

ΣΤΕ 1506/2017 [Νόμιμος χαρακτηρισμός διατηρητέου κατά την πολεοδομική νομοθεσία]

Περίληψη

-Επιβάλλεται ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας εκδόσεως αποφάσεως περί χαρακτηρισμού κτιρίου ως διατηρητέου η ενημέρωση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών και όχι η ενημέρωση του συνόλου των εικαζομένων ιδιοκτητών αυτού. Ο ως απαιτούμενος τύπος ετηρήθη διά της επιδόσεως της συνταγείσης αιτιολογικής εκθέσεως στους ενδιαφερομένους παρεμβαίνοντες, οι οποίοι, βάσει των στοιχείων τα οποία διέθετε το αρμόδιο Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων. Φέρονται κατά το 1/2 εξ αδιαιρέτου ως ιδιοκτήτες "του επιδικίου κτιρίου, η κυριότης δε αυτών δεν αμφισβητείται. Εξ άλλου, το προβαλλόμενο ότι "στις αρμόδιες διοικητικές αρχές...ήταν γνωστό...το...δικαίωμα [υψούν του αιτούντος]" από τις υποβληθείσες υπ' αυτού αιτήσεις και καταγγελίες περί αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών των παρεμβαίνόντων σε αυτό, οι οποίες είχαν κατατεθεί στο αρμόδιο Τμήμα Χωροταξίας, Πολεοδομίας-Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Σάμου, καθώς και την κατατεθείσά ενώπιον της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου προσφυγή, δεν δύναται να ανατρέψει την κατά τα ανωτέρω νόμιμη τήρηση του επιβαλλόμενου από τις ως άνω διατάξεις τύπου της ενημερώσεως των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών!". Η επίδοση της αιτιολογικής εκθέσεως στους ενδιαφερομένους συνιδιοκτήτες του κτηρίου αρκεί για την τήρηση του τύπου της ενημερώσεως αυτών, δεν ήτο δε αναγκαία η ανάρτηση της εκθέσεως αυτής και στο δημοτικό κατάστημα του Δήμου Ικαρίας.

-Ναι μεν ο αιτών ισχυρίζεται ότι κατά τον χρόνο εκδόσεως της προσβαλλομένης είχε αλλοιωθεί το επίμαχο κτίριο κατά τα πρωτότυπα αρχιτεκτονικά του στοιχεία όμως, ο ισχυρισμός αυτός, όπως διατυπώνεται, δεν δύναται να ανατρέψει την περιλαμβανόμενη στην αιτιολογική έκθεση κρίση της Διοικήσεως πδρί της συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου, η οποία θεμελιώνεται, κατ' αρχήν, επί της αξιολογήσεως των ειδικώς περιγραφόμενων στην ως άνω έκθεση αρχιτεκτονικών και λοιπών χαρακτηριστικών αυτού. Οι ενδεδειγμένοι κατά την τεχνική κρίση της Διοικήσεως και καθορισθέντες με την προσβαλλόμενη απόφαση όροι προστασίας του διατηρητέου κτιρίου (προσαρμόζουν τις επιτρεπόμενες στο κτίριο αυτό επεμβάσεις · στον προστατευόμενο χαρακτήρα του και επιτρέπουν την πραγματοποίηση αποκλειστικός εργασιών, οι οποίες δεν συνεπάγονται την αλλοίωση ή την υποβάθμιση της αρχιτεκτονικής αξίας του για την διατήρηση της οποίας, άλλωστε, το εν λόγω κτίριο υπήχθη σε ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας.

-Εφ' όσον η προσβαλλόμενη απόφαση αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς ως προς την

συνδρομή των κατά τον νόμον κριτηρίων που δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του επιμάχου κτιρίου, θεμιτώς περιορίζεται η ιδιοκτησία του αιτούντος, η μη ταυτόχρονη δε πρόβλεψη αποζημιώσεως αυτού δεν καθιστά, αφ' εαυτής, μη νόμιμο τον επίδικο χαρακτηρισμό. Με την προσβαλλόμενη υπουργική απόφαση το επίμαχο κτίριο εχαρακτηρίσθει διατηρητέο ως έχει, ενώ με τους όρους προστασίας αυτού, οι οποίοι αφορούν αποκλειστικώς την διατήρηση της αρχιτεκτονικής του φυσιογνωμίας, δεν ετέθη ζήτημα απαγορεύσεως περαιτέρω προσθηκών και, συνεπώς, άλλο είναι το ζήτημα τυχόν αποζημιώσεως του αιτούντος, εφ' όσον υφίσταται νόμιμο δικαίωμα υψούν στο πρόσωπό του και επιτρέπεται βάσει των ισχυουσών στην περιοχή πολεοδομικών διατάξεων η επί πλέον δόμηση του κτιρίου.

Πρόεδρος: Αγγ. Θεοφιλοπούλου

Εισηγητής: Ρ. Γιαννουλάτου

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτήν ζητείται η ακύρωση της ΔΠΕ/2354/09.05.2011 αποφάσεως της Υφυπουργού Θαλασσίων Υποθέσεων, Νήσων και Αλιείας (ΑΑΠ 126), με την οποία, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 4 παρ. 2 του ν.1577/1985, εχαρακτηρίσθη ως διατηρητέο το ευρισκόμενο στην κεντρική πλατεία του Αγίου Κηρύκου Ικαρίας κτίριο και καθωρίσθησαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως αυτού.

3. Επειδή, με έννομο συμφέρον παρεμβαίνουν στην δίκη, με κοινό δικόγραφο, οι φερόμενοι ως συγκύριοι του εν λόγω κτιρίου Ευάγγελος Κασαλιάς και Ευστράτιος Λακίός, κατόπιν αιτήσεως των ποίων εκκινήθη η ως άνω διαδικασία χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου.

4. Επειδή, στην παράγραφο 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος ορίζεται ότι: "Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών". Εξειδίκευση της επιταγής αυτής για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελούν οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210), όπως το τελευταίο εδάφιο της περιπτώσεως α' της παραγράφου 2 αντικατεστάθη με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' του ν. 1772/1988 (Α' 91) και το άρθρο αυτό ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α' 140), οι οποίες ορίζουν τα εξής: "1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων...με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται: α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών...ως παραδοσιακά σύνολα...και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη ... 2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος,

Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου...και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης ... Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφ' όσον η έκθεση κοινοποιηθεί απ' ευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σ' ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης".

5. Επειδή, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, η υπουργική απόφαση, η οποία κηρύσσει κτίριο ή τμήμα του ως διατηρητέο με σκοπό την διατήρηση και ανάδειξη του αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού του χαρακτήρος και καθορίζει ειδικούς όρους προστασίας και περιορισμούς δομήσεως ή χρήσεως αυτού, οι οποίοι τίθενται και εξυπηρετούν αποκλειστικώς την διατήρηση του, υπαχθέντος στο κατά τις διατάξεις αυτές προστατευτικό καθεστώς, κτιρίου (βλ. ΣΕ 2983/2002), πρέπει, ως εκ της φύσεώς της, η οποία, εν όψει της συνταγματικής επιταγής για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, συνίσταται στην επιβολή θεμιτών περιορισμών στο επίσης συνταγματικώς προστατευόμενο αγαθό της ατομικής ιδιοκτησίας, να είναι προσηκόντως αιτιολογημένη. Η αιτιολογία αυτή δύναται να προκύπτει από την προβλεπόμενη στις προπαρατεθείσες διατάξεις "αιτιολογημένη έκθεση" της αρμοδίας υπηρεσίας, καθώς και από τα λοιπά στοιχεία του φακέλου, πρέπει δε να περιλαμβάνει, με ειδικό και συγκεκριμένο τρόπο, περιγραφή των στοιχείων τα οποία, εν όψει των κριτηρίων του νόμου, δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του συγκεκριμένου κτιρίου ή τμήματός του, κατά την σχετική κρίση της Διοικήσεως, η οποία ως προς τις περαιτέρω ουσιαστικές και τεχνικές εκτιμήσεις δεν ελέγχεται, κατ' αρχήν, ακυρωτικώς (βλ. ΣΕ 1951/2014, 4525/2013, 1743, 4061/2012 κ.ά.). Περαιτέρω, με τις ειδικότερες διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, ορίζεται ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας κηρύξεως κτιρίων ως διατηρητέων η ενημέρωση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών είτε με την κοινοποίηση σε αυτούς της αιτιολογικής εκθέσεως είτε με την

ανάρτησή της στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και σχετική δημοσίευση, επιμελεία του δήμου ή της κοινότητας, σε τοπική εφημερίδα ή εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού, περί της γενομένης αναρτήσεως, μαζί με πρόσκληση προς τον ενδιαφερόμενο να υποβάλει τυχόν αντιρρήσεις του κατά του χαρακτηρισμού. Η κατά τα ανωτέρω γνωστοποίηση της αιτιολογικής εκθέσεως στον ενδιαφερόμενο με έναν από τους ανωτέρω, διαζευκτικώς οριζομένους, τρόπους σκοπεί να του παράσχει την δυνατότητα να λάβει πλήρη γνώση του περιεχομένου της, δηλαδή των λόγων για τους οποίους προτείνεται ο χαρακτηρισμός του κτίσματός του ως διατηρητέου, και να υποβάλει τις τυχόν αντιρρήσεις του εντός της τασσομένης υπό του νόμου προθεσμίας, προκειμένου να ακολουθήσει η έκδοση και δημοσίευση της, κατά τα ανωτέρω, σχετικής υπουργικής αποφάσεως χαρακτηρισμού, κατόπιν συνεκτιμήσεως και των τυχόν προβληθεισών υπό του ενδιαφερομένου αντιρρήσεων. Τούτων έπεται ότι η μη τήρηση ή η πλημμελής τήρηση του ανωτέρω ουσιώδους τύπου επάγεται ακυρότητα της τελικώς εκδιδόμενης πράξεως χαρακτηρισμού [βλ. ΣΕ 4685/2011, 872/2010, 3635/2006 (7μ) κ.ά.]. Εξ άλλου, δεδομένου ότι ο χαρακτηρισμός κτιρίου ως διατηρητέου, κατά τις ως άνω διατάξεις, δεν συναρτάται με κριτήρια συνδεόμενα με την υποκειμενική συμπεριφορά του ιδιοκτήτου, αλλά στηρίζεται σε δεδομένα αντικειμενικά και επιβάλλεται κατά συνταγματική επιταγή, δεν απαιτείται κατά το άρθρο 20 παρ. 2 του Συντάγματος προηγουμένη κλήση του σε ακρόαση προ της εκδόσεως της πράξεως χαρακτηρισμού και, συνεπώς, η ανωτέρω ρύθμιση, που παρέχει, πάντως, στον ενδιαφερόμενο, με έναν από τους ανωτέρω, διαζευκτικώς προβλεπομένους τρόπους, την δυνατότητα να λάβει πλήρη γνώση της ανωτέρω αιτιολογικής εκθέσεως και να υποβάλει τις αντιρρήσεις του, δεν αντίκειται στην συνταγματική αυτήν διάταξη (βλ. ΣΕ 872/2010, 1525/2008 κ.ά.).

6. Επειδή, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 2 παρ. 3 περ. ζ' υποπερ. α' του πδ 1/1986 (Α' 1), 2 παρ. 1 του πδ 205/2007 (Α' 231), 2 παρ. 1 του πδ 215/2007 (Α' 241), 3 του πδ 185/2009 (Α' 213), 2 περ. α' του πδ 189/2009 (Α' 221), 1 παρ. 1 περ. δ' του πδ 96/2010 (Α' 170) και 1 περ. α' της από 08.11.2010 αποφάσεως του Πρωθυπουργού (Β' 1752) συνάγεται ότι αρμοδίως εξέδωσε την προσβαλλομένη απόφαση η Υφυπουργός Θαλασσίων Υποθέσεων, Νήσων και Αλιείας Ελπίδα Τσουρή, τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.

7. Επειδή, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως με την κατατεθείσα στο ΣΧΟΠ νομού Σάμου αίτηση των παρεμβαινόντων (αρ. πρωτ. 408/18.11.2010), φερομένων ως συγκυρίων του επιδίκου, διωρόφου κτιρίου, εζητήθη ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου, ο χαρακτηρισμός δε αυτός ενεκρίθη με το από 21.12.2010 πρακτικό του ως άνω Συμβουλίου. Εν συνεχεία συνετάγη από το αρμόδιο Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων της Διευθύνσεως Περιβάλλοντος της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Θαλασσίων Υποθέσεων, Νήσων και Αλιείας η από 16.03.2011 αιτιολογική έκθεση στην οποία εκτίθενται τα ακόλουθα: "Πρόκειται για χαρακτηριστικό παραδοσιακό διώροφο κτίριο που κτίστηκε στα τέλη του 19ου αιώνα και βρίσκεται στην πλατεία του οικισμού Αγίου Κήρυκου στην Ικαρία καταλαμβάνοντας το σύνολο του οικοπέδου. Η κάτοψη του

κτιρίου έχει ακανόνιστο σχήμα, η φέρουσα κατασκευή του είναι από περιμετρική λιθοδομή και η στέγασή του γίνεται με δίρριχτη κεραμοσκεπή στέγη. Το κτίριο έχει δυο όψεις ελεύθερες (βόρεια και δυτική), τμήμα της πίσω όψης (ανατολική) εφάπτεται με κτίριο ξένης ιδιοκτησίας, ενώ η νότια όψη εφάπτεται στο σύνολο της με κτίριο ξένης ιδιοκτησίας. Τα ανοίγματα του κτιρίου φέρουν ξύλινα κουφώματα και διακοσμούνται με περιμετρικά σοβελίκια ενώ στο επάνω τμήμα τους φέρουν πέτρινη τοξωτή επίστεψη που ακολουθεί την τοξωτή μορφή του διακοσμητικού κορνιζώματος (σοβελίκι). Η πρόσοψη του κτιρίου (δυτική όψη) σχηματίζεται στο ισόγειο από την ευρισκόμενη στο μέσον αυτής κύρια θύρα εισόδου που είναι δίφυλλη ξύλινη ταμπλαδωτή στο κάτω τμήμα της και με υαλοστάσια στο επάνω τμήμα της και απολήγει σε φεγγίτη. Εκατέρωθεν αυτής υπάρχει ανά ένα επίμηκες παράθυρο συμμετρικά κατανεμημένο. Ο όροφος τονίζεται με το μικρό χαρακτηριστικό μπαλκόνι που περιβάλλεται με σιδερένιο παραδοσιακό κιγκλίδωμα στηρίζεται σε δυο φουρούσια, βρίσκεται στο κέντρο της πρόσοψης και στον ίδιο κατακόρυφο άξονα με την είσοδο που βρίσκεται στο μέσον της όψης του ισογείου. Μια ξύλινη δίφυλλη μπαλκονόπορτα οδηγεί στο μπαλκόνι ενώ εκατέρωθεν αυτής υπάρχει ανά ένα επίμηκες παράθυρο με ξύλινα κουφώματα, συμμετρικά τοποθετημένα και στους ίδιους κατακόρυφους άξονες με τα παράθυρα του ισογείου. Όλα τα ανοίγματα της όψης περιβάλλονται με διακοσμητικό κορνιζώμα, ενώ στο επάνω τμήμα τους φέρουν τοξωτή επίστεψη. Οι ακμές στις όψεις τονίζονται με γωνιόλιθους τοποθετημένους εναλλάξ. Η βόρεια όψη σχηματίζεται στο ισόγειο από τις ευρισκόμενες στο μέσον και δεξιά δευτερεύουσες πόρτες εισόδου που φέρουν ξύλινα κουφώματα, διακοσμούνται με σοβελίκια και έχουν στο επάνω τμήμα τους τοξωτή επίστεψη. Ο όροφος τονίζεται από το μικρό χαρακτηριστικό μπαλκόνι, που περιβάλλεται με σιδερένιο παραδοσιακό κιγκλίδωμα στηρίζεται σε δύο φουρούσια που βρίσκονται στο κέντρο της βόρειας όψης και στον ίδιο κατακόρυφο άξονα με της δευτερεύουσα εισόδου που βρίσκεται στο μέσον της όψης του ισογείου, ενώ στα δεξιά της μπαλκονόπορτας υπάρχει ένα επίμηκες παράθυρο που φέρει στοιχεία ίδια με αυτά των παραθύρων της πρόσοψης. Η όψη στην απόληξη της έχει τριγωνική μορφή λόγω της δίρριχτης στέγης. Οι ακμές της όψης τονίζονται με γωνιόλιθους τοποθετημένους εναλλάξ. Τμήμα της ανατολικής όψης του κτιρίου, εφάπτεται με διώροφο κτίριο ξένης ιδιοκτησίας, ενώ στο ελεύθερο τμήμα αυτής στον όροφο, υπάρχει ένα μικρό παράθυρο χωρίς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Η νότια όψη του κτιρίου εφάπτεται με κτίριο ξένης ιδιοκτησίας. Για την στέγαση του κτιρίου έχει τοποθετηθεί ελενίτ, το οποίο πρέπει να αντικατασταθεί με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη. Στο σύνολο του το διώροφο παραδοσιακό κτίριο που βρίσκεται στην πλατεία του οικισμού Αγίου Κηρύκου Ικαρίας φέρει αξιολογικά μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία (όπως επιμήκη ανοίγματα που φέρουν διακοσμητικό κορνιζώμα και επίστεψη, γωνιόλιθους στις ακμές, συμμετρία στην πρόσοψη με εναλλαγή πλήρων κενών κ.τ.λ.) και γι' αυτό προτείνεται ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου". Με το ΔΠΕ/392/16.03.2011 έγγραφο της ως άνω Διευθύνσεως Περιβάλλοντος η αιτιολογική αυτή έκθεση απεστάλη στους παρεμβαίνοντες-συγκυρίους του κτιρίου, οι οποίοι απεδέχθησαν αυτόν με το κατατεθέν την

16.03.2011 έγγραφό τους (αρ. πρωτ. 2354). Ακολούθως, εξεδόθη η προσβαλλομένη υπουργική απόφαση, με την οποία χαρακτηρίσθη ως διατηρητέο το επίδικο κτίριο, με την αιτιολογία ότι “πρόκειται για αξιόλογο κτήριο με μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία παραδοσιακής αρχιτεκτονικής” και καθωρίσθησαν οι όροι προστασίας αυτού ως εξής: «Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και των εν γένει λειτουργικών ή διακοσμητικών στοιχείων του. 3. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, η εσωτερική διαρρύθμιση, καθώς και επεμβάσεις για λειτουργικούς λόγους στο εσωτερικό του χαρακτηριζόμενου ως διατηρητέου κτιρίου εφ’ όσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας. 4. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων, που πληροφορούν για τυχόν χρήσεις των χώρων του κτιρίου. 5. Επιβάλλεται η στέγαση του κτιρίου να γίνει με δίρριχτη κεραμοσκεπή στέγη και τα κουφώματά του να είναι ξύλινα κατά τα παραδοσιακά πρότυπα. 6. Για οποιαδήποτε οικοδομική εργασία στο εξωτερικό και εσωτερικό του χαρακτηριζόμενου ως διατηρητέου διωρόφου κτιρίου και στον περιβάλλοντα χώρο του καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των Αρμοδίων Οργάνων, της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής του Υπουργείου Θαλασσιών Υποθέσεων, Νήσων και Αλιείας...».

8. Επειδή, ο αιτών, κάτοικος του Αγίου Κηρύκου Ικαρίας και φερόμενος, βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων, ως κύριος του δικαιώματος υψούν στο εν λόγω επίδικο κτίριο, ο οποίος δεν είχε μετάσχει στην διοικητική διαδικασία εκδόσεως της προσβαλλομένης υπουργικής αποφάσεως, προβάλλει ότι η προσβαλλομένη απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου εξεδόθη κατά παράβαση ουσιώδους τύπου της διαδικασίας, διότι η οικεία αιτιολογική έκθεση εκοινοποιήθη μόνον στους παρεμβαίνοντες, ως ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες, όχι όμως και στον ίδιο, ως διατηρούντα το δικαίωμα υψούν, ούτε άλλωστε στον Δήμο Ικαρίας, όπως προκύπτει από το προσκομιζόμενο υπ’ αυτού 5881/11.07.2011 έγγραφο του ως άνω Δήμου.

9. Επειδή, ο λόγος αυτός πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος. Και τούτο διότι, δεδομένου ότι με τις, ερμηνευθείσες στην πέμπτη σκέψη, διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 επιβάλλεται ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας εκδόσεως αποφάσεως περί χαρακτηρισμού κτιρίου ως διατηρητέου η ενημέρωση των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών και όχι η ενημέρωση του συνόλου των εικαζομένων ιδιοκτητών αυτού, ο ως άνω απαιτούμενος τύπος ετηρήθη διά της επιδόσεως της συνταγείσης αιτιολογικής εκθέσεως στους ενδιαφερομένους παρεμβαίνοντες, οι οποίοι, βάσει των στοιχείων τα οποία διέθετε το αρμόδιο Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων, ήτοι της αρχικώς υποβληθείσης 408/18.11.2011 αιτήσεως αυτών περί χαρακτηρισμού του κτιρίου, του από 21.12.2010 πρακτικού του ΣΧΟΠ Σάμου, καθώς και της αιτήσεως των παρεμβαίνόντων περί επισπεύσεως του χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου (αρ. πρωτ. 79/05.01.2011), φέρονται κατά το 1/2 εξ

αδιαιρέτου ως ιδιοκτήτες του επιδίκου κτιρίου, η κυριότης δε αυτών δεν αμφισβητείται. Εξ άλλου, το προβαλλόμενο ότι “στις αρμόδιες διοικητικές αρχές...ήταν γνωστό...το...δικαίωμα [υψούν του αιτούντος]” από τις υποβληθείσες υπ’ αυτού αιτήσεις και καταγγελίες περί αυθαιρέτων επεμβάσεων και κατασκευών των παρεμβαινόντων σε αυτό, οι οποίες είχαν κατατεθεί στο αρμόδιο Τμήμα Χωροταξίας, Πολεοδομίας-Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοικήσεως Σάμου, καθώς και την κατατεθείσα ενώπιον της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου προσφυγή, δεν δύναται να ανατρέψει την κατά τα ανωτέρω νόμιμη τήρηση του επιβαλλομένου από τις ως άνω διατάξεις τύπου της ενημερώσεως των ενδιαφερομένων ιδιοκτητών. Περαιτέρω, εν όψει των γενομένων δεκτών στην ίδια σκέψη, η κατά τα ανωτέρω επίδοση της αιτιολογικής εκθέσεως στους ενδιαφερομένους συνιδιοκτήτες του κτιρίου αρκεί για την τήρηση του τύπου της ενημερώσεως αυτών, δεν ήτο δε αναγκαία η ανάρτηση της εκθέσεως αυτής και στο δημοτικό κατάστημα του Δήμου Ικαρίας.

10. Επειδή, προβάλλεται, περαιτέρω, ότι η προσβαλλομένη απόφαση “ουδόλως αιτιολογεί τη συνδρομή των νομίμων προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου ούτε προκύπτει εξ αυτής ο προστατευτέος αρχιτεκτονικός ή αισθητικός χαρακτήρας που αποδίδεται σε αυτό”, ο οποίος άλλωστε είχε αλλοιωθεί, από τους παρεμβαίνοντες, προ της εκδόσεως της προσβαλλομένης αποφάσεως δι’ αυθαιρέτων καθαιρέσεων και προσθηκών, για τις οποίες ο αιτών είχε υποβάλει στην Διοίκηση σχετικές καταγγελίες, ενώ, ούτε η ανάγκη επιβολής των καθορισθέντων όρων προστασίας και περιορισμών δομήσεως αιτιολογείται.

11. Επειδή, ο λόγος αυτός ακυρώσεως πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος. Και τούτο διότι, όπως προκύπτει από την προπαρατεθείσα αιτιολογική έκθεση και τα λοιπά στοιχεία του φακέλου, τόσο τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία του εν λόγω κτιρίου, τα οποία προσδίδουν σε αυτό τον χαρακτήρα κτιρίου παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όσο και τα στοιχεία τα οποία θεμελιώνουν την ανάγκη προστασίας της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του, διά της επιβολής των συγκεκριμένων όρων και περιορισμών δομήσεως, τα οποία ειδικώς παρετέθησαν και αξιολογήθησαν από τα αρμόδια προς τούτο όργανα και ελήφθησαν υπ’ όψιν για τον επίδικο χαρακτηρισμό, αποτελούν νόμιμα στοιχεία κρίσεως και, βάσει των δεδομένων της κοινής πείρας, δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του συγκεκριμένου κτιρίου κατά την σχετική κρίση της Διοικήσεως. Η περαιτέρω δε ουσιαστική αξιολόγηση των στοιχείων αυτών είναι, κατ’ αρχήν, ακυρωτικώς ανέλεγκτη. Εξ άλλου, ναι μεν ο αιτών ισχυρίζεται, κατ’ επίκληση στοιχείων του φακέλου και προσκομιζομένων υπ’ αυτού εγγράφων (βλ. την 1420/18.12.2009 αίτησή του προς το Τμήμα Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Επαρχείου Ικαρίας, το 175/2010/01.03.2010 έγγραφο του ιδίου Τμήματος στο οποίο παρατίθενται οι διαπιστώσεις διενεργηθείσης στο κτίριο αυτοψίας, την 58/14.05.2010 οικοδομική άδεια επισκευής παλαιού διωρόφου κτιρίου “για λόγους υγιεινής και χρήση”, την εκδοθείσα επί προσφυγής του αιτούντος κατά της ανωτέρω οικοδομικής αδείας 27999/8911/09.08.2010 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, το 315/2012/19.03.2012

έγγραφο του Τμήματος Δόμησης του ιδίου Δήμου περί ανακλήσεως της ως άνω αδείας), ότι κατά τον χρόνο εκδόσεως της προσβαλλομένης είχε αλλοιωθεί το επίμαχο κτίριο κατά τα πρωτότυπα αρχιτεκτονικά του στοιχεία (“έχει καταστραφεί το ξύλινο πάτωμα του πρώτου ορόφου, η εσωτερική σκάλα, τα παράθυρα, οι πόρτες, έχει γίνει ολοκληρωτική αφαίρεση σοβάδων τουλάχιστον εσωτερικά, έχει καθαιρεθεί η ψευδοροφή..., έχουν αντικατασταθεί τα ξύλινα στηρίγματα του δαπέδου με μεταλλικά, έχει κατασκευασθεί ο μεταλλικός σκελετός του εσωτερικού παταριού-ορόφου, κ.ά.”), όμως, ο ισχυρισμός αυτός, όπως διατυπώνεται, δεν δύναται να ανατρέψει την περιλαμβανομένη στην από 16.03.2011 αιτιολογική έκθεση κρίση της Διοικήσεως περί της συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου, η οποία θεμελιώνεται, κατ’ αρχήν, επί της αξιολογήσεως των ειδικώς περιγραφομένων στην ως άνω έκθεση αρχιτεκτονικών και λοιπών χαρακτηριστικών αυτού. Τέλος, οι ενδεδειγμένοι κατά την τεχνική κρίση της Διοικήσεως και καθορισθέντες με την προσβαλλομένη απόφαση όροι προστασίας του διατηρητέου κτιρίου, οι οποίοι παρετέθησαν στην έκτη σκέψη, προσαρμόζουν τις επιτρεπόμενες στο κτίριο αυτό επεμβάσεις στον προστατευόμενο χαρακτήρα του και επιτρέπουν την πραγματοποίηση αποκλειστικώς εργασιών, οι οποίες δεν συνεπάγονται την αλλοίωση ή την υποβάθμιση της αρχιτεκτονικής αξίας του για την διατήρηση της οποίας, άλλωστε, το εν λόγω κτίριο υπήχθη σε ιδιαίτερο καθεστώς προστασίας.

12. Επειδή, προβάλλεται, τέλος, ότι με την έκδοση της προσβαλλομένης αποφάσεως παρεβιάσθη το δικαίωμα του αιτούντος στην ιδιοκτησία του, διότι διά του χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου και διά της επιβολής των όρων προστασίας αυτού καταργείται το δικαίωμα υψούν άνευ αποζημιώσεως. Αντιθέτως, οι παρεμβαίνοντες αφ’ ενός αμφισβητούν το νόμιμο δικαίωμα υψούν του αιτούντος και αφ’ ετέρου ισχυρίζονται ότι, βάσει των ισχυόντων στην περιοχή όρων δομήσεως (π.δ. της 03.09/14.10.2002, Δ’ 891) δεν είναι επιτρεπτή η επί πλέον δόμηση του επιμάχου κτιρίου. Εν όψει, όμως, των γενομένων δεκτών στην πέμπτη σκέψη, και εφ’ όσον, κατά τα ανωτέρω, η προσβαλλομένη απόφαση αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς ως προς την συνδρομή των κατά τον νόμον κριτηρίων που δικαιολογούν τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του επιμάχου κτιρίου, θεμιτώς περιορίζεται η ιδιοκτησία του αιτούντος, η μη ταυτόχρονη δε πρόβλεψη αποζημιώσεως αυτού δεν καθιστά, αφ’ εαυτής, μη νόμιμο τον επίδικο χαρακτηρισμό. Εξ άλλου, κατά τα ήδη εκτεθέντα, με την προσβαλλομένη υπουργική απόφαση το επίμαχο κτίριο εχαρακτηρίσθη διατηρητέο ως έχει, ενώ με τους όρους προστασίας αυτού, οι οποίοι παρετέθησαν στην έκτη σκέψη και αφορούν αποκλειστικώς την διατήρηση της αρχιτεκτονικής του φυσιογνωμίας, δεν ετέθη ζήτημα απαγορεύσεως περαιτέρω προσθηκών και, συνεπώς, άλλο είναι το ζήτημα τυχόν αποζημιώσεως του αιτούντος, εφ’ όσον υφίσταται νόμιμο δικαίωμα υψούν στο πρόσωπό του και επιτρέπεται βάσει των ισχυουσών στην περιοχή πολεοδομικών διατάξεων η επί πλέον δόμηση του κτιρίου. Υπό τα δεδομένα αυτά, τα περί του αντιθέτου προβαλλόμενα πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.

13. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω, η κρινομένη αίτηση πρέπει να απορριφθεί.