

ΣΤΕ 2943/2017 [ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΙΣΧΥΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ]

Περίληψη

-Από τον κανόνα της απαγόρευσης ανάμειξης των χρήσεων γης εισάγεται εξαίρεση, για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, καθώς και της Θεσσαλονίκης, στις οποίες επιτρέπεται ο καθορισμός άλλων χρήσεων, πέραν αυτών που αναφέρονται στο π.δ. της 23.2.1987, εφόσον είναι αναγκαίες για την πραγματοποίηση των στόχων του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου και του προγράμματος προστασίας του περιβάλλοντος.

-Αν εντός της τετραετίας διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες για λόγους ανωτέρας βίας ή για λόγους που δεν οφείλονται στους ενδιαφερομένους επιτρέπεται να παραταθεί η χρονική ισχύς της οικοδομικής άδειας από την άρση των ανωτέρω λόγων, συνεπώς, και μετά τη λήξη της ισχύος της άδειας, και για όσο χρονικό διάστημα οι λόγοι αυτοί υφίσταντο κατά τη διάρκεια της ανωτέρω τετραετίας, επιτρεπομένης κατ' ακολουθίαν και της αναθεώρησης της άδειας, μετά την παράταση της ισχύος της, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι, πάντως, οι πράξεις παράτασης της χρονικής ισχύος και της αναθεώρησης της άδειας αφορούν εργασίες επιτρεπόμενες κατά το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει κατά την έκδοσή τους.

-Σκοπός των ρυθμίσεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, οι οποίες πρέπει να ερμηνευθούν σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, δεν είναι η αναίρεση ή η νόθευση των χωροταξικών ή πολεοδομικών σχεδίων ή των σχεδίων χρήσεως γης με τη διατήρηση χρήσεων ή όρων και περιορισμών δόμησης οι οποίοι αντιστρατεύονται στους στόχους, τις κατευθύνσεις και τις ρυθμίσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως αυτός εγκρίνεται τελικώς με το οικείο σχέδιο (Γ.Π.Σ., πολεοδομική μελέτη κ.α.), αλλά η θέσπιση γενικού κανόνα από τον οποίο διέπεται, εφόσον όμως δεν υφίσταται στο οικείο σχέδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού αντίθετη ειδικότερη ρύθμιση, το εφαρμοστέο νομοθετικό καθεστώς για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή την εκτέλεση των εργασιών δυνάμει εκδοθεισών ήδη αδειών σε περίπτωση μεταβολής, πλην άλλων, των όρων και περιορισμών δόμησης και των χρήσεων γης σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές. Ούτε, άλλωστε, επιδιώκεται με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 ο περιορισμός του εύρους των εξουσιοδοτήσεων που χορηγούνται με τις διατάξεις των ν. 1337/1983 και 2508/1997 για την εκπόνηση και έγκριση των πράξεων πολεοδομικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ., πολ. Μελέτης κ.λ.π.).

-Όπως βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη έφεση, κατ' εσφαλμένη ερμηνεία του νόμου δέχθηκε το δικάσαν ότι οι ρυθμίσεις της παρ. 36 της 366/2004 απόφασης της Υπουργού ΠΕ. ΧΩ.Δ.Ε., εμμέσως δε και οι αντίστοιχες ρυθμίσεις της πολ. Μελέτης,

αντίκεινται στο άρθρο 26 παρ. 1 του ν. 2831/2000, και ότι ήταν μη νόμιμη η προσβαλλόμενη πράξη του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, που απέρριψε το αίτημα παράτασης της ισχύος της οικοδομικής άδειας, για τον λόγο δε αυτόν η εκκαλουμένη θα έπρεπε να εξαφανισθεί. Εν όψει, όμως, της σπουδαιότητας του τιθέμενου ζητήματος, το οποίο αφορά την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, το Τμήμα, κρίνει ότι η υπόθεση πρέπει να παραπεμφθεί στην επταμελή σύνθεση.

Πρόεδρος: Αγγ. Θεοφιλόπουλος

Εισηγητής: Δ. Βασιλειάδης

Δικηγόροι: Θεμ. Μαμάκος

Βασικές Σκέψεις

2. Επειδή, με την έφεση αυτή ζητείται, παραδεκτώς, η εξαφάνιση της 1138/2008 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση ακυρώσεως της εφεσίβλητης εταιρείας και ακυρώθηκε η 6017/05/12.5.2006 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής. Με την τελευταία απορρίφθηκε η από 29.7.2005 αίτηση της εφεσίβλητης, περί παράτασης της ισχύος της 299/6.4.2001 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Αχαρνών για την ανέγερση εμπορικής αποθήκης στην περιοχή Μεγάλα Σχοίνα Α του Δήμου Αχαρνών, με την αιτιολογία ότι η χρήση αυτή δεν επιτρέπεται από την, εγκριθείσα μετά τη χορήγηση της άδειας, πολεοδομική μελέτη.

3. Επειδή, κατά το άρθρο 283 παρ. 2 του ν. 3852/2010 (Α' 87), όπως το τρίτο εδάφιο της παρ. αυτής αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 παρ. 13 του ν. 4071/2012 (Α' 85), η παρούσα δίκη, η οποία έχει ως αντικείμενο τον έλεγχο της νομιμότητας πράξης που εκδόθηκε από όργανο της Ν.Α. Ανατολικής Αττικής προ του ν. 3852/2010 κατ' εφαρμογήν της νομοθεσίας περί εκδόσεως οικοδομικών αδειών, νομίμως, κατ' αρχήν, συνεχίζεται αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από τον Δήμο Αχαρνών, ο οποίος παρέστη κατά τη συζήτηση της υπόθεσης (πρβλ.

ΣτΕ 1204/2015 κ.ά.).

4. Επειδή, νομίμως συζητήθηκε η υπόθεση αν και δεν παρέστη η εφεσίβλητη εταιρεία, δεδομένου ότι, όπως προκύπτει από τον φάκελο, αντίγραφα της κρινόμενης έφεσης και της πράξης του Προέδρου του Τμήματος με την οποία ορίσθηκαν δικάσιμος και εισηγητής, επιδόθηκαν νομοτύπως, κατά το άρθρο 21 παρ. 2 (περ. ε') του π.δ. 18/1989 (Α' 8), στον δικηγόρο που υπέγραψε την αίτηση ακυρώσεως και παρέστη κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

5. Επειδή, όπως έχει παγίως κριθεί, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 38 (παρ. 1 - 3), 39 (παρ. 6), και 41 (παρ. 1) του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14/27.7.1999, Δ' 580 - ΚΒΠΝ), στις οποίες κωδικοποιήθηκαν τα άρθρα 2 (παρ. 1 - 3), 3 (παρ. 6), 5 (παρ. 1) του ν. 1337/1983 (Α' 33), το γενικό

πολεοδομικό σχέδιο αποτελεί το πρώτο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού και καθορίζει, μεταξύ άλλων, τις χρήσεις γης στην καλυπτόμενη από αυτό έκταση, από τις οποίες εξαρτάται κατά μεγάλο ποσοστό η πολεοδομική οργάνωση και εξέλιξη της περιοχής. Ο καθορισμός των χρήσεων γης, κατά τις διατάξεις αυτές, δεν χρειάζεται περαιτέρω εξειδίκευση και, συνεπώς, είναι δεσμευτικός, πρώτον, ως προς την έκταση στην οποία αφορά η χρήση γενικής πολεοδομικής λειτουργίας, δεύτερον, ως προς τη δέσμη των ειδικών πολεοδομικών λειτουργιών της χρήσης αυτής και, τρίτον, ως προς τον χρόνο εφαρμογής του, ο οποίος συμπίπτει με την έναρξη ισχύος της εγκριτικής του Γ.Π.Σ. υπουργικής απόφασης (πρβλ. ΣτΕ 2738/2014, 2640/2009 Ολ. κ.ά.). Και τούτο, διότι αν σε περιοχή καλυπτόμενη πλέον από Γ.Π.Σ. εξακολουθούσε να ισχύει το καθεστώς της ελεύθερης χρήσης γης, θα καθίστατο ανέφικτη η πολεοδομική της εξέλιξη στο πλαίσιο του Γ.Π.Σ., με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης ή την τροποποίηση του τυχόν υφισταμένου σχεδίου πόλεως. Τούτου έπονται, μεταξύ άλλων, α) ότι από τη δημοσίευση της εγκριτικής του Γ.Π.Σ. υπουργικής απόφασης επιτρέπονται μόνον οι προβλεπόμενες από αυτό χρήσεις γης και β) ότι οι χρήσεις γης που θα οριστούν από την πολεοδομική μελέτη ή την τροποποίηση του τυχόν υφισταμένου σχεδίου δεν επιτρέπεται να αποκλίνουν εκείνων του Γ.Π.Σ. (ΣτΕ 2640/2009 Ολ. πρβλ. ΣτΕ 4915/2014, 2738/2014 κ.ά.). Σε αρμονία προς τις ανωτέρω διατάξεις του ν. 1337/1983, ορίστηκε με το άρθρο 4 (παρ. 8 και 9) του ν. 2508/1997 (Α΄ 124) ότι απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. για τη συγκεκριμένη θέση και ότι τούτο εφαρμόζεται και σε εγκεκριμένα Γ.Π.Σ., η διάταξη όμως αυτή αντικαταστάθηκε στη συνέχεια με το άρθρο 28 παρ. 1 του ν. 2545/1997 (Α΄ 254), με το οποίο ορίστηκε ότι η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει στις περιοχές Γ.Π.Σ. εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου. Εξάλλου, η καταρτιζόμενη κατά τα άρθρα 43 επ. του ΚΒΠΝ (άρθρα 6 επ. του ν. 1337/1983) πολεοδομική μελέτη, η οποία αποτελεί το δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923, περιέχει, πλην άλλων, ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης, τους όρους δόμησης και τους σχετικούς περιορισμούς, οι ρυθμίσεις δε αυτές είναι υποχρεωτικές μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης (ΣτΕ 5213/2012 κ.ά.).

6. Επειδή, στα άρθρα 229-240 του ΚΒΠΝ, που αποδίδουν τις διατάξεις του από 23.2/6.3.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Δ΄ 166), καθορίζονται οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων σύμφωνα με τη γενική και ειδική πολεοδομική λειτουργία τους (άρθρο 230), στο δε άρθρο 232 του αυτού Κώδικα ορίζονται οι χρήσεις που επιτρέπονται σε περιοχές γενικής κατοικίας (1. κατοικία, 2. ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες ... 10. επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης ...). Εξάλλου, οι χρήσεις κτιρίων και γηπέδων αποθήκευσης προβλέπονται στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας (άρθρο 234) και σε περιοχές χονδρεμπορίου (άρθρο 236). Παρεμφερείς προς τις ανωτέρω ρυθμίσεις περιελάμβανε και το π.δ. 81/1980 «Περί ειδικών χρήσεων γης ...» (Α΄ 27), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 4 παρ. 1 και 5 παρ. 1 του

ν. 947/1979 (Α΄ 169) (βλ. αντιστοίχως άρθρα 5, 6 και 7). Με τις διατάξεις των ανωτέρω π.δ/των, ερμηνευόμενες ενόψει και της συνταγματικής επιταγής για ορθολογικό χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθιερώθηκε το σύστημα της τυποποίησης των κατηγοριών χρήσεων γης. Σύμφωνα με το σύστημα αυτό, κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό δεν επιτρέπεται ανάμειξη χρήσεων γης εις τρόπον ώστε να νοθεύονται οι κατηγορίες οι οποίες θεσπίζονται, αλλά η Διοίκηση οφείλει να επιλέγει για κάθε περιοχή μία κατηγορία χρήσεων με το περιεχόμενο που ορίζουν οι ως άνω διατάξεις και με τη δυνατότητα να αποκλείει ορισμένες από τις επιτρεπόμενες χρήσεις, εφόσον δεν παραβλάπτεται η πολεοδομική λειτουργία της οικείας κατηγορίας (ΣτΕ 2258/2014, πρβλ. ΣτΕ 3500/2009 Ολ. κ.ά.). Περαιτέρω, εντός ορισμένης κατηγορίας δεν επιτρέπεται να ανατρέπεται ή να παραβλάπτεται η πολεοδομική της λειτουργία με τον προσδιορισμό της αναλογίας των λοιπών επιτρεπομένων χρήσεων εν σχέσει προς την προβλεπόμενη κυρία χρήση κατά τρόπον ώστε να ανατρέπεται η κύρια αυτή χρήση [π.χ. επί γενικής κατοικίας η χρήση της κατοικίας] (βλ. ΣτΕ 2258/2014, 3649/2009 7μ. κ.ά.). Από τον κανόνα αυτό της απαγόρευσης ανάμειξης των χρήσεων γης εισάγεται εξαίρεση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ειδική διάταξη του άρθρου 240 παρ. 2 του ΚΒΠΝ (άρθρο 11 παρ. 2 του από 23.2/6.3.1987 π.δ.), για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, καθώς και της Θεσσαλονίκης, στις οποίες επιτρέπεται ο καθορισμός άλλων χρήσεων, πέραν αυτών που αναφέρονται στο εν λόγω διάταγμα, εφόσον είναι αναγκαίες για την πραγματοποίηση των στόχων του οικείου ρυθμιστικού σχεδίου και του προγράμματος προστασίας του περιβάλλοντος (ΣτΕ 2258/2014).

7. Επειδή, στο άρθρο 334 του ΚΒΠΝ, στο οποίο κωδικοποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 6 του από 8/13.7.1993 π.δ. «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρόμενων οικοδομών» (Δ΄ 795) και του άρθρου 1 του από 27.2/8.3.1995 π.δ. (Δ΄ 123), ρυθμίζονται τα θέματα του χρόνου ισχύος και της αναθεώρησης των οικοδομικών αδειών ως εξής: «1.Οι οικοδομικές άδειες αν δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν ισχύουν μέχρι την αποπεράτωση των προβλεπομένων από αυτές οικοδομικών εργασιών που πιστοποιείται με τη σχετική θεώρηση της άδειας και όχι περισσότερο από τέσσερα (4) χρόνια από την έκδοσή τους [...]. 3. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της μετά από αυτοψία με τις ακόλουθες προϋποθέσεις: α) αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο ..., β) αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έγιναν οικοδομικές εργασίες ή δεν έχει ολοκληρωθεί πλήρως ο φέρων οργανισμός της οικοδομής η άδεια αναθεωρείται για τέσσερα (4) χρόνια από την ημερομηνία της λήξης της [...] 7. Σε περίπτωση διακοπής των οικοδομικών εργασιών στο διάστημα της πρώτης τετραετίας που δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων (π.χ. διακοπή λόγω εύρεσης αρχαιοτήτων) ή λόγω ανωτέρας βίας, παρατείνεται η ισχύς της άδειας για όσο χρόνο έχουν διακοπεί οι εργασίες. Για την εξακρίβωση ότι συντρέχουν οι παραπάνω λόγοι, απαιτείται απόφαση του οικείου νομάρχη, που εκδίδεται με αίτηση του ενδιαφερομένου, με σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ του νομού. Τυχόν παρατάσεις που έχουν δοθεί [...]

εξακολουθούν να ισχύουν εάν δεν ανακληθούν για οποιοδήποτε λόγο». Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι οι επιτρεπόμενες δυνάμει οικοδομικής άδειας εργασίες πρέπει κατ' αρχήν να περατωθούν εντός των χρονικών ορίων της ισχύος της, ήτοι εντός τετραετίας από την έκδοσή της, μετά δε την πάροδο τετραετίας, δεν επιτρέπεται πλέον εκ του νόμου η εκτέλεση των προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια εργασιών (πρβλ. ΣτΕ 4894/2013, 2077/2006 7μ.). Παράταση της εν λόγω τετραετίας, για τους αναφερόμενους στην παράγραφο 7 λόγους, είναι δυνατή μόνον με απόφαση του Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από την άσκηση του σχετικού δικαιώματος από τον ενδιαφερόμενο (ΣτΕ 4894/2013). Μόνον, δηλαδή, αν εντός της τετραετίας αυτής διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες για λόγους ανωτέρας βίας ή για λόγους που δεν οφείλονται στους ενδιαφερομένους επιτρέπεται να παραταθεί η χρονική ισχύς της άδειας από την άρση των ανωτέρω λόγων, συνεπώς, και μετά τη λήξη της ισχύος της άδειας, και για όσο χρονικό διάστημα οι λόγοι αυτοί υφίσταντο κατά τη διάρκεια της ανωτέρω τετραετίας, επιτρεπόμενης κατ' ακολουθίαν και της αναθεώρησης της άδειας, μετά την παράταση της ισχύος της, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι, πάντως, οι πράξεις παράτασης της χρονικής ισχύος και της αναθεώρησης της άδειας αφορούν εργασίες επιτρεπόμενες κατά το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει κατά την έκδοσή τους (ΣτΕ 2077/2006 7μ.).

8. Επειδή, εξάλλου, στο άρθρο 26 του ν. 2831/2000 (Α' 140), όπως αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε αρχικώς με το άρθρο 12 (παρ. 1 - 3) του ν. 3212/2003 (Α' 308/31.12.2003) και στη συνέχεια με το άρθρο 31 παρ. 4 του ν. 3325/2005 (Α' 68/11.3.2005), ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Όταν μετά την ισχύ του παρόντος νόμου τροποποιούνται οι γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή οι κανονισμοί που ισχύουν σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές, εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις, εάν πριν από τη θέσπισή τους: α) είχε εκδοθεί και εξακολουθεί να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής, β) είχε υποβληθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία αίτηση για την έκδοση ή την αναθεώρηση άδειας οικοδομής με όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά, που απαιτούνται από τις οικείες διατάξεις, γ) είχε εγκριθεί από τον αρμόδιο φορέα μέσα στην τελευταία τριετία και ισχύει μελέτη ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του με ή χωρίς παρεκκλίσεις με βάση τις προϊσχύουσες διατάξεις, δ) είχε υποβληθεί στην αρμόδια κατά περίπτωση υπηρεσία μέσα στο τελευταίο έτος αίτηση με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπεται από σχετικές διατάξεις για τη χορήγηση άδειας οικοδομής, ε) είχε προκηρυχθεί αρχιτεκτονικός διαγωνισμός [...]. Στις παραπάνω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε', οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η οικοδομική άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί σε διάστημα το πολύ έξι (6) μηνών από την ισχύ των νέων διατάξεων. Η θέσπιση διαφορετικών μεταβατικών διατάξεων από τις ανωτέρω και διαφορετικών ρυθμίσεων από τις προβλεπόμενες στις επόμενες παραγράφους 2 και 3 επιτρέπεται μόνο για τις ανωτέρω περιπτώσεις β', γ', δ' και ε' και μόνο αν η μεταβολή των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων ή κανονισμών θεσπίζεται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του ν. 1557/1985 για την προστασία παραδοσιακών οικισμών και συνόλων ή της παρ.

1 του άρθρου 21 του

ν. 1650/1986 για την προστασία των περιοχών που αναφέρονται περιοριστικά στις παραγράφους 1 έως και 4 του άρθρου 19 του ίδιου νόμου. 2. Οι οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχει εφαρμογή η παράγραφος 1 επιτρέπεται να αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις μόνον εφόσον δεν γίνεται αύξηση του συντελεστή δόμησης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια ή του συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης ή αλλαγή χρήσης του κτιρίου, εφόσον η αλλαγή χρήσης αντίκειται στις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο της αναθεώρησης. Μετά τη λήξη της ισχύος τους επιτρέπεται να αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για το τμήμα του κτιρίου στο οποίο έχει περατωθεί μέσα στο χρόνο ισχύος τους ο φέρων οργανισμός. Για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου η αναθεώρηση γίνεται με τους νέους όρους δόμησης. Κάθε μεταγενέστερη προσθήκη γίνεται με τους νέους όρους και περιορισμούς δόμησης. 3. Εάν πριν τη θέσπιση των νέων όρων και περιορισμών δόμησης προηγήθηκαν αλληπάλληλες συνεχείς αναστολές οικοδομικών εργασιών, η παράγραφος 1 έχει εφαρμογή μόνον εφόσον η αίτηση για την έκδοση της σχετικής πράξης έχει υποβληθεί πριν από την επιβολή της πρώτης αναστολής. 4 [...] 6. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων σε περιοχές στις οποίες καθορίζονται ή μεταβάλλονται οι χρήσεις γης διατηρούνται εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με την κανονιστική πράξη καθορισμού ή μεταβολής των χρήσεων. Στις περιπτώσεις που ορίζεται διαφορετικά, καθορίζεται υποχρεωτικά και ο χρόνος απομάκρυνσης των μη επιτρεπόμενων χρήσεων, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των πέντε ετών, ανάλογα με τη χρήση, τους ενδεχόμενους κινδύνους για το περιβάλλον, τις εκτιμώμενες επιπτώσεις στην επιθυμητή οργάνωση της περιοχής, τα τεχνικά, οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα, τη συμβολή τους στην οικονομία της περιοχής και το κόστος και τις δυσκολίες μετεγκατάστασης. Η ως άνω χρονική προθεσμία απομάκρυνσης παρατείνεται μέχρι να εγκριθεί ζώνη υποδοχής της δραστηριότητας στα διοικητικά όρια του οικείου και των όμορων Ο.Τ.Α. πρώτου βαθμού. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας απομάκρυνσης, επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός ή και η επέκταση των εγκαταστάσεων, εφόσον βελτιώνονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία της μονάδας, καθώς επίσης και εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων που αποσκοπούν στην ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. 7. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού εφαρμόζονται και όταν η τροποποίηση των γενικών ή ειδικών πολεοδομικών διατάξεων θεσπίζεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 1337/1983». Εξάλλου, με το άρθρο 23 (παρ. 5) του ανωτέρω ν. 3212/2003, όπως η παρ. αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 3254/2004 (Α' 137/22.7.2004), ορίσθηκε ότι «Οι διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, όπως τροποποιούνται και συμπληρώνονται με το άρθρο 12 του νόμου αυτού, κατισχύουν ως ειδικότερες κάθε προγενέστερης αντίθετης ρύθμισης που έχει θεσπιστεί με κανονιστική πράξη έγκρισης Ζ.Ο.Ε., Γ.Π.Σ. ή άλλων σχεδίων χρήσεων γης. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 26, όπως η παράγραφος αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 12 του νόμου αυτού, για την

έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την αναθεώρησή της, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, ορίζεται σε δώδεκα (12) μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, εφόσον οι σχετικές αιτήσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας έχουν υποβληθεί μετά την 1.1.2002 και μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού».

9. Επειδή, σκοπός των προαναφερομένων ρυθμίσεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, οι οποίες πρέπει να ερμηνευθούν σύμφωνα με το άρθρο 24 του Συντάγματος, δεν είναι η αναίρεση ή η νόθευση των χωροταξικών ή πολεοδομικών σχεδίων ή των σχεδίων χρήσεων γης με τη διατήρηση χρήσεων ή όρων και περιορισμών δόμησης οι οποίοι αντιστρατεύονται τους στόχους, τις κατευθύνσεις και τις ρυθμίσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως αυτός εγκρίνεται τελικώς με το οικείο σχέδιο (Γ.Π.Σ., πολεοδομική μελέτη κ.ά.), αλλά η θέσπιση γενικού κανόνα από τον οποίο διέπεται, εφόσον όμως δεν υφίσταται στο οικείο σχέδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού αντίθετη ειδικότερη ρύθμιση, το εφαρμοστέο νομοθετικό καθεστώς για την έκδοση οικοδομικών αδειών ή την εκτέλεση εργασιών δυνάμει εκδοθεισών ήδη αδειών σε περίπτωση μεταβολής, πλην άλλων, των όρων και περιορισμών δόμησης και των χρήσεων γης σε περιοχές εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή σε οικισμούς γενικά ή σε εκτός σχεδίου περιοχές. Ούτε, άλλωστε, επιδιώκεται με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 ο περιορισμός του εύρους των εξουσιοδοτήσεων που χορηγούνται με τις διατάξεις των ν. 1337/1983 και 2508/1997 για την εκπόνηση και έγκριση των πράξεων πολεοδομικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ., πολ. μελέτης κ.λπ.). Τούτο δε προκύπτει και από την αιτιολογική έκθεση επί του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, στην οποία αποσαφηνίζεται ρητώς ο σκοπός των διατάξεων αυτών με την επισήμανση ότι «... εάν στη διοικητική πράξη καθορισμού ή αλλαγής των όρων δόμησης δεν αναφέρεται διαφορετικά, θα ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου αυτού ...» (πρβλ. ΣτΕ 4534/2013). Εξάλλου, τα ανωτέρω δεν αναιρούνται από τη γραμματική διατύπωση των μεταγενέστερων διατάξεων των άρθρων 12 και 23 παρ. 5 του ν. 3212/2003, κατά τις οποίες διατηρούνται, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, οι προϋφιστάμενες χρήσεις γης και όροι δόμησης, αφενός, λόγω της σαφούς κατά τα προεκτεθέντα βούλησης του νομοθέτη που θέσπισε τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 και, αφετέρου, διότι η ερμηνεία των διατάξεων αυτών του ν. 3212/2003 με βάση τη γραμματική τους διατύπωση, και όχι τον σκοπό του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, οδηγεί στο μη λογικό και άτοπο συμπέρασμα ότι καταργείται, κατ' ουσίαν, η έννοια του πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων των οικισμών με το οικείο πολεοδομικό σχέδιο, με τη διατήρηση χρήσεων γης και όρων δόμησης ασύμβατων προς τα χαρακτηριστικά και τη φυσιολογία των οικισμών.

10. Επειδή, με την 366/8.1.2004 απόφαση της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 13/19.1.2004) τροποποιήθηκε το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Αχαρνών, μεταξύ άλλων, με την τροποποίηση των χρήσεων γης και τον καθορισμό νέων στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, κατά τα εκτιθεμένα ειδικότερα στην παρ. 1 περ. Β' της απόφασης, και με τον καθορισμό, πλην άλλων, «γενικής κατοικίας ως κύριας χρήσης, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.2.87 π.δ. ... με εξαίρεση τις εμπορικές αποθήκες». Με την παρ. 3 της αυτής Υ.Α. ορίσθηκε ότι «Εντός της

περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) και ειδικότερα στις εκτός και εντός σχεδίου περιοχές που περιλαμβάνονται σ' αυτό, οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερα ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων, εφόσον η χρήση για την οποία προορίζονται είναι επιτρεπτή σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 1577/85 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" ..., όπως ισχύει». Στη συνέχεια, λόγω της διαδικασίας έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, ανεστάλη η έκδοση οικοδομικών αδειών και η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στις Π.Ε. 11 και 12, αρχικώς για 6 μήνες και στη συνέχεια για 12 ακόμη μήνες, δηλαδή από 18.2.2004 έως 18.8.2005 [βλ. αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής ΠΕ.ΧΩ.οικ.735/ΦεντΕγκ/2004/2004 (Δ' 139/18.2.2004) και ΠΕΧΩ οικ.3763/Φεντ.εγκρ./04/2004 (Δ' 631/20.7.2004)], ενώ με την απόφαση ΠΕ.ΧΩ.οικ2289/ΦεντΕγκ/2004/27.4.2004 του αυτού Γενικού Γραμματέα (Δ' 398/12.5.2004), προβλέφθηκε ότι εξαιρούνται της αναστολής οι οικοδομικές εργασίες σε κτίρια, των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, εφόσον αυτά δεν εμπίπτουν σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους. Ακολούθως, με την απόφαση ΠΕ.ΧΩ.οικ4324/Φεντ.εγκρ./05/ 14.7.2005 του Γ.Γ. Περιφέρειας Αττικής (Δ' 764/25.7.2005) εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της Π.Ε. 11 (Μεγάλα Σχοίνα Α). Με το άρθρο 3 (παρ. 1 και 4) της ως άνω απόφασης ορίσθηκε ότι στους οικοδομήσιμους χώρους της περιοχής ένταξης, που χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Γ' στα σχετικά διαγράμματα, επιτρέπονται οι χρήσεις της γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του από 23.2.1987 π.δ., πλην της παρ. 10 του άρθρου αυτού (παρ. 1) και ότι σε όλα τα Ο.Τ. της Π.Ε. 11 δεν επιτρέπεται η χρήση «αποθήκες» όπως αυτές ορίζονται στην παρ. 1γ του άρθρου 2 του ν. 3325/2005 (παρ. 4). Τέλος, κατά το άρθρο 6 της ίδιας απόφασης, νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες, που δεν είναι συμβατές με τις χρήσεις που προβλέπονται στο άρθρο 3, απομακρύνονται εντός 10 ετών από τη δημοσίευσή της.

11. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από την εκκαλουμένη και τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 299/6.4.2001 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αχαρνών της Ν.Α. Ανατ. Αττικής, η ισχύς της οποίας έληγε κατά τον νόμο την 6.4.2005, επετράπη στην εφεσίβλητη εταιρεία η ανέγερση νέας ισόγειας οικοδομής με υπόγειο και χρήση εμπορικής αποθήκης σε αγροτεμάχιο επί της οδού Θρακομακεδόνων στην εκτός σχεδίου περιοχή «Μεγάλα Σχοίνα» του ανωτέρω Δήμου. Από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ότι πραγματοποιήθηκε έναρξη των προβλεπομένων στην ανωτέρω οικοδομική άδεια εργασιών μέχρι την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών με την προαναφερθείσα 366/2004 απόφαση της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 13/19.1.2004) ή μέχρι την αναστολή χορήγησης αδειών και εκτέλεσης εργασιών που επιβλήθηκε με την απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής (Δ' 139/18.2.2004). Μετά την

τροποποίηση του Γ.Π.Σ., η Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΚΚ) του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., με το 6343/9.2.2004 έγγραφό της προς τη Ν.Α. Ανατολικής Αττικής, διατύπωσε την άποψη ότι η ρύθμιση της παρ. 3 της απόφασης με την οποία τροποποιήθηκε το Γ.Π.Σ. αντίκειται στις πάγιες μεταβατικές διατάξεις του ν. 2831/2000, καθόσον η εν λόγω υπουργική απόφαση δεν είχε εκδοθεί βάσει των διατάξεων του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 ή του άρθρου 21 παρ. 1 του ν. 1650/1986. Εξάλλου, σύμφωνα με το από Ιούλιο 2005 τοπογραφικό διάγραμμα του πολ. μηχανικού Χαρ. Δαμάσκου, μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε. 11 (ΦΕΚ Δ' 764/25.7.2005), το αγροτεμάχιο της εφεσίβλητης εταιρείας, εμβαδού 2001,65 τ.μ., για το οποίο είχε εκδοθεί η 299/2001 οικοδομική άδεια, περιελήφθη στο Ο.Τ. 2723 με την ένδειξη Γ και ρυμοτομήθηκε τμήμα αυτού έκτασης 537,88 τ.μ. Κατά τα προεκτεθέντα, σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών, όπως αυτό τροποποιήθηκε, και την εγκριθείσα πολεοδομική μελέτη της Π.Ε. 11 (άρθρο 3 παρ. 1 και 4), δεν επιτρέπεται στο Ο.Τ. Γ-2723 η χρήση «εμπορικής αποθήκης». Μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και τη δημοσίευσή της στο ΦΕΚ, η εφεσίβλητη εταιρεία υπέβαλε στο Πολεοδομικό Γραφείο Αχαρνών φάκελο αναθεώρησης της 299/2001 οικοδομικής άδειας (αρ. πρωτ. 6017/29.7.2005) και ζήτησε την παράταση της ισχύος της. Στην τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Χαρ. Δαμάσκου που συνοδεύει την αίτηση αναθεώρησης αναφέρεται ότι η αίτηση αφορά σε νέα ισόγειο οικοδομή με υπόγειο, με χρήση εμπορικής αποθήκης, που επρόκειτο να ανεγερθεί επί της οδού Θρακομακεδόνων, στην περιοχή Μεγάλα Σχοίνα Α του Δήμου Αχαρνών βάσει της 299/01 οικοδομικής αδειάς, ότι με τις αναφερόμενες στην έκθεση αποφάσεις έγινε διακοπή οικοδομικών εργασιών για 18 συνολικά μήνες, ότι η παραπάνω διακοπή δεν επέτρεψε στην εφεσίβλητη να προγραμματίσει την έναρξη του έργου με συνέπεια να χαθεί ο χρόνος ισχύος της άδειας χωρίς να γίνουν εργασίες και ότι ζητείται η παράταση ισχύος της άδειας με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην αρχική άδεια ίση με τον χρόνο (18 μήνες) που καθυστέρησε το έργο λόγω των αποφάσεων αναστολής εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών. Το Σ.Χ.Ο.Π. της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής γνωμοδότησε αρνητικά (βλ. πράξη 23 Συν. 4/21.3.2006), με την αιτιολογία ότι το αίτημα για παράταση ισχύος της 299/01 οικοδ. άδειας σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του ν. 2831/2000 είναι απορριπτέο, διότι μετά την έγκριση της πολ. μελέτης της Π.Ε. 11, απαγορεύεται η χρήση αποθήκης. Ακολούθως, με την 6017/05/12.5.2006 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής απορρίφθηκε το αίτημα παράτασης της ισχύος της άδειας, με την ίδια αιτιολογία. Κατά της τελευταίας αυτής απόφασης η εφεσίβλητη εταιρεία άσκησε στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών την από 3.7.2006 αίτηση ακυρώσεως με την οποία προέβαλε ότι η ως άνω απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής είναι μη νόμιμη, διότι, ανεξαρτήτως της δεκαοκτάμηνης διακοπής εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και της αδυναμίας της εφεσίβλητης, συνεπεία της διακοπής, να εκτελέσει το έργο εντός της πρώτης τετραετίας ισχύος της άδειας, η ανωτέρω αίτηση ήταν καθ' όλα νόμιμη και έπρεπε να γίνει δεκτή σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 έως 3 του ν. 2831/2000 σε συνδυασμό με

το άρθρο 334 παρ. 2 και 7 του ΚΠΒΝ. Η εφεσίβλητη προέβαλε, ακόμη, ότι από την παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 συνάγεται ότι η απαγόρευση εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών επί 18 μήνες αποτελεί οπωσδήποτε περίπτωση διακοπής οικοδομικών εργασιών στο διάστημα της πρώτης τετραετίας που δεν οφείλεται σε δική της υπαιτιότητα και, επομένως, η αίτηση παράτασης της ισχύος της άδειας για το ίδιο διάστημα (18 μήνες) έπρεπε να γίνει δεκτή κατ' εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 334 του ΚΒΠΝ. Με την εκκαλουμένη η αίτηση ακυρώσεως έγινε δεκτή και ακυρώθηκε η προαναφερθείσα απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής.

Συγκεκριμένα, το δικάσαν παρέθεσε τις διατάξεις των άρθρων 6 (παρ. 1 και 7) του από 8/13.7.1993 π.δ. (άρθρο 334 Κ.Β.Π.Ν.), 26 (παρ. 1 - α', 3, 4 και 6) του ν. 2831/2000 και 23 (παρ. 5) του ν. 3212/2003 καθώς και τις σχετικές διατάξεις της απόφασης με την οποία εγκρίθηκε η πολ. μελέτη της Π.Ε. 11, δέχθηκε δε ότι η αιτιολογία της 6017/05/ 12.5.2006 νομαρχιακής απόφασης δεν είναι νόμιμη, διότι, κατά τα αναφερόμενα ρητώς στο άρθρο 26 παρ. 1 του ν. 2831/2000, σε περίπτωση που τροποποιούνται οι γενικές ή οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις εφαρμόζονται οι προϋσχύουσες διατάξεις, αν πριν από τη θέσπιση των διατάξεων αυτών είχε εκδοθεί και εξακολουθούσε να ισχύει νόμιμη άδεια οικοδομής, χωρίς να τίθεται οποιαδήποτε άλλη προϋπόθεση. Περαιτέρω, το δικάσαν έκρινε, αποδεχόμενο την ερμηνεία που είχε διατυπώσει η ΔΟΚΚ στο προαναφερθέν 6343/9.2.2004 έγγραφό της, ότι η παρ. 3 της 366/8.1.2004 απόφασης της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., με την οποία εισήχθησαν μεταβατικές ρυθμίσεις κατά την τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών, αντιστρατεύονται τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 και είναι ανεφάρμοστες. Με την υπό κρίση έφεση προβάλλεται ότι έσφαλε το δικάσαν, διότι οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 3212/2003, έχουν εφαρμογή ως γενικός κανόνας, ελλείψει ειδικότερων διατάξεων του Γ.Π.Σ., ότι το Γ.Π.Σ. του Δήμου Αχαρνών περιλαμβάνει διατάξεις, οι οποίες, ως μεταγενέστερες και ειδικότερες, υπερισχύουν των διατάξεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, διότι έχουν ως εξουσιοδοτικό έρεισμα τις διατάξεις του ν. 1337/1983 και του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 και ότι στην προκειμένη περίπτωση η συγκεκριμένη χρήση της εμπορικής αποθήκης δεν επιτρέπεται από το Γ.Π.Σ., εν πάση δε περιπτώσει η εν λόγω χρήση δεν επιτρέπεται μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης της Π.Ε. 11 και, συνεπώς, δεν ήταν κατά νόμο δυνατή η αναθεώρηση της 299/2001 οικοδομικής άδειας για την παράταση της ισχύος της.

12. Επειδή, όπως εκτέθηκε στη σκέψη 9, οι διατάξεις των ν. 1337/1983 και 2508/1997 που ρυθμίζουν τον πολεοδομικό σχεδιασμό και οι σχετικές εξουσιοδοτήσεις που χορηγούνται για την εκπόνηση και έγκριση Γ.Π.Σ. και πολ. μελετών και τον καθορισμό χρήσεων γης με Ζ.Ο.Ε. είναι ειδικότερες, ιδίως ως προς την προσήκουσα για κάθε περιοχή κατηγορία χρήσεων γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης και το εφαρμοστέο μεταβατικό καθεστώς, σε σχέση με τις γενικές ρυθμίσεις, μεταβατικού χαρακτήρα, του άρθρου 26 του ν. 2831/2000. Οι τελευταίες αυτές διατάξεις ρυθμίζουν, σύμφωνα με τον σκοπό της θέσπισής τους,

περιπτώσεις για τις οποίες δεν υφίσταται ειδικότερη ρύθμιση στις διατάξεις του οικείου πολεοδομικού σχεδίου ή περιπτώσεις κατά τις οποίες κρίνεται με την οικεία πράξη (Γ.Π.Σ. ή πολ. μελέτη) ότι είναι δυνατή στη συγκεκριμένη περίπτωση η εφαρμογή των γενικών μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000. Συνεπώς, με τα δεδομένα που εκτέθηκαν στις προηγούμενες σκέψεις και όπως βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη έφεση, κατ' εσφαλμένη ερμηνεία του νόμου δέχθηκε το δικάσαν ότι οι ρυθμίσεις της παρ. 3 της 366/2004 απόφασης της Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., εμμέσως δε και οι αντίστοιχες ρυθμίσεις της πολ. μελέτης, αντίκεινται στο άρθρο 26 παρ. 1 του ν. 2831/2000, και ότι ήταν μη νόμιμη η προσβαλλόμενη πράξη του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, που απέρριψε το αίτημα παράτασης της ισχύος της οικοδομικής άδειας, για τον λόγο δε αυτόν η εκκαλουμένη θα έπρεπε να εξαφανισθεί. Εν όψει, όμως, της σπουδαιότητας του τιθέμενου ζητήματος, το οποίο αφορά την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, το Τμήμα κρίνει ότι η υπόθεση πρέπει να παραπεμφθεί στην επταμελή σύνθεση, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 5 του π.δ. 18/1989, πρέπει δε να ορισθεί δικάσιμος η 7η Μαρτίου 2018 και εισηγητής ο Πάρεδρος Δ. Βασιλειάδης. Πρέπει, εξάλλου, η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί στους διαδίκους με επιμέλεια της Γραμματείας του Τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του π.δ. 18/1989.