

ΣΤΕ 295/2018 [Μη νόμιμη κατ'εξαίρεση χρήση εστιατορίου σε διατηρητέο κτίριο του παραδοσιακού τμήματος Κηφισιάς]

Περίληψη

-Ο χαρακτηρισμός οικισμού ή τμήματός του ως παραδοσιακού αποσκοπεί στην διατήρηση και στην ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρος αυτού. Μέσον για την επίτευξη του σκοπού αυτού είναι η θέσπιση, για τα εντός αυτού ευρισκόμενα κτίρια, προσφορών όρων και περιορισμών δομήσεως, καθώς και χρήσεων, που για τον λόγο αυτόν επιτρέπεται να παρεκκλίνουν από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, ώστε να επιτυγχάνεται και η μη αλλοίωση της φυσιογνωμίας τους. Εξ άλλου, για μεμονωμένα κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα είναι, επίσης, επιτρεπτό να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση εκείνων που ισχύουν στην περιοχή όπου αυτά ευρίσκονται, για την διατήρηση και την ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρος αυτών. Η ως άνω δυνατότης θεσπίσεως παρεκκλίσεων αφορά και τα ευρισκόμενα εντός παραδοσιακών οικισμών κτίρια, τα οποία έχουν κηρυχθεί αυτοτελώς διατηρητέα, ακόμη και αν έχουν θεσπισθεί ειδικοί όροι δομήσεως για τον οικισμό αυτόν. Ειδικότερα, η κατά τα ανωτέρω πρόβλεψη χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια, κατά παρέκκλιση των καθορισθεισών για το σύνολο ή για το τμήμα του παραδοσιακού οικισμού όπου αυτά ευρίσκονται, επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι η προβλεπομένη κατά παρέκκλιση χρήση συνάπτεται με τον λόγο χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου και ότι η πρόβλεψη της χρήσεως αυτής είναι αναγκαία για την διατήρηση και την ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου.

-Για να επιτραπεί η κατ' εξαίρεση χρήση εστιατορίου σε διατηρητέο κτίριο του παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς, πρέπει να προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων που απαιτούνται από τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος και του άρθρου 4 παράγραφοι 1 και 2 του ΓΟΚ/1985 για την θέσπιση της παρεκκλίσεως, οι οποίες συνάπτονται με τον χαρακτήρα του κτιρίου ως διατηρητέου και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας του.

-Η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποίαν, βάσει των διατάξεων του άρθρου 3 παρ. 2 του πδ της 28.09/16.10.1987, εκινήθη η διαδικασία για την κατ' εξαίρεση χορήγηση αδείας λειτουργίας εστιατορίου στο διατηρητέο κτίριο των αιτούντων, παρίσταται πλημμελώς αιτιολογημένη. Και τούτο διότι δεν εκτίθεται επαρκώς στην απόφαση αυτήν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την κατ' εξαίρεση θέσπιση της επιδίκου παρεκκλίσεως, εφ' όσον δεν βεβαιώνεται κατά τρόπον συγκεκριμένο ότι η πρόβλεψη της χρήσεως εστιατορίου είναι αναγκαία για την διατήρηση και την ανάδειξη του συγκεκριμένου, διατηρητέου κτιρίου, ενώ οι

τεθέντες από το Δημοτικό Συμβούλιο, διά παραπομπής στην σχετική εισήγηση της Επιτροπής Πολεοδομικών Θεμάτων, ως άνω περιορισμοί, εκ των οποίων οι μεν αναφερόμενοι στην ανάγκη προβλέψεως χώρου σταθμεύσεως και χώρου φυλάξεως των απορρήτων και στον μέγιστο αριθμό καθισμάτων του εστιατορίου δεν συνάπτονται με τον χαρακτήρα του κτιρίου ως διατηρητέου, ο δε αναφερόμενος στην διατήρηση της αρχιτεκτονικής μορφής του κτιρίου ουδόλως εξειδικεύει τα προαναφερθέντα νόμιμα κριτήρια, δεν αρκούν για την κατ' εξαίρεση χορήγηση αδείας λειτουργίας εστιατορίου στο εν λόγω κτίριο.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Ρ. Γιαννουλάτου

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση α) της σιωπηράς απορρίψεως, από την Επιτροπή του άρθρου 152 του Κώδικος Δήμων και Κοινοτήτων, προσφυγής των αιτούντων κατά της 29865/24770/29478/24447/01.07.2013 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοικήσεως Αττικής και β) της ως άνω αποφάσεως του Γενικού Γραμματέως. Με την τελευταία αυτήν απόφαση είχε γίνει δεκτή προσφυγή τρίτων κατά της 137/2013 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου Κηφισιάς, με την οποία είχε εγκριθεί η χρήση καταστήματος "εστιατορίου" σε κτίριο διατηρητέο, φερόμενο ως ανήκον στην ιδιοκτησία των αιτούντων και ευρισκόμενο εντός του ΟΤ 82 του παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισιάς με αριθμό 291.

3. Επειδή, όπως έχει κριθεί (ΣΕ 4495/2013, 3303/2007, βλ. και ΣΕ 3114/1998), κατά την έννοια των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος και των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 4 του ΓΟΚ/1985 (ν. 1577/1985, Α' 210), όπως το άρθρο αυτό αντικατεστάθη με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α' 140), ο χαρακτηρισμός οικισμού ή τμήματός του ως παραδοσιακού αποσκοπεί στην διατήρηση και στην ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρος αυτού. Μέσον για την επίτευξη του σκοπού αυτού είναι η θέσπιση, για τα εντός αυτού ευρισκόμενα κτίρια, προσφώρων όρων και περιορισμών δομήσεως, καθώς και χρήσεων, που για τον λόγο αυτόν επιτρέπεται να παρεκκλίνουν από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, ώστε να επιτυγχάνεται και η μη αλλοίωση της φυσιογνωμίας τους. Εξ άλλου, κατά την έννοια των ιδίων διατάξεων, για μεμονωμένα κτίρια τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα είναι, επίσης, επιτρεπτό να θεσπίζονται όροι και περιορισμοί δομήσεως και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση εκείνων που ισχύουν στην περιοχή όπου αυτά ευρίσκονται, για την διατήρηση και την ανάδειξη του ιδιαίτερου χαρακτήρος αυτών. Η ως άνω δυνατότης θεσπίσεως παρεκκλίσεων αφορά και τα ευρισκόμενα εντός παραδοσιακών οικισμών κτίρια, τα οποία έχουν κηρυχθεί

αυτοτελώς διατηρητέα, ακόμη και αν έχουν θεσπισθεί ειδικοί όροι δομήσεως για τον οικισμό αυτόν. Ειδικότερα, η κατά τα ανωτέρω πρόβλεψη χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια, κατά παρέκκλιση των καθορισθεισών για το σύνολο ή για το τμήμα του παραδοσιακού οικισμού όπου αυτά ευρίσκονται, επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι η προβλεπομένη κατά παρέκκλιση χρήση συνάπτεται με τον λόγο χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου και ότι η πρόβλεψη της χρήσεως αυτής είναι αναγκαία για την διατήρηση και την ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου.

4. Επειδή, οι περιορισμοί χρήσεως των κτιρίων και οι όροι δομήσεως στο σύνολο του τμήματος της Κηφισιάς, το οποίο έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακό με τα προεδρικά διατάγματα της 12.02/19.03.1982 (Δ' 180), της 20.10/21.11.1983 (Δ' 694) και της 28.09/16.10.1987 (Δ' 1035), όπως το τελευταίο αυτό διάταγμα ισχύει κατόπιν της τροποποιήσεώς του με τα προεδρικά διατάγματα της 06.09/21.09.1990 (Δ' 517) και της 23.07/10.08.1994 (Δ' 837), έχουν καθορισθεί με τις διατάξεις του προαναφερθέντος πδ της 28.09/16.10.1987, ως ισχύει. Με τις ρυθμίσεις των διατάξεων αυτών προεβλέφθησαν, κατά ζώνες του παραδοσιακού τμήματος, τόσο οι επιτρεπτές χρήσεις όσο και οι κατά παρέκκλιση επιτρεπτές, κατόπιν συμφώνου γνώμης της οικείας ΕΠΑΕ και του Δημοτικού Συμβουλίου, χρήσεις (άρθρο 3 παρ. 1). Ειδικώς δε για τα ευρισκόμενα εντός του ως άνω παραδοσιακού τμήματος κτίρια, τα οποία είχαν χαρακτηριστεί διατηρητέα με το προαναφερθέν πδ της 12.02/19.03.1982, προεβλέφθη ότι, κατ' εξαίρεση, ανεξαρτήτως των ισχυουσών στην περιοχή όπου ευρίσκονται τα κτίρια αυτά χρήσεων, επιτρέπονται οι περιοριστικώς αναφερόμενες στο άρθρο 3 παρ. 2 του πδ της 28.09/16.10.1987 χρήσεις, μεταξύ των οποίων και εκείνη του εστιατορίου, διά της εκδόσεως της σχετικής αδείας κατόπιν γνώμης της ΕΠΑΕ και του Δημοτικού Συμβουλίου. Συνεπώς, για να επιτραπεί η κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις κατ' εξαίρεση χρήση εστιατορίου σε διατηρητέο κτίριο του παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς, πρέπει, κατά τα γενόμενα δεκτά στην προηγούμενη σκέψη, να προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων που απαιτούνται από τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 6 του Συντάγματος και του άρθρου 4 παράγραφοι 1 και 2 του ΓΟΚ/1985 για την θέσπιση της παρεκκλίσεως, οι οποίες συνάπτονται με τον χαρακτήρα του κτιρίου ως διατηρητέου και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας του.

5. Επειδή, με την 137/10.04.2013 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Κηφισιάς, η οποία εξεδόθη επί αιτήσεως των ήδη αιτούντων, κατόπιν θετικής εισηγήσεως της Επιτροπής Πολεοδομικών Θεμάτων, επετράπη σε κτίριο, φερόμενο ως ανήκον στην ιδιοκτησία των ανωτέρω, το οποίο ευρίσκεται εντός του ΟΤ82 του παραδοσιακού τμήματος της Κηφισιάς, επί της Λεωφόρου Κηφισιάς με αριθμό 291 και είχε χαρακτηριστεί διατηρητέο με το προαναφερθέν πδ της 12.02/19.03.1982 (βλ. το 20047/07.07.2010 έγγραφο του Διευθυντού Πολεοδομίας Κηφισιάς), η κατ' εξαίρεση χρήση εστιατορίου, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών στην περιοχή του διατηρητέου χρήσεων, βάσει των διατάξεων του άρθρου 3 παρ. 2 του πδ της 28.9/16.10.1987. Ειδικότερα, όπως εκτίθεται στην απόφαση αυτήν, το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε την αιτηθείσα υπό των αιτούντων ως άνω χρήση, υπό την προϋπόθεση της τηρήσεως

των περιορισμών, οι οποίοι είχαν τεθεί από την Επιτροπή Πολεοδομικών Θεμάτων στην σχετική από 04.04.2013 εισήγησή της, προκειμένου “να μην υπάρξει όχληση για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και τους κατοίκους” από την λειτουργία του εστιατορίου στο εν λόγω κτίριο, οι οποίοι επιβάλλουν την εξασφάλιση εντός του οικοπέδου θέσεων σταθμεύσεως, την δημιουργία κλειστού χώρου-ψυγείου για την φύλαξη των απορριμμάτων του εστιατορίου, τον καθορισμό της μεγίστης δυναμικότητας του εστιατορίου σε ογκόντα πελάτες και την μη αλλοίωση της αρχιτεκτονικής μορφής του κτιρίου “με ακαλαίσθητες προσθήκες”. Προσφυγή περιοίκων κατά της ως άνω αποφάσεως, ενώπιον του Γενικού Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοικήσεως Αττικής, έγινε δεκτή με την δεύτερη προσβαλλομένη απόφαση με την σκέψη ότι η προσβληθείσα απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου “δεν θεμελιώνει με ειδική και εμπειριστατωμένη αιτιολογία την κατ’ εξαίρεση χορήγηση άδειας εστιατορίου στο [εν λόγω] διατηρητέο κτίριο...[το οποίο ευρίσκεται] εντός του παραδοσιακού οικισμού της Κηφισιάς...”. Ακολούθως, η ασκηθείσα υπό των αιτούντων προσφυγή κατά της ανωτέρω αποφάσεως του Γενικού Γραμματέως, ενώπιον της Επιτροπής του άρθρου 152 του Κώδικος Δήμων και Κοινοτήτων απερρίφθη σιωπηρώς, οι δε αιτούντες με την κρινομένη αίτηση ζητούν την ακύρωση και της σιωπηράς αυτής απορρίψεως της προσφυγής τους. Όμως, εν όψει των εκτεθέντων στις προηγούμενες σκέψεις, η προαναφερθείσα απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την οποία, βάσει των διατάξεων του άρθρου 3 παρ. 2 του πδ της 28.09/16.10.1987, εκινήθη η διαδικασία για την κατ’ εξαίρεση χορήγηση άδειας λειτουργίας εστιατορίου στο διατηρητέο κτίριο των αιτούντων, παρίσταται πλημμελώς αιτιολογημένη. Και τούτο διότι δεν εκτίθεται επαρκώς στην απόφαση αυτήν ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την κατ’ εξαίρεση θέσπιση της επιδικού παρεκκλίσεως, εφ’ όσον δεν βεβαιώνεται κατά τρόπον συγκεκριμένο ότι η πρόβλεψη της χρήσεως εστιατορίου είναι αναγκαία για την διατήρηση και την ανάδειξη του συγκεκριμένου, διατηρητέου κτιρίου. Εξ άλλου, οι τεθέντες από το Δημοτικό Συμβούλιο, διά παραπομπής στην σχετική εισήγηση της Επιτροπής Πολεοδομικών Θεμάτων, ως άνω περιορισμοί, εκ των οποίων οι μεν αναφερόμενοι στην ανάγκη προβλέψεως χώρου σταθμεύσεως και χώρου φυλάξεως των απορριμμάτων και στον μέγιστο αριθμό καθισμάτων του εστιατορίου δεν συνάπτονται με τον χαρακτήρα του κτιρίου ως διατηρητέου, ο δε αναφερόμενος στην διατήρηση της αρχιτεκτονικής μορφής του κτιρίου ουδόλως εξειδικεύει τα προαναφερθέντα νόμιμα κριτήρια, δεν αρκούν για την κατ’ εξαίρεση χορήγηση άδειας λειτουργίας εστιατορίου στο εν λόγω κτίριο. Νομίμως, επομένως, και εντός των ορίων ελέγχου νομιμότητας που απονέμουν στον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοικήσεως οι διατάξεις του άρθρου 227 του ν. 3852/2010 (Α΄ 87), σε συνδυασμό με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 233 του ίδιου νόμου, εκρίθη με την δεύτερη προσβαλλομένη απόφαση ότι η αιτιολογία της 137/2013 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου είναι πλημμελής, ορθώς δε περαιτέρω απερρίφθη σιωπηρώς από την προαναφερθείσα Επιτροπή η ασκηθείσα κατά της ανωτέρω αποφάσεως προσφυγή των αιτούντων, τα δε περί του αντιθέτου προβαλλόμενα πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα.

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