

## **ΣΤΕ 1121/2018 [Παράταση ισχύος οικοδομικής άδειας για χρήση μη επιτρεπόμενη από επιγενόμενο ΓΠΣ]**

### **Περίληψη**

- Οι επιτρεπόμενες με την οικοδομική άδεια 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, εκτός αν η οικοδομική άδεια αναθεωρηθεί για την παράταση της ισχύος της.

Επιτρέπεται, εξάλλου, και παράταση της εν λόγω τετραετίας για τους προβλεπόμενους λόγους με απόφαση του Νομάρχη που εκδίδεται με τις προϋποθέσεις του νόμου. Δηλαδή, αν, εντός της παραπάνω τετραετίας, διακοπούν οι οικοδομικές εργασίες για λόγους ανωτέρας βίας ή για λόγους που δεν οφείλονται στους ενδιαφερόμενους, 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, οπότε επιτρέπεται, περαιτέρω, και η αναθεώρηση 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 ίσχυε κατά την αρχική έκδοσή τους.

Οικοδομικές άδειες που έχουν χορηγηθεί, χωρίς να έχει προηγουμένως θεσπισθεί αναστολή εκδόσεώς τους ενόψει τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου εκτελούνται ως προς την επιτρεπόμενη από την άδεια χρήση όπως εκδόθηκαν. Σ' αυτήν ειδικά την περίπτωση δεν μπορεί να παρεμβληθεί και να ορίσει το αντίθετο, με κανονιστική της διάταξη, η πράξη έγκρισης σχεδίου του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή το Γ.Π.Σ. ή η πολεοδομική μελέτη. Οίκοθεν νοείται ότι υπάρχει εξ ορισμού ένα απώτατο μεταβατικό όριο ανοχής το καταλαμβάνει υφιστάμενες χρήσεις, πολλώ δε μάλλον και χρήσεις που θα εγκατασταθούν βάσει των οικοδομικών αδειών που χορηγήθηκαν. Το χρονικό αυτό όριο το ορίζει ο κανονιστικός νομοθέτης με την πράξη έγκρισης του Γ.Π.Σ. ή της πολεοδομικής μελέτης και το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο της πενταετίας από τον χρόνο έγκρισης του οικείου σχεδίου. Με αυτά τα χαρακτηριστικά, το σύστημα, και συγκεκριμένα το πλαίσιο που θέτει το άρθρο 26 του ν. 2831/2000, δεν αντιστρατεύεται τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό, διότι αφορά είτε σε νομικές είτε σε πραγματικές καταστάσεις που έχουν ήδη δημιουργηθεί με το υφιστάμενο καθεστώς και τις οποίες ο τυπικός νομοθέτης, ενεργώντας στο πλαίσιο των αρχών της ασφάλειας του δικαίου, θεμιτώς επιθυμεί, υπό τις ανωτέρω

προϋποθέσεις, να κατοχυρώσει. Η έννοια, άλλωστε, αυτή της διάταξης στοιχεί και σε διαχρονική μέριμνα του νομοθέτη να μην ανατρέπονται πλήρως, με τήρηση, βεβαίως, παράλληλα και των αρχών του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, πραγματικές και νομικές καταστάσεις που έχουν δημιουργηθεί πριν από την, επιβαλλόμενη, τυχόν, με νέο Γ.Π.Σ., αλλαγή χρήσεων γης μιας περιοχής.

Ενόψει της πολυπλοκότητας της διάρκειας και του κόστους της διαδικασίας εκδόσεως και αναθεωρήσεως οικοδομικής αδείας, και μόνη η έκδοση και αναθεώρηση αυτής, έστω και χωρίς την έναρξη εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών υπάγεται και αυτή στο προστατευτικό πεδίο των αρχών της ασφάλειας δικαίου, της χρηστής διοίκησης και της εμπιστοσύνης, δεδομένου ότι η εκ των υστέρων αιφνιδιαστική ανατροπή των δεδομένων, στα οποία ο δικαιούχος στήριξε, με την έκδοση της οικοδομικής αδείας, συγκεκριμένα, αποτιμητά σε χρήμα, δικαιώματα, προσβάλλει τις αρχές αυτές. Ουδόλως δε αναιρείται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι ο πολεοδομικός νομοθέτης, που δεν σχεδιάζει εν κενώ, οφείλει κατά νόμο, να λάβει, αλλά και λαμβάνει εν τοις πράγμασι, υπόψη, τις νομίμως υφιστάμενες και προστατευτέες χρήσεις γης, προσαρμόζοντας αναλόγως, ή και αυστηροποιώντας, αν συντρέχει λόγος, τις λοιπές προβλέψεις του για την μελλοντική πολεοδομική κατάσταση της περιοχής, προκειμένου να επιτευχθεί, συνολικώς ορώμενο, το σκοπούμενο από τον συνταγματικό και τον κοινό νομοθέτη αποτέλεσμα του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού.

**Πρόεδρος:** Αθ. Ράντος

**Εισηγητής:** Δ. Βασιλειάδης

*Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα αναρτηθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή της από το Δικαστήριο*