

## **ΣΤΕ 2229/2018 [Νόμιμη απόρριψη αίτησης για αποχαρακτηρισμό διατηρητέου κατά ΓΟΚ ακινήτου]**

### **Περίληψη**

-Ο χαρακτηρισμός κτηρίου ή τυχόν άλλων στοιχείων, κατά ΓΟΚ, ως διατηρητέων συνιστά, κατ' αρχήν, περιορισμό της ιδιοκτησίας. Τούτο, όμως, δεν σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης αποκτά, άνευ ετέρου, το δικαίωμα να ζητήσει την απαλλοτρίωση ή την ανταλλαγή του ακινήτου ή την χρηματική του αποζημίωση, δεδομένου ότι, στην περίπτωση κτηρίων ή στοιχείων που χαρακτηρίζονται καθ' εαυτό διατηρητέα χωρίς να περιορίζεται με σχετικό χαρακτηρισμό η ελεύθερη κατά προορισμό χρήση τους, ο επιβαλλόμενος περιορισμός δεν θίγει το ελάχιστο ανεκτό όριο των εξουσιών της ιδιοκτησίας αλλά συνίσταται, κυρίως, στην αδυναμία εξάντλησης του συντελεστή δόμησης του ακινήτου, δηλαδή στη θέσπιση περιορισμού δυναμένου, κατ' αρχήν, να αντισταθμισθεί με το θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, ως θεμιτής κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος μέθόδου αποζημίωσης του ιδιοκτήτη του διατηρητέου κτηρίου ή στοιχείου. Άλλωστε, ο χαρακτηρισμός κτηρίου ως διατηρητέου ενδέχεται, υπό προϋποθέσεις, να συνιστά ιδιαίτερο χαρακτηριστικό για την επωφελέστερη αξιοποίηση του ακινήτου. Συνεπώς, στην περίπτωση κατά την οποία κτήριο ή στοιχείο χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα χωρίς να απαγορεύεται ή άλλως περιορίζεται η ακώλυτη, κατά την φύση, την μορφή και τον προορισμό, χρήση τους, δεν καταλείπεται πεδίο για την άσκηση αγωγής θεμελιουμένης στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος ούτε για την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18 και 19 του ν. 3028/2002, οι οποίες ρυθμίζουν θέματα αποζημίωσης λόγω στέρησης της χρήσης ιδιοκτησιών για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος (μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων κ.λπ.) ούτε, τέλος, των διατάξεων του άρθρου 22 παρ. 1 του ν. 1650/1986, οι οποίες ρυθμίζουν ζητήματα αποζημίωσης λόγω περιοριστικών της ιδιοκτησίας μέτρων για την προστασία των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.

-Η δέσμευση που επιβλήθηκε στην ιδιοκτησία των αιτούντων με την πράξη χαρακτηρισμού συνίσταται στην θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης, οι οποίοι συνεπάγονται, κατ' αποτέλεσμα, αδυναμία εξάντλησης του συντελεστή δόμησης. Περιλαμβάνει η πράξη αυτή και την υποχρέωση ανακατασκευής των κτισμάτων που έχουν καταρρεύσει καθώς και διατήρησης αναλλοίωτων των αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και λοιπών διακοσμητικών στοιχείων του ακινήτου, χωρίς, όμως, να αποκλείει τη δυνατότητα προσθηκών και άλλων σημαντικών επεμβάσεων στα κτίσματα κατόπιν χορηγήσεως σχετικών εγκρίσεων. Ουδόλως, πάντως, θίγεται, με την πράξη χαρακτηρισμού, το φάσμα των επιτρεπόμενων χρήσεων του ακινήτου, το οποίο εμπίπτει εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης και απολαύει,

ως εκ της θέσεώς του, των προβλεπομένων από το σχέδιο αυτό χρήσεων πολεοδομικού κέντρου του Δήμου, εξισούμενο, κατά τούτο, με τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες του ρυμοτομικού σχεδίου. Το ζήτημα της δαπάνης για την ανακατασκευή των κτισμάτων, ανεξαρτήτως ότι δεν συμπεριελήφθη στα αιτήματα που υπέβαλαν οι αιτούντες προς τη Διοίκηση με αίτησή τους και, ως εκ τούτου δεν κατέστη αντικείμενο της κρινόμενης αίτησης ακύρωσης, ρυθμίζεται, πάντως, από διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, με τις οποίες προβλέπεται, υπό προϋποθέσεις, η συμμετοχή του Δημοσίου ή του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης στις διαπάνες αποκατάστασης όταν αυτές υπερβαίνουν το εύλογο όριο. Με τα δεδομένα αυτά, το προσβαλλόμενο έγγραφο της Διευθύντριας Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α., καθ' ό μέρος με αυτό εκδηλώθηκε άρνηση της διοικητικής αρχής να αποδεχθεί αίτημα ανταλλαγής της δεσμευμένης ιδιοκτησίας των αιτούντων με άλλο ακίνητο του Δημοσίου, φέρει νόμιμη και επαρκή αιτιολογία, είναι δε απορριπτέα ως αβάσιμα τα περί του αντιθέτου προβαλλόμενα. Τέλος, και ανεξαρτήτως αν ο χαρακτηρισμός κτίσματος ως διατηρητέου και ο παράλληλος καθορισμός συγκεκριμένης χρήσης του θα συνιστούσαν, άνευ ετέρου, υπέρμετρο και δυσανάλογο περιορισμό της ιδιοκτησίας, πάντως, δεν συντρέχει, εν προκειμένω, περίπτωση ουσιώδους περιορισμού του ελάχιστου ανεκτού ορίου των εξουσιών της ιδιοκτησίας των αιτούντων, εφόσον αυτή δύναται να αποτελέσει αντικείμενο εκμετάλλευσης σύμφωνα με το καθεστώς χρήσεων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Συνεπώς, οι λόγοι ακύρωσης, κατά τους οποίους η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε κατά παράβαση του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α. πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι.

**Πρόεδρος:** Αθ. Ράντος

**Εισηγητής:** Α. Σκούφαλος

*Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα δημοσιευθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή του από το Δικαστήριο.*