

ΣΤΕ 2284/2022 [Εν μέρει παράνομη οικοδομική άδεια διατηρητέου κτιρίου]

Περίληψη

- Οι αιτούντες προβάλλουν ότι η καθορισθείσα νέα χρήση του κτιρίου και οι συναφείς προς αυτήν ρυθμίσεις της προσβαλλόμενης υπουργικής απόφασης αφορούν ισχυρότατο “τοπόσημο” της πόλεως με σημαντική πολιτιστική διαδρομή σε αυτήν, ιδίως όσον αφορά την επί δεκαετίες χρήση κινηματογράφου και πολιτιστικών δραστηριοτήτων στο ισόγειο του εν λόγω κτιρίου, ισχυρίζονται δε ότι ενδιαφέρονται για την διαφύλαξη αναλλοίωτου του χαρακτήρα του. Συνεπώς, με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση, παραδεκτώς δε ομοδικούν, καθ’ όσον προβάλλουν λόγους ακυρώσεως, που ερείδονται στην αυτή νομική και πραγματική βάση.

Οι προσβαλλόμενες πράξεις έχουν μεν εκδοθεί από διαφορετικά όργανα, δυνάμει διαφορετικών νομοθεσιών, κατατείνουν, όμως, στο αυτό αποτέλεσμα, δηλαδή στην ανακατασκευή του κτιρίου, η δε έκδοση της πρώτης από αυτές αποτελεί προϋπόθεση για τη νόμιμη έκδοση της δεύτερης προσβαλλόμενης οικοδομικής αδείας. Με τα δεδομένα αυτά, οι εν λόγω πράξεις είναι συναφείς και παραδεκτώς συμπροσβάλλονται. Και ναι μεν αρμόδιο για την εκδίκαση της υποθέσεως όσον αφορά την προσβολή της οικοδομικής αδείας είναι το τριμελές διοικητικό εφετείο, το Δικαστήριο όμως κρίνει ότι, εν όψει της κατά τα ανωτέρω συνάφειας των προσβαλλόμενων πράξεων και για λόγους οικονομίας της δίκης, η υπόθεση πρέπει να κρατηθεί και κατά το ως άνω μέρος και να εκδικασθεί καθ’ ολοκληρία από αυτό.

Η πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, με την οποία καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως σε διατηρητέο κτίριο, έχει κανονιστικό χαρακτήρα. Ως προς αυτήν, η κρινόμενη αίτηση εκπροθέσμως ασκείται μετά την πάροδο εξήντα ημερών από την δημοσίευση της πράξεως στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Πάντως, παραδεκτώς εξετάζεται παρεμπιπτόντως η νομιμότητά της κατά την ευθεία εξέταση του κύρους της δεύτερης προσβαλλόμενης πράξης, δεδομένου ότι αυτή είναι ατομική διοικητική πράξη, η οποία εκδόθηκε κατ’ εφαρμογή των εγκριθέντων με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη όρων δομήσεως, και της οποίας η νομιμότητα συναρτάται, επομένως, προς την νομιμότητα των όρων αυτών.

Εξάλλου, η επιβολή ειδικών όρων δόμησης, που δεν αντιστρατεύονται τον χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, αφού δεν αλλοιώνει τα στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε ο χαρακτηρισμός του, αποσκοπεί κατά κανόνα στη δυνατότητα τρήσης του διατηρητέου, η οποία είναι αναγκαία προϋπόθεση για τη διάσωσή του. Το επίμαχο κτίριο χαρακτηρίσθηκε ως διατηρητέο στο σύνολο, δηλαδή τόσο κατά τις εξωτερικές του όψεις όσο και κατά το εσωτερικό του, όπως αυτό προκύπτει από τη γενική και

αδιάστικτη διατύπωση των σχετικών διατάξεων. Και είναι μεν επιτρεπτές, κατά τους ορισμούς και υπό τους περιορισμούς του διατάγματος αυτού, επεμβάσεις στο εσωτερικό του κτιρίου, δικαιολογούμενες από λόγους στατικούς ή λειτουργικούς, οι οποίες θα μπορούσαν να εξικνούνται μέχρι την πλήρη αναδιαρρύθμιση και αναδιάταξη των επί μέρους εσωτερικών χώρων του κτιρίου. Όριο, όμως, στις επεμβάσεις αυτές αποτελεί, και κατά ρητό ορισμό του διατάγματος, η αλλοίωση του γενικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα και των βασικών αρχών της συνθέσεως του κτιρίου. Συνεπώς, προ της εκδόσεως νεότερης κανονιστικής πράξης, εκδιδομένη, βάσει των αυτών ή παρεμφερών εξουσιοδοτικών διατάξεων, με την οποία επιτρέπονται οι εν λόγω επεμβάσεις στο εσωτερικό του κτιρίου, είναι αναγκαία η εξέταση από τα αρμόδια όργανα του ζητήματος τηρήσεως του ανωτέρω ορίου, κατόπιν αξιολογήσεως του συνόλου των στοιχείων που περιλαμβάνονται στο εσωτερικό του κτιρίου και της επιρροής των επεμβάσεων αυτών στον χαρακτήρα του κτιρίου από αρχιτεκτονική άποψη. Εξάλλου, νεότερη κανονιστική πράξη που θα παρείχε τη δυνατότητα πραγματοποίησεως των εν λόγω εργασιών χωρίς να προηγηθεί η εν λόγω αξιολόγηση ή που θα επέτρεπε εργασίες που συνεπάγονται την αλλοίωση του κτιρίου, δεν θα ήταν νόμιμη.

Η κήρυξη του επίδικου κτιρίου ως διατηρητέου με π.δ. το έτος 1982 αφορά στο σύνολό του και όχι μόνο τις όψεις. Και ναι μεν η χρήση του ισογείου ως κινηματογράφου δεν έχει κηρυχθεί διατηρητέα, πρέπει δε ν' απορριφθούν ως αβάσιμα τα αντιθέτως προβαλλόμενα από τους αιτούντες, όμως, εν προκειμένω, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, για την έκδοση της παρεμπιπτόντως εξεταζόμενης υπουργικής απόφασης δεν αξιολογήθηκε καθόλου από τη Διοίκηση η επιρροή των εκτεταμένων επεμβάσεων που επετράπησαν στα αρχιτεκτονικά και εν γένει μορφολογικά στοιχεία του ισογείου χώρου, διαμορφωθέντος ως κινηματοθεάτρου από το έτος 1925, ούτε εάν αυτά είναι άξια προστασίας, όπως υποστηρίζουν οι αιτούντες προσκομίζοντας στοιχεία για την απόδειξη των ισχυρισμών τους. Εξάλλου, εν προκειμένω, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα εν λόγω στοιχεία (όπως ιδίως τα θεωρεία, οι κολώνες με τα ψευδοκιονόκρανα και το κεκλιμένο δάπεδο), κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, διαθέτουν ιδιαίτερο χαρακτήρα που χρήζει ειδικής αξιολόγησης. Ειδικότερα, τα στοιχεία αυτά του εσωτερικού του διατηρητέου κτιρίου δεν περιλαμβάνονται στην αιτιολογική έκθεση βάσει της οποίας εκδόθηκε η εν λόγω υπουργική απόφαση ούτε αναφέρονται στην τεχνική έκθεση για το κτίριο, συνταχθείσα από ιδιώτη μελετητή, που κατατέθηκε από την παρεμβαίνουσα προς αξιολόγηση από την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ στο πλαίσιο της διαδικασίας έκδοσης της εν λόγω απόφασης. Περαιτέρω, η μεν αιτιολογική έκθεση εξέτασε μόνο την επιρροή των επιτρεπόμενων επεμβάσεων στην εξωτερική όψη του κτιρίου και ζητήματα συμβατότητας της προτεινόμενης νέας χρήσης με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς στην περιοχή του κτιρίου, η δε τεχνική έκθεση αξιολόγησε μόνον την εσωτερική διαμόρφωση των ορόφων του κτιρίου ως χώρων γραφείων, την οποία χαρακτήρισε ως τυπική και μη αξιόλογη, παρέλειψε όμως

οποιαδήποτε αναφορά στον ισόγειο χώρο του κινηματογράφου και στην αξιολόγηση των επεμβάσεων στη μορφή του και τον εν γένει χαρακτήρα του κτιρίου. Εξάλλου, ουδόλως εξετάστηκε η ενδεχόμενη δυνατότητα εντάξεως του εν λόγω χώρου του ισόγειου με κατάλληλη διαμόρφωση και διατήρηση, εν όλω ή εν μέρει, της μορφής του (ιδίως δε των στοιχείων που, κατόπιν αξιολόγησης κριθούν ότι συνιστούν πράγματι αρχιτεκτονικά και καλλιτεχνικά χαρακτηριστικά του διατηρητέου κτιρίου), στη νέα χρήση εμπορικού καταστήματος, η υλοποίηση της οποίας για το σύνολο του κτιρίου, κρίθηκε κατ' αρχήν και βάσει των δεδομένων που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της ανωτέρω υπουργικής απόφασης, ως αναγκαία προϋπόθεση για τη διάσωση του κτιρίου αυτού. Ως εκ τούτου πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή η κρινόμενη αίτηση και ν' απορριφθεί αντίστοιχα η παρέμβαση, καθ' ο μέρος με την προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια επιτρέπονται επεμβάσεις στο ισόγειο του επίδικου κτιρίου. Πρέπει δε κατά το μέρος αυτό ν' ακυρωθεί η εν λόγω πράξη.

Πρόεδρος: Π. Καρλή

Εισηγητής: Ζ. Θεοδωρικάκου

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