



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 212/2008

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Τμήμα Α'

Συνεδρίαση της 9^{ης} Απριλίου 2008

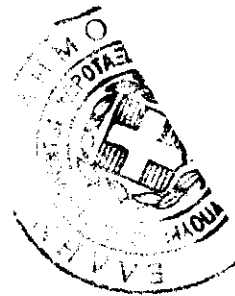
Σύνθεση:

Πρόεδρος: Θ. Ρεντζεπέρης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Βλ. Ασημακόπουλος, Δ. Αναστασόπουλος, Χρ. Παπαδόπουλος, Ν. Μουδάτσος, Ανδ. Γραμματικός, Φ.Ιατρέλλης.

Εισηγήτρια: Αθηνά Αλεφάντη, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος: 8452/22-2-2008 έγγραφο Γενικής Δ/νης
Πολεοδομίας – Δ/ση Ο.Κ.Κ - ΥΠΕΧΩΔΕ.



Περίληψη Ερωτήματος: Εάν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης σε ρυμοτομούμενα κτίρια.

Σχετικά με το ανωτέρω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Από τα στοιχεία του φακέλου του ερωτήματος προκύπτει ότι ο Αντώνιος Στεφάνου ζήτησε με την με αριθμ. 33735/16-11-2006 αίτηση του προς την Πολεοδομία του Δήμου Αθηναίων να του χορηγηθεί οικοδομική άδεια αλλαγής χρήσης ισογείου από κατάστημα σε αναψυκτήριο και να του επιτραπούν οικοδομικές εργασίες για λόγους υγιεινής και χρήσης, σε κτίσμα που βρίσκεται σε οικόπεδο του επί της οδού Μ. Αλεξάνδρου αρ. 140 του Δήμου Αθηναίων, τμήμα του οποίου είναι ρυμοτομούμενο.

Όπως αναφέρεται στο με αριθμ. πρωτ. 20240/22-7-2005 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων, η περιοχή που βρίσκεται το ως άνω ακίνητο ορίσθηκε, σύμφωνα με το από 4-11-2004 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 1063 Δ'), ως Πολεοδομικό Κέντρο και επιτρέπεται η λειτουργία εστιατορίων – αναψυκτηρίων, χωρίς ζωντανή μουσική.

Ωστόσο, η Πολεοδομία του Δήμου Αθηναίων με την με αριθμ. 6/7156/21-3-2007 απόφασή της αρνήθηκε την έκδοση της άδειας με την αιτιολογία ότι το ακίνητο αυτό ρυμοτομείται από την διάνοιξη της Ιεράς Οδού και συνεπώς στο συγκεκριμένο ακίνητο δύναται να γίνουν μόνον εργασίες του άρθρου 22 ΓΟΚ για λόγους υγιεινής. Όμοια άποψη διατύπωσαν η Δ/ση ΠΕ.ΧΩ της Περιφέρειας Αττικής με το με αριθμ. 6584/ΦΑ/05/25-11-2005 έγγραφό της, η Δ/ση ΔΟΚΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ με το με αριθμ. 27991/13-8-2007 έγγραφο της και η Δ/ση Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΧΩΔΕ με το με αριθμ. 5669/9-5-2006 έγγραφό της.

Κατόπιν των ανωτέρω και δεδομένου του κοινωνικού προβλήματος, που έχει προκληθεί, υποβλήθηκε από την Γενική Δ/νη Πολεοδομίας – Δ/ση Ο.Κ.Κ - ΥΠΕΧΩΔΕ, το παρόν ερώτημα.

II. Στο άρθρο 5 παρ.1 του Γ.Ο.Κ 1985 (ν.1577/1985 - Α' 210), ορίζεται ότι : «1. Δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την



οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή.»

Επίσης, στο άρθρο 247 του Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας (ΦΕΚ Δ' 580), που κωδικοποίησε, μεταξύ άλλων και διατάξεις των άρθρων 1, 3, 4 και 5 του ν. 5269/1931, που αφορούν την έκδοση οικοδομικών αδειών σε ρυμοτομούμενα ακίνητα ορίζεται ότι «1. Η επισκευή ρυμοτομουμένων από τα σχέδια πόλεων κτιρίων, των οποίων δεν συντελέστηκε ακόμη η απαλλοτρίωση, διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

2. Η οικοδομική άδεια για την εκτέλεση επισκευών στα ρυμοτομούμενα μέρη των κτιρίων, που αποβλέπουν στην υγιεινή, τη χρήση τους και τη συνήθη συντήρηση, χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου με τον τρόπο που χορηγείται και για τα μη ρυμοτομούμενα μέρη του κτιρίου.»

Περαιτέρω, στο άρθρο 36 παρ.4 του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α' 33) ορίζεται ότι «4. Στις επεκτάσεις και εντάξεις με τις διατάξεις του νόμου αυτού δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.5269/1931 "περί αδειών οικοδομής, κλπ. επί ρυμοτομουμένων ακινήτων" όπως ισχύει σήμερα. Για τα ήδη υπάρχοντα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων οι διατάξεις των άρθρων 1 μέχρι και 5 του Ν.5269/1931 εφαρμόζονται μόνο για επισκευές κτιρίων που βρίσκονται σε ρυμοτομούμενα οικόπεδα και όχι για προσθήκες σε υπάρχοντα κτίρια ή ανέγερση νέων στα οικόπεδα αυτά.»

Τέλος, στη προτασόμενη του ως άνω άρθρου 5 εισηγητική έκθεση, εκτίθεται ότι: «Το άρθρο αυτό εισάγει την σημαντική έννοια της χρήσης του κτιρίου και των τμημάτων του, την οποία κατοχυρώνει με την απαγόρευση αλλαγής χρήσης στο κτίριο, χωρίς προηγούμενη άδεια από την πολεοδομική υπηρεσία. Η κατοχύρωση της χρήσης κρίθηκε απαραίτητη, ώστε να μην αφήνεται ανέλεγκτος, π.χ ο κατασκευαστής μιας πολυκατοικίας να μετατρέπει κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου σε ιδιόκτητους, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, στοχεύοντας στην μεγιστοποίηση του κέρδους σε βάρος της λειτουργίας του κτιρίου. Επιπλέον ο νέος κανονισμός, ο οποίος δίνει

αρκετές ελευθερίες στη δόμηση, αποσκοπώντας στην βελτίωση της ποιότητας των κτιρίων και της ζωής των κατοίκων τους, πρέπει να είναι ειδικά αυστηρές σε περιπτώσεις χρησιμοποίησως των δυνατοτήτων αυτών για σκοπούς άλλους από αυτούς για τους οποίους προβλέφθηκαν. Για το λόγο αυτό, το άρθρο προβλέπει την υποχρεωτική επισύναψη στα συμβόλαια των επισήμων σχεδίων της άδειας. Προβλέπει επίσης την υπαγωγή των περιπτώσεων αλλαγών χρήσεων χώρων του κτιρίου (κοινοχρήστων σε ιδιόκτητους) στις διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών.»

III. Από την ερμηνεία των διατάξεων, που προπαρατέθησαν συνάγεται ότι δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, καθώς και ότι η επισκευή ρυμοτομουμένων από τα σχέδια πόλεων κτιρίων, των οποίων δεν συντελέστηκε ακόμη η απαλλοτρίωση επιτρέπεται μόνον για λόγους, που αποβλέπουν στην υγιεινή, τη χρήση τους και τη συνήθη συντήρηση.

Κρίσιμο εν προκειμένω είναι να προδιορισθεί η έννοια «των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων», που δεν θα πρέπει να θιγούν από την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου.

Στο πλαίσιο λοιπόν της λογικής ερμηνείας του δικαίου στηριζόμενης εν προκειμένω στους κανόνες της ορθής διανόησης και της έρευνας του υπό του νόμου γενικότερα επιδιωκόμενου κοινωνικού σκοπού, δεν είναι δυνατόν ο νομοθέτης στην έννοια «των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων» να ήθελε να περιλάβει και την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου και τούτο διότι η υλοποίηση ή μη του ρυμοτομικού σχεδίου δεν συναρτάται με την αλλαγή ή μη της χρήσης του κτιρίου, αλλά με την σύνταξη της σχετικής πράξης αναλογισμού και την συντέλεση της απαλλοτρίωσης.

Άλλωστε, η αλλαγή της χρήσης του κτιρίου δεν δύναται από μόνη της να παρακωλύσει στο μέλλον την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ούτε προκύπτει ότι θα επιβαρύνει το κόστος της εφαρμογής του (σχεδίου).

Με την ως άνω διάταξη του άρθρου 5 παρ.1 του Γ.Ο.Κ 1985 είναι προφανές ότι επιδιώκεται να μη θιγούν από την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις που σχετίζονται κυρίως με τους γενικούς

4
BM

και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης και τις χρήσεις γης της περιοχής (πχ. δημιουργία στοάς, προκήπιο κλπ.), δεδομένου ότι η απαγόρευση αλλαγής χρήσης σε ρυμοτομούμενο κτίριο, με επιδιωκόμενο σκοπό την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής, είναι από μόνη της κατά τα ανωτέρω αλυσιτελής.

Τέλος, θα πρέπει να επισημανθεί ότι στο άρθρο 247 του Κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας προβλέπεται ότι δεν επιτρέπεται να γίνουν άλλες εργασίες σε ρυμοτομούμενο κτίριο, πλην όσων αποβλέπουν στην υγιεινή, τη χρήση του (κτιρίου) και τη συνήθη συντήρηση και πουθενά δεν αναφέρεται ότι απαγορεύεται η αλλαγή της χρήσης του κτιρίου.

IV. Στην προκειμένη περίπτωση η Πολεοδομία του Δήμου Αθηναίων, οι ανωτέρω Δ/νσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ και η Περιφέρεια Αττικής αρνήθηκαν την έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης του ως άνω ρυμοτομούμενου κτιρίου, θεωρώντας, αντίθετα από τα ανωτέρω εκτεθέντα, ότι στην έννοια των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων που μπορεί να θιγούν από την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου περιλαμβάνεται και ο χαρακτηρισμός μέρους του (κτιρίου) από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής ως κοινοχρήστου χώρου.

V. Κατόπιν των ανωτέρω το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε ομόφωνα, ότι επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης σε ρυμοτομούμενα κτίρια.


Θεωρήθηκε

Αθήνα, 08-05-2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ


Θεόδωρος Ρεντζεπόλης
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ


Αθηνά Αλεφάντη
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ