

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒ.ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 27/ /2000

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Τμήμα Β'

Συνεδρίαση της 3.5.2000

Σύνθεση

Προεδρεύων: Κ.Βολτής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Σύμβουλοι: Θ.Ρεντζεπέρης, Ν.Μαυρίκας, Χ.Θωμόπουλος,

Δ.Β.Αναστασόπουλος, Ν.Αντωνίου

Εισηγητής: Δ.Β. Αναστασόπουλος, Νομικός Σύμβουλος

Το Τμήμα συνεδρίασε ως άνω, προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί του με αριθ. 81991/7.4.2000 ερωτήματος ΥΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. - Γενική Δ/ση Πολεοδομίας - Δ/ση Ο.Κ.Κ.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται εάν, επί μεταβολής χρήσης ακινήτου, χωρίς προηγούμενη οικοδομική



άδεια, επιβάλλεται πρόστιμο αυθαιρέτου, όταν με τη νέα χρήση αλλάζουν μόνον οι φορολογικές υποχρεώσεις και οι θέσεις στάθμευσης.

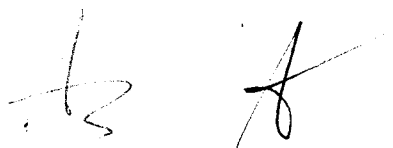
Επί του άνω ερωτήματος το Τμήμα, αφού άκουσε τον Εισηγητή και μετά διαλογική συζήτηση, γνωμοδοτεί ως ακολούθως:

1. Κατά το άρ. 5 του Γ.Ο.Κ./1985 (ν.1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός Α-210»), «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 Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι μεταβολές που δεν υπάγονται στην απαγόρευση αυτή. 2. Η παράβαση της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές». Περαιτέρω στο άρθρ. 22 παρ. 4 του ως άνω Γ.Ο.Κ./1985 ορίζεται ότι «κάθε αλλαγή της χρήσης του κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρ. 5 είναι αυθαίρετη. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται κατ'αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου. Αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους», και στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι

55 Α

«Κάθε κατασκευή που εκτελείται: α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας, ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του Ν.1337/1983 όπως ισχύουν». Σε εκτέλεση του εδ. 2 παρ. 1 του άρ. 5 του Γ.Ο.Κ./1985 εκδόθηκε η υπ'αρ. 48669/16.6.1989 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (ΦΕΚ 437Δ'); με την οποία ορίστηκε ότι επιτρέπεται να μεταβάλλεται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον η νέα χρήση: α) δεν αντίκειται στις γενικές ή ειδικές πολεοδομικές διατάξεις ή σε όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή β) δεν αντίκειται στις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού, γ) δεν συνεπάγεται μεταβολή τιμής μονάδος όγκου από την κατηγορία του κτιρίου στην οποία ανήκει και δ) δεν δημιουργούνται πρόσθετες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

2. Από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 5 του Γ.Ο.Κ./1985 και από τον επιδιωκόμενο απ' αυτό σκοπό, που συνίσταται στην κατοχύρωση της κατά την οικοδομική άδεια χρήσης του κτιρίου με την απαγόρευση της μεταβολής αυτής κατά τρόπο θίγοντα τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, προκύπτει ότι κατά το εν λόγω άρθρο δεν επιτρέπεται να μεταβληθεί η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου, εφόσον η νέα χρήση θίγει ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή η μεταβολή χαρακτηρίζεται αυθαίρετη και, εκτός των άλλων, επιβάλλονται τα πρόστιμα σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 4



του Γ.Ο.Κ./1985, που παραπέμπει για ανάλογη εφαρμογή στο άρ. 17 του Ν.1337/1983 (πρόστιμο αυθαίρετης μεταβολής χρήσης και πρόστιμο διατήρησης της αυθαίρετης χρήσης).

Οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, όμως, δε θίγονται, όταν η αλλαγή χρήσης έχει ως συνέπεια μόνον τη μεταβολή των φορολογικών και λοιπών συναφών υποχρεώσεων και την δημιουργία χώρων στάθμευσης. Και αυτό διότι οι διατάξεις που διέπουν το ύψος των φόρων, τελών κρατήσεων και εν γένει εισφορών κατά την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας, δεν αναφέρονται στους όρους και προϋποθέσεις ανέγερσης οικοδομών και της χρήσης αυτών, αλλά εξυπηρετούν ιδιαίτερους σκοπούς για τους οποίους διατίθενται τα καταβαλλόμενα χρηματικά ποσά.

Περαιτέρω και οι ρυθμίσεις για τις θέσεις στάθμευσης, σύμφωνα με τον διέποντα το καθεστώς αυτό ν.960/79 και την εισηγητική έκθεση του νόμου, δεν αναφέρονται στους όρους και προϋποθέσεις ανέγερσης οικοδομών και τη χρήση αυτών, αλλά αποβλέπουν στην απαλλαγή των οδών από τα σταθμεύοντα οχήματα, λόγος άλλωστε για τον οποίο είναι δυνατός ο καθορισμός τέτοιων θέσεων είτε στο οικόπεδο του ίδιου του κτιρίου, είτε σε υπαίθριους χώρους άλλου ακινήτου. (βλ. συναφώς και Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 761/91 που έχει γίνει αποδεκτή).

3. Κατόπιν των ανωτέρω, το Τμήμα ομόφωνα γνωμοδοτεί ότι επί των παραπάνω περιπτώσεων ^{ρο} απαιτείται μεν η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά τα οριζόμενα στην 48669/2886/16.6.89 απόφαση του

στην παρούσα
αίτηση, να
το ερωτημα,
όχι διευκρί-
νισι, να
την ερωτώσα
υποχρεωτική

Α

Α

Α

Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., πλην δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου
17 ν.1337/83.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 16/5/2000

Ο Προεδρεύων


Κων/νος Βολτής
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής


Δημ. Β.Αναστασάδουλος
Νομικός Σύμβουλος Ν.Σ.Κ.