

ΣτΕ 2516/2009

**Θέμα: [Παράνομος χαρακτηρισμός διατηρητέου κτιρίου ως επικίνδυνα
ετοιμόρροπης οικοδομής]**

Περίληψη

Η πράξη χαρακτηρισμού οικοδομής ως επικίνδυνα ετοιμόρροπης εκδίδεται με διαφορετική διαδικασία και έχει διαφορετικές έννομες συνέπειες από την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομής ως απλώς ετοιμόρροπης. Πρέπει να αιτιολογείται ειδικά, τόσο ως προς τη φύση και το μέγεθος των ελλείψεων ή ζημιών της οικοδομής, όσο και ως προς την αξιολόγηση των διαπιστώσεων αυτών σε σχέση με την ασφάλεια της οικοδομής από στατική και δομική άποψη.

Ο χαρακτηρισμός διατηρητέας οικοδομής ως επικίνδυνα ετοιμόρροπης επιτρέπεται, μόνον όταν η αρμόδια επιτροπή αποκλείει με ειδική αιτιολογία τη δυνατότητα διάσωσης του κτιρίου με ηπιότερα μέσα, οπότε και θα συντρέχει περίπτωση ανάκλησης της σχετικής πράξης χαρακτηρισμού.

ΣτΕ 2516/2009

**[Παράνομος χαρακτηρισμός διατηρητέου κτιρίου ως επικίνδυνα
ετοιμόρροπης οικοδομής]**

Κείμενο Απόφασης

Βασικές Σκέψεις

3. Επειδή, η κατεδάφιση του κτιρίου, το κέλυφος του οποίου έχει ήδη κηρυχθεί διατηρητέο με την 1427/11.1.2007 πράξη του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 23 ΑΑ & ΠΘ), συνιστά υλική εκτέλεση του προσβαλλόμενου πρωτοκόλλου και δεν συνεπάγεται λήξη της ισχύος του. Κατά συνέπεια η κατεδάφιση αυτή δεν επηρεάζει το αντικείμενο της παρούσας δίκης και, ειδικότερα, δεν επιφέρει κατάργηση της κατά το

άρθρο 32 του Π.Δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α') (πρβλ. ΣτΕ 887/2008, 3611/2007, 977/2005), δεδομένου, άλλωστε ότι οι δυσμενείς για την αιτούσα, συνέπειες από το προσβαλλόμενο πρωτόκολλο εξακολουθούν να υφίστανται (πρβλ. ΣτΕ 1950/2008), είναι δε απορριπτέοι οι περί του αντιθέτου ισχυρισμοί της καθ'ής Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Φωκίδος.

4. Επειδή, σύμφωνα με το άρθρο 422 παρ. 2 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., Π.Δ. της 14/27-7-19995 ΦΕΚ 580 Δ'), που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 1 παρ. 2 του από 13/22.4.1929 Π. Δ/τος «περί επικινδύνων οικοδομών» (ΦΕΚ 153 Α'), οικοδομή και εν γένει κατασκευή θεωρείται επικίνδυνη από άποψη στατική και δομική (κοινώς ετοιμόρροπη) όταν λόγω ανεπαρκούς ή κακής θεμελίωσης, υποσκαφής, διάβρωσης ή για άλλους λόγους δεν παρουσιάζει εν όλω ή εν μέρει την απαιτούμενη για τα φορτία που θα βαστάζει και γενικά για τον προορισμό της ασφάλεια. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου, που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνου, ο κίνδυνος θεωρείται ως άμεσος και η κατασκευή χαρακτηρίζεται ως επικινδύνως ετοιμόρροπη. Ακολουθώντας, στο άρθρο 425 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 4 του Π. Δ/τος της 13.4.1929), προβλέπεται ότι διενεργείται αυτοψία για την εξακρίβωση του κινδύνου και συντάσσεται σχετική έκθεση (παρ. 1), ότι στην έκθεση αυτή πρέπει να μνημονεύονται, μεταξύ άλλων, το είδος και η έκταση του κινδύνου καθώς και τα εφαρμοστέα για την άρση του μέτρα και να ορίζεται αν επιβάλλεται η κατεδάφιση λόγω αποκλεισμού των επισκευών (παρ. 2) και ότι για την αποτροπή του κινδύνου πρέπει να υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιότερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις κ.λπ. και σε έσχατη περίπτωση οριστικές κατεδαφίσεις (παρ. 3). Περαιτέρω, στο άρθρο 428 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 7 παρ. 1 του Π. Δ/τος της 13.4.1929) ορίζεται ότι σε περίπτωση επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών την προς τούτο έκθεση συντάσσει ειδική τριμελής επιτροπή, τρεις δε ημέρες μετά την κοινοποίηση αντιγράφου της εκθέσεως αυτής στον ιδιοκτήτη και τους ενοίκους, η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει ευθύς αμέσως στην κατεδάφιση της επικίνδυνης κατασκευής, αποκλειόμενης οποιασδήποτε ενστάσεως. Αν η επιτροπή διαπιστώσει σοβαρό και άμεσο κίνδυνο, ύστερα από σχετική μνεία στην έκθεσή της για την αμεσότητα του κινδύνου, είναι δυνατόν η εκκένωση και η κατεδάφιση να συντελεσθεί αμέσως.

5 . Επειδή, εξάλλου, κατά το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2α του Ν. 1772/1988 (ΦΕΚ 91 Α' - διόρθωση σφαλμάτων ΦΕΚ 104/1988 Α') και συμπληρώθηκε με το άρθρο 22 του Ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α'), στη συνέχεια κωδικοποιήθηκε στο άρθρο 110 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α'), με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα, για τους λόγους που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο 1, δηλαδή για τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους, και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας τους. Τέλος, στην παρ. 5 του ανωτέρω άρθρου, όπως αυτό, κατά τα ανωτέρω, ισχύει, ορίζονται τα εξής: «α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί γι' αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφιση τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστηλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις...».

6. Επειδή, κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων των άρθρων 422, 425 και 428 του Κ.Β.Π.Ν., η πράξη χαρακτηρισμού οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης, που εκδίδεται κατά διαφορετική διαδικασία και έχει διαφορετικές έννομες συνέπειες από την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομής ως απλώς ετοιμόρροπης, πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς, αφ' ενός ως προς την φύση και το μέγεθος των ελλείψεων ή ζημιών της οικοδομής, με την περιγραφή των σχετικών διαπιστώσεων του αρμοδίου τεχνικού οργάνου, και, αφ' ετέρου, ως προς την αξιολόγηση των διαπιστώσεων αυτών σε σχέση με την ασφάλεια της οικοδομής από στατικής και δομικής απόψεως, με την παράθεση των συγκεκριμένων λόγων στους οποίους στηρίζεται η κρίση για την ύπαρξη σαφών ενδείξεων κινδύνου που δικαιολογούν, κατά νόμο, τον χαρακτηρισμό της οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης. Σε περίπτωση δε που η οικοδομή έχει προηγουμένως χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, ή έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από τις προαναφερόμενες διατάξεις αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας ενόψει ακριβώς του χαρακτηρισμού της οικοδομής ως διατηρητέας (βλ.

άρθρο 4 παρ. 5 του ν. 1577/1985)) η σημασία της πράξης χαρακτηρισμού αυτής επιβάλλει στην εν λόγω επιτροπή την ειδική εξέταση του ζητήματος της αντιμετώπισης του προβλήματος της στατικής επάρκειας της οικοδομής με ηπιότερα μέσα, προς διάσωση του διατηρητέου κτιρίου. Τότε δε μόνον επιτρέπεται ο χαρακτηρισμός διατηρητέας οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης, όταν με όλως ειδική αιτιολογία η επιτροπή αποκλείει την δυνατότητα διάσωσης του κτιρίου με ηπιότερα μέσα, οπότε και θα συντρέχει περίπτωση ανάκλησης της, τυχόν, εκδοθείσας πράξεως χαρακτηρισμού (πρβλ. ΣτΕ 1950/2008, 60/2006, 774/2003 κ.ά.).

7. Επειδή, όπως προκύπτει, εν προκειμένω, από το φάκελο της υπόθεσης, με την από 8.6.2005 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων προτάθηκε ο χαρακτηρισμός κτίσματος, φερομένου ως ιδιοκτησίας Η. και Χ. Μ. και ευρισκομένου στο Οικοδομικό Τετράγωνο 28 της παραλίας της πόλης της Ιτέας, ως διατηρητέου κατά τις σχετικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Όπως προκύπτει από την ως άνω αιτιολογική έκθεση, το κτίριο έχει ελαφρώς προεξέχουσα στέγη με οδοντωτή ταινία και κάθετη συστοιχία ανοιγμάτων, η οποία υποδηλώνει την ύπαρξη κατακόρυφου άξονα στις όψεις του κτιρίου. Το κτίριο φέρει ξύλινα παράθυρα και εξώστη μικρού πλάτους στον όροφο, ενώ τα ανοίγματα του ισογείου εμφανίζονται αλλοιωμένα. Σύμφωνα με την ίδια αιτιολογική έκθεση, τα μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου είναι χαρακτηριστικά της περιοχής, η οποία ανακουφίζεται από το ύψος του κτιρίου, εκφράζεται δε η εκτίμηση ότι η διατήρηση του κελύφους του κτιρίου θα συντελέσει στην προβολή του παραλιακού μετώπου της πόλης της Ιτέας, το οποίο τείνει να αλλοιωθεί. Η αιτιολογική έκθεση αναρτήθηκε στο κατάστημα του Δήμου Ιτέας στις 7-7-2005, επιδόθηκε δε στους Η. και Χ. Μ. στις 15.7-2005, όπως προκύπτει από τη σχετική έκθεση του δημοτικού κλητήρα, Δημητρίου Τσελέ. Στη συνέχεια, στις 15.6.2006 διενεργήθηκε αυτοψία από υπαλλήλους της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Φωκίδας στο ως άνω κτίριο, συντάχθηκε δε το προσβαλλόμενο 3587/15.6.2006 Πρωτόκολλο Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπης Οικοδομής, Στο πρωτόκολλο αυτό περιέχεται η διαπίστωση ότι πρόκειται για διώροφη οικοδομή με κεραμοσκεπή στέγη, η οποία έχει φέροντα οργανισμό από ωμοπλινθόκτιστο μέχρι το δάπεδο του ισογείου, ότι υπάρχουν διαμπερείς έντονες ρηγματώσεις και ολική αποκόλληση της φέρουσας τοιχοποιίας, ελαφρά απόκλιση από την κατακόρυφο, ότι έχει καταρρεύσει και τμήμα της κεραμοσκεπούς στέγης, ότι όλα αυτά είναι δηλωτικά της έλλειψης της

απαιτούμενης ασφάλειας, της στατικής ανεπάρκειας, καθώς και της επικινδυνότητας τη οικοδομής, και ότι το εν λόγω διώροφο κτίσμα φέρει σημαντικές βλάβες στο φέροντα οργανισμό και αποτελεί σήμερα ακατοίκητη κατοικία. Περαιτέρω, συνοψίζεται ότι υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου, που εκδηλώνεται με έντονες ρηγματώσεις και μερική αποδιοργάνωση μάζας της φέρουσας ωμοπλινθοδομής και μερική κατάρρευση του φέροντος οργανισμού, καθώς και ελαφρά απόκλιση από την κατακόρυφο, κυρίως λόγω διάβρωσης από τα ύδατα και υποσκαφής.

8. Επειδή, από τα προαναφερόμενα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η έκδοση του προσβαλλόμενου πρωτοκόλλου αποτελεί, μεν, προϊόν της διαπίστωσης ότι το επίμαχο κτίριο φέρει πολύ σημαντικές βλάβες, οι οποίες κρίνεται από τη Διοίκηση ότι επηρεάζουν ουσιωδώς τη στατική και δομική του επάρκεια, ουδόλως, όμως, προκύπτει ότι, κατά την έκδοσή του, συνεκτιμήθηκε η προηγούμενη κίνηση της διαδικασίας για την κήρυξη του ως διατηρητέου, η οποία, άλλωστε, ολοκληρώθηκε μετά την άσκηση της υπό κρίση αιτήσεως με την έκδοση της 1427/11.1.2007 πράξη του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 23 ΑΑ & ΠΘ), με την οποία χαρακτηρίστηκε πράγματι ως διατηρητέο το κέλυφος του κτιρίου αυτού. Πολύ περισσότερο, δεν περιέχεται ούτε στο σώμα της προσβαλλόμενης πράξης ούτε στο φάκελο ειδική αναφορά στο ενδεχόμενο άρσης της επικινδυνότητας με ηπιότερα της κατεδάφισης μέσα, η οποία ήταν, εν προκειμένω, επιβεβλημένη λόγω της προηγούμενης κίνησης της διαδικασίας κήρυξης του κελύφους της οικοδομής ως διατηρητέου. Η πλημμέλεια της αιτιολογίας της προσβαλλόμενης πράξης είναι τοσοῦτω μάλλον σοβαρή, αφού από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι το ίδιο κτίριο είχε κριθεί αρμοδίως κατά το παρελθόν επισκευάσιμο. Ειδικότερα, με το 2590/95/4.7.1996 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων, το οποίο εκδόθηκε μετά το σεισμό του Αιγίου της 15.6.1995, παρεχόταν προς τον τότε ιδιοκτήτη του κτιρίου η πληροφορία ότι το κτίριο, το οποίο είχε υποστεί ζημιές από το σεισμό αυτό, μπορούσε να επισκευασθεί, ενώ και στο από 21.12.2004 υπηρεσιακό σημείωμα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., στο οποίο περιγράφεται η κακή κατάσταση του κτιρίου, περιέχεται, πάντως, η εκτίμηση ότι η αποκατάσταση του «καθίσταται δύσκολη», ενώ, τέλος, στο 31559/27.7.2006 έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ προς την αιτούσα εκφράζεται η άποψη ότι «...δεδομένου ότι προέχει η ασφάλεια των πολιτών, οι διαδικασίες που αναφέρονται στην παρ. 1 (δηλαδή, οι σχετικές με τα ετοιμόρροπα κτίρια), κατισχύουν κάθε άλλης

διάταξης». Υπό τα δεδομένα αυτά, η προσβαλλόμενη πράξη παρίσταται ανεπαρκώς αιτιολογημένη. Για το λόγο αυτό, βασίμως προβαλλόμενο, η υπό κρίση αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή, να ακυρωθεί το προσβαλλόμενο πρωτόκολλο, η δε υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για νέα αιτιολογημένη, κατά τα ανωτέρω, κρίση.

Δημοσίευση: Νόμος και Φύση

www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=3893&lang=1&catid=98