

ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΣΕ ΜΗΝ

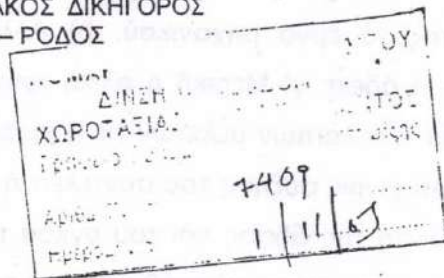
ΠΡΟΔΟΧΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ

ΣΤΑΦΑΝΙΔΗΣ
1/11/05



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ:
ΓΙΩΡΓΟΣ ΦΙΛΙΠΠΑΚΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΗΡΙΟ - ΡΟΔΟΣ

Ρόδος 18-10-2005.
Α.Ν 10555



Προς
Δ/ΝΣΗ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ της Ν.Α.Δ.
Ενταύθα

ΘΕΜΑ: Οικοδομή Α. Μαντζόν κλπ, με αριθμό 246/1998 οικοδ. Άδεια.

ΣΧΕΤ. το με αριθμό ΧΟΠ 5730/27-9-2005 έγγραφό σας

Απαντώντας στο παραπάνω σχετικό σας γνωρίζουμε τα παρακάτω.

Κατά τον χρόνο έκδοσης από την Υπηρεσία σας της οικοδομικής άδειας με αριθμό 246/1998 ίσχυε το ΠΔ 13-//1993 / ΦΕΚ Δ-795 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ-ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ.

Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι αυτό ισχύει μέχρι και σήμερα σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.2 Ν.3301/2004, ΦΕΚ Α 263/23.12.2004, το άρθρο 35 Ν.3340/2005, ΦΕΚ Α 112/10.5.2005, --κλπ, για να κριθεί η νομιμότητα διοικητικής πράξης κρίσιμο είναι το νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσής της. Το ίδιο ισχύει και για τις άδειες οικοδομής. (Συμβούλιο της Επικρατείας 3662/2000 σε ΔΔΙΚΗ 2002/57) .

Επομένως το νομικό καθεστώς που διέπει τα τεθέντα από εσάς ερωτήματα είναι αυτό που ίσχυσε το 1998, δηλαδή η παραπάνω διάταξη του άρθρου 6 του ΠΔ 13-//1993 / ΦΕΚ Δ-795. Σύμφωνα δε με αυτή:

« Άρθρο 6: 1. Οι οικοδομικές άδειες αν δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν ισχύουν μέχρι την αποπεράτωση των προβλεπομένων από αυτές οικοδομικών εργασιών που πιστοποιείται με τη σχετική θεώρηση της άδειας και όχι περισσότερο από τέσσερα (4) χρόνια από την έκδοσή τους. Κατ'

εξαιρέση ο χρονικός περιορισμός των τεσσάρων (4) χρόνων αυξάνεται σε έξι (6) χρόνια στις περιπτώσεις ανέγερσης ξενοδοχειακών μονάδων δυναμικότητας άνω των 300 κλινών ή κτιριακών εγκαταστάσεων παραγωγικών δραστηριοτήτων βιομηχανικής χρήσης εμβαδού άνω των 5.000 τετραγωνικών μέτρων ή όγκου άνω των 15.000 κυβικών μέτρων. 2 . Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για το υπόλοιπο του χρόνου ισχύος της απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση στις πιο κάτω περιπτώσεις: α) Αλλαγή ή παραίτηση του επιβλέποντος το έργο μηχανικού. β) Αλλαγή τίτλου ή ονόματος στο οποίο εκδόθηκε η άδεια. γ) Μερική ή ολική τροποποίηση της αρχιτεκτονικής ή στατικής ή και των λοιπών μελετών με ή χωρίς αλλαγή του περιτυπώματος του κτιρίου αλλά χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και του όγκου του κτιρίου. δ) Αύξηση του συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας. ε) Αύξηση του όγκου της οικοδομής, και στ) Αλλαγή της χρήσης του κτιρίου. Ειδικότερα, στην υπό στοιχείο α' περίπτωση, η αίτηση για αναθεώρηση της άδειας συνοδεύεται από λεπτομερή τεχνική έκθεση του νέου επιβλέποντος, στην οποία περιγράφεται το στάδιο των εργασιών και από φωτογραφίες του κτιρίου στις οποίες φαίνεται και ο διαμορφωμένος ή μη ακόμη περιβάλλον χώρος. Οι οικοδομικές εργασίες στην περίπτωση αυτή διακόπτονται αμέσως και επαναλαμβάνονται μόνο μετά την αναθεώρηση της άδειας. Για τις υπό στοιχεία γ, δ', ε περιπτώσεις, οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά από τη χορήγηση της σχετικής αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, όπως και για την περίπτωση στ αν και για την αλλαγή της χρήσης του κτιρίου πρέπει να γίνουν τροποποιητικές εργασίες, δηλαδή επιβάλλεται αλλαγή της μελέτης. 3. Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται για την παράταση της ισχύος της μετά από αυτοψία με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
α) Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας, έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο, επιφυλασσομένων των διατάξεων της παρ. 5 του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ). β) Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έγιναν οικοδομικές εργασίες ή δεν έχει περατωθεί πλήρως ο φέρων οργανισμός της οικοδομής η άδεια αναθεωρείται για τέσσερα (4) χρόνια από την ημερομηνία λήξης της. γ) Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της αναθεώρησης, κατά τα ανωτέρω έχει

περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης α της παρούσας παραγράφου.».

Από το ιστορικό που αναφέρει η Υπηρεσία σας αλλά και από τα έγγραφα που επισυνάπτονται στο παραπάνω σχετικό έγγραφό σας προκύπτει ότι η οικοδομική αυτή άδεια μέχρι και σήμερα είναι σε ισχύ. Δεδομένου ότι αφενός μεν δεν ανακλήθηκε αφετέρου δε, παρατάθηκε η ισχύς της στις 1/8/2002 μέχρι την 24/6/2006, ήτοι (προφανώς) αναθεωρήθηκε ως προς την διάρκεια ισχύος της κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων. Το δε γεγονός της εν των μεταξύ – ήτοι μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας και μάλιστα πριν την αναθεώρηση της κατά το έτος 2002 – ανάκλησης της υπ' αριθμό 2267/1-4-1997 απόφασης Νομάρχη με την ΧΟΠ 5585/12-12-2000 απόφαση του ιδίου, ουδόλως επηρεάζει την ισχύ της οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα και τα ισχύοντα κατά το χρόνο έκδοσης και αναθεώρησης της.

Κατά συνέπεια:

Επί του πρώτου (1) ερωτήματος σας: Εφόσον οι οικοδομικές εργασίες εκτελέστηκαν με βάση μη ανακληθείσα και αναθεωρηθείσα (ως προς την διάρκεια της) και ισχύουσα μέχρι σήμερα οικοδομική άδεια, αυτές έγιναν νόμιμα (άρθρο 6, παρ. 3β του ΠΔ 13-//1993 / ΦΕΚ Δ-795 και Συμβούλιο της Επικρατείας 3662/2000 σε ΔΔΙΚΗ 2002/57).

Επί του δεύτερου (2) ερωτήματος σας: Εφόσον α) ήδη από του έτους 2002 (1/8/2002) η οικοδομική άδεια αναθεωρήθηκε μόνο ως προς την διάρκεια ισχύος της (έστω και από παραδρομή όπως αναφέρεται στο έγγραφό σας) και δεν ανακλήθηκε, ούτε αναθεωρήθηκε ως προς το περιεχόμενο της, β) έχουν ολοκληρωθεί οι οικοδομικές εργασίες με Ο.Σ. του ισογείου και του 1^{ου} ορόφου, ενώ υπολείπονται οικοδομικές εργασίες με Ο.Σ. του 2^{ου} ορόφου για τις οποίες και αναφέρεστε ρητά στο έγγραφό σας αλλά επιβεβαιώνουν και οι ιδιώτες στην από 24/6/2005 αίτησή τους, τότε στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 6, παρ. 3γ του ΠΔ 13-//1993 / ΦΕΚ Δ-795, κατά την οποία πλέον αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της αναθεώρησης (ήτοι 24/6/2006), έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής, εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης α της παρούσας παραγράφου και η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο. Ετσι και με δεδομένο το υπ' αριθμό 5705/15-6-2005 έγγραφό μας σύμφωνα με το οποίο δεν υφίστατο ούτε υφίσταται

νομικό κώλυμα για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών, η Υπηρεσία σας αφενός μεν πρέπει να επιτρέψει την συνέχιση των οικοδομικών εργασιών αφετέρου δε και εφόσον ο φέρων οργανισμός της οικοδομής ολοκληρωθεί μέχρι το χρόνο που ισχύει η αναθεώρηση (24/6/2006), πρέπει να αναθεωρήσει την οικοδομική άδεια υπ' αριθμό 246/1998 για αόριστο διάστημα για την αποπεράτωση και των λοιπών οικοδομικών εργασιών. Κατά συνέπεια το κύρος και η ισχύς της αρχικής οικοδομικής άδειας συνεχίζουν μέχρι και σήμερα πολύ περισσότερο δε αφού η αναθεώρηση του 2002 έγινε μόνο ως προς το χρόνο διάρκειας της και όχι ως προς το περιεχόμενο της.

Εξ άλλου κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου δεν επιτρέπεται η ανάκληση παράνομης διοικητικής πράξεως, από την οποία δημιουργήθηκε υπέρ του διοικουμένου πραγματική κατάσταση δεκτική εφεξής έννομης προστασίας, ο εύλογος δε αυτός χρόνος δεν μπορεί να είναι μικρότερος των πέντε ετών, σύμφωνα με το άρθρο μόνο του Α.Ν. 261/1968 (ΦΕΚ Α' 12). (ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΤΜΗΜΑ Δ' 303/2002).

Ο νομικός Σύμβουλος της Ν.Α.Δ.

