

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης: 71/2014  
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
Δ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ  
Συνεδρίαση της 25-2-2014**

**ΣΥΝΘΕΣΗ:**

**Πρόεδρος:** Ανδρέας Φυτράκης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

**Μέλη:** Στέφανος Δέτσης, Βασιλική Δούσκα, Ιωάννης Χαλκιάς, Νίκη Μαριόλη, Δημήτρα Κεφάλα, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Αθηνά Αλεφάντη και Παναγιώτης Παππάς, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους

**Εισηγήτρια:** Βασιλική Δούσκα, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους.

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το υπ' αριθμ. 3851/24.1.2014 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΚΑ

**Περίληψη Ερωτήματος :** Εάν το υπ' αριθ. 18595/2764/23.12.2011 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά αποτελεί πληροφοριακού χαρακτήρα έγγραφο ή εκτελεστή διοικητική πράξη, οπότε νομίμως ακυρώθηκε τούτο με την υπ' αριθ. 8885/9.3.2012 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.



Επί του ερωτήματος αυτού το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, γνωμοδότησε ως εξής:

## **I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Στις 4.9.2002 κατατέθηκε στην Δ/ση Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά η με αριθ. πρωτ. 6217/3269 αίτηση για την αναστήλωση Νεοκλασικού κτιρίου στην οδό Βασ. Πέτρου αρ. 5. Το κτίριο είχε χαρακτηρισθεί διατηρητέο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 και 4§2 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ Α 210/ 18.12.1985) όπως είχαν τροποποιηθεί με την παράγραφο 1 και 2 του άρθρου 1 του ν. 177/1988 (ΦΕΚ Α 91/17.5.1988), με την με αριθμό 80666/524/26.7.1993 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας κα Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Δ 1078/ 7.9.1993 και με την οποία προβλέφθηκε ότι:

« Άρθρο: ΜΟΝΟ

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο που βρίσκεται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά (Ν.Αττικής) και επί της οδού Βασ. Πέτρου Σερβίας 5 και 5<sup>Α</sup>, φερόμενο ως ιδιοκτήσια της εταιρείας «Κτηματική – Τουριστική και Οικοδομική Α.Ε», όπως φαίνεται με μαύρη διαγράμμιση στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 80666/1993 πράξη του και που αντίτυπο του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.
2. Ως διατηρητέο καθορίζεται το αρχικό κτίριο καθώς και οι μεταγενέστερες προσθήκες που εναρμονίζονται με αυτό. Οι μεταγενέστερες προσθήκες και τα υπάρχοντα προσκτίσματα καθ' ύψος ή κατ' επέκταση που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο αφαιρούνται μετά από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).

3. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων του.
4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, η εσωτερική διαρρύθμιση καθώς και επεμβάσεις, για λόγους λειτουργικούς του χαρακτηριζομένου ως διατηρητέου κτιρίου εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του.
5. Αίτηση για προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο αποστέλλεται από την Πολεοδομική Υπηρεσία στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), για ειδική ρύθμιση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 2 του ν. 1577/85 Περί Οικοδομικού Κανονισμού εφόσον δεν παραβιάζεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.
6. Απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών περιορισμένων διαστάσεων που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων του κτιρίου.
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής του Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).»

Η Υπηρεσία μετά τη σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ (Β/21/18.9.2002 πρακτικό της) χορήγησε την υπ' αριθ. 159/2003 οικοδομική άδεια αναστήλωσης του κτιρίου.

Κατόπιν καταγγελίας και επακολουθήσαντος ελέγχου ανακλήθηκε μερικώς η ανωτέρω άδεια με την υπ' αριθ. πρωτ. 2305/962/20.3.2006 απόφαση της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά ως μη νομίμως εκδοθείσα, «καθ' ότι όπως προκύπτει από τις αναφερόμενες στην παρ. 4 της



παρούσης συμβολαιογραφικής πράξης πρόκειται για διώροφη οικοδομή και το εν λόγω κτίσμα επί του δώματος δεν περιγράφεται.»

Επακολούθησε αίτηση των νέων ιδιοκτητών του διατηρητέου, ερωτήθη η γνώμη της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου, σύμφωνα με την οποία η ληφθέντα υπόψη από την Υπηρεσία στοιχεία για την ανάκληση, δεν ήταν επαρκή για την δικαιολόγηση της και για το λόγο αυτό με την υπ' αριθ. 5597/2249/14.9.2006 απόφαση της Δ/σης Πολεοδομίας, ανακλήθηκε η ανακλητική άνω απόφαση και επανήλθε στο σύνολο της σε ισχύ η υπ' αριθ. 159/2003 οικοδομική άδεια.

Επακολούθησε νέα καταγγελία και διαπιστωθείσης απόκλισης από την άνω οικοδομική άδεια εξεδόθη η υπ' αριθμ. 12814/5314/20.12.2006 απόφαση της Δ/σης Πολεοδομίας με την οποία ανακλήθηκε εκ νέου στο σύνολό της η αρχική οικοδομική άδεια, ως μη νομίμως εκδοθείσα «καθ'ότι προέκυψε ότι ο ακάλυπτος χώρος είναι τοποθετημένος σε άλλη θέση από αυτή που φαίνεται στην αεροφωτογραφία και το κτίσμα του δώματος είναι μεγαλύτερου εμβαδού από το εμφανιζόμενο στην εν λόγω αεροφωτογραφία.»

Την ανωτέρω απόφαση προσέβαλαν οι κύριοι του ακινήτου με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά, το οποίο με την υπ' αριθ. 1662/2008 απόφαση του, δέχθηκε την αίτηση και ακύρωσε την υπ' αριθ. 12814/5314/20.12.2006 απόφαση του Δ/ντή της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά και ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση για να τηρηθούν τα νόμιμα σύμφωνα με το σκεπτικό.

Το σκεπτικό της άνω αποφάσεως είναι το εξής:

«Επειδή η ανακληθείσα οικοδομική άδεια εκδόθηκε, αφού η ΕΠΑΕ ενέκρινε τον υποβληθέντα σχετικό φάκελο με τα σχέδια αποτύπωσης του υπάρχοντος διατηρητέου κτιρίου και τα σχέδια της πρότασης αναστήλωσης. Στη συνέχεια, η εν λόγω οικοδομική άδεια ανακλήθηκε ως παράνομη, ύστερα από εκτίμηση νέων στοιχείων σχετικώς με τη θέση του ακάλυπτου χώρου και το εμβαδόν της κατασκευής στο δώμα του υπό αναστήλωση κτιρίου. Επομένως, για την έκδοση της ανακλητικής πράξης της Πολεοδομικής Αρχής έπρεπε να τηρηθεί η διαδικασία που τηρήθηκε για την έκδοση της ανακαλούμενης πράξης (οικοδομικής άδειας), οπότε η ΕΠΑΕ ήταν αρμόδια να ελέγξει κατά πόσο το

υπό αναστήλωση κτίριο, ενόψει των νεωτέρων στοιχείων, ανταποκρίνονταν στα μορφολογικά στοιχεία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και κατά πόσο τυχόν επηρέαζαν η μη τα στοιχεία αυτά. Επομένως η προσβαλλόμενη ανακλητική πράξη, που εκδόθηκε χωρίς την έγκριση της ΕΠΑΕ είναι μη νόμιμη και ακυρωτέα, η δε υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση ώστε να τηρηθεί η ανωτέρω διαδικασία ενώπιον της ΕΠΑΕ».

Ενόψει της ανωτέρω απόφασης η Δ/ση Πολεοδομίας σε συμμόρφωση προς την απόφαση του Διοικητικού Εφετείου επαναδιαβίβασε, την 24.2.2009, το θέμα για σχετική γνωμοδότηση στην ΕΠΑΕ προκειμένου να προχωρήσει στην επιβαλλόμενη διαδικασία για την έκδοση νέας ανακλητικής απόφασης της οικοδομικής άδειας.

Η ΕΠΑΕ με το υπ' αριθ. Α27/12/30.4.2009 πρακτικό της επελήφθη του θέματος και έκρινε τα εξής:

«λαμβάνοντας υπόψη: το υπ' αριθ. 1555/626/09 έγγραφό της Πολ. Δήμου Πειραιά, τη σχετική αλληλογραφία, που διαβιβάστηκε με το προαναφερόμενο έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας Πειραιά, τις με υπ' αριθ. πρωτ. 3209/09, 3631/09, 2842/09 υποβληθείσες στην Δ/ση της ίδιας Πολεοδομίας – Γραφείο ΕΠΑΕ αιτήσεις του ιδιοκτήτη του ακινήτου Μαρλοτζανετή Βαϊνού, την υπ' αριθ. 1662/2008 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά (Α1 Ακυρωτικού Τμήματος), σύμφωνα με το σκεπτικό και διατακτικό της οποίας, ακυρώθηκε η υπ' αρ. 12814/5914/20.12.06 απόφαση της Πολεοδομίας Πειραιά (περί ανακλήσεως της υπ' αριθ. 159/03 αδ. σχετικής με την αναστήλωση του ακινήτου, για τους ειδικότερους αναφερόμενους λόγους σ' αυτήν) και αναπέμφθηκε η ίδια υπόθεση ενώπιον της ΕΠΑΕ, ως αρμοδίου οργάνου, προκειμένου να ελέγξει κατά πόσο το υπό αναστήλωση κτίριο ενόψει των νεωτέρων στοιχείων, ανταποκρίνεται στα μορφολογικά στοιχεία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και κατά πόσο τυχόν μεταβολές επηρεάζουν ή μη τα στοιχεία αυτά, την προσκομισθείσα τεχνική αιτιολογική έκθεση του μελετητή με την νέα αρχιτεκτονική μελέτη του συγκεκριμένου έργου.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε ότι : Εμμένουμε στην ήδη εγκριθείσα πρόταση αναστήλωσης του διατηρητέου κτιρίου, επί της οδού Πρίγκηπος Πέτρου Σερβίας αρ. 5 στην Καστέλλα Πειραιά, με το υπ' αριθ. Β21/12/18.9.02



πρακτικό της ΕΠΑΕ, για την έκδοση της υπ' αριθ. 159/13.3.03 πολεοδομικής αδειας θεωρώντας ότι: τα νέα στοιχεία και οι τυχόν επελθούσες μεταβολές (η θέση του ακάλυπτου χώρου, το ύψος και η επιφάνεια του κτίσματος επί του δώματος του υπό αναστήλωση κτιρίου) δεν αλλοιώνουν τα μορφολογικά στοιχεία του διατηρητέου κτιρίου, καθώς επίσης δεν επηρεάζουν αρνητικά την εναρμονισμένη του σχέση με τα όμορα ακίνητα, δεδομένου, ότι ο συνολικός όγκος του κτιρίου (όπως έχει διαμορφωθεί και παρουσιάζεται στην προσκομισθείσα πρόταση του μελετητή του έργου με ενσωματωμένα τα προαναφερόμενα νέα στοιχεία) εναρμονίζεται πλήρως στον περιβάλλοντα χώρο, με αποτέλεσμα να διατηρείται η έννοια του αξιόλογου παραδοσιακού συνόλου. Επίσης εγκρίνεται η νέα υποβληθείσα πρόταση (αρχιτεκτονική) του μελετητή, σύμφωνα με την σημερινή κατάσταση του ακινήτου.»

Η Δ/ση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Πειραιά (σχετ. 5803/1300/9.9.13 έγγραφο της) δέχεται ότι η ΕΠΑΕ αντί απαντήσεως σύμφωνα με το διατακτικό της δικαστικής απόφασης, με το υπ' αριθ. Α/27/30.4.2009 πρακτικό της, ενέκρινε την τροποποιημένη, από την εγκεκριμένη άδεια, νέα μελέτη, που υπέβαλε ο ιδιοκτήτης της οικοδομικής απευθείας σε αυτήν, χωρίς να έχει ελεγχθεί προηγουμένως από την Υπηρεσία, ως προς την τήρηση των Πολεοδομικών διατάξεων από το άρθρο 27 του ΓΟΚ 1985, και ζήτησε από το ΥΠΕΚΑ διευκρινίσεις πάγιων πολεοδομικών διαδικασιών για τις επεμβάσεις σε διατηρητέα κτίρια.

Εν τω μεταξύ οι νέοι ιδιοκτήτες κατέθεσαν στην αρμόδια Υπηρεσία την υπ' αριθ. 6952/683/30.3.2011 αίτηση για αναθεώρηση της οικοδομικής αδειας 159/2003, όπως αναθεωρήθηκε με την 71/2005, με νέα σχέδια λόγω νομιμοποίησης αλλαγής ύψους, αλλαγή ιδιοκτήτη, επιβλέποντος μηχανικού και παράταση ισχύος.

Μη λαμβάνοντας απάντηση οι ιδιοκτήτες κατέθεσαν στην Πολεοδομία την από 8.11.2011 εξώδικη δήλωση – αίτηση διαμαρτυρία τους με την οποία αιτούντο την συμμόρφωση της Διοίκησης προς την υπ' αριθμ. 1662/2008 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά ως και την χορήγηση της αιτηθείσας αναθεώρησης της Οικοδομικής τους άδειας.

Η Δ/ση Πολεοδομίας Πειραιά με το υπ' αριθμ. 18595/2764/23.12.2011 έγγραφο της απάντησε στην εξώδικη δήλωση συνοπτικά τα εξής: α) δεν είναι δυνατή η χορήγηση της αναθεώρησης της υπ' αριθμ. 159/2003 Οικοδομικής άδειας που έχετε ζητήσει με την υπ' αριθμ. 6952/683/30.3.2011 αίτηση σας για τους λόγους που αναφέρονται παρακάτω στο έγγραφο.

β) Η ΕΠΑΕ δεν γνωμοδότησε ως όφειλε επί της ανάκλησης κατ' απαίτηση της Δικαστικής απόφασης και ενέκρινε τη νέα μελέτη χωρίς να τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία.

γ) Για την επίλυση του θέματος σας πρέπει να προχωρήσετε σε διόρθωση της αίτησης διότι πρόκειται για ανακατασκευή κτιρίου με διατήρηση της πρόσοψης και πρέπει να διαβιβαστεί ο φάκελος και στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΚΑ πέραν της ΕΠΑΕ εφόσον στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο έχει εφαρμογή το Δ/γμα 5.9.1975 περί ειδικών όρων δόμησης.

δ) Τέλος υπενθυμίζει ότι η Υπηρεσία συμμορφώθηκε με τη δικαστική απόφαση αφού με την 9546/3934/19-12-2008 πράξη της ανακάλεσε την ακυρωθείσα με την άνω απόφαση, υπ' αριθμ. 12814/5314/2006 απόφαση ανάκλησης της οικοδομικής άδειας.

Το ανωτέρω έγγραφο προσεβλήθη με την από 9.1.2012 προσφυγή των ιδιοκτητών ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 5372/5165/5.3.2012 απόφαση του για τους λόγους που αναφέρονται στο σκεπτικό αυτής.


Ήδη με το υπό κρίση ερώτημα, ζητείται από το ΝΣΚ να γνωμοδοτήσει για την εκτελεστότητα του ανωτέρου ακυρωθέντος εγγράφου ως και εάν υπό την έννοια αυτή ορθώς προσεβλήθη ή αποτελούσε απλώς πληροφοριακού περιεχομένου έγγραφο μη εκτελεστό.

**II. ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ (ως ίσχυαν κατά τον χρόνο εκδόσεως των σχετικών πράξεων της εξεταζόμενης υπόθεσης) (ΣΤΕ Ολομ. 1980/2005)**

**N. 1577/1985 (ΓΟΚ ΦΕΚ Α'210)**

Άρθρο 4

1. ....



2. «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού που εκδίδετο ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης ..... για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη....»

3. ....

4. ....

5. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.....

Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.

### Άρθρο 3

1. Κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει

α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο,

β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Ο έλεγχος της τήρησης των πιο πάνω προϋποθέσεων ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση τη μελέτη της άδειας οικοδομής, που συνοδεύεται από αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο χορήγησης της άδειας οικοδομής. Στις κατηγορίες κτιρίων ή εγκαταστάσεων

που ορίζονται σύμφωνα «με τη παράγραφο 4» του παρόντος άρθρου ο έλεγχος ασκείται από την ΕΠΑΕ

**Αποφ. 31252/1530/20-29.5.1987 του ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ Δ'482) εκδοθείσα κατ' εξουσιοδότηση του ανωτέρω άρθρου.**

Άρθρο 1

Παρ. 6 « Η Πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ ασκεί έλεγχο στη παρακάτω περίπτωση

α) Για μερική ή ολική κατεδάφιση, επισκευή, προσθήκη, και κάθε είδους οικοδομική εργασία για κτίρια που βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.»

**Σύνταγμα 1975**

Άρθρο 95

Παρ. 5 Η διοίκηση έχει υποχρέωση να συμμορφώνεται προς τις δικαστικές αποφάσεις.....

### **III. Εκτελεστή Διοικητική Πράξη**

Προκειμένου πράξη της Διοίκησης να είναι εκτελεστή πρέπει: α) να προέρχεται από όργανο του Κράτους που έχει την αρμοδιότητα ασκήσεως δημόσιας εξουσίας με δήλωση της βουλήσεως του και β) να ασκεί με αυτή δημόσια εξουσία, ήτοι να θεσπίζεται ατομικός ή απρόσωπος κανόνας δικαίου με την στην πράξη μονομερώς διατυπωμένη βούληση του διοικητικού οργάνου. (βλ. Επαμ. Σπηλιωτόπουλος – Εγχειρίδιον Διοικητικού Δικαίου)

Έγγραφο της διοίκησης που παραπέμπει απλώς σε διαπιστώσεις και δεν προβαίνει σε νέα κατ' ουσίαν έρευνα ή παρέχει απλώς πληροφορίες ή γίνονται απλές ανακοινώσεις χαρακτηρίζεται ως πληροφοριακό και στερείται εκτελεστότητας. Επίσης και έγγραφο με το οποίο η Διοίκηση κατόπιν σχετικού αιτήματος του διοικούμενου καθιστά σ' αυτόν γνωστές τις απόψεις της χωρίς να δημιουργείται οιαδήποτε δέσμευση είναι απλή γνώμη του οργάνου και δεν παράγει εκτελεστότητα.

Εάν όμως το έγγραφο περιέχει στην ουσία απόρριψη υποβληθείσης αιτήσεως για ορισμένη νόμιμη ενέργεια τότε δεν αποτελεί απλή γνώμη αλλά εκτελεστή διοικητική πράξη (ΣτΕ 95/1973).

Κατόπιν των ανωτέρω πληροφοριακό έγγραφο ή απλή γνώμη δεν δύναται να χαρακτηριστεί έγγραφο το οποίο περιέχει ρητή άρνηση, έχει επιτακτικό χαρακτήρα και ερευνά εκ νέου το πραγματικό της υπόθεσης. (ΣτΕ 378/89, 1890/93, 753/2000, 2268/2000, 1505/2001, 2830/2001, 2640/2010, 1790/2010, 1899/2011, 1900/2011, 3301/2011, 3335/2011, 2861/2013).

IV. Εν προκειμένω, με το υπό κρίση έγγραφο απορρίπτεται η χορήγηση της άδειας αναθεώρησης της υπ' αριθμ. 159/2003 οικοδομικής αδείας για τους σ' αυτό αναφερόμενους λόγους κατόπιν έρευνας και εκτίμησης του πραγματικού της υποθέσεως και προτείνεται η υποβολή αίτησης ανακατασκευής του κτιρίου με διατήρηση της πρόσοψης, η οποία διέπεται από διάφορο νομοθετικό καθεστώς.

Κατά το μέρος που το ανωτέρω έγγραφο απορρίπτει ρητά τη χορήγηση της άδειας αναθεώρησης, εφόσον τούτο προέρχεται από την αρμόδια υπηρεσία και έχει επιτακτικό χαρακτήρα ρυθμίζοντας μια κατάσταση, είναι εκτελεστή διοικητική πράξη και προσβάλλεται κατά τη νόμιμη διαδικασία.

Εξάλλου η ΕΠΑΕ με το υπ' αριθμ. Α27/12/30.4.2009 πρακτικό της αποφάνθηκε επί του λόγου ανακλήσεως της υπ' αριθμ. 159/2003 οικοδομικής αδείας αρνητικά και κατά συνέπεια μη υπαρχούσης συμφώνου γνώμης (ΣτΕ 4462/2010), δεν ηδύνατο να ανακληθεί πλέον η άδεια από την Πολεοδομική υπηρεσία, κατά το σκεπτικό της 1662/2008 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά, οπότε και συνέχισε ισχύουσα. Περαιτέρω, παρά το νόμο, η ΕΠΑΕ η οποία κατά νόμο ελέγχει μόνο την μορφολογία της οικοδομής, προχώρησε στην έγκριση της νέας αρχιτεκτονικής πρότασης, εφόσον με αυτή, κατά το αρμόδιο γραφείο της Πολεοδομίας, γίνονται προσθήκες και μεταβολές τέτοιες στο διατηρητέο ακίνητο, για τις οποίες σύμφωνα με τον όρο 5 της απόφασης κηρύξεως του ως διατηρητέου, αλλά και την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία, πρέπει να εγκριθούν νέοι όροι με υπουργική απόφαση. Για τους λόγους αυτούς και η προτεινόμενη επίλυση του θέματος στο υπ' αριθμ. 18595/2764/23.12.2011 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας, το

οποίο κατά το μέρος του αυτό, με το οποίο δίδονται οδηγίες προς τους αιτούντες για την διαδικασία που πρέπει να τηρήσουν για την περαίωση της ανακατασκευής του διατηρητέου κτιρίου τους, έχει πληροφοριακό χαρακτήρα. (ΣτΕ 1790/2010, 1900/2011, 3301/2011). Είναι δε νομικώς και πραγματικώς αδιάφορο, το γεγονός της συνύπαρξης εκτελεστού και πληροφοριακού χαρακτήρα σε τμήματα του αυτού εγγράφου.

V. Κατόπιν των ανωτέρω, η αρμόζουσα στο ερώτημα απάντηση είναι ότι, το υπ' αριθμ. 18595/2764/23.12.2011 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Πειραιά συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη κατά το μέρος του που απορρίπτει την χορήγηση αναθεώρησης της 159/2003 οικοδομικής άδειας και νομίμως προσεβλήθη ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ενώ έχει χαρακτήρα πληροφοριακού εγγράφου μόνο κατά το μέρος που παρέχονται πληροφορίες στους ενδιαφερόμενους ως προς την διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί και, κατά το μέρος αυτό, δεν προσβάλλεται.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 10/3/2014**

**Ο Πρόεδρος Δ' Τμήματος**

**Ανδρέας Φυτράκης**  
**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**Η Εισηγήτρια**

**Βασιλική Δούσκα**  
**Νομικός Σύμβουλος του Κράτους**