

Αθήνα, 16 Ιουλίου 2013
Αριθ. Πρωτ. Φ. 1300.2/28595/2013

Ειδικοί Επιστήμονες:
Νικόλαος Βίττης
Αιμιλία Λιάσκα
Ζωή Ρώσσιου
Δάφνη Φιλιππάκη

Προς:

Αξιότιμο

Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής

κ. Ιωάννη Μανιάτη

Αμαλιάδος 17

11523, Αθήνα

Θέμα: Προβλήματα και δυσλειτουργίες από την εφαρμογή των διατάξεων για την αυθαίρετη δόμηση – Η πρόσφατη εμπειρία της Αρχής.

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Ο Συνήγορος του Πολίτη, στο πλαίσιο του διαμεσολαβητικού του ρόλου, επιθυμεί να θέσει υπόψη σας συγκεκριμένα ζητήματα αναφορικά με την αντιμετώπιση των υπερβάσεων δόμησης τα τρία τελευταία χρόνια, από τη δημοσίευση του Ν. 3843/2010 για τους ημιυπαίθριους χώρους και στη συνέχεια με το Ν. 4014/2011 σχετικά με τη ρύθμιση των αυθαιρέτων κτισμάτων.

Πρόσφατα, το ΥΠΕΚΑ έθεσε σε δημόσια διαβούλευση νέο σχέδιο νόμου με θέμα «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης και περιβαλλοντικό ισοζύγιο», το οποίο αναμένεται να κατατεθεί στη Βουλή στο προσεχές χρονικό διάστημα.

Από την ημερομηνία δημοσίευσης του Ν. 4014/2011 και μέχρι σήμερα, το άρθρο 24, που καθορίζει τα δικαιολογητικά και τη διαδικασία υπαγωγής στη ρύθμιση των αυθαιρέτων, έχει υποστεί πέντε (5) νομοθετικές τροποποιήσεις (με τους νόμους 4051/2012, 4067/2012, 4030/2011, 4042/2012 και 4038/2012). Επίσης, σχετικά με τη διαδικασία υπαγωγής στην ανωτέρω ρύθμιση έχουν εκδοθεί εκ μέρους του ΥΠΕΚΑ τρεις (3) Ερμηνευτικές εγκύκλιοι (οι υπ' αρ. 1/7.2.2012, 7/28.5.2012, 17/23.10.2012), πέντε (5) κοινές υπουργικές αποφάσεις (οι υπ' αρ. 41498/2011, 41525/2011, 16943/2012, 30109/2012 και 45605/2012) και μία πράξη νομοθετικού περιεχομένου (η υπ' αρ. 31/31.12.2011). Τέλος, με το Ν. 4061/2012 έχει προστεθεί το άρθρο 24 α.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και στο πλαίσιο κατανόησης και ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας, της αρχής της χρηστής διοίκησης και της γενικότερης προστασίας του περιβάλλοντος, ο Συνήγορος του Πολίτη θα ήθελε να σας ενημερώσει σχετικά με τις διαπιστώσεις στις οποίες έχει καταλήξει - μέσα από τη διερεύνηση αναφορών σχετικών με τη ρύθμιση της αυθαίρετης δόμησης - αναφορικά με μια σειρά ζητημάτων που έχουν ανακύψει



από την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων. Ειδικότερα, η Αρχή έχει διαπιστώσει τα ακόλουθα:

1. Έκδοση ερμηνευτικής εγκυκλίου του Ν. 4014/2011 αντίθετης με τη συγκεκριμένη νομοθετική ρύθμιση.

Ειδικότερα, στο άρθρο 24 παρ. 18 προβλέπεται ότι *«στις ρυθμίσεις του νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους...Τα ακίνητα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου».*

Αντίθετα, στην Εγκύκλιο 7/28.05.2012 του Υπουργείου ΠΕΚΑ στην Ενότητα Α2 γ αναφέρεται ότι στην περίπτωση που η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης, τα κτίσματα δεν μπορούν να υπαχθούν στην ευεργετική διάταξη της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011, αλλά μπορούν να ρυθμιστούν με βάση τις λοιπές διατάξεις και προϋποθέσεις του νόμου. Ωστόσο, στην Εγκύκλιο δεν αναφέρεται με ποιες διατάξεις και προϋποθέσεις του νόμου μπορούν να ρυθμιστούν τα κτίσματα ούτε προκύπτει η δυνατότητα αυτή από τις διατάξεις του Ν. 4014/2011. Στο σημείο αυτό θέτουμε υπόψη σας την επισήμανση του Συνηγόρου του Πολίτη (βλ. Ετήσια Έκθεσή έτους 2011, σελ 102) ότι οι ερμηνευτικές εγκυκλίοι δεν μπορούν να παράγουν αντίθετο δίκαιο από αυτό που ορίζεται με σαφήνεια από τον σχετικό νόμο, ούτε φυσικά να αποσαφηνίζει τον νόμο επί τα χείρω.

2. Παρερμηνεία εκ μέρους υπηρεσίας ερμηνευτικής εγκυκλίου του Ν. 4014/2011 σε σχέση με το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24 του νόμου.

Ειδικότερα, στην παρ. 1 του άρθρου 24 ορίζεται ότι *«αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια».*

Επίσης, στην Εγκύκλιο 7/28.05.2012 του Υπουργείου ΠΕΚΑ στην Ενότητα Γ 4 αναφέρεται ότι για τις προ 28.7.2011 διαπιστωθείσες αυθαιρέσιες για τις οποίες έχουν επιβληθεί και βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης με παλαιότερες διατάξεις και οι οποίες μετά την 28.7.2011 έχουν κατεδαφιστεί ή έχουν νομιμοποιηθεί με το άρθρο 22 του Ν. 1577/1985, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στο ν. 4014/2011, προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του ως άνω νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων.

Στην περίπτωση αυτή τέθηκε ζήτημα εκ μέρους δημόσιας υπηρεσίας ως προς το χρόνο υπαγωγής των αυθαιρέτων κτισμάτων στη ρύθμιση σε συνδυασμό με τη δυνατότητα ή μη διαγραφής των προστίμων. (Αν δηλ. υπάγονται όλα τα αυθαίρετα τα διαπιστωθέντα προ της 28.7.2011 ή υπάγονται μόνο τα προ της 28.7.2011 διαπιστωθέντα αυθαίρετα, που έχουν κατεδαφιστεί ή νομιμοποιηθεί μετά την 28.7.2011).

3. Η ύπαρξη τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων δεν αποτελεί εξαίρεση για την υπαγωγή αυθαίρετου στον Ν. 4014/2011 για την τακτοποίηση.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο του Ν. 4014/2011, παρέχεται δυνατότητα υπαγωγής στη ρύθμιση για αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες έχουν εκδοθεί τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που αποφαίνονται υπέρ της κατεδάφισής τους. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με τα συνταγματικά



κατοχυρωμένα δικαιώματα της δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 Σ) και της υποχρέωσης συμμόρφωσης της διοίκησης στις δικαστικές αποφάσεις (άρθρο 95 Σ).

Σε συγκεκριμένη περίπτωση αυθαίρετης περιφράξης η οποία κρίθηκε τελεσιδικώς κατεδαφιστέα ο ιδιοκτήτης της στη συνέχεια υπέβαλε αίτημα υπαγωγής στο άρθρο 24 του Ν. 4014/2011 για την τακτοποίησή της.

4. Εκκρεμότητα έκδοσης αποφάσεων για το χαρακτηρισμό δασικής έκτασης ως προϋπόθεση ένταξης στον νόμο για την τακτοποίηση.

Διαπιστώθηκε διάσταση απόψεων μεταξύ των υπηρεσιών σχετικά με το ζήτημα της ένταξης ή μη στη ρύθμιση των αυθαιρέτων και της διαγραφής των προστίμων σε περιπτώσεις όπου δεν έχει τελεσιδικώς κριθεί ο δασικός χαρακτήρας του ακινήτου.

Επίσης, σχετικά με το συγκεκριμένο ζήτημα, στην ιστοσελίδα του Υπουργείου ΠΕΚΑ, στην Ενότητα Χρήσιμες Ερωτο-Απαντήσεις για τη ρύθμιση αυθαιρέτων κατασκευών, στο ερώτημα εάν μπορεί να δηλωθεί μη νόμιμη κατασκευή σε σημείο για το οποίο εκκρεμεί απόφαση σχετικά με το αν είναι δασικό ή όχι, παρέχεται η ακόλουθη απάντηση: *«το ακίνητο μπορεί να δηλωθεί, ωστόσο, αν προκύψει ότι το ακίνητο βρίσκεται σε δασική έκταση, τότε αυτομάτως εξαιρείται της διαδικασίας ρύθμισης, σε όποιο στάδιο και αν βρίσκεται αυτή».*

Ο Συνήγορος του Πολίτη αντιμετώπισε ζήτημα υποβολής αίτησης υπαγωγής πολίτη στο άρθρο 24 του Ν. 4014/2011 για τη ρύθμιση αυθαίρετου ακινήτου ιδιοκτησίας του και αίτησης διαγραφής των ήδη επιβληθέντων προστίμων στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και Περιβάλλοντος (άρθρο 24 παρ. 11 του Ν. 4014/2011). Ωστόσο, η αρμόδια υπηρεσία απέρριψε το αίτημά του, με την αιτιολογία ότι η έκταση στην περιοχή, όπου έχει κατασκευάσει το αυθαίρετο κτίσμα, έχει χαρακτηριστεί ως έκταση δασικού χαρακτήρα με σχετικές πράξεις χαρακτηρισμού του αρμόδιου Δασάρχη, κατά των οποίων εκκρεμεί η εκδίκαση διοικητικής προσφυγής και ένδικων βοηθημάτων ενώπιον δικαστηρίου. Παράλληλα, η Διεύθυνση Ο.Κ.Κ. του Υπουργείου ΠΕΚΑ τον ενημέρωσε ότι μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011 και είναι δυνατή η διαγραφή των ήδη επιβληθέντων προστίμων, δεδομένου ότι εξακολουθεί να εκκρεμεί η έκδοση απόφασης σχετικά με το δασικό ή μη χαρακτήρα της.

5. Περίπτωση ένταξης αυθαίρετου στο Ν. 4014/2011 δυνάμει της παρ. 18 εδ. 2 του άρθρου 24.

Στο άρθρο 24 παρ. 18 εδ. 2 του Ν. 4014/2011 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 30 του Ν. 4067/2012) προβλέπεται ότι υπάγονται στις ρυθμίσεις του αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση των ρυθμίσεων του από 17.2.1998 π.δ. «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» (Δ' 125/1998). Σύμφωνα με τα ανωτέρω προβλεπόμενα τακτοποιήθηκε αυθαίρετη ιδιοκτησία στην περιοχή της Χερσονήσου Λαυρεωτικής, η οποία όμως εντασσόταν σε περιοχή που υπάγεται στις εξαιρέσεις του άρθρου 23 παρ. 3 του Ν. 4014/2011 και η οποία δεν μπορεί να ενταχθεί στη διαδικασία ρύθμισης αυθαιρέτων.

Σ' αυτή την περίπτωση, τέθηκε ζήτημα σχετικά με την ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 24 παρ. 1 και 18 ως προς τη δυνατότητα ή μη υπαγωγής του συγκεκριμένου ακινήτου στη ρύθμιση και στην εν συνεχεία διαγραφή των προστίμων και εκκρεμεί απάντηση εκ μέρους του Υπουργείου ΠΕΚΑ.

6. Περιπτώσεις διόρθωσης σφαλμάτων μετά την υποβολή της δήλωσης ένταξης στον Ν. 4014/2011.



Σύμφωνα με την υπ' αρ. 42116/ΕΓΚ.17/19.10.2010 Εγκύκλιο του ΥΠΕΚΑ προβλέπεται διαδικασία επιστροφής από τις ΔΟΥ αχρεωστήτως καταβληθέντος ποσού ειδικού προστίμου του Ν. 3843/2010 και με την Υπουργική Απόφαση ΠΕΚΑ 1972/13.06.2012 καθορίζεται συγκεκριμένη διαδικασία διόρθωσης σφαλμάτων για τις υποβληθείσες δηλώσεις ένταξης στον Ν. 4014/2011 σε περιπτώσεις που δηλώνονται εσφαλμένα στοιχεία από τους αιτούντες. Ωστόσο, διαπιστώνονται συγκεκριμένα προβλήματα εκ μέρους των αρμόδιων υπηρεσιών κατά την εφαρμογή της ανωτέρω διαδικασίας

Η Ανεξάρτητη Αρχή διερευνά περίπτωση κατά την οποία από λάθος του μηχανικού-κατασκευαστή της πολυκατοικίας δηλώθηκαν για την τακτοποίηση του ημιυπαίθριου περισσότερα τετραγωνικά μέτρα (βλ. Ετήσια έκθεση 2012 σελ. 62).. Παρά τις προσπάθειες του ενδιαφερόμενου για διόρθωση του λάθους, το αίτημά του δεν έγινε αποδεκτό, διότι η αρμόδια υπηρεσία δόμησε απάντησε ότι, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3843/2010 και των ερμηνευτικών εγκυκλίων, δεν έχει αρμοδιότητα να διορθώνει αιτήσεις που αφορούν τη διατήρηση της αυθαίρετης χρήσης χώρων που έχουν υπαχθεί σε αυτόν τον νόμο, εφόσον έχει γίνει περαιώση. Ο Συνήγορος έκρινε ότι η κατάσταση αυτή είναι ιδιαίτερα επαχθής για τον πολίτη στη σημερινή δύσκολη οικονομική συγκυρία και απευθύνθηκε στην ΔΟΚΚ του ΥΠΕΚΑ. Επίσης, η αρμόδια πολεοδομία απευθύνθηκε επίσης στη ΔΟΚΚ, ωστόσο μέχρι και σήμερα το ζήτημα παραμένει σε εκκρεμότητα.

7. Μη ανταπόκριση της ΔΟΚΚ σε αίτημα πολίτη για συμψηφισμό καταβληθέντος προστίμου με το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 24.

Σύμφωνα με το άρθρο 51 παρ. 11δ του Ν. 4042/11 «*Επιτρέπεται να υποβληθεί αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011 για χώρους για τους οποίους έχει υποβληθεί φάκελος για την υπαγωγή στο άρθρο 5 του ν. 3843/2010. Στην περίπτωση που υποβληθεί αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, τα ποσά του παραβόλου και των δόσεων του ειδικού προστίμου, που έχουν καταβληθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 3843/2010, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 24 παρ.11 του ν. 4014/2011*».

Πολίτης κατέθεσε αρχικά αίτηση τακτοποίησης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με βάση το Ν. 3843/10. Με την εφαρμογή του Ν. 4014/11 έκανε χρήση της εν λόγω διαδικασίας και υπέβαλε εκ νέου αίτηση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4014/11, αφενός επειδή υπήρχαν χώροι και κατασκευές στο ίδιο ακίνητο που δεν μπορούσαν να υπαχθούν τότε στις διατάξεις του Ν. 3843/10 και αφετέρου για λόγους πληρότητας και ενιαίας αντιμετώπισης συμπεριλήφθηκαν και οι χώροι για τους οποίους είχε περαιωθεί η διαδικασία με βάση τον Ν. 3843/10 και είχαν καταβληθεί τα πρόστιμα, τα οποία, αν καταβάλλονταν βάσει του Ν. 4014/11 θα ήταν πολύ χαμηλότερα. Η Αρχή διερευνά την υπόθεση, δεδομένου ότι μετά τον συμψηφισμό απομένει ένα αρκετά μεγάλο υπόλοιπο αχρεωστήτως καταβληθέντος ποσού, την επιστροφή του οποίου αιτήθηκε ο ενδιαφερόμενος από την ΔΟΚΚ χωρίς, όμως, αποτέλεσμα.

8. Ένταξη αυθαιρέτου στο Ν. 4014/2011 σε περιοχή προστασίας υπόγειων υδάτων και σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφελείας.

Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 24 «*μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία βεβαίωση του ΤΕΕ, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του*



ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής».

Συγκεκριμένα, ιδιοκτήτης προέβη στην τακτοποίηση της αυθαίρετης ιδιοκτησίας του, ωστόσο, κατά την επικοινωνία του με την αρμόδια Δημοτική Επιχείρηση, εκείνη αρνήθηκε να προβεί στη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας, με την αιτιολογία ότι η ιδιοκτησία του βρίσκεται σε περιοχή προστασίας υπόγειων υδάτων (ειδικό καθεστώς προστασίας της περιοχής Λουτρακίου). Οι περιοχές προστασίας υπόγειων υδάτων δεν περιλαμβάνονται στις εξαιρέσεις υπαγωγής στη ρύθμιση των αυθαιρέτων του Ν. 4014/2011.

Πέραν των συγκεκριμένων προεκτεθέντων περιπτώσεων, ο Συνήγορος του Πολίτη επιθυμεί να επισημάνει και κάποια γενικότερα ζητήματα που προέκυψαν κατά την εφαρμογή του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου:

1. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25 του Ν. 4014/2011 «το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που εισπράττεται αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου ιδίως για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών για το χρόνο αναστολής του άρθρου 24 παρ. 1, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων, για την κατεδάφιση αυθαιρέτων και τον καθορισμό ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης». Ωστόσο, οι πόροι του Πράσινου Ταμείου που, βάσει της προαναφερόμενης νομοθετικής ρύθμισης, έπρεπε να διοχετευθούν μόνο σε περιβαλλοντικά έργα, τελικά αναλώθηκαν στην κάλυψη του ελλείμματος του προϋπολογισμού σύμφωνα με την πρόσφατη πράξη νομοθετικού περιεχομένου (ΦΕΚ Α' 229/2012), με την οποία το Πράσινο Ταμείο δικαιούται να εκταμιεύσει μόνο το 2,5% των διαθέσιμων του ανά έτος. Με βάση τα δεδομένα αυτά, η ρύθμιση του άρθρου 25 του Ν. 4014/2011 σχετικά με τη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος φαίνεται να μην επιτυγχάνει το στόχο της.

2. Η, σύμφωνα με σχετικά δημοσιεύματα, κρίση εκ μέρους του Συμβουλίου της Επικρατείας περί της αντισυνταγματικότητας του Ν. 4014/2011.

Πρόσφατα δημοσιοποιήθηκε ότι η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας έκρινε αντισυνταγματικό τον Ν. 4014/2011 περί τακτοποίησης των αυθαιρέτων. Η εξέλιξη αυτή, εάν πράγματι επαληθευτεί με τη δημοσίευση του κειμένου της απόφασης, θα δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα για τους πολίτες που έχουν ήδη τακτοποιήσει τα ακίνητά τους, με τις διατάξεις του Ν. 4014/2011. Ειδικότερα, τα ζητήματα αυτά θα προκύψουν αφενός λόγω των μεταβιβάσεων των ακινήτων που έχουν διενεργηθεί την τελευταία διετία και αφετέρου λόγω του ενδεχόμενου κινδύνου ακύρωσης ή και ανάκλησης των διοικητικών πράξεων τακτοποίησης των ακινήτων τους εάν αυτές προσβληθούν. Επίσης, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο, εάν ακυρωθούν οι πράξεις τακτοποίησης, οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες να στραφούν δικαστικά κατά του Ελληνικού Δημοσίου διεκδικώντας τα χρηματικά ποσά που κατέβαλαν για την τακτοποίηση των ακινήτων και αποζημίωση για την περιουσιακή ζημία που θα έχουν υποστεί.

Κατόπιν των ανωτέρω, ο Συνήγορος του Πολίτη εκτιμά ότι το ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης δεν έχει αντιμετωπιστεί με επιτυχία και προτείνει κατά την κατάθεση του νέου σχεδίου νόμου να ληφθούν υπόψη εκ μέρους του Υπουργείου ΠΕΚΑ τα ακόλουθα:

- Σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2 δ και 3 του Ν. 4014/2011 οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες ή οι εκπρόσωποί τους υποβάλλουν «*με πλήρη ευθύνη τους*» συγκεκριμένα δικαιολογητικά για την ένταξη της ιδιοκτησίας τους στη ρύθμιση των αυθαιρέτων κατασκευών, ενώ η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει μόνο στη διαπίστωση της πληρότητας των παραπάνω δικαιολογητικών. Ωστόσο, έχει διαπιστωθεί ότι η διαδικασία αυτή, με την οποία μετακυλύεται η αποκλειστικότητα της ευθύνης για την ένταξη των αυθαιρέτων κατασκευών στους ιδιοκτήτες τους ή στους εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους τους είναι



προβληματική. Και αυτό, διότι πολλές φορές οι πολίτες προβαίνουν στη διαδικασία τακτοποίησης χωρίς να γνωρίζουν ότι η ιδιοκτησία τους, για διαφορετικούς σε κάθε περίπτωση λόγους, δε δύναται τελικά να ενταχθεί στην ευνοϊκή ρύθμιση του άρθρου 24. Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί η διαδικασία της παραγράφου 10 του άρθρου 24, με την οποία οι πολίτες υποβάλλουν αιτήσεις για τη διαγραφή προστίμων στις αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης, οι οποίες εν συνεχεία προβαίνουν στον έλεγχό τους και εκδίδουν πράξεις που αποστέλλονται στις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Ειδικότερα, έχουν διαπιστωθεί συγκεκριμένα προβλήματα εκ μέρους των υπηρεσιών σχετικά με την ερμηνεία των διατάξεων και την εν τέλει δυνατότητα ένταξης στη διαδικασία ρύθμισης των αυθαίρετων κτισμάτων. Κατόπιν των ανωτέρω, ο έλεγχος των υπηρεσιών δόμησης είναι σκόπιμο να διενεργείται κατά την υποβολή των δηλώσεων ένταξης των ιδιοκτησιών, τουλάχιστον στις περιπτώσεις που τα ακίνητα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις υπαγωγής (παρ.3, άρθρο 23) στη συγκεκριμένη ρύθμιση. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται η εξαίρεση υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου -αν μη τι άλλο- για τις περιοχές εκείνες, οι οποίες υπάγονται στη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία του περιβάλλοντος.

- Η δημοσίευση του νέου νόμου θα πρέπει να συμβάλλει στην αποδυνάμωση της υπάρχουσας ανασφάλειας δικαίου και την εδραίωση της ασφάλειας των συναλλαγών. Ήδη, σύμφωνα με το δημοσιευμένο στο διαδίκτυο περιεχόμενο της απόφασης του Συμβουλίου της Επικρατείας που αποφάνθηκε υπέρ της αντισυνταγματικότητας του Ν. 4014/2011, υφίσταται επισφάλεια για τους πολίτες που ήδη εντάχθηκαν στις ρυθμίσεις του ως προς την ακύρωση της πράξεων τακτοποίησης στην περίπτωση που αυτές προσβληθούν δικαστικά. Κατά συνέπεια, θα πρέπει να διασφαλιστεί από την ηγεσία του ΥΠΕΚΑ ότι η δημοσίευση του νέου νόμου δεν θα οδηγήσει στην επανάληψη της δικαστικής κρίσης επ' αυτού ως αντισυνταγματικού, προκειμένου να καταστεί εφικτή η ασφάλεια δικαίου για τους πολίτες που θα επιλέξουν να ενταχθούν στις ρυθμίσεις του.
- Ολοκληρώνοντας, ευελπιστούμε ότι οι νέες νομοθετικές ρυθμίσεις θα είναι και οι οριστικές σχετικά με το ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης. Η διασφάλιση της προαναφερόμενης ασφάλειας δικαίου για τις νομοθετικές ρυθμίσεις στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης, αλλά και η σαφήνεια σχετικά με το εφαρμοστέο δίκαιο τόσο για τις υπηρεσίες όσο και για τους πολίτες θα πρέπει να αποτελούν τους κύριους στόχους του εγχειρήματος. Επιπλέον στόχευση να αποτελέσει η παύση της άνισης μεταχείρισης των πολιτών, αφού στην παρούσα χρονική στιγμή υφίσταται ανισότητα τόσο μεταξύ νόμιμων και αυθαίρετων ιδιοκτητών, αλλά και μεταξύ των αυθαίρετων ιδιοκτητών, που έχουν υπαχθεί στις σχετικές διατάξεις, δεδομένου ότι το ίδιο ζήτημα ρυθμίζεται ήδη από δύο διαφορετικού περιεχομένου νομοθετικές πράξεις και επίκειται και η τρίτη.

Προσβλέποντας στη συνεργασία σας με την Ανεξάρτητη Αρχή, παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω πληροφορία ή διευκρίνιση.

Με τιμή,

Καλλιόπη Σπανού

Συνήγορος του Πολίτη