

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 28.5.2021
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 6^η
ΠΡΑΞΗ : 23
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Δ. Παναγιώτου (κωλυομένου του τακτικού μέλους), Ν. Τριανταφυλλόπουλος, Κ. Καρατσώλης, Μ. Παπαμιχαήλ

ΘΕΜΑ : Προβλήματα που προκύπτουν από τη μη δυνατότητα υπαγωγής στο ν. 4495/2017 ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων κατηγορίας 5.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη του :

- (α) Το από 4.2.2021 e-mail των κκ Κωνσταντινίδη Στάθη και Κωνσταντινίδη Χριστίνα (αρ.πρ. ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/11739/336/5.2.2021)
- (β) Το από 12.4.2021 ενημερωτικό σημείωμα της Δ/νσης Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος

Με το (α) σχετικό τίθεται το ερώτημα αναφορικά με την επίλυση των προβλημάτων που ανέκυψαν εξαιτίας της έλλειψης δυνατότητας υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν. 4495/2017 ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του νόμου αυτού (ήτοι :

- α. περιπτώσεων έκδοσης άδειας νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών που δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις,
- β. περιπτώσεων αυθαιρέτων σε στάσιμους οικισμούς,
- γ. περιπτώσεων αυθαιρέτων σε εξαγορασμένα ακίνητα,
- δ. ακινήτων του Δημοσίου, των ΟΤΑ και γενικά ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος,
- ε. ακινήτων του πρώην ΟΕΚ,
- στ. περιπτώσεων αυθαιρέτων σταβλικών εγκαταστάσεων)

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το ΚΕΣΥΠΟΘΑ **γνωμοδότησε, ομόφωνα**, ως εξής:

1.Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 102 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, στις 30.9.2020 έληξε η προθεσμία αιτήσεων υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών, κατηγορίας 5 του άρθρου 96, στις διατάξεις του εν λόγω νόμου, ενώ, κατά τα οριζόμενα στη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/2020, χορηγήθηκε παράταση της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων υπαγωγής στο ν. 4495/2017, για τις προσδιοριζόμενες ρητώς ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατηγορίας 5 του άρθρου 96 και συγκεκριμένα για:

«α. Ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης ή μέχρι τις 31.12.2025, β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12. 2025, γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing

και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην ΕΤΑΔ Α.Ε. , σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α'94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώριση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α'27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος...».

2. Εξάλλου, όσον αφορά τις επιμέρους περιπτώσεις του εν θέματι ερωτήματος, γίνεται η εξής διάκριση:

α. Ως προς τις περιπτώσεις έκδοσης άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών που δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις (περ.α')

Από τις διατάξεις του άρθρου 106 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, προκύπτει ότι όσον αφορά περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης, και υπό την προϋπόθεση καταβολής του παραβόλου της περίπτωσης ι' του άρθρου 99 και έκδοσης σχετικής οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκρισης εργασιών κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Παρερρομένου δε απράκτου χρονικού διαστήματος δύο (2) ετών, για λόγους οφειλόμενους σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων.

Ωστόσο, διαπιστώνεται ότι στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών , οι οποίες έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια μετά το έτος 1983 και δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, δυνάμενες να υπαχθούν στην ευνοϊκή ρύθμιση του άρθρου 106 του ανωτέρω νόμου, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η δήλωση υπαγωγής τους στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ, δεν δίδεται άλλη επιλογή κατηγορίας αυθαιρέτου κατασκευής πλην της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/ 2017. Μετά τις 31.9.2020, όμως, δεν είναι πλέον δυνατή η υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών της κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, πλην των προβλεπομένων στο άρθρο 28 του ν. 4759/2020 περιπτώσεων. Συνεπώς, εξαιτίας της ύπαρξης του νομοθετικού αυτού κενού ακυρώνονται οι ευνοϊκές διατάξεις του άρθρου 106 του ως άνω νόμου, για τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν τις προϋποθέσεις υπαγωγής σε αυτόν, δηλαδή για ακίνητα που ανεγέρθησαν χωρίς οικοδομική άδεια και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, προκειμένου αυτά να καταστούν καθόλα νόμιμα.

Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, κατά την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας(Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, θα ήταν θετική σχετική ρύθμιση, κυρίως όσον αφορά το πληροφοριακό σύστημα δήλωσης αυθαιρέτων του ΤΕΕ, ούτως ώστε οι αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις υπαγωγής τους στις ρυθμίσεις του άρθρου 106 του ν.4495/2017, να μην δηλώνονται ως εμπύπτουσες στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του ίδιου νόμου και να καθίσταται δυνατή η υπαγωγή τους στις διατάξεις του εν λόγω άρθρου.

β. Όσον αφορά τις λοιπές περιπτώσεις (β, γ, δ, ε και στ) του εν θέματι ερωτήματος.

Οι ως άνω αφορούν ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων, που έχουν συντελεστεί πριν την 28.7. 2011 και αναφέρονται στο πέμπτο κεφάλαιο του ν. 4495/ 2017 και ειδικότερα στις διατάξεις των άρθρων 112, 113, 114, 115 και 120 του εν λόγω νόμου.

Κατά την άποψη δε της αρμόδιας υπηρεσίας (Διεύθυνση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος) του ΥΠΕΝ , λόγω των προβλημάτων που ανέκυψαν από την μη δυνατότητα υπαγωγής των ανωτέρω ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων κατηγορίας 5 στις διατάξεις του νόμου 4495/2017, θεωρείται, ομοίως (όπως στην περίπτωση α'), θετική και σκόπιμη σχετική νομοθετική ρύθμιση για την διευθέτηση του θέματος, ιδίως μάλιστα των αυθαιρέτων που αφορούν σε ακίνητα δημοσίου ενδιαφέροντος, είτε μέσω παράτασης της προθεσμίας δήλωσης υπαγωγής τους, είτε μέσω ρύθμισης στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και ενδεχομένως στα πλαίσια μιας συνολικής πρότασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την επίλυση των ζητημάτων των αυθαιρέτων κατασκευών κατηγορίας 5.

3. Κατ'ακολουθίαν, συνεπώς, των προεκτεθέντων το ΚΕΣΥΠΟΘΑ , διαπιστώνοντας την ύπαρξη των παραπάνω προβλημάτων και συντασσόμενο με την πρόταση της αρμόδιας Διεύθυνσης, γνωμοδοτεί, ομόφωνα, υπέρ σχετικής νομοθετικής ρύθμισης για την διευθέτηση και επίλυσή των προβλημάτων που έχουν ανακύψει λόγω της μη δυνατότητας υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν. 4495/2017 των ειδικών περιπτώσεων αυθαιρέτων κατηγορίας 5, που προσδιορίζονται στο εν θέματι ερώτημα.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ