

Η ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΚΗ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΥΣ (Σεπτέμβριος 2009)

Συγγραφέας: ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ο κ. εισαγγελέας του Αρείου Πάγου, έπειτα από αίτημα της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, σχετικά με τη δυνατότητα κατάρτισης μεταβιβαστικών συμβολαίων, διατύπωσε τη γνώμη ότι «σε καμιά περίπτωση αλλαγής χρήσεως, και μάλιστα είτε η αλλαγή συνοδεύεται από δομικές κατασκευές είτε όχι, δεν προβλέπεται από τον νόμο ως κύρωση η απαγόρευση της μεταβίβασης του ακινήτου και μάλιστα με τη συνέπεια της ακυρότητας. Κατ'ακολουθίαν, επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτων που άλλαξαν χρήση των κτιριακών χώρων τους και διατηρούν τη νέα χρήση κατά τη μεταβίβασή τους».

Παρά το γεγονός ότι η γνωμοδότηση είναι περιορισμένου χαρακτήρα, εφόσον απαντάει σε ένα συγκεκριμένο αίτημα, ατυχώς χρησιμοποιείται από το υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ ως «πράσινο φως» για να πειστούν οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν σχετικές δηλώσεις «τακτοποίησης», παράνομων ημιυπαίθριων χώρων.

Ο κ. εισαγγελέας για τη διατύπωση της γνώμης του παρασύρθηκε από τις ρυθμίσεις του νέου νόμου, ο οποίος αναφέρεται στη δυνατότητα «διατήρησης της νέας χρήσης» και συνεπώς θεώρησε εσφαλμένα ότι, στην περίπτωση της μετατροπής του ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο, πρόκειται για αλλαγή χρήσης και όχι για κατασκευή αυθαιρέτου.

Όμως, κατά την ορθότερη άποψη, για να υπάρχει αλλαγή χρήσης, νομική ή αυθαίρετη, θα πρέπει να υπάρχει (αρχική) χρήση κτιρίου, η οποία να αλλάξει (μετατράπηκε) σε άλλη (νέα) χρήση. Στην προκειμένη περίπτωση ο ημιυπαίθριος χώρος δεν αποτελεί χώρο (χρήση) του κτιρίου (κύρια ή δευτερεύουσα) αλλά, σύμφωνα με τον ΓΟΚ, όπως ισχύει μετά τον νόμο του 2001, «λειτουργικό και διακοσμητικό στοιχείο στην όψη κάθε κτιρίου», το οποίο εκπληρώνει ορισμένους αισθητικούς, λειτουργικούς και περιβαλλοντικούς σκοπούς.

Η μετατροπή τού, κατά τον ΓΟΚ, «διακοσμητικού και λειτουργικού στοιχείου στην όψη κάθε κτιρίου» σε κλειστό χώρο πραγματοποιείται συνεπώς όχι με αλλαγή

χρήσης αλλά με κατασκευή η οποία είναι αυθαίρετη εφόσον παραβιάζονται οι διατάξεις του (κυρίως υπέρβαση του συντελεστή δόμησης) αλλά και του κτιριοδομικού κανονισμού, εφόσον παύει να χρησιμοποιείται ως φυσικός φωτισμός του κτιρίου. Η αυθαίρετη αυτή κατασκευή εφόσον δημιουργείται μετά το 1983 είναι υποχρεωτικά κατεδαφιστέα κατά τον νόμο και τη νομολογία του ΣΤΕ.

Περαιτέρω, η μετατροπή αυτή του ημιυπαίθριου χώρου, είτε πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή είτε για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, είναι αντίθετη με το Σύνταγμα, εφόσον, με την κατάργηση (λόγω της μετατροπής) του χώρου αυτού, δημιουργείται δυσμενέστερο περιβάλλον και συνεπώς χειροτερεύουν οι όροι διαβίωσης των πολιτών, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με τον συνταγματικό σκοπό του άρθρου 24. Ακόμη, η αυθαίρετη κατασκευή αυτή (κλειστός χώρος) έρχεται σε αντίθεση με το Σύνταγμα γιατί έχει ως συνέπεια την αύξηση του συντελεστή δόμησης, η οποία, κατά την πάγια νομολογία του ΣΤΕ, συνεπάγεται χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών και ακόμη περισσότερο αυτών που ζουν σε ήδη βεβαρημένες περιβαλλοντικά αστικές περιοχές.

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που ανεγείρονται μετά το 1983 (νέα αυθαίρετα) επιβάλλονται όχι μόνον διοικητικές (πρόστιμα) αλλά και αστικές και ποινικές κυρώσεις και συνεπώς απαγορεύεται η μεταβίβαση των αυθαίρετων κατασκευών πριν από την κατεδάφισή τους. Δεν είναι, λοιπόν, νόμιμη η κατάρτιση μεταβιβαστικών συμβολαιογραφικών πράξεων. Σε αντίθετη περίπτωση υπάρχει ακυρότητα των σχετικών μεταβιβαστικών δικαιοπραξιών αλλά και ποινική ευθύνη των συμβολαιογράφων και των άλλων συμμετεχόντων στη δημιουργία της αυθαίρετης κατασκευής.

Παρά το γεγονός ότι διαφωνώ με την άποψη που διατυπώνεται στην εισαγγελική γνωμοδότηση, τη σέβομαι ως άποψη ενός έγκριτου νομικού-ανώτατου εισαγγελικού λειτουργού. Αλλωστε και εγώ γνώμη διατυπώνω για ένα θέμα, το οποίο υπόκειται τελικά στην κρίση των αρμόδιων διοικητικών δικαστηρίων. Με προβληματίζει έντονα όμως το ότι η γνωμοδότηση περιορίστηκε στο αίτημα των συμβολαιογράφων και δεν ασχολήθηκε ευρύτερα με τον θεσμό των ημιυπαίθριων χώρων.

Αξιότιμε κύριε εισαγγελέα, το περιβάλλον

(φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό) συνεχώς κακοποιείται και καταστρέφεται.

Κάποιοι θέλουν τη χώρα ένα απέραντο οικόπεδο. Με αφορμή σχετικό αίτημα, η βλάβη του περιβάλλοντος, που προκαλείται με την αυθαίρετη δόμηση, έπρεπε να σας ευαισθητοποιήσει και να ασχοληθείτε ευρύτερα με τον θεσμό των ημιυπαίθριων χώρων, την αυθαίρετη μετατροπή τους σε κλειστούς χώρους σε βάρος του περιβάλλοντος, τη συνταγματικότητα του πρόσφατου νόμου για την τακτοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων, την αθέμιτη σχέση κράτους και ενδιαφερομένων για τη διατήρηση της νέας χρήσης (κλειστού χώρου) σε βάρος του περιβάλλοντος έναντι χρηματικού ανταλλάγματος, το οποίο θα διατεθεί για σκοπούς ξένους προς την αποκατάσταση του περιβάλλοντος.

Αναλογιστείτε τις επιπτώσεις της γνωμοδότησής σας στη νομιμοποίηση των πιο πάνω αθέμιτων κυβερνητικών συναλλαγών, αλλά και στις σχέσεις των συνιδιοκτητών στην περίπτωση διαιρεμένης ιδιοκτησίας, όπου ο μη έχων παράνομο χώρο θα στρέφεται εναντίον του διαθέτοντος τέτοιο χώρο (τακτοποιημένο ή μη) και θα ζητάει αποζημίωση.

Με τη μη αντίδραση στις αθέμιτες ενέργειες της εκάστοτε κυβέρνησης και την έλλειψη πειθαλλοντικής ευαισθησίας, η αυθαίρετη δόμηση συνεχώς θα αυξάνεται και θα «ανοίγει η όρεξη» των εμπρηστών και καταπατητών, μέχρι που η χώρα, και ιδιαίτερα η Αττική, θα γίνει ένα μεγάλο οικόπεδο με πράσινο μόνο στις αυλές των σπιτιών, που θα έχει αντικαταστήσει τα δάση. Το περιβάλλον, όπως καλά γνωρίζετε, δεν είναι δικό μας· το έχουμε δανειστεί από τα παιδιά μας. Δεν έχουμε δικαίωμα να τους παραδώσουμε κατεστραμμένη γη. Ας δείξουμε λοιπόν όλοι μεγαλύτερη περιβαλλοντική ευαισθησία.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ», 11 Σεπτεμβρίου 2009, σ. 8.