

## **ΣΤΕ ΟΛ. 1858/2015 [Τακτοποίηση των αυθαιρέτων εκτός εκείνων που ανεγέρθηκαν με άδεια ακυρωθείσα με αμετάκλητη δικαστική απόφαση]**

### **Περίληψη**

-Οι διατάξεις του ν. 4178/2013, κατά το μέρος τους, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι περιπτώσεις αδειών που ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση είναι ανίσχυρες, διότι έρχονται σε αντίθεση με την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών (άρθρο 26 του Συντάγματος), το δικαίωμα παροχής αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος) και την υποχρέωση της Διοικήσεως να συμμορφώνεται προς το περιεχόμενο ακυρωτικών δικαστικών αποφάσεων (άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος).

-Επομένως, ο προβαλλόμενος σχετικός λόγος ακυρώσεως πρέπει να γίνει δεκτός ως βάσιμος και να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, καθ' ο μέρος στις διαδικασίες που εισάγονται με αυτές περιλαμβάνονται κτίσματα που ανεγέρθηκαν με άδεια που ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

**Πρόεδρος:** Σωτ. Ρίζος

**Εισηγητής:** Κ. Κουσουλής

**Δικηγόροι:** Π. Θεοδωρόπουλος, Αθ. Αλεφάντη, Β. Δούσκα, Αν. Παπαπετρόπουλος, Απ. Παπακωνσταντίνου

### **Βασικές σκέψεις**

2. Επειδή, με την αίτηση ζητείται η ακύρωση: α) της 2254/30.8.2013 αποφάσεως «Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174 Α΄)» του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής (Β΄ 2184/5.9.2013), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των παρ. 1, 5 και 8 του άρθρου 10, της παρ. 8 περ. γ΄ του άρθρου 11, της παρ. 7 του άρθρου 21 και της παρ. 9 του άρθρου 30 του ν. 4178/2013 (Α 174), β) της 3827/5.9.2013 αποφάσεως «Καθορισμός ποσοστού ανταπόδοσης για τη λειτουργία και διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων νόμου «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» των Αναπληρωτών Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής (Β΄

- 2244/10.9.2013), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων της παρ. 8 του άρθρου 10 του ίδιου ως άνω νόμου, και γ) της από 30.8.2013 ανακοίνωσης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής για την έναρξη λειτουργίας, από 2.9.2014, του πληροφοριακού συστήματος για τη διεκπεραίωση των δηλώσεων υπαγωγής στον ανωτέρω ν. 4178/2013.
3. Επειδή, ο Κώδικας Δικηγόρων (ν. 4194/2013, Α' 208/27.9.2013) ορίζει στο άρθρο 61 ότι «1. (όπως συμπληρώθηκε η παρ. αυτή με το άρθρο 7 παρ. 8 περ. α' του ν. 4205/2013, Α' 242/6.11.2013) Ο δικηγόρος για την άσκηση κάθε είδους ενδίκων βοηθημάτων ή μέσων και για την παράστασή του ενώπιον των δικαστηρίων και των δικαστικών συμβουλίων .... και γενικά για την παροχή υπηρεσιών, που σχετίζονται με την έναρξη και τη διεξαγωγή της δίκης .... υποχρεούται να προκαταβάλει στον οικείο Δικηγορικό Σύλλογο εισφορές, αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις που προβλέπονται στο Παράρτημα III, οι οποίες προορίζονται για: αα) την κάλυψη των λειτουργικών δαπανών των υπηρεσιών του Συλλόγου, ββ) την απόδοση ως πόρου, στον τομέα Επικουρικής Ασφάλισης Δικηγόρων (ΤΕΑΔ) του Ενιαίου Ταμείου Ανεξάρτητα Απασχολούμενων (ΕΤΑΑ), γγ) την απόδοση ως πόρου στον αντίστοιχο για κάθε Δικηγορικό Σύλλογο Τομέα Προνοίας - Υγείας του ΕΤΑΑ ή Ταμείο Αλληλοβοήθειας ή Λογαριασμούς Ενίσχυσης και Αλληλοβοήθειας Δικηγόρων (ΛΕΑΔ) και δδ) την απόδοση ως πόρου στον Ειδικό Διανεμητικό Λογαριασμό νέων δικηγόρων του άρθρου 33 του ν. 2915/ 2001 (Α` 109), όπου ισχύει ...3. (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 παρ. 8 περ. β' του ν. 4205/2013) Από την υποχρέωση της προκαταβολής, που ορίζεται και υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 1, απαλλάσσονται οι δικηγόροι όταν παρέχουν υπηρεσίες στους εαυτούς τους, καθώς και όταν εκπροσωπούν: α) διαδίκους που αναγνωρίζονται ότι δικαιούνται του ευεργετήματος πενίας, σύμφωνα με τα άρθρα 194 έως 204 του Κ.Πολ.Δ., ή δικαιούχους νομικής βοήθειας σύμφωνα με το ν. 3226/2004 (Α 24), β) διαδίκους που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 82 παράγραφος 2 και της περίπτωσης θ της παραγράφου 1 του άρθρου 95 του Κώδικα, γ) το Δημόσιο, δ) τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, με σύμβαση πάγιας αντιμισθίας. Η συνδρομή των περιπτώσεων β, γ και δ αποδεικνύεται με υπεύθυνη δήλωση του πληρεξούσιου δικηγόρου ... 4. Ο δικηγόρος, για την κατάθεση κάθε είδους ενδίκων βοηθημάτων ή ενδίκων μέσων, καθώς και για την παράστασή του ενώπιον των δικαστηρίων... και για κάθε στάδιο της δίκης, οφείλει, στο πλαίσιο της υποχρέωσης προκαταβολής της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, να καταθέτει το σχετικό γραμμάτιο καταβολής, αλλιώς η σχετική διαδικαστική πράξη είναι απαράδεκτη. Σε περίπτωση αναβολής της συζήτησης ή ματαίωσης της δίκης, η προκαταβολή αναζητείται από τον δικηγόρο που προέβη σε αυτήν, άλλως η προκαταβολή ισχύει για τη νέα συζήτηση. 5. Δικηγόρος που παραβιάζει την υποχρέωση προκαταβολής της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού υποχρεούται να

- καταβάλλει το ποσό που όφειλε να προκαταβάλει και τιμωρείται με πρόστιμο ύψους χιλίων (1.000) έως είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ, σε περίπτωση δε υποτροπής και με την πειθαρχική ποινή της προσωρινής παύσης από το δικηγορικό λειτούργημα από δεκαπέντε (15) ημέρες μέχρι έξι (6) μήνες ... Το ποσό προστίμου και κάθε ποσό που έπρεπε να έχει προκαταβληθεί καταβάλλονται στο ταμείο του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου [και] εισπράττονται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων. 6. Οι προϊστάμενοι των γραμματειών όλων των δικαστηρίων υποχρεούνται, επί ποινή πειθαρχικού ελέγχου, να αποστέλλουν στο τέλος κάθε μήνα στους οικείους Δικηγορικούς Συλλόγους ονομαστικές καταστάσεις των δικηγόρων που παράστησαν, χωρίς να προσκομίσουν το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του παρόντος γραμμάτιο προκαταβολής, μνημονεύοντας ταυτόχρονα τα στοιχεία του διαδικού για τον οποίο παρέστησαν, τη δικονομική του θέση, την ημερομηνία δικασίμου, το δικαστήριο και το είδος της διαδικασίας».
- Περαιτέρω, στο Παράρτημα ΙΙΙ του ανωτέρω Κώδικα προσδιορίζεται, εκτός άλλων, το ύψος των εισφορών που πρέπει να καταβάλλονται για την άσκηση ενδίκων βοηθημάτων ή μέσων, την κατάθεση υπομνημάτων και δικογράφων πρόσθετων λόγων και την παράσταση κατά τη συζήτηση ενώπιον του Συμβουλίου του Επικρατείας. Τέλος, στην παρ. 11 του άρθρου 165 του ιδίου Κώδικα, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 7 παρ. 13 περ. δ' του ν. 4205/2013, ορίζεται ότι «Η ισχύς της παραγράφου 4 του άρθρου 61 του παρόντος Κώδικα άρχεται από 1.11.2013».
4. Επειδή, τα άρθρα 20 παρ. 1 του Συντάγματος και 6 της κυρωθείσης με το ν.δ. 53/1974 (Α' 256) Ευρωπαϊκής Συμβάσεως για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών (ΕΣΔΑ) δεν αποκλείουν στον κοινό νομοθέτη να θεσπίζει δικονομικές προϋποθέσεις και γενικότερα διατυπώσεις για την πρόοδο της δίκης, αρκεί αυτές να συνάπτονται προς τη λειτουργία των δικαστηρίων και την ανάγκη αποτελεσματικής απονομής της δικαιοσύνης και, περαιτέρω, να μην υπερβαίνουν τα όρια εκείνα, πέραν των οποίων επάγονται την άμεση ή έμμεση κατάλυση του προστατευομένου από τις ανωτέρω διατάξεις ατομικού δικαιώματος παροχής έννομης δικαστικής προστασίας (βλ. ΑΕΔ 27/2004, 33/1995, ΣτΕ Ολ. 777, 1375 - 76/2013, 601, 1619/2012, 3087 - 88/2011, κ.ά., πρβλ. ΑΕΔ 2/1999, ΣτΕ Ολ. 1852/2009, 3029/2008, 603/2002, κ.ά.). Περαιτέρω, οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 61 του Κώδικα Δικηγόρων, με τις οποίες ορίζεται ότι εφόσον δεν κατατεθεί ενώπιον του δικαστηρίου γραμμάτιο προκαταβολής της προβλεπομένης από την παρ. 1 του ιδίου άρθρου εισφοράς προς τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, η σχετική διαδικαστική πράξη είναι απαράδεκτη, δεν προσκρούουν στις ανωτέρω διατάξεις του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ, δεδομένου ότι με αυτές επιδιώκεται η εξυπηρέτηση σκοπών που συνάπτονται προς την απονομή της δικαιοσύνης και δεν υπερβαίνουν το αναγκαίο μέτρο. Υπό τα δεδομένα αυτά, μη νομίμως παρέστησαν με τον πρώτο αιτούντα δικηγόρο ο δεύτερος και η

τρίτη αιτούσα, εφόσον δεν κατατέθηκε το κατά τα ανωτέρω γραμματίο προκαταβολής εισφοράς στον Δικηγορικό Σύλλογοι Αθηνών. Περαιτέρω, όμως, η κρινόμενη αίτηση παραδεκτώς ασκείται από τον δεύτερο και την τρίτη αιτούσα, δεδομένου ότι αυτοί με δήλωσή τους στο ακροατήριο ενέκριναν την άσκηση της αιτήσεως ακυρώσεως, η οποία υπογράφεται από τον πρώτο αιτούντα ως δικηγόρο. Κατά τη συγκλίνουσα, εξάλλου, γνώμη των Συμβούλων Μ. Βηλαρά και Γ. Τσιμέκα, η υποχρέωση προκαταβολής των επίμαχων εισφορών, αποβλέπouσα στην κάλυψη των λειτουργικών δαπανών των δικηγορικών συλλόγων και, γενικότερα, στην ενίσχυση των δικηγόρων, συνάπτεται με την, υπό ευρεία έννοια, ανάγκη αποτελεσματικής απονομής της δικαιοσύνης, στην οποία μετέχουν ενεργώς οι δικηγόροι, και από την άποψη αυτή παραδεκτώς, κατ' αρχήν, θεσπίζεται. Περαιτέρω δε, στην προκειμένη περίπτωση, δεν υπερβαίνει τα αναγκαία όρια ώστε να προσκρούει στις ανωτέρω διατάξεις του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ, εφόσον η μη προκαταβολή των επίμαχων εισφορών δεν συνεπάγεται, πάντως, το απαράδεκτο της υπό κρίση αιτήσεως, αλλά μόνον της παραστάσεως του δεύτερου και της τρίτης αιτούσας και, συνεπώς, δεν επάγεται κατάλυση του δικαιώματός τους προς παροχή έννομης δικαστικής προστασίας. Κατά τη γνώμη, όμως, των Συμβούλων Γ. Παπαγεωργίου, Σπ. Χρυσικοπούλου και Κ. Κουσουλή, οι ανωτέρω διατάξεις δεν έχουν εφαρμογή ως ερχόμενες σε αντίθεση με το άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος, με το οποίο κατοχυρώνεται το δικαίωμα δικαστικής προστασίας, διότι, ενώ με αυτές επιδιώκεται η εξυπηρέτηση σκοπών που μπορεί να θεωρηθούν ότι συνάπτονται με την απονομή της δικαιοσύνης (η κάλυψη των λειτουργικών δαπανών των υπηρεσιών του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου, η διασφάλιση της είσπραξης πόρων οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης των δικηγόρων (ΤΕΑΚ, Τομέα Προνοίας - Υγείας του ΕΤΑΑ ή Ταμείου Αλληλοβοήθειας ή ΛΕΑΔ) και η οικονομική ενίσχυση των νέων δικηγόρων), η προβλεπόμενη, σε περίπτωση μη καταθέσεως του γραμματίου προκαταβολής των ανωτέρω δικηγορικών εισφορών, ακυρότητα της διαδικαστικής πράξεως πλήττει τον διάδικο και μάλιστα υπέρμετρα, δεδομένου ότι μπορεί να επιφέρει, σε περίπτωση που καθίσταται άκυρη η κατάθεση του ενδίκου βοηθήματος ή μέσου, ακόμη και την κατάλυση του δικαιώματός του προς παροχή δικαστικής προστασίας (πρβλ. ΑΕΔ 33/1995). Κατά δε τη γνώμη των Συμβούλων Χ. Ράμμου και Αικ. Σακελλαροπούλου, με τη διάταξη του άρθρου 61 παρ. 4 του Κώδικα Δικηγόρων επιδιώκεται η είσπραξη μέρους της δικηγορικής αμοιβής, η περιστολή της φοροδιαφυγής και η κάλυψη λειτουργικών δαπανών του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου, σκοποί δηλαδή που δεν συνδέονται με τη λειτουργία των δικαστηρίων και την απονομή της δικαιοσύνης, ως εκ τούτου δε η προβλεπόμενη δυσμενής για το διάδικο συνέπεια συνιστά μη ανεκτό περιορισμό του δικαιώματος παροχής έννομης προστασίας και αντίκειται στο άρθρο 20 του Συντάγματος (ΑΕΔ 33/1995).

5. Επειδή, οι αιτούντες, οι οποίοι φέρονται ως κάτοικοι Αμαρουσίου Αττικής, επικαλούνται για να θεμελιώσουν το έννομο συμφέρον τους το ενδιαφέρον τους για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής τους, την ποιότητα της καθημερινής ζωής των ίδιων αλλά και του κοινωνικού συνόλου, καθώς και το ενδιαφέρον τους για τη σύμφωνη προς τις αρχές του ορθολογικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος ανάπτυξη της χώρας, που θίγονται από τις προβλέψεις του ν. 4178/2013 και των προσβαλλόμενων υπουργικών αποφάσεων. Δεδομένου ότι οι προσβαλλόμενες υπουργικές αποφάσεις έχουν κανονιστικό χαρακτήρα με πεδίο εφαρμογής ολόκληρη την επικράτεια, οι αποφάσεις δε αυτές, με τις οποίες τίθενται γενικοί όροι και προϋποθέσεις για την νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων μεταβολών χρήσεων και θεσπίζεται διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/2013, από την οποία επηρεάζεται το οικιστικό περιβάλλον, αναμένεται να αποτελέσουν το έρεισμα για την έκδοση ατομικών πράξεων για αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που βρίσκονται στην περιοχή κατοικίας των αιτούντων, η αίτηση ασκείται παραδεκτώς, κατά το μέρος που με αυτήν προβάλλονται λόγοι συνδεόμενοι με την περιοχή κατοικίας των αιτούντων. Κατά τη γνώμη όμως της Αντιπροέδρου Ε. Σαρπ και των Συμβούλων Δ. Μαρινάκη, Α. Ντέμσια και Κ. Κουσούλη, η αίτηση ασκείται απαραδέκτως στο σύνολό της, διότι οι αιτούντες δεν προβάλλουν ειδικότερους συγκεκριμένους ισχυρισμούς για τη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντός τους πλην της ιδιότητάς τους ως κατοίκων συγκεκριμένου Δήμου της ελληνικής επικρατείας.
6. Επειδή, απαραδέκτως προσβάλλεται το από 30.8.2013 δελτίο τύπου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με τον τίτλο «Δήλωση Υπουργού Αναπληρωτή ΠΕΚΑ Σταύρου Καλαφάτη σχετικά με την υπουργική απόφαση για την έναρξη λειτουργίας του ηλεκτρονικού συστήματος του ν. 4178/2013», δεδομένου ότι αυτό έχει πληροφοριακό χαρακτήρα και, επομένως, στερείται εκτελεστότητας.
7. Επειδή, οι προσβαλλόμενες υπουργικές αποφάσεις, εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση διατάξεων του ν. 4178/2013 και προβαίνουν σε εξειδίκευση και ρύθμιση των λεπτομερειών εφαρμογής των διατάξεων του εν λόγω νόμου, με τις οποίες ρυθμίζεται η αυθαίρετη δόμηση. Επομένως, η νομιμότητα των αποφάσεων αυτών εξαρτάται από το κύρος των εν λόγω νομοθετικών διατάξεων και, ως εκ τούτου, παραδεκτώς προβάλλονται με την κρινόμενη αίτηση λόγοι περί αντισυνταγματικότητας των διατάξεων αυτών (ΣτΕ 3341/2013 Ολομ.).
8. Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 2479/1997 (Α 67), παραδεκτώς παρεμβαίνουν υπέρ των αιτούντων, για να αναπτύξουν ερμηνευτικές απόψεις και επιχειρήματα που έχουν τεθεί με την κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως (πρβλ. ΣτΕ Ολ. 1900/2014, 1685/2013), αφενός οι Χαρίκλεια Θεοδωρίδη, Μάρκος Θεοδωρίδης και Κωνσταντίνος Θεοδωρίδης,

και αφετέρου ο Γεώργιος Σωτηρόπουλος, με τα υπ' αριθ. 374/29.4.2011 και 385/2.5.2014 αντίστοιχα δικόγραφα, οι οποίοι είναι διάδικοι σε εκκρεμείς δίκες ενώπιον της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, στις οποίες, όπως και στην παρούσα δίκη, τίθεται το ζήτημα της συνταγματικότητας των διατάξεων του ν. 4178/2013.

9. Επειδή, με το ν.δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», αφού είχε προηγηθεί η εγκατάσταση στη χώρα 800.000 προσφύγων από το 1914 έως το 1920 και 1.500.000 προσφύγων μετά το 1922, ρυθμίστηκε ενιαία η πολεοδομική νομοθεσία στην ελληνική έννομη τάξη (παλαιότερα βλ. ιδίως β.δ. 3.4.1835 «Περί υγιεινής οικοδομής πόλεων και κομών», ΦΕΚ 19/15.5.1835). Σύμφωνα με το άρθρο 60 του ως άνω ν.δ., «1. Πάσα οικοδομή και εν γένει οιαδήποτε εργασία δομήσεως και οιαδήποτε κατασκευή και εγκατάστασις, εκτελουμένη παρά τους υπό του παρόντος Δ/τος επιβαλλομένους όρους και περιορισμούς, κατεδαφίζεται υπό της αρχής, εάν ο ιδιοκτήτης του εν ω η παράβασις ακινήτου ή οιοσδήποτε έτερος των κατά το άρθρ. 61 δια τας δαπάνας και ζημίας υπευθύνων, μετά προηγηθείσαν πρόσκλησιν αυτού και εντός της δια ταύτης οριζομένης αυτή προθεσμίας, δεν σπεύση να προβή εις τας εν τη προσκλήσει οριζομένας κατεδαφίσεις, επισκευάς και μεταρρυθμίσεις, ως και την λήψιν παντός ετέρου, εντός των διατάξεων του παρόντος Δ/τος, υποδειχθέντος αυτώ αναγκαίου μέτρου». Με το από 18-03-1926 π.δ. «Περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών έργων» (ΦΕΚ 101 Α, 20.3.1926) ο σχετικός έλεγχος και η κατεδάφιση ανατέθηκε στις αστυνομικές αρχές, σύμφωνα δε με το άρθρο 4 αυτού «Η κατά το προηγούμενον άρθρον κατεδάφισις γίνεται αμέσως υπό της Αστυνομικής Αρχής άμα τη υπό ταύτης εξακριβώσει της αυθαιρεσίας άνευ οιασδήποτε διατυπώσεως (οίον προσκλήσεως ή ειδοποιήσεως των ενδιαφερομένων) κατά τις ακόλουθους περιπτώσεις: α) ... στ) Επί οίωνδήποτε οικοδομών ή τμημάτων αυτών και ετέρων κατασκευασμάτων (περιτοιχισμάτων κ.λ.π.), ανεγειρομένων εντός της περιοχής του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως και της ζώνης αυτής άνευ νομίμου αδείας και χαρακτηριζομένων αυθαιρέτων, εφόσον δεν εγένετο εν αυτοίς εγκατάστασις ανθρώπων» (Με το άρθρο μόνο του από 14/16 Μαρτίου 1939 Β.Δ. (ΦΕΚ-98 Α') η ανωτέρω περίπτωση στ αντικαταστάθηκε ως εξής: «Επί οίωνδήποτε οικοδομών ή τμημάτων αυτών και ετέρων κατασκευασμάτων (περιτοιχισμάτων κλπ.) ανεγειρομένων εντός της περιοχής του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλεως, κώμης ή συνοικισμού ή εντός της ζώνης ή και εκτός ταύτης, άνευ της νομίμου αδείας, χαρακτηριζομένων δε αυθαιρέτων, εφ' όσον δεν εγένετο εν αυτοίς μόνιμος εγκατάστασις ανθρώπων προς κατοικίαν ημέρας και νυκτός»). Οι ως άνω απαγορεύσεις της αυθαίρετης δόμησης ελάχιστα εφαρμόστηκαν στην πράξη. Κατά την απογραφή του 1940 43% των οικογενειών ήταν άστεγες ή στεγάζονταν σε ακατάλληλα καταλύματα, ενώ

από το 1940 έως το 1944 καταστράφηκαν 409.000 κτίρια. Σύμφωνα με σχετικούς υπολογισμούς την περίοδο 1945-1960 κατασκευάστηκαν στις περιοχές Αθηνών και Θεσσαλονίκης περίπου 380.000 αυθαίρετα για την κάλυψη αναγκών πρώτης κατοικίας. Με το άρθρο 79 του από 9 Αυγούστου 1955 β.δ. Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους (Α' 266) ορίστηκε ότι οι διατάξεις του εφαρμόζονται επί νέων οικοδομών και κατασκευών, ειδικότερα δε με την παρ. 17 ότι «Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενον κτίριόν τι: α) εάν προϋπήρχε τής ισχύος του σχεδίου ρυμοτομίας και των σχετικών κανονισμών». Η αυθαίρετη δόμηση για την απόκτηση κυρίως πρώτης κατοικίας εξαπλώνεται σε όλο τον ελληνικό χώρο και λαμβάνει μεγάλες διαστάσεις στις πέριξ των Αθηνών περιοχές λόγω της αστυφιλίας. Ακολούθησε ο ν. 410/1968 (Α 110), σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου «Αυθαίρετοι, εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή κωμών οικοδομαί ή τμήματα αυτών ανεγερθέντα μέχρι της ισχύος του παρόντος, δύνανται δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων, εκδιδομένων μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων να εξαιρούνται των περί κατεδάφισης αυθαιρέτων κτισμάτων διατάξεων, εφ' όσον η διατήρησης τούτων δεν θέτει εν κινδύνω την ασφάλειαν της κατασκευής ουδέ αποβαίνει υπερμέτρως εις βάρος της πόλεως» (άρθρο 1 παρ. 1), με την υποβολή σχετικής δηλώσεως, την πληρωμή των εξόδων εκδόσεως αδείας και την καταβολή εισφοράς που υπολογίζεται σε επί τοις εκατό ποσοστό επί της αξίας του όγκου των κατασκευών επί την αντίστοιχη τιμή μονάδας (άρθρο 2). Η αρχική προθεσμία παρατάθηκε μέχρι τουλάχιστον δύο έτη από την έναρξη ισχύος του ν. 651/1977 (Α 207). Με το ν.δ.349/1974 (Α 72) προβλέφθηκε η άμεση κατεδάφιση των αυθαιρέτων που ανεγείρονται μετά την έναρξη ισχύος του. Οι διατάξεις αυτές καταργήθηκαν με τον ν. 651/1977, με τον οποίο ορίστηκε ότι απαγορεύεται η σύνδεση αυθαιρέτων ανεγειρομένων μετά την έναρξη ισχύος του με κοινωφελή δίκτυα (άρθρο 7).

10. Επειδή, με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 720/1977 (Α' 297) ορίστηκε ότι οι εντός και εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων ή και εντός οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 αυθαίρετες οικοδομές ή τμήματα αυτών, που ανεγέρθηκαν πριν από την δημοσίευση του ν. 651/1977, εξαιρούνται από την κατεδάφιση, έστω και αν αντίκεινται στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτών υποβάλλουν εμπροθέσμως στην αρμόδια Πολεοδομία τις προβλεπόμενες από την παρ. 2 του άρθρου 2 δηλώσεις και λοιπά στοιχεία και την εισφορά του άρθρου 2 του ίδιου νόμου. Με την 1876/1980 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 720/1977, που εξαιρούσαν αυτομάτως από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετη κατασκευή, που υφίστατο σε ορισμένη χρονική στιγμή, χωρίς να εξαρτούν την εξαίρεση αυτή από το μέγεθος, το είδος ή τη σημασία της κατασκευής ή τις επιπτώσεις επί του περιβάλλοντος χώρου, με μόνη τη δήλωση του ενδιαφερομένου και χωρίς προηγούμενη κρίση

της διοίκησης, που να διαμορφώνεται βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, ήταν αντίθετες στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, ενώ η παρεχόμενη από το άρθρο 2 παρ. 9 του ν. 720/1977 δυνατότητα επανόδου στον κανόνα της κατεδάφισης, με την εκ των υστέρων επέμβαση της Διοίκησης, δεν αρκούσε για να καταστήσει τη διάταξη συνταγματικώς έγκυρη.

11. Επειδή, στη συνέχεια με τον ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α΄ 33), με τον οποίο τέθηκε σε νέα βάση ο πολεοδομικός σχεδιασμός, ρυθμίστηκαν και τα θέματα σχετικά με την τύχη των αυθαιρέτων κατασκευών, αφενός μέσω της κατά προτεραιότητα εντάξεως πυκνοδομημένων περιοχών στο πολεοδομικό σύστημα του ν. 1337 (άρθρα 2 παρ. 2 και 4, 8 παρ. 1 και 2, 43 παρ. 10) [η διάκριση των περιοχών σε πυκνοδομημένες και αραιοδομημένες ή αδόμητες ως κριτήριο εφαρμογής του από 17.7.1923 ν.δ. ή του ν. 1337/1983 καταργήθηκε με τις παρ. 3 του άρθρου 4, 1 του άρθρου 7 και 8 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 (Α 124)] και αφετέρου ατομικά (άρθρα 15 έως 22), μέσω του διαχωρισμού, ανάλογα με το χρόνο ανέγερσής τους, σε παλαιά αυθαίρετα, δηλαδή σε εκείνα που είχαν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και σε νέα αυθαίρετα, ανεγερθέντα ή ανεγειρόμενα μετά την 31.1.1983. Σύμφωνα με τα πρακτικά της Βουλής, ο τότε υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος τόνισε την αναγκαιότητα της νομιμοποίησης των αυθαιρέτων αναφέροντας, μεταξύ άλλων, ότι στις βασικές 187 επαρχιακές πόλεις το ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης ήταν 35% σε σχέση με το επίσημο σχέδιο πόλεως. Ειδικά στο πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης η αυθαίρετη δόμηση αντιστοιχούσε στο 52% του σχεδίου πόλεως και στα Χανιά στο 100%. Στις πόλεις από 10.000 έως 20.000 κατοίκους οι περιοχές των αυθαιρέτων ήταν περίπου το 40% σε σχέση με το επίσημο σχέδιο πόλεως, στις πόλεις από 20.000 μέχρι 50.000 κατοίκους 40%, και στις πόλεις από 50.000 έως 200.000 κατοίκους 45% (Πρακτικά Βουλής, Ολομέλεια Συνεδρίαση ΞΣΤ, 31.1.1983, σελ. 3367). Στις αυθαίρετες κατασκευές για την ικανοποίηση αναγκών πρώτης κατοικίας έχουν προστεθεί πλέον πολυάριθμες παραθεριστικές κατασκευές. Ειδικότερα με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ορίστηκε ότι «Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ. 4 και 5 του άρθρου αυτού» και, περαιτέρω, ότι «Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου» (όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε αρχικώς με το άρθρο 8 παρ. 6 του ν. 1512/1985, Α΄ 4, και τελικώς με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 1772/1988, Α΄ 91). Στις παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου 15 ορίστηκε ότι δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές (παρ. 2) και ότι με



απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είναι δυνατό να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρ. 1 του ίδιου άρθρου αυτού περιοχές ή κτίσματα για λόγους ασφαλείας ή που αποβαίνουν σε βάρος του πολιτιστικού ή φυσικού περιβάλλοντος ή, προκειμένου περί περιοχών σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του έτους 1923, που αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης ή του οικισμού, ή στοιχείου της πόλης ή του οικισμού που έχει ιδιάζουσα σημασία (παρ. 3). Περαιτέρω, στο άρθρο 16 του αυτού ν. 1337/1983 ορίστηκε ότι: «1. Τα εκτός σχεδίου πόλεων ... αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφ' όσον ταυτόχρονα: α) δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη ή τον οικισμό ή στοιχείο αυτών που έχει ιδιάζουσα σημασία, με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων ή με αύξηση του ύψους, β) δεν παραβιάζουν το άμεσο ή πλατύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρήση που έχουν και γ) δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη ... 2. Δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται τα αυθαίρετα κτίσματα που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 15. 3. Η απόφαση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση εκδίδεται από το νομάρχη με σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ... 7. Οι παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα και για τα αυθαίρετα κτίσματα της παρ. 1 του άρθρου 15 που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων» (όπως η παρ. 7 αναριθμήθηκε από 6 με την παρ. 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985). Ως προς τα νέα δε αυθαίρετα στο άρθρο 17 προβλέφθηκε ότι «1. Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ... καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο». Στη συνέχεια με το άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ. του 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210), ορίστηκε ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Τέτοιες εργασίες είναι ιδίως ... η ανέγερση, επισκευή, διαρρύθμιση ... κτιρίων ... 2. ... 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται α) χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές με τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής αδείας η κατασκευή παύει να είναι

κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα (όπως τα δύο τελευταία εδάφια αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 2831/2000) ...». Όπως κρίθηκε με τις αποφάσεις 3500/2009 και 3921/2010 της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις ανωτέρω διατάξεις, ως προς τις παλαιές αυθαίρετες κατασκευές διατηρήθηκε ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2 κανόνας της κατεδάφισης, με παράλληλη πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσής τους από την κατεδάφιση, η οποία, συνιστά απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα. Επομένως, κατά τις εν λόγω αποφάσεις, είναι στενώς ερμηνευτέες οι προαναφερόμενες διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση εάν υποβληθεί προς τούτο σχετική δήλωση και ύστερα από κρίση της πολεοδομικής αρχής ότι για τη συγκεκριμένη κατασκευή πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις και δεν συντρέχουν τα αντικειμενικά και απόλυτα κωλύματα που προβλέπονται για την εξαίρεση στις διατάξεις αυτές. Ειδικότερα κρίθηκε ότι για τις κατασκευές που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, η κρίση για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή μόνο εάν προηγηθεί ένταξη της περιοχής αυτής σε πολεοδομικό σχέδιο, διότι διαφορετικά το αποτέλεσμα θα ήταν η γενικευμένη νομιμοποίηση αυθαιρέτων που θα καθιστούσε αδύνατο ή λίαν δυσχερή τον ορθολογικό σχεδιασμό κατά τους ανωτέρω κανόνες. Ως προς τις νέες αυθαίρετες κατασκευές, επί των οποίων δεν εφαρμόζονται οι ανωτέρω διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και των οποίων η διατήρηση επίσης θα συνεπαγόταν τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης με τη νόθευση του ήδη εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου ή θα επηρέαζε την εφαρμογή των αρχών πολεοδομικού σχεδιασμού κατά την εκπόνηση, βάσει των νέων κανόνων που τίθενται με τις διατάξεις αυτές, νέων σχεδίων για τα οποία κατά τα ανωτέρω μπορούν να ληφθούν υπόψη μόνον οι δυνάμενες επιτρεπώς να εξαιρεθούν της κατεδάφισης υφιστάμενες παλαιές κατασκευές που παραβιάζουν τους όρους δόμησης και οι επιτρεπώς δυνάμενες να διατηρηθούν χρήσεις, ισχύει, σύμφωνα με την αυτή συνταγματική επιταγή, ο κανόνας της κατεδάφισης χωρίς την προαναφερόμενη εξαίρεση.

12. Επειδή, με το άρθρο 1 του ν. 2242/1994 (Α 162), θεσπίσθηκαν διατάξεις για την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης (παραθεριστικής) κατοικίας. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 5, «η ύπαρξη οικοδομών στην υπό πολεοδόμηση περιοχή δεύτερης κατοικίας δεν αποτελεί λόγο απόκλισης από την ορθή αναλογία οικοδομημένων, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων ή από τους προσήκοντες στον προορισμό του οικισμού όρους και περιορισμούς δόμησης». Συναφώς με την 636/1998 απόφαση του Δικαστηρίου (Ε Τμήμα επταμ.), σε σχέση με διατάξεις του π.δ. της 16/30.8.1985 «Πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας μέσα στις ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις» (Δ 416), κρίθηκε ότι ο εν τοις πράγμασι σε οποιαδήποτε φάση διαμορφωμένος χαρακτήρας μιας περιοχής λόγω δομήσεως αραιής ή και πυκνής, δεν αποτελεί κώλυμα ούτε, όμως, και προϋπόθεση για τον χωροταξικό σχεδιασμό και την πολεοδόμησή

- της, δεν μπορεί, όμως, να αποτελέσει νόμιμο λόγο νοθεύσεως των αρχών της ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας, τις οποίες επιτάσσει το άρθρο 24 του Συντάγματος, ή αποκλίσεως από τις αρχές αυτές. Σε αυτή την περίπτωση ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να γίνει σύμφωνα με τους κανόνες της οικείας επιστήμης, σαν να μην υπήρχαν οι οικοδομές.
13. Επειδή, στη συνέχεια, με την παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 3044/2002 (Α΄ 197) προστέθηκε στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983, το οποίο δεν επιτρέπει την εξαίρεση από την κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων κατασκευών, παράγραφος 14, με την οποία επετράπη η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, καθώς και η κατ' εξαίρεση διατήρηση ανεπίτρεπτων χρήσεων, που ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μετά τις 31.1.1983, αλλά και θα ανεγείρονται ή θα εγκαθίστανται στο μέλλον, χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, εφόσον έχουν ανεγερθεί ή εγκατασταθεί βάσει οικοδομικής άδειας, η οποία εκδόθηκε ύστερα από έλεγχο της πολεοδομικής αρχής και μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για λόγο που δεν σχετίζεται με την υποβολή ανακριβών στοιχείων για την έκδοσή της. Με τις 3500/2009 και 3921/2010 αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι η ως άνω διάταξη αντέκειτο: α) στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, για το λόγο ότι με τη ρύθμιση αυτή ανατρέπεται ή επηρεάζεται δυσμενώς ο πολεοδομικός σχεδιασμός, αποδυναμώνεται η εφαρμογή των όρων δόμησης και των περιορισμών χρήσης και επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβίωσης, στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, β) στις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος) και του σεβασμού και προστασίας της αξίας του ανθρώπου (άρθρο 2 παρ. 1 του Συντάγματος), εφόσον θεμελιώδης επιδίωξη του Κράτους δικαίου είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου, και γ) στη συνταγματική αρχή της ισότητας, διότι έθετε σε μειονεκτική μοίρα τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβίασης των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης, αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση.
14. Επειδή, εξ άλλου, με την παρ. 10 του ανωτέρω άρθρου 9 του ν. 1512/1985, όπως συμπληρώθηκε με τα άρθρα 31 παρ. 4 του ν. 1577/1985, 29 παρ. 2 του ν. 2224/1994 (Α΄ 112) και 23 παρ. 5 του ν. 2300/1995 (Α΄ 69), προβλέφθηκε ότι με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση, εφόσον έχουν ανεγερθεί μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου (11.1.1985): α) αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν στο Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ. και Ο.Τ.Α., β) αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας της

Ελλάδος, αυθαίρετα νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου που ελέγχονται ή χρηματοδοτούνται από το Υπουργείο Γεωργίας και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, καθώς και αυθαίρετες ξενοδοχειακών μονάδων ιδιοκτησίας του ν.π.ι.δ. «ΞΕΝΙΑΣ Α.Ε.», γ) αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις που έχουν ανεγερθεί από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας, δ) αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις της εταιρίας «Ελληνικά Διυλιστήρια Ασπροπύργου Α.Ε.», εφόσον βρίσκονται μέσα σε ζώνη απαλλοτρίωσης. Με την παρ. 12 του ίδιου ως άνω άρθρου 9 του ν. 1512/1985, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 9 παρ. 6 του ν. 3212/2003, επιτράπηκε [κατ' εξαίρεση της παρ. 1 του ίδιου άρθρου, η οποία, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο παρ. 19 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (Α' 162), ορίζει ότι «Απαγορεύεται η σύνδεση κτισμάτων και εγκαταστάσεων για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια, με κάθε είδους δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, τηλεπικοινωνιών, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και φυσικού αερίου, αν δεν προσκομιστεί στους αρμόδιους φορείς αντίγραφο της οικοδομικής άδειας επικυρωμένο από την αρχή που τη χορήγησε»] «η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης των αυθαίρετων κτισμάτων, εφόσον δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό ή τη παραλία, σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις ή σε ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1650/1986, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: ... ». Με το άρθρο δε 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255), το οποίο καταργήθηκε, από 30.6.2012, με το άρθρο 19 παρ. 1 περ. β' του ν. 4056/2012 (Α' 52), προβλέφθηκαν τα εξής: «Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση, χωρίς την επιβολή προστίμου, αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 20.3.2003, εφόσον εκδοθεί για τις μονάδες αυτές απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων .... ». Η παρ. 2 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009 (Α' 122), η οποία καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 10 του ν. 3843/2010 (Α' 62), προέβλεπε την υπό προϋποθέσεις διατήρηση της νέας χρήσεως ημιυπαίθριων χώρων που είχαν μετατραπεί σε κλειστούς χώρους. Συναφώς, με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 προβλέφθηκε η υπό προϋποθέσεις διατήρηση επί 40 έτη ημιυπαίθριων και άλλων χώρων που έχουν μετατραπεί αυθαιρέτως σε χώρους κύριας χρήσης. Όλο το χρονικό διάστημα που ακολούθησε μετά την έκδοση του ν. 1337/1983 συνεχίστηκε χωρίς διακοπή η ανέγερση αυθαιρέτων για πρώτη και παραθεριστική κατοικία.

15. Επειδή, τα θέματα της αυθαίρετης δόμησης επιχειρήθηκε να ρυθμισθούν στη συνέχεια με τις διατάξεις του ν. 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (Α' 209/21.9.2011). Με τις 3341/2013, 1118/2014 και

1119/2014 αποφάσεις τις Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε ότι οι ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 είχαν ως συνέπεια να ανατρέπεται, και σε κάθε περίπτωση να νοθεύεται, ο επιβαλλόμενος από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός, και να επέρχεται αλλοίωση της λειτουργικότητας των οικισμών και επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, δεδομένου ότι η αναστολή κατεδάφισης του αυθαίρετου επερχόταν με μόνη την υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου και των σχετικών δικαιολογητικών και την καταβολή του οριζόμενου στο νόμο ποσού ειδικού προστίμου, χωρίς την ειδική για κάθε αυθαίρετο κρίση αρμόδιου οργάνου της διοίκησης, ύστερα από εκτίμηση πολεοδομικών και κτιριολογικών κριτηρίων, που εξαρτώνται από το μέγεθος, τη χρήση, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και από τις επιπτώσεις της στο χώρο που την περιβάλλει, τη συνολική δηλαδή επιβάρυνση της περιοχής. Σύμφωνα με τις ίδιες δικαστικές αποφάσεις, εφόσον δεν αίρονται, οι δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον των περιοχών, όπου βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές, δεν καθιστούν τις ανωτέρω διατάξεις συνταγματικές οι προβλέψεις για εξαίρεση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων που βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, για καθορισμό αυστηρών προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, υποχρέωση αποστολής των εν λόγω προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια ΔΟΥ για τη βεβαίωση και είσπραξη τους και πειθαρχικής δίωξης για παράβαση της υποχρέωσης αυτής, καθώς και για παράλειψη του πειθαρχικώς προϊσταμένου να ασκήσει τη δίωξη, για επέκταση αρμοδιοτήτων της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδαφίσεων που είχε συσταθεί με το ν. 3818/2010, η οποία μετονομάσθηκε σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων και ανασυγκροτήθηκε, στις περιβαλλοντικές ευαίσθητες περιοχές και για διεύρυνση τα μέσων που έχει στη διάθεσή της η υπηρεσία αυτή για την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών. Εξ άλλου, σύμφωνα πάλι με τις ανωτέρω δικαστικές αποφάσεις, οι ίδιες διατάξεις δεν καθίστανται συνταγματικές εκ του ότι προβλέπεται πως το ειδικό πρόστιμο περιέρχεται στο Πράσινο Ταμείο και διατίθεται για τη λήψη μέτρων που αποβλέπουν στη διασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, διότι στο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης υπάγεται οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή, για την οποία υποβάλλονται τα οριζόμενα στις επίμαχες διατάξεις στοιχεία, εκτός εκείνων που βρίσκονται στις προβλεπόμενες στο νόμο περιοχές και δεν εξαρτάται από εκτίμηση των συνεπειών της διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής σε συσχέτιση με συγκεκριμένα μέτρα που λαμβάνονται ή με δράσεις που αναλαμβάνονται με επιβάρυνση του σχετικού κονδυλίου του Πράσινου Ταμείου, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι με μεταγενέστερες διατάξεις προβλέπεται ότι, κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, μόνο ποσοστό 2,5% των πόρων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του.

16. Επειδή, τα θέματα της αυθαίρετης δόμησης ρυθμίστηκαν εκ νέου με τον ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (Α' 174), με βάση διατάξεις του οποίου εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες με την κρινόμενη αίτηση ακυρώσεως πράξεις.
17. Επειδή, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4178/2013, μεταξύ άλλων, «2... Κύριος σκοπός του παρόντος νόμου, ... είναι τόσο η προστασία του περιβάλλοντος όσο και η ανάπτυξη και βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών. Μέσω της προβλεπομένης ηλεκτρονικής καταγραφής και της κατηγοριοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών, που αποτελούν απαραίτητα στοιχεία τεχνικής και επιστημονικής ανάλυσης για την ορθή χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της χώρας θα υλοποιηθεί με ορθότητα και πληρότητα, μετά την καταγραφή, ο καθορισμός τόσο των όρων πολεοδομικού σχεδιασμού όσο και των απαιτούμενων περιβαλλοντικών δράσεων... Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης επεκτάθηκε τα προηγούμενα χρόνια σε τέτοια έκταση και μορφή με συνέπειες που διαταράσσουν τις κοινωνικές σχέσεις των πολιτών και τις βασικές αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας των συναλλαγών. Εκ των στατιστικών δε δεδομένων προκύπτει ότι η αιτία για τη δημιουργία των αυθαιρέτων κατασκευών, στην μεγάλη πλειοψηφία τους, δεν ήταν η έλλειψη πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού αλλά κυρίως η παντελής έλλειψη ελέγχου των κατασκευών. Μάλιστα, το μεγαλύτερο μέρος πολεοδομικών παραβάσεων και αυθαιρεσιών καταγράφεται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε ακίνητα με άδεια. Επιπλέον δε από τα στατιστικά στοιχεία προκύπτει με σαφήνεια ότι το φαινόμενο των αυθαιρέτων κατασκευών αυξήθηκε στις περιοχές όπου καταρτίστηκε πολεοδομικό σχέδιο ή περιορίστηκαν μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού οι χρήσεις γης (ΓΠΣ, ΖΟΕ κ.λπ.) ή ο συντελεστής δόμησης. 3. Πέραν των ανωτέρω, το φαινόμενο των αυθαιρέτων σε αυτή την έκταση και την μορφή δεν μπορεί να θεραπευτεί σήμερα απολύτως: α) Με κατεδαφίσεις, καθώς πρώτον τα αυθαίρετα κτίσματα στην πλειοψηφία τους αφορούν προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σε κτίσματα με άδεια και συνεπώς από τεχνικής απόψεως η κατεδάφιση ενδέχεται να προκαλέσει μεγάλη βλάβη στους φέροντες οργανισμούς των κτιρίων με σοβαρές συνέπειες στην στατική επάρκεια των κτιρίων και την ασφάλεια των πολιτών και δεύτερον θα διαταρασσόταν σε απόλυτο βαθμό η ασφάλεια δικαίου και το αίσθημα εμπιστοσύνης του πολίτη και του κράτους δικαίου, καθώς μέχρι και τις 28.7.2011 μεταβιβάζονταν τα ακίνητα συμπεριλαμβανομένων εν τοις πράγμασι και των αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς να απαιτείται κάποιος ιδιαίτερος έλεγχος (βεβαίωση ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές). Άλλωστε οι μαζικές κατεδαφίσεις για το σύνολο της χώρας με κριτήρια ισονομίας και ισοπολιτείας στον ίδιο χρόνο εκτέλεσης αποτελεί ένα πάρα πολύ δύσκολο εγχείρημα. β) Με πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς ως προαναφέρθηκε μεγάλο μέρος αυθαιρέτων κατασκευών αποτελεί αυθαίρετες επεκτάσεις κτιρίων με οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου περιοχές. γ) Με πολεοδομική

οργάνωση και επιστημονική μελέτη χωρίς την προηγούμενη καταγραφή και αξιολόγηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης προκειμένου αυτή η πολεοδομική οργάνωση να επιτύχει. 4. Εκ των ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι δημοσίου ενδιαφέροντος που ανάγονται στην αναγκαιότητα για την άμεση καταγραφή και θεραπεία του φαινομένου, τη διαφύλαξη της ασφάλειας δικαίου για χιλιάδες διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες που έχουν εκδοθεί και καταρτιστεί όλα τα προηγούμενα χρόνια και την προαπαίτηση του νομοθέτη ώστε να οργανώσει ένα νέο πολεοδομικό σχεδιασμό λαμβάνοντας υπόψη τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί. Περαιτέρω, εκ του δικαίου μας ο νομοθέτης επέλεξε στο παρελθόν δύο ειδών ποινές, την επιβολή προστίμου και την κατεδάφιση για τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην προκειμένη περίπτωση λόγω της έκτασης του φαινομένου και για εξαιρετικούς λόγους θα πρέπει οι σχετικές ρυθμίσεις να περιοριστούν στην μία εκ των επιλογών του νομοθέτη και δη στην επιβολή ποινών προστίμου, εξαιρουμένων βεβαίως των περιπτώσεων αυθαιρέτων κατασκευών εντός προστατευόμενων περιοχών, δασών, αιγιαλού για τις οποίες καταστρώνεται μια ειδική και απόλυτη διαδικασία κατεδάφισης με τον επιτελικό ρόλο του Υπουργείου».

18. Επειδή, με τον ν. 4178/2013 επανεισάγεται το πρότυπο των ρυθμίσεων που είχαν επιχειρηθεί με το ν. 4014/2011 με προσθήκες νέων ρυθμίσεων (όπως η κατηγοριοποίηση των αυθαιρεσιών με το άρθρο 8, από την οποία συναρτάται η χορήγηση εξαίρεσης ή αναστολής από την κατεδάφιση) και διαφοροποιήσεις, είτε επί το επεικέστερο [όπως, άρθρα 1 (παρ. 2, περ. ζ), 2 (παρ. 2 περ. α, δ, ζ, η, ι, ιστ), 3 (παρ. 9, 10, 11, είτε επί το αυστηρότερο [όπως, άρθρο 7 παρ. 2 για την απόδειξη χρόνου κατασκευής με βάση εισηγμένες στο ηλεκτρονικό σύστημα αεροφωτογραφίες της 28.7.2011] για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις. Οι κύριες ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 είναι οι εξής: Α. Απαγορεύεται η μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτου σε ακίνητο, στο οποίο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (άρθρο 1 παρ. 1). Β. Για κάθε αντίστοιχη συμβολαιογραφική πράξη είναι απαραίτητη υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες ή ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν τακτοποιηθεί με το νόμο 4178/2013 και έχει πληρωθεί το ειδικό πρόστιμο. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων. Η ίδια βεβαίωση υποβάλλεται και ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή (άρθρο 10 του ν. 4178/2013) και λαμβάνει μοναδικό αριθμό που αφορά το ακίνητο, ο αριθμός δε αυτός καταγράφεται στο πληροφορικό σύστημα της προβλεπόμενης από το ν. 3843/2010 ταυτότητας του ακινήτου, καθώς και στα κεντρικά πληροφοριακά συστήματα της «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.» (ΕΚΧΑ Α.Ε.), της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού Α.Ε. (ΔΕΗ) και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ). Μετά την ενεργοποίηση της σχετικής δυνατότητας του

πληροφοριακού συστήματος τα τοπογραφικά διαγράμματα υποβάλλονται πριν από τη σύνταξη των συμβολαίων στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή (άρθρο 3). Γ. Συμβολαιογράφοι, δικαιοπρακτούντες, μεσίτες, δικηγόροι, υποθηκοφύλακες, υποθηκοφύλακες τιμωρούνται ποινικά σε περίπτωση μη επισυνάψεως της ως άνω δηλώσεως και της βεβαιώσεως, κατά δε των μηχανικών απειλείται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος ή και διαγραφή από τα επαγγελματικά μητρώα (άρθρο 6). Δ. Στο ν. 4178/2013 μπορούν να υπαχθούν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν περατωθεί ορισμένη ημερομηνία (μέχρι τις 28.7.2011, ημερομηνία κατάθεσης στη Βουλή του ν.σ. με βάση το οποίο ψηφίσθηκε ο ν. 4014/2011), όπως προκύπτει από αεροφωτογραφίες που εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (άρθρο 7). Ε. Τα ακίνητα, αναλόγως της κατηγορίας του αυθαιρέτου, νομιμοποιούνται ή εξαιρούνται οριστικά από κατεδάφιση ή διαφορετικά ρυθμίζονται για 30 χρόνια (άρθρα 7, 8), εφόσον δεν περιλαμβάνονται σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας ή προστατεύονται από ειδικές διατάξεις (άρθρο 2). Στ. Ειδικώς για τις αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακούς οικισμούς ή διατηρητέα κτίρια τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από Επιτροπή Ελέγχου για την μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός τους (άρθρα 12, 13), για δε τις αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια απαιτείται και υποβολή αίτησης στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (άρθρο 14). Ζ. Για την υπαγωγή στο νόμο καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο που υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν επί την τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών που ίσχυε στις 28.7.2011 (άρθρα 17-22). Η. Για τις νέες αυθαίρετες κατασκευές, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν θα έχουν δηλωθεί με το νόμο 4178/2013 εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια. Επιβάλλονται α) Πρόστιμο ανέγερσης 30% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου, β) Πρόστιμο διατήρησης 5% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου για κάθε χρόνο που διατηρείται το αυθαίρετο. Επιτάσσεται η αποστολή των προστίμων, από τους υπαλλήλους της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης στην αρμόδια φορολογική αρχή, για βεβαίωση εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε ημερών, και προβλέπεται πειθαρχική ευθύνη του υπαλλήλου που παραβιάζει την ανωτέρω υποχρέωση, καθώς και του προϊσταμένου που παραλείπει την άσκηση της πειθαρχικής δίωξης (άρθρο 26). Θ. Εντός επτά ετών ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στους δήμους που δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, καθορίζονται δε ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό



ισοζύγιο (άρθρο 31). Για την ταχεία πρόοδο της περιβαλλοντικής αποκατάστασης ιδρύεται η («Τράπεζα Γης» ως ηλεκτρονική διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης δικαιωμάτων συντελεστή δόμησης (άρθρα 32-37). Ι. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που εκτελέστηκαν μετά τις 28.7.2011 και όσες δεν υπαχθούν στο ν. 4178/2013 είναι κατεδαφιστέες. Θεσπίζονται αυξημένες αρμοδιότητες της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων σχετικές με τον έλεγχο της αυθαίρετης δόμησης και την παρακολούθηση και τον συντονισμό των κατεδαφίσεων (άρθρο 38). ΙΑ. Το εισπραττόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό («Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο») και ποσοστό του διατίθεται για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών από τις υπαγωγές στο νόμο. Οι δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου καθορίζονται αναλυτικά και περιλαμβάνουν κατεδαφίσεις, δημιουργία ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου κ.ά. (άρθρα 39, 40-44). ΙΒ. Για τον έλεγχο και την καταγραφή της δόμησης διασυνδέονται μόνιμα τα κεντρικά υπολογιστικά συστήματα της ΕΚΧΑ Α.Ε., της ΔΕΗ και της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (ΓΓΠΣ), σε περίπτωση δε μη συμπλήρωσης της ταυτότητας του κτιρίου ενημερώνεται η αρμόδια υπηρεσία για τον έλεγχο και την καταγραφή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 46).

Επειδή, εξ άλλου, με τις διατάξεις των άρθρων 10 έως 18 του ν. 4030/2011 (Α 249), όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 50 του ν. 4178/2013, προβλέπονται έλεγχοι στις νέες οικοδομές από διαφορετικούς κάθε φορά ανεξάρτητους ελεγκτές δόμησης σε τρία στάδια: α) μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, β) μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και γ) μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

Επειδή, ειδικότερα, κατά το άρθρο 7 του ν. 4178/2013 «Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών 1. Υπάγονται στον παρόντα νόμο αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί, κατά τις ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 8 του παρόντος πριν την 28.7.2011. 2. Στο πληροφοριακό σύστημα, με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εισάγονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος για όλη την Επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.7.2011. Από τις σχετικές αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα. Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην

τεχνική έκθεση Μηχανικού. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. 3. Από την εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η βεβαίωση της παρ. 1 του άρθρου 3 συνοδεύεται υποχρεωτικά και από απόσπασμα αεροφωτογραφίας που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα. 4. Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του Μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα. 5. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εισάγονται στο πληροφοριακό σύστημα εγκεκριμένα ψηφιακά υπόβαθρα υπηρεσιών του Δημοσίου που αφορούν σε προστατευόμενες περιοχές, αρχαιολογικούς χώρους δασικές εκτάσεις και καθορισμό ζωνών αιγιαλού και παραλίας». Το άρθρο 8 προβλέπει τα εξής: «Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από κατεδάφιση Από την ισχύ του παρόντος νόμου αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο. Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α' 210) είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής. Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής». Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 9 του ίδιου ν. «Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων Α. Κατηγορία 1. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975 και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρ. 2 του άρθρου 7 του παρόντος νόμου περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ της 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5 και 7 του άρθρου 11 και αποτύπωση των

κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Β. Κατηγορία 2. Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1.1.1983. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5, 7, 10 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983. Γ. Κατηγορία 3. Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών: α. Τοποθέτηση δομικών στοιχείων σε ακάλυπτο χώρο όπως φούρνοι, διακοσμητικοί κρουνοί και άλλα διακοσμητικά στοιχεία. β. Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%. γ. Προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις. δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς τους έως 10%. Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης. ε. Αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2 μέτρα. στ. Κατασκευή πέργκολας κατά την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). ζ. Φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης. η. Δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού. θ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50 μέτρα. ι. Εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο. ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο. ιβ. Υπέρβαση νομίμου ύψους καμινάδας έως 1,50 μέτρο. ιγ. Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα και ύψους έως 2,50 μέτρα. ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια. ιε. Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παρ. 9 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 (Α' 249) η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62). ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν

μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 2 του άρθρου 2. ιζ. Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπουργική Απόφαση 3046/304/30-1/3.2.1989 (Δ' 59). Για τις παρούσες παραβάσεις γίνεται ειδική μνεία στις βεβαιώσεις των Μηχανικών, κατά την τεχνική έκθεση. ιη. Πρόχειρες, προσωρινές, κινητές, κατασκευές από πανί ή νάυλον που χρησιμοποιούνται για την προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά, βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος. Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του παρόντος. Δ. Κατηγορία 4. α. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και αναστέλλεται για 30 χρόνια η επιβολή κυρώσεων κατά τις διατάξεις του παρόντος μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζομένων στην παρ. 2 του άρθρου 8, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης: αα) Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62). Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62). β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου. γ. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) ή του ν. 4014/2011 (Α' 209) με την επιφύλαξη των οριζομένων στην περίπτωση αα', εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α' 62). Ε. Κατηγορία 5. α. Αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη των οριζομένων στο άρθρο 2 του παρόντος που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος άρθρου. β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 8, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου και δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις εξής προϋποθέσεις των παρακάτω παραγράφων: γ. Μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας του παρόντος νόμου

και την καταγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών με διαπιστωτική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής επιλέγονται οι περιοχές όπου απαιτείται πολεοδομικός σχεδιασμός και καθορίζονται ειδικότερες λεπτομέρειες σχεδιασμού κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Σε κάθε περίπτωση ο ως άνω πολεοδομικός σχεδιασμός κατά τις κείμενες διατάξεις θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. δ. Για κάθε υπαγωγή της παρούσας παραγράφου πραγματοποιείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από τη δημοσίευση του παρόντος έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης των άρθρων 10 έως 15 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Από τον ελεγκτή εκδίδεται πόρισμα για την πληρότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων και τον έλεγχο αυτών κατά τη δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. εκδίδει πράξη ολοκλήρωσης του ελέγχου κατά το πόρισμα. Με υπουργική απόφαση καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας. ε. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας επτά (7) ετών από την δημοσίευση του παρόντος νόμου ανταλλάσσεται, εφόσον απαιτηθεί ή εξαγοράζεται μέσω της ηλεκτρονικής διαδικασίας της Τράπεζας Γης του Κεφαλαίου Β΄ του παρόντος συντελεστής δόμησης ίσος με την υπέρβαση δόμησης που έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την σχετική κατηγορία».

Επειδή, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4269/2014 «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη», την οποία επικαλείται το Δημόσιο, μνημονεύεται ότι κατά τον χρόνο σύνταξης της (19.6.2014) «στο ηλεκτρονικό σύστημα αυθαιρέτων στα πλαίσια εφαρμογής του ν. 4178/2013 έχουν καταγραφεί περίπου 41.000.000 τ.μ αυθαιρέτων κατασκευών εκ των οποίων περίπου σε ποσοστό 75% έχουν υλοποιηθεί σε εντός σχεδίου περιοχές». Στο προσκομιζόμενο, επίσης από το Δημόσιο, 24918/2.10.2004 έγγραφο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας προς τον Αναπληρωτή Υπουργό ΠΕΚΑ αναφέρεται ότι μέχρι 2.10.2014 στο ειδικό πληροφοριακό σύστημα είχαν υποβληθεί συνολικά 776.844 δηλώσεις αυθαιρέτων. Περαιτέρω, σε έκθεση ομάδας ειδικών επιστημόνων, που προσκομίζεται από το Δημόσιο, υποστηρίζεται ότι η ενδεδειγμένη διεθνώς πολιτική αντιμετώπισης των αυθαιρέτων είναι η νομιμοποίησή τους σε συνδυασμό με τη δυνατότητα ενεργειακής αναβάθμισής τους, δεδομένου ότι, κατά την ίδια έκθεση, η κατεδάφιση, και δη η μαζική, προκαλεί σημαντική βλάβη στο περιβάλλον, ακόμη και αν υπάρχει η αναγκαία υποδομή για την υγειονομική επεξεργασία - ταφή των υλικών και ακολουθήσει διαδικασία ανάπλασης του περιβάλλοντος. Εξ άλλου, στο προσκομισθέν από το Δημόσιο, έγγραφο 661/29.9.2014 της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι η εν λόγω Υπηρεσία πραγματοποίησε τον Φεβρουάριο 2012 έξι κατεδαφίσεις εγκαταλελειμμένων και ετοιμορρόπων κτιρίων στην περιοχή Επιταλίου Πύργου στον αιγιαλό, συντόνισε κατεδαφίσεις δύο αυθαιρέτων σε χώρο αιγιαλού-παραλίας στην περιοχή Χερσονήσου Ηρακλείου Κρήτης, αυθαιρέτων κατασκευών στην περιοχή Διβούνια Μυκόνου και 39

κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κατασκευών στους Νομούς Αιτωλοακαρνανίας, Αχαΐας, Ηλείας, Κορινθίας και Αργολίδας. Ακόμη, ύστερα από πρότασή της, εντάχθηκαν στο Χρηματοδοτικό Πρόγραμμα «Αστική Αναζωογόνηση 2012-2015» του Πράσινου Ταμείου πιστώσεις 736.000 περίπου ευρώ για τη διενέργεια κατεδαφίσεων εντός του 2014.

Επειδή, στο άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ΄ Αναθεωρητικής Βουλής ορίζονται τα εξής: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον. 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. 3. Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικές χρήσεις και σκοπούς... 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν ...».

Επειδή, οι συνταγματικές αυτές διατάξεις, απευθύνουν στον κοινό νομοθέτη και στην, κατ' εξουσιοδότησή του κανονιστικώς δρώσα, Διοίκηση, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης της πόλεως, κριτήρια δε για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της βιώσιμης ανάπτυξης μέσω της λειτουργικότητας των οικισμών και της εξασφάλισης των καλλίτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (πρβλ. Σ.τ.Ε. Ολομ. 1528/2003, 965/2007, Ολομ. 123/2007). Επομένως, δεν είναι επιτρεπτή η χειροτέρευση των όρων αυτών με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης χρήσεως, αν αυτή δεν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού κατά την μετά από στάθμιση

ουσιαστική εκτίμηση του νομοθέτη, υποκείμενη σε δικαστικό έλεγχο, ή τη νόθευσή της με την ανέγερση αυθαιρέτων κατασκευών (πρβλ. Σ.τ.Ε. Ολ. 3500/2009). Από τις ίδιες συνταγματικές διατάξεις συνάγεται ότι ο μιν κοινός νομοθέτης υποχρεούται να θεσπίζει τις αναγκαίες διατάξεις για τον αποτελεσματικό έλεγχο της τήρησης της, τιθέμενης σε συμφωνία με τις συνταγματικές αυτές διατάξεις, χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, η δε Διοίκηση υποχρεούται να εφαρμόζει τις ίδιες διατάξεις, λαμβάνοντας αμελλητί τα προβλεπόμενα προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα, προκειμένου να αποτρέπεται η καταστρατήγηση των εν λόγω διατάξεων, η οποία έχει ως συνέπεια δυσεπανόρθωτη βλάβη της βιώσιμης ανάπτυξης και επιβάρυνση των όρων διαβίωσης των κατοίκων. Συνεπώς, σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ή αυθαίρετης κατασκευής επιβάλλεται η άμεση και αυτεπάγγελη παρέμβαση της αρμόδιας υπηρεσίας προς επαναφορά της νόμιμης χρήσης ή διακοπή των εκτελουμένων εργασιών και κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, αντιστοίχως. Η μη κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών είναι επιτρεπτή μόνο αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή αναθεώρηση των απαιτούμενων οικοδομικών αδειών, εφόσον τούτο προβλέπεται από την οικεία νομοθεσία. Η αθρόα νομιμοποίηση αυθαιρέτων χρήσεων και κατασκευών μόνο κατ' απόλυτη εξαίρεση είναι δυνατό να γίνει συνταγματικά ανεκτή, εφόσον αφενός τεκμηριώνεται ότι υφίσταται μείζον δημόσιο συμφέρον και αφετέρου λαμβάνονται μέτρα, με τα οποία αποτρέπεται η επανάληψη της αυθαιρεσίας και διασφαλίζεται ο περιορισμός στο ελάχιστο δυνατό της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου που μνημονεύονται σε προηγούμενες σκέψεις τεκμηριώνεται η συνδρομή μείζονος δημοσίου συμφέροντος, δεδομένου ότι, όπως ήδη μνημονεύεται σε προηγούμενη σκέψη, μέχρι 19.6.2014 είχαν καταγραφεί 41.000.000 τ.μ. αυθαιρέτων, ενώ μέχρι 2.10.2014 είχαν υποβληθεί 776.844 δηλώσεις αυθαιρέτων, επομένως είναι αδιαμφισβήτητο ότι το μέγεθος του προβλήματος επιβάλλει άμεση αντιμετώπιση [ανάλογη νομοθεσία νομιμοποίησε αυθαιρέτων κατασκευών έχει εισαχθεί και έχει εφαρμοσθεί και σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης με αντίστοιχο πρόβλημα, όπως, στην Ιταλία (με τον ν. 47/28.2.1985 για τον έλεγχο της πολεοδομικής και οικοδομικής δραστηριότητας, άρθρα 27, 32 και 33, με τον ν. 724/23.12.1994 «Μέτρα εξορθολογισμού των δημοσίων οικονομικών», άρθρο 39, και με τον ν. 326/24.11.2003 για την κύρωση με νόμο της πράξεως νομοθετικού περιεχομένου 269/30.9.2003, άρθρο 32), στην Ισπανία (με τον νόμο 2/2013 για τις ακτές, στην Αυτόνομη Περιφέρεια της Βαλένθια με νομοθεσία του έτους 2014, στην Αυτόνομη Περιφέρεια της Ανδαλουσίας με νομοθεσία του έτους 2012 καθώς και σε άλλες Αυτόνομες Περιφέρειες), στην Κροατία με νομοθεσία του έτους 2012 κ.α.]. Περαιτέρω, το σύστημα που εισάγεται με το ν. 4178/2013, εξεταζόμενο γενικά, και υπό την επιφύλαξη της εξετάσεως συγκεκριμένων λόγων ακυρώσεως αναγομένων σε επιμέρους ρυθμίσεις, περιέχει τόσο ρυθμίσεις που η εφαρμογή τους αποτρέπει την αυθαίρετη μετατροπή χρήσεων και την κατασκευή νέων αυθαιρέτων μετά τη θέση σε ισχύ του νέου νόμου, όσο και ρυθμίσεις η εφαρμογή των οποίων περιορίζει στο ελάχιστο δυνατό τις δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις (όπως, η απαγόρευση

δικαιοπραξιών, η επισύναψη στις δικαιοπραξίες δηλώσεως, βεβαιώσεως και σχεδίων με κυρώσεις επί παραλείψεως, η εξαίρεση ευαίσθητων περιοχών από την υπαγωγή στο νόμο, ο καθορισμός συγκεκριμένης απώτατης ημερομηνίας για την υπαγωγή στο νόμο, η κατηγοριοποίηση των προς υπαγωγή αυθαιρέτων, η κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων με επιμέλεια ειδικής υπηρεσίας, η εντός ορισμένων ετών ολοκλήρωση πολεοδομικού σχεδιασμού με καθορισμό ζωνών εξισορρόπησης των επιβαρύνσεων, η επιβολή προστίμου για την υπαγωγή στο νόμο και η διάθεση ποσοστού του για αντιστάθμιση δυσμενών πολεοδομικών συνεπειών, η διασύνδεση των ηλεκτρονικών βάσεων παρακολούθησης κτιρίων). Επομένως, η εισαγόμενη από τα άρθρα 8 και 9 του ν. 4178/2013 αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα χρόνια ή οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, είναι συνταγματικά ανεκτή. Συνεπώς είναι απορριπτέοι ως αβάσιμοι οι λόγοι, με τους οποίους προβάλλεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4178/2013, κατά το μέρος που προβλέπουν αναστολή επιβολής κυρώσεων ή και οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεως μεταγενέστερων του έτους 1983, αντίκεινται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, στη συνταγματική αρχή του κράτους δικαίου, στην αρχή της ισότητας και ότι δεν στηρίζονται σε ειδική επιστημονική μελέτη.

Επειδή, μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Χ. Ράμμος, Ν. Μαρκουλάκης, Γ. Παπαγεωργίου, Ι. Μαντζουράνης, Αικ. Σακελλαροπούλου, Αικ. Χριστοφορίδου, Ε. Νίκα, Γ. Τσιμέκας, Σ. Χρυσικοπούλου, Α.Μ. Παπαδημητρίου, οι οποίοι διετύπωσαν την εξής γνώμη, στην οποία προσχώρησε ο Πάρεδρος Δ. Τομαράς: Οι επίμαχες ρυθμίσεις αντίκεινται στο Σύνταγμα για τους εξής λόγους: Όπως έχει παγίως κριθεί, οι συνταγματικές διατάξεις του άρθρου 24 που τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975 απευθύνουν στο νομοθέτη την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας, με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, τη φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Περαιτέρω, όπως κρίθηκε με τις αποφάσεις 1118-1119/2014, 3341/2013, 3921/2010 και 3500/2009 της Ολομελείας του Δικαστηρίου, μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νομοθέτη, προς εκπλήρωση της ως άνω, το πρώτον επίσης τεθείσης, συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδόμησης, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί πριν από τη θέσπιση των κανόνων αυτών, αλλά η σχετική ρύθμιση νοείται ως εξαιρετική και υπό όρους, ώστε αφενός να μην αποδυναμώνεται ουσιωδώς η αποτελεσματικότητα των θεσπιζομένων κανόνων και αφετέρου να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Με τις ίδιες αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου κρίθηκε, επίσης, ότι είναι αντίθετες προς την πιο πάνω συνταγματική διάταξη ρυθμίσεις, με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών που ανεγείρονται μετά τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων (δηλ. μετά την 31.1.1983, ημερομηνία που όριζε ο ν. 1337/1983, με τον οποίο, όπως είναι γνωστό, αναμορφώθηκε το καθεστώς



πολεοδομικού σχεδιασμού που ίσχυε από το 1923), και κατά παράβαση των διατάξεων που αφορούν τους όρους και περιορισμούς δόμησης ή τις χρήσεις γης. Και τούτο διότι, η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του σχεδιασμού, η ανατροπή δε αυτή, είτε αφορά τα κτίρια και τον τρόπο δόμησης τους, είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα την επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης, πολλώ δε μάλλον αν οι προϋποθέσεις εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετης κατασκευής ή διατήρησης μη επιτρεπόμενης χρήσης δεν συναρτώνται προς την πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής σε σχέση με την εξαιρούμενη από την κατεδάφιση κατασκευή, αλλά και με το σύνολο των νέων αυθαιρέτων κατασκευών της συγκεκριμένης περιοχής. Ενόψει των ανωτέρω, με τις αποφάσεις 3341/2013, 1118-1119/2014 της Ολομελείας του Δικαστηρίου κρίθηκε ομόφωνα ότι οι ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, με τις οποίες, ανεξαρτήτως αν αναφέρονται σε αναστολή επιβολής κυρώσεων, επιτρέπεται κατ' ουσίαν η επί μακρόν διατήρηση κατασκευών και χρήσεων που παραβιάζουν τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, ακόμα και εκείνων που είναι μεταγενέστερες της 31.1.1983, αντίκεινται στο Σύνταγμα, διότι έχουν ως συνέπεια να ανατρέπεται, και σε κάθε περίπτωση να νοθεύεται, ο επιβαλλόμενος από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικός πολεοδομικός σχεδιασμός, και να επέρχεται αλλοίωση της λειτουργικότητας των οικισμών και επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, δεδομένου ότι η αναστολή αυτή επέρχεται με μόνη την υποβολή αίτησης του ενδιαφερομένου και των σχετικών δικαιολογητικών και την καταβολή του οριζόμενου στο νόμο ποσού ειδικού προστίμου, χωρίς την ειδική για κάθε αυθαίρετο κρίση αρμόδιου οργάνου της διοίκησης, ύστερα από εκτίμηση πολεοδομικών και κτιριολογικών κριτηρίων, που εξαρτώνται από το μέγεθος, τη χρήση, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και από τις επιπτώσεις της στο χώρο που την περιβάλλει, τη συνολική δηλαδή επιβάρυνση της περιοχής. Με τις ίδιες αποφάσεις κρίθηκε επίσης ότι οι ως άνω δυσμενείς συνέπειες για το περιβάλλον των περιοχών όπου βρίσκονται αυθαίρετες κατασκευές δεν αίρονται με την πρόβλεψη από το νόμο συγκεκριμένων δυσμενών συνεπειών (επιβολή αυστηρών προστίμων και αποστολή στη Δ.Ο.Υ. για τη βεβαίωση και είσπραξη τους, πειθαρχική δίωξη των αρμοδίων υπαλλήλων σε περίπτωση παράβασης της υποχρέωσης αυτής) που συνδέονται με την αποτελεσματική εφαρμογή των κυρώσεων, ούτε με την ίδρυση του ειδικού Ταμείου (Πράσινο Ταμείο), στο οποίο περιέρχονται τα πρόστιμα για να διατεθούν για τη λήψη μέτρων που αποβλέπουν στη διασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, δεδομένου ότι, πάντως, στο μέτρο της αναστολής κατεδάφισης υπάγεται οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή, για την οποία υποβάλλονται τα οριζόμενα στις επίμαχες διατάξεις στοιχεία, εκτός εκείνων που βρίσκονται στις προβλεπόμενες στο νόμο περιοχές, η αναστολή δε επέρχεται με μόνη την υποβολή των στοιχείων αυτών και δεν εξαρτάται από εκτίμηση των συνεπειών της διατήρησης αυθαίρετης κατασκευής σε συσχέτιση με συγκεκριμένα μέτρα που λαμβάνονται ή με δράσεις που αναλαμβάνονται με επιβάρυνση του σχετικού κονδυλίου του Πράσινου Ταμείου, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι με μεταγενέστερες διατάξεις προβλέπεται ότι, κατά τη διάρκεια

εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, μόνο ποσοστό 2,5% των πόρων του Πράσινου Ταμείου διατίθεται αποκλειστικά για τις λειτουργικές του δαπάνες και την εκπλήρωση των σκοπών του, και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη άλλων αναγκών, για δε το υπόλοιπο παρέχεται η δυνατότητα να οριστεί, με κοινή υπουργική απόφαση, ότι περιέρχεται στον Κρατικό Προϋπολογισμό, προδήλως ενόψει της οικονομικής κρίσης της χώρας. Με τις αποφάσεις αυτές κρίθηκε περαιτέρω, ότι εισπρακτικοί και μόνον σκοποί δεν θα ήταν δυνατό να θεμελιώσουν λόγο δημοσίου συμφέροντος που θα δικαιολογούσε τη θέσπιση ρυθμίσεων με ευρύτατες συνέπειες σε βάρος του περιβάλλοντος, όπως οι ρυθμίσεις των επίμαχων διατάξεων. Οι επίμαχες ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 παρουσιάζουν την αυτή ουσιώδη πλημμέλεια με τις διατάξεις των ν. 720/1977 (Α' 297), 3044/2002 (Α' 197) και 4014/2011 (Α' 209), που αποδοκιμάστηκαν παγίως από το Δικαστήριο (βλ. ΣτΕ 1876/1980 και τις ήδη μνημονευθείσες αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου): εξαιρούν από την κατεδάφιση «συλλήβδην» αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις με μόνη την υποβολή δήλωσης και επιβολή προστίμων, με κριτήριο το συμπτωματικό γεγονός της ύπαρξης της αυθαίρετης κατασκευής και χρήσης σε ορισμένη χρονική στιγμή (28.7.2011), χωρίς προηγούμενη κρίση της διοίκησης που να διαμορφώνεται βάσει πολεοδομικών κριτηρίων συνδεομένων με το μέγεθος, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και με τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής. Πέραν τούτων, στην εισηγητική έκθεση του ν. 4014/2011 γινόταν επίκληση των αυτών λόγων δημοσίου συμφέροντος, δηλαδή διαχρονική αναποφασιστικότητα της πολιτείας για την αντιμετώπιση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης, εξαιρετική δυσκολία του εγχειρήματος της κατεδάφισης αυθαιρέτων και προσπάθεια να τεθεί «νέα κόκκινη γραμμή» στο ζήτημα της αυθαίρετης δόμησης με χρόνο αναφοράς το 2011 (28.7.2011). Το αυτό χρονικό σημείο επιλέγει και ο νομοθέτης του ν. 4178/2013. Οι ειδικότερες προβλέψεις του ν. 4178/2013, δηλαδή η απαγόρευση δικαιοπραξιών, η επισύναψη στις δικαιοπραξίες δηλώσεως, βεβαιώσεως και σχεδίων με κυρώσεις επί παραλείψεως, η εξαίρεση ευαίσθητων περιοχών από την υπαγωγή στο νόμο, ο καθορισμός συγκεκριμένης απώτατης ημερομηνίας για την υπαγωγή στο νόμο, η κατηγοριοποίηση των προς υπαγωγή αυθαιρέτων, η κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων με επιμέλεια ειδικής υπηρεσίας, η εντός ορισμένων ετών ολοκλήρωση πολεοδομικού σχεδιασμού με καθορισμό ζωνών εξισορρόπησης των επιβαρύνσεων, η επιβολή προστίμου για την υπαγωγή στο νόμο και η διάθεση ποσοστού του για αντιστάθμιση δυσμενών πολεοδομικών συνεπειών, η διασύνδεση των ηλεκτρονικών βάσεων παρακολούθησης κλπ, πέραν του ότι κατά το κύριο μέρος τους περιείχοντο και στον προγενέστερο νόμο 4014/2011 και δεν κρίθηκαν ικανές να στηρίξουν συνταγματικότητα του, πάντως, αποβλέπουν στην αποτροπή επανάληψης της αυθαιρεσίας, μέσω συστήματος ελέγχου και παρακολούθησης, το οποίο είναι μεν αυτονόητη προϋπόθεση επιβολής στοιχειώδους νομιμότητας στο καθεστώς δόμησης, πρόκειται όμως για κάτι μέλλον και αβέβαιο που δεν συνδέεται με το καίριο εν προκειμένω ζήτημα, όπως αυτό παγίως αναδείχθηκε από το Δικαστήριο, της αντιμετώπισης της πραγματοποιημένης

αυθαίρετης δόμησης από τον κοινό νομοθέτη και τη διοίκηση σε υλοποίηση της συνταγματικής επιταγής. Εξάλλου, η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών σύμφωνα με το άρθρο 9 του νόμου, κατά ένα μέρος μεν επαναλαμβάνει διακρίσεις του προγενέστερου νόμου 4014/2011, ενώ στην κατηγορία 3 (αυθαίρετες μικρές παραβάσεις) περιλαμβάνεται υπερβολικά ευρύς κατάλογος πολεοδομικών παραβάσεων που ουδέποτε είχαν περιληφθεί στα σχετικά νομοθετήματα (ΓΟΚ /1985) και πάντως, καλύπτει το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών και δεν συνδέεται με τα, κατά τα παγίως κριθέντα αναγκαία κριτήρια, δηλαδή το μέγεθος, το είδος, τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής και τη συνολική επιβάρυνση της περιοχής. Επισημαίνεται επίσης ότι σε κάποιες περιπτώσεις, με τις επίμαχες διατάξεις παρέχεται η δυνατότητα ακόμη και οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών μεταγενέστερων του 1983 και εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών, πέραν ακόμη και εκείνων που προέβλεπε ο ν. 4014/2011, οι σχετικές ρυθμίσεις του οποίου κρίθηκαν αντισυνταγματικές. Ενδεικτικά αναφέρονται οι εξαιρέσεις που εισάγονται με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 2 του ν. 4178/2013 στις περιπτώσεις εκείνες που απαγορεύεται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του νόμου, λ.χ. κατασκευές στη ζώνη παραλίας, σε αρχαιολογικούς χώρους, πέραν του ύψους της κορυφογραμμής κλπ. Τέλος, ως προς την ένταση και έκταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και ως προς τις ιδιαίτερες δυσκολίες του εγχειρήματος των μαζικών κατεδαφίσεων αυθαιρέτων, παρατηρείται ότι οι διαδικαστικές και πρακτικές εν γένει δυσχέρειες για την υλοποίηση του εγχειρήματος δεν αρκούν για να εξηγηθεί ο εντυπωσιακά μικρός, ουσιαστικά ανύπαρκτος, αριθμός κατεδαφίσεων, ακόμα και σε προστατευόμενες περιοχές, όπου ουδέποτε ο νομοθέτης αναγνώρισε τη δυνατότητα «νομιμοποίησης». Σε κάθε περίπτωση, μόνο ένα σύστημα ρυθμίσεων, το οποίο μετά την ηλεκτρονική καταγραφή θα προέβλεπε την αξιολόγηση κάθε παράβασης, κατά κατηγορία και με τα εκτεθέντα πολεοδομικά κριτήρια, και θα κατέληγε σε τεκμηριωμένη κρίση για συγκεκριμένες περιπτώσεις, σε συνδυασμό με την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού και την κατεδάφιση όσων αυθαιρέτων δεν μπορούν να ενταχθούν σε αυτόν, θα μπορούσε υπό προϋποθέσεις να κριθεί ως ανεκτό, κάτι τέτοιο όμως δεν συμβαίνει εν προκειμένω. Ενόψει αυτών, οι επίμαχες ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 αντίκεινται κατά τη γνώμη αυτή στο άρθρο 24 του Συντάγματος. Πέραν τούτων, κατά τη γνώμη των Συμβούλων Χ. Ράμμου, Ι. Μαντζουράνη, Αικ. Σακελλαροπούλου, Αικ. Χριστοφορίδου, Ε. Νίκα, Γ. Τσιμέκα, Σ. Χρυσικοπούλου, Α.Μ. Παπαδημητρίου, οι ρυθμίσεις αυτές αντίκεινται προεχόντως στις συνταγματικές αρχές του Κράτους δικαίου (άρθρο 25 παρ. 1) και της ισότητας (άρθρο 4 παρ. 1). Ειδικότερα, αντιβαίνουν στη συνταγματική αρχή του Κράτους δικαίου, θεμελιώδης επιδίωξη της οποίας είναι η πραγμάτωση του Δικαίου στην Πολιτεία, που πρωτίστως επιτυγχάνεται με τη διαφύλαξη του κύρους του νόμου. Η επιδίωξη αυτή επιτελείται, μεταξύ άλλων, με τη θέσπιση πάγιων διατάξεων που ρυθμίζουν την ατομική και κοινωνική δραστηριότητα των πολιτών, οι οποίοι βάσει των κανόνων αυτών και μέσα στα πλαίσια των ρυθμίσεών τους, ασκούν τα συνταγματικώς κατοχυρωμένα ατομικά και κοινωνικά δικαιώματά της και μετέχουν

της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της χώρας. Στη δε συνταγματική αρχή της ισότητας αντιβαίνουν, διότι θέτουν σε μειονεκτική μοίρα, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβιάσεων των ισχυόντων όρων δομήσεως και χρήσεων γης αλλά εν τούτοις εξαιρούνται από την κατεδάφιση, τους νομοταγείς πολίτες που έχουν ιδιοκτησία στην ίδια περιοχή και οι οποίοι, μολονότι ενήργησαν κατά την ανέγερση ή διαρρύθμιση της οικοδομής τους μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων τις οποίες παρείχαν οι νόμοι, θα υφίστανται του λοιπού εις το διηνεκές τις δυσμενείς πολεοδομικές συνέπειες των αυθαίρετων κατασκευών των γειτόνων τους, οι οποίες, αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβιώσεως, διαφεύγουν την κατεδάφισή τους. Επιπροσθέτως δε, υφίστανται τις δυσμενείς συνέπειες από την απαξίωση των νομίμων ιδιοκτησιών, λόγω της επιδείνωσης του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος από την άναρχη και αυθαίρετη δόμηση (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 3921/2010, 3578/2010, 3500/2009).

Επειδή, με τις αποφάσεις 3341/2013 και 1118 - 19/2014 αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου κρίθηκε, όπως ήδη αναφέρθηκε σε προηγούμενη σκέψη, ότι οι ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, με τις οποίες επιτράπηκε κατ' ουσίαν η επί μακρόν διατήρηση κατασκευών που παραβιάζουν τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, εφαρμοζομένου του μέτρου αυτού και σε κατασκευές μεταγενέστερες του ν. 1337/1983, είναι αντίθετες στις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Ο ν. 4178/2013, με τον οποίο επιχειρείται εκ νέου η ρύθμιση της αυθαίρετης δόμησης, με την πρόβλεψη του μέτρου της αναστολής επιβολής των προβλεπόμενων από τις παγίως ισχύουσες διατάξεις κυρώσεων ή και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση, διαλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις για τις αυθαίρετες κατασκευές που είχαν ήδη υπαχθεί στις - κριθείσες στο μεταξύ αντισυνταγματικές - διατάξεις του ν. 4014/2011. Προβλέπεται, ειδικότερα, ότι αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4014/2011, υπό την έννοια ότι έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και έχει καταβληθεί το σύνολο του οφειλόμενου ενιαίου ειδικού προστίμου, εντάσσονται πλέον στη ρύθμιση του ν. 4178/2013, εφόσον εκδοθεί πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του τελευταίου αυτού νόμου (άρθρα 9 και 30 παρ. 2). Κατά τα δε οριζόμενα στην προσβαλλόμενη 2254/30.8.2013 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. (άρθρο 4 παρ. 1), για την ολοκλήρωση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν. 4178/2013, τα στοιχεία της δήλωσης του ν. 4014/2011 μεταφέρονται, κατόπιν σχετικής αιτήσεως σε νέα δήλωση, η οποία συμπληρώνεται, όπου απαιτείται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/2013. Εξάλλου, εκκρεμείς αιτήσεις υπαγωγής, διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4178/2013 (άρθρο 30 παρ. 3), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 4 της ανωτέρω υπουργικής αποφάσεως. Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, με τις διατάξεις του ν. 4178/2013 παρέχεται η δυνατότητα, αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/2011 που κρίθηκε εν συνεχεία αντισυνταγματική, να υπαχθούν στη νέα ρύθμιση μέσω μίας διαδικασίας ηλεκτρονικής μεταφοράς των

στοιχείων της δήλωσης του ν. 4014/2011 σε νέα δήλωση, η οποία συμπληρώνεται με τα τυχόν πρόσθετα δικαιολογητικά και στοιχεία που απαιτούνται από τις διατάξεις του ν. 4178/2013. Κατά τα λοιπά, και για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές, οι συνέπειες της υπαγωγής ρυθμίζονται αποκλειστικά από τον ν. 4178/2013 και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 4014/2011 που κρίθηκαν αντισυνταγματικές. Επομένως είναι απορριπτέος ο προβαλλόμενος λόγος ότι ανατρέπονται τα κριθέντα με τις ανωτέρω αποφάσεις της Ολομελείας του Δικαστηρίου κατά παράβαση της αρχής της διακρίσεως των λειτουργιών, διότι στηρίζεται στην εσφαλμένη εκδοχή ότι εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν. 4014/2011.

Επειδή, στο άρθρο 23 παρ. 6 του ν. 4178/2013 ορίζονται τα εξής: «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία 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. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παράβολου της παραγράφου 10 του άρθρου 11. Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου». Οι διατάξεις αυτές κατά το μέρος τους, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι περιπτώσεις αδειών που ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση είναι ανίσχυρες, διότι έρχονται σε αντίθεση με την αρχή της διακρίσεως των λειτουργιών (άρθρο 26 του Συντάγματος), το δικαίωμα παροχής αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος) και την υποχρέωση της Διοικήσεως να συμμορφώνεται προς το περιεχόμενο ακυρωτικών δικαστικών αποφάσεων (άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος). Επομένως, ο προβαλλόμενος σχετικός λόγος ακυρώσεως πρέπει να γίνει δεκτός ως βάσιμος και να ακυρωθούν οι προσβαλλόμενες πράξεις, καθ' ο μέρος στις διαδικασίες που εισάγονται με αυτές περιλαμβάνονται, κατ' άρθρο 23 παρ. 6 του ν. 4178/2013, κτίσματα που ανεγέρθηκαν με άδεια που ακυρώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλονται ακόμη, καθ' ερμηνεία του δικογράφου, λόγοι αναφερόμενοι στη συνταγματικότητα σειράς επιμέρους διατάξεων του ν. 4178/2013: α) της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 2, σύμφωνα με την οποία εξαιρούνται από τη μη υπαγωγή στο ν. του ν. 4178/2013 αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, στις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση, προβλέπεται δε, περαιτέρω, ότι σε περίπτωση κατ' εξαίρεση υπαγωγής στην επίμαχη ρύθμιση, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία της απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν απαλλοτριώνονται, β) της περ. δ της παρ. 2 του άρθρου 2, καθ' ο μέρος επιτρέπει την υπαγωγή στη ρύθμιση του νόμου αυθαίρετων κατασκευών παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, γ) του άρθρου 2 παρ.

2, κατά το μέρος που επιτρέπει τη διατήρηση ή και την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών σε αρχαιολογικό χώρο (περ. θ' και ι'), σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (περ. ια'), σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης (περ. ιβ'), σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986 (περ. ιγ'), και σε διατηρητέο κτίριο (περ. ιδ'), δ) του άρθρου 5, με το οποίο ρυθμίζονται ζητήματα που σχετίζονται με το ν.δ. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» (Α' 232), και ε) του άρθρου 16, με τις οποίες προβλέπεται η υπαγωγή στο ν., κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2, των απαριθμούμενων στο ίδιο άρθρο αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως «δημοσίου ενδιαφέροντος». Οι λόγοι αυτοί πρέπει να απορριφθούν ως προβαλλόμενοι χωρίς έννομο συμφέρον, διότι οι αιτούντες ασκούν την αίτηση υπό την ιδιότητα των κατοίκων Αμαρουσίου, δεν ισχυρίζονται δε ότι στην ευρύτερη περιοχή κατοικίας τους υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των ως άνω διατάξεων.

Επειδή, απαραδέκτως εκ των παρεμβαινόντων ο μεν Γ. Σωτηρόπουλος προβάλλει ότι οι διατάξεις αντίκεινται στο άρθρο 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ, οι δε Χ. Θεοδωρίδης κ.λπ. πλήττουν τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 23 του ν. 4178/2013, δηλ. θέτουν ζητήματα πέραν των περιεχομένων στην κρινόμενη αίτηση, δεδομένου ότι με την παρέμβαση που ασκείται βάση των διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 2479/1997, όπως εν προκειμένω, μπορούν να προβληθούν λόγοι αναφερόμενοι αποκλειστικά σε ζητήματα συνταγματικότητας που έχουν τεθεί με την υπό κρίση αίτηση ακυρώσεως.