

## **ΣΤΕ ΟΛ. 1118/2014 [Αντισυνταγματικές οι διατάξεις του ν. 4014/2011 και του ν. 4030/2011 για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών]**

**Πρόεδρος:** *Κ. Μενουδάκος*

**Εισηγητής:** *Αικ. Σακελλαροπούλου*

**Δικηγόροι:** *Αν. Παπαπετρόπουλος, Χ. Κήτος-Κιάμος, Απ. Παπακωνσταντίνου*

### **Βασικές σκέψεις**

3. Επειδή, με την αίτηση αυτή, όπως συμπληρώθηκε με το από 15.5.2012 δικόγραφο προσθέτων λόγων, ζητείται, από τους αιτούντες, ιδιοκτήτες όμορης οικοδομής, η ακύρωση 1. της 49/27.3.2012 άδειας οικοδομής για την εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής, που χορηγήθηκε σύμφωνα με τις παρ. 17 και 18 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, όπως η παρ. 17 αντικαταστάθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 49 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249), από το Τμήμα Έκδοσης Οικοδομικών Αδειών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Ηγουμενίτσας στο Θ. και την Α. Μ. και 2. της 661/28.3.2012 πράξης του Διευθυντή της Πολεοδομίας του Δήμου Ηγουμενίτσας για τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών στην ανωτέρω οικοδομή.
4. Επειδή, με τις διατάξεις του ως άνω άρθρου 1 του ν. 3900/2010 εισάγεται ο θεσμός της «δίκης-πλότου» ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας σε θέματα που, ως εκ της φύσεώς τους, έχουν γενικότερο ενδιαφέρον και, ως εκ τούτου, αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικό αριθμό διαφορών με τον κίνδυνο να εκδοθούν αντιφατικές αποφάσεις και να υπάρξει σημαντική καθυστέρηση για τους διαδίκους ενώπιον των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων. Στις περιπτώσεις αυτές παρέχεται η δυνατότητα στους διαδίκους και στα διοικητικά δικαστήρια να απευθύνονται απ' ευθείας στο Συμβούλιο της Επικρατείας ώστε αυτό να επιλύει τα σχετικά ζητήματα, διασφαλίζοντας την ενότητα της νομολογίας και την ασφάλεια δικαίου (βλ. σχετική αιτιολογική έκθεση του νόμου). Ειδικότερα, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, εφ' όσον αίτημα διαδίκου να εισαχθεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας ένδικο βοήθημα ή μέσο αρμοδιότητας των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων, για τον λόγο ότι τίθεται ζήτημα γενικότερου ενδιαφέροντος με συνέπειες για ευρύ κύκλο προσώπων, γίνει δεκτό από την προβλεπόμενη από τις διατάξεις αυτές τριμελή Επιτροπή, η οποία αποφασίζει εκ των ενόντων βάσει των προβαλλομένων ισχυρισμών και των στοιχείων του φακέλου που διαθέτει, το Δικαστήριο αυτό εκδικάζει σε Ολομέλεια ή σε Τμήμα το ένδικο βοήθημα ή μέσο, εφαρμόζοντας ως προς την πληρεξουσιότητα τα οριζόμενα

στις διατάξεις του άρθρου 27 του π.δ/τος 18/1989 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμου για το Συμβούλιο της Επικρατείας» (ΦΕΚ Α΄ 8) και κατά τα λοιπά, ως προς το παραδεκτό και το βάσιμο του ενδίκου βοηθήματος ή μέσου, τις ισχύουσες για το ένδικο βοήθημα ή μέσο οικείες διατάξεις (ΣτΕ Ολομ. 601, 1971/2012).

5. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, με την από 25.6.2012 πράξη της τριμελούς Επιτροπής του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 3900/2010, που δημοσιεύθηκε προσηκόντως σε δύο αθηναϊκές εφημερίδες, έγινε δεκτή η από 7.6.2012 αίτηση των αιτούντων να εισαχθεί προς εκδίκαση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας η από 4.4.2012 αίτηση ακυρώσεως

κατά του Δήμου Ηγουμενίτσας, με την οποία, κατά τα αναφερόμενα στην ως άνω πράξη της Επιτροπής, τίθεται το γενικότερο ενδιαφέροντος ζήτημα της συνταγματικότητας των παραγράφων 17 και 18 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α΄ 209), σε συνδυασμό με τις λοιπές ρυθμίσεις του άρθρου αυτού.

6. Επειδή, στην πιο πάνω διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 3900/2010, προβλέπεται ότι «... η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας δεσμεύει τους διαδίκους της ενώπιόν του δίκης, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι παρεμβάντες. Στη δίκη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας μπορεί να παρέμβει κάθε διάδικος σε εκκρεμή δίκη, στην οποία τίθεται το ίδιο ως άνω ζήτημα και να προβάλει τους ισχυρισμούς του σχετικά με το ζήτημα αυτό. Για την εν λόγω παρέμβαση δεν καταλογίζεται δικαστική δαπάνη ...». Εν προκειμένω, στην ανοιγείσα ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας δίκη, παρεμβαίνει παραδεκτώς, κατά το εν λόγω άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 3900/2010, για να υποστηρίξει την αντισυνταγματικότητα των ανωτέρω διατάξεων, η Αγγελική Ζωιδάκη - Γεωργαντοπούλου, η οποία προβάλλει και αποδεικνύει ότι είναι διάδικος σε εκκρεμή ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Τριπόλεως δίκη, στην οποία τίθεται το αυτό νομικό ζήτημα.
7. Επειδή, το άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το Ψήφισμα της 6.4.2001 της Ζ΄ Αναθεωρητικής Βουλής, ορίζει ότι «1. ... 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...». Οι επόμενες παρ. 3 και 5 του ως άνω άρθρου ορίζουν τα εξής: «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 ...». Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις, οι οποίες τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στο νομοθέτη, τυπικό ή κανονιστικό, 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 όρων δόμησης και των χρήσεων γης της πόλης. Κριτήρια για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣτΕ 123/2007 Ολ., 1528/2003 Ολ.), δεν επιτρέπεται δε η χειροτέρευσή τους με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης δόμησης και χρήσης, 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, ούτε η νόθευση των πολεοδομικών κανόνων που έχουν θεσπιστεί με τα παραπάνω κριτήρια. Τούτων έπεται, ότι μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νομοθέτη, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, το πρώτον επίσης τεθείσης, συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδόμησης, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που έχουν ανεγερθεί πριν τη θέσπιση των κανόνων αυτών, οι οποίοι τίθενται εν γνώσει ακριβώς της ανωτέρω κατ' εξαίρεση δυνατότητας, αλλά η σχετική ρύθμιση νοείται ως εξαιρετική και υπό όρους, ώστε αφενός να μην αποδυναμώνεται ουσιωδώς η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφετέρου, να μην προκαλείται βλάβη σε φυσικά οικοσυστήματα, οικιστικά σύνολα και πολιτιστικά στοιχεία που χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας. Είναι όμως αντίθετες προς την ανωτέρω συνταγματική επιταγή διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η υπό τους αυτούς όρους εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών που ανεγείρονται μεταγενεστέρως, μετά δηλαδή τη θέσπιση των ανωτέρω πολεοδομικών κανόνων, 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 επιτρεπομένης 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 αυθαίρετων κατασκευών της συγκεκριμένης περιοχής (ΣΤΕ Ολομ. 3921/2010, 3500/2009).

8. Επειδή, προ του Συντάγματος του 1975, το ν.δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (Α΄ 124), το οποίο καταργήθηκε, στη συνέχεια, εκτός από ορισμένες διατάξεις του, με το άρθρο 31 παρ. 1 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α΄ 210), περιείχε στο άρθρο 118 παρ. 2, όπως η παράγραφος αυτή είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 παρ. 64 του ν.δ/τος 205/1974 (Α΄ 363), ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής και στο άρθρο 119 παρ. 1 και 2, όπως η τελευταία αυτή παράγραφος είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 παρ. 65 του παραπάνω ν.δ/τος 205/1974, ρύθμιση των περιπτώσεων χαρακτηρισμού αυθαίρετων κατασκευών ως κατεδαφιστέων. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 124 παρ. 3 και 4 του ΓΟΚ του 1973 (αντίστοιχη η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 8 του ν. 1512/1985, Α΄ 4), ήταν δυνατόν να εγκρίνεται, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων, με απόφαση των Υφυπουργών Περιφερειακών Διοικήτων, η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών, εφόσον επρόκειτο για μικρές παραβάσεις, των οποίων η καθάριση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή αυτών ή θα έβλαπτε υπέρμετρα την αισθητική εμφάνιση του κτιρίου ή θα απαιτούσε υπέρμετρες για την αποκατάσταση της αισθητικής του δαπάνες και των οποίων η διατήρηση σε κάθε περίπτωση δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε θα απέβαινε υπέρμετρα σε βάρος της πόλης. Όπως κρίθηκε με την απόφαση 1876/1980 της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις ως άνω διατάξεις του ΓΟΚ του 1973 αντιμετώπιζονταν, κατά τρόπο πάγιο και εξαντλητικό, οι περιπτώσεις αυθαίρετης υπέρβασης των ισχυόντων όρων και περιορισμών δόμησης και επιβαλλόταν, κατόπιν ειδικής διαδικασίας, η κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, όταν αναφέρονταν σε ορισμένες παραβάσεις χάριν της αρμονικής και σύμμετρης πολεοδομικής ανάπτυξης των οικισμών. Προβλεπόταν δε και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, όταν οι παραβάσεις της αυθαίρετης κατασκευής κρίνονταν από τα αρμόδια όργανα της Πολιτείας, με βάση αυστηρώς πολεοδομικά και κτιριολογικά κριτήρια, ως άνευ σημασίας και δυσμενών επιπτώσεων για τη λειτουργικότητα, την πολεοδομική ισορροπία και εξέλιξη της περιοχής και, ως εκ τούτου, ως μη επηρεάζουσες σοβαρά τους όρους διαβίωσης των κατοίκων της. Κρίθηκε, εξάλλου, ότι το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος ανεχόταν, καταρχήν, την προβλεπόμενη από το ΓΟΚ του 1973, με τη συνδρομή των τιθέμενων σε αυτόν προϋποθέσεων και κριτηρίων, εξαίρεση από τον κανόνα της κατεδάφισης των κτισμάτων που οικοδομούνται, κατά παράβαση των καθορισθέντων από την Πολιτεία για την περιοχή όρων και περιορισμών δομήσεως, δεδομένου ότι η εξαίρεση αυτή ήταν δυνατή όταν οι αυθαίρετες κατασκευές οφείλονταν σε ασήμαντες από πολεοδομική άποψη παραβάσεις, οι οποίες, ως εκ του

μεγέθους, της μορφής, και των επιπτώσεών τους, δεν ασκούσαν σοβαρή επιρροή στη λειτουργικότητα των οικισμών, δεν παρεμπόδιζαν την ομαλή ανάπτυξη αυτών, ούτε επιδρούσαν δυσμενώς στους όρους διαβίωσης. Ακολούθησε ο ν. 720/1977 (Α' 297), με το άρθρο 1 παρ. 1 του οποίου 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, ο οποίος περιείχε διάταξη για τη δήλωση αυθαιρέτων, εξαιρούνται από την κατεδάφιση, έστω και αν αντίκεινται στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτών υποβάλλουν εμπροθέσμως στην αρμόδια υπηρεσία Πολεοδομίας τις προβλεπόμενες από την παρ. 2 του άρθρου 2 δηλώσεις και λοιπά στοιχεία και την εισφορά του άρθρου 2 του ίδιου νόμου. Στην παρ. 9 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου, προβλεπόταν η δυνατότητα του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη της αρμόδιας αρχιτεκτονικής επιτροπής, να κηρύξει απαράδεκτη την υποβληθείσα δήλωση και να αποκλείσει από την εξαίρεση από την κατεδάφιση περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών σε επίκαιρα σημεία πόλεων και οικισμών σε όλη τη χώρα εφόσον οι κατασκευές αυτές προσβάλλουν αισθητώς την εμφάνιση της περιοχής ή ιδιάζουσας σημασίας στοιχείου αυτής ή αποβαίνουν υπέρμετρα σε βάρος της πόλης. Με την ίδια ως άνω 1876/1980 απόφαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου (βλ. και Π.Ε. 585/1978) κρίθηκε ότι με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του ν. 720/1977, θεσπίσθηκε παρέκκλιση από την πάγια ρύθμιση του θέματος της αντιμετώπισης των αυθαιρέτων κατασκευών που είχε εισαχθεί με το άρθρο 124 παρ. 3 του ΓΟΚ του 1973, καθώς, αντίθετα με τις τελευταίες αυτές διατάξεις, με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 720/1977, προβλεπόταν η εξαίρεση από την κατεδάφιση των μέχρι ορισμένη ημερομηνία σε όλη την επικράτεια ανεγερθεισών και υφιστάμενων αυθαιρέτων κατασκευών, με την απλή δήλωση του ενδιαφερομένου, τελούσε δε σε εξάρτηση από μόνο το συμπτωματικό γεγονός της ύπαρξης της κατασκευής, που παραβίαζε τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης σε ορισμένη χρονική στιγμή. Αυτή η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 720/1977, που εξαιρούσε αυτομάτως από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετη κατασκευή υφιστάμενη σε ορισμένη χρονική στιγμή, χωρίς να εξαρτά 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, κρίθηκε αντίθετη στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος και, ως εκ τούτου, ανίσχυρη, ενώ η παρεχομένη 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.

9. Επειδή, ακολούθως, προς εκπλήρωση της διατυπούμενης στο προαναφερόμενο

άρθρο 24 παρ. 2 συνταγματικής επιταγής, εκδόθηκαν οι ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» (Α΄ 169) και 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α΄ 33). Με τον τελευταίο αυτό νόμο ο πολεοδομικός σχεδιασμός τέθηκε σε νέα βάση και προβλέφθηκε ότι περιλαμβάνει δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο συντάσσεται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.), που αποτελεί τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και περιέχει γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις, βασικό δε στοιχείο αυτού αποτελεί ο καθορισμός χρήσεων γης, και σε δεύτερο επίπεδο εκπονείται η πολεοδομική μελέτη, που εναρμονίζεται με τις γενικές κατευθύνσεις του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και εξειδικεύει τις προτάσεις και τα προγράμματά του. Παράλληλα, ο ν. 1337/1983, στο πλαίσιο των αρχών και κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού τους οποίους θέσπισε, με τα άρθρα 15 έως 22 ρύθμισε θέματα σχετικά με την τύχη των αυθαίρετων κατασκευών, προέβη δε σε διαχωρισμό αυτών, 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. 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). Επιπλέον δε ορίζεται ότι «Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης. Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ. α, β και γ της παρ. 1 του άρθρου 16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνον οι παρ. 2 και 3 του παρόντος άρθρου 15» (όπως τα ανωτέρω τρία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15 αυτού προστέθηκαν με το άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 1512/1985). Στις παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου 15 ορίζεται ότι «2. Δεν υπάγονται στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου και κατεδαφίζονται κατά τις ισχύουσες διατάξεις τα κτίσματα που βρίσκονται α) σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ... β) μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών και δημοτικών ή κοινοτικών οδών ... γ) μέσα

στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας ... δ) σε δημόσια κτήματα, ε) σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, στ) σε αρχαιολογικούς χώρους και ζ) σε ρέματα. 3. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος είναι δυνατό να εξαιρεθούν από την εφαρμογή της παρ. 1 του 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 ιδιαίζουσα σημασία ...». Περαιτέρω, στο άρθρο 16 του αυτού ν. 1337/1983 ορίζεται 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 ιδιαίζουσα 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 προβλέπεται 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. 2. ...». Τέλος, 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 άδειας 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 Δικαστηρίου, από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγονται τα ακόλουθα: 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, πάντως, απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα. Κατά συνέπεια, είναι στενώς ερμηνευτέες οι προαναφερόμενες διατάξεις, με τις οποίες επιτρέπεται η εξαίρεση 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 δε, 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 συνεπήγετο 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. Ο κανόνας δε αυτός επαναλαμβάνεται και από τον εισαχθέντα μετά το Σύνταγμα του 1975 Γ.Ο.Κ. του 1985, ο οποίος μάλιστα επιβάλλει την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών ακόμα και αν δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, εκτός αν οι ενδιαφερόμενοι μεριμνήσουν για την έκδοση ή την αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών, δυνάμει των οποίων θα έπρεπε να είχαν κατασκευαστεί τα σχετικά κτίσματα.

10. 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, παρ. 14, με την οποία επετράπη η εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων 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 μνημονευθείσες 3500/2009 και 3921/2010 αποφάσεις της Ολομέλειας του Δικαστηρίου κρίθηκε ότι η ως άνω διάταξη αντίκειται: 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 θέτει 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.

11. Επειδή, 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) ρυθμίσθηκαν εκ νέου τα θέματα της αυθαίρετης δόμησης και ορίστηκαν τα ακόλουθα: Στο άρθρο 23 παρ. 1 έως 3, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 49 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) και ίσχυε κατά την έκδοση των προσβαλλόμενων αποφάσεων, προβλέπεται ότι «1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία. 2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις: α) που υφίστανται προ του 1955 ή β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν. 1337/1983 (Α΄ 33) ή γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν.

1512/1985 (Α΄ 4) ή δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α΄ 122) ή του ν. 3843/2010 (Α΄ 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο. 3. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης στ΄ της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 και εφόσον: α) η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση βρίσκεται: αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης, ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους, γγ) σε δημόσιο κτήμα, δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας, εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, στστ) σε παραδοσιακό οικισμό με την επιφύλαξη της παρ. 24 του άρθρου 24 και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α΄ 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α΄ 153) ή γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης». Περαιτέρω, στην παρ. 1 του άρθρου 24 του ίδιου νόμου όπως το άρθρο αυτό ίσχυε αρχικώς, πριν τροποποιηθεί με το ανωτέρω άρθρο 49 του ν. 4030/2011 και με το άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 4051/2012 (Α΄ 40), ορίστηκε ότι «1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια

η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή, 28.7.2011, και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου. β. Εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος πρέπει να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμό και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές οι ζώνες, όπου επιτρέπεται η δόμηση. γ. ...», στη δε παρ. 2 του ίδιου άρθρου 24, όπως ίσχυε κατά την έκδοση των προσβαλλόμενων αποφάσεων, ορίστηκαν, όσον αφορά τα απαιτούμενα για τη ρύθμιση της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δικαιολογητικά, καθώς και τη διαδικασία υποβολής τους, τα εξής: «Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής: α. Αίτηση. β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία περιλαμβάνονται ... ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής... η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης... Η υπεύθυνη δήλωση θα συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία θα αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης. Στην περίπτωση κτιρίων που δεν έχουν χρήση κατοικίας... γ. Παράβολο / αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τ.μ. ... και 6.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω ποσών και η δυνατότητα κατάθεσής τους σε

συμβεβλημένες τράπεζες. δ) Έντυπο υπολογισμού του ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6 ... 3. Η υποβολή των παραπάνω α', γ' και δ' δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας είτε με συστημένη επιστολή στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή στο ΚΕΠ του Δήμου από 1.10.2011 μέχρι 30.11.2011. Τα υπό β' δικαιολογητικά υποβάλλονται εντός τεσσάρων (4) μηνών από τις 30.11.2011... 5. ...».

Εξάλλου, ως προς τον τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, το άρθρο 24 προέβλεψε στην παρ. 6 περ. α. ότι «6. α. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης που δηλώνεται σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους καταβάλλει ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της, επί την τιμή ζώνης, που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ..., στην δε παρ. 8 του άρθρου 24 ρυθμίστηκαν θέματα σχετικά με τον χρόνο και τον τρόπο καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ειδικότερα δε στο εδ. ε. της παραγράφου αυτής ορίστηκε ότι «ε. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου και κάθε σχετική λεπτομέρεια». Εξάλλου, στην παρ. 9 του ίδιου άρθρου 24 ορίζεται ότι «9. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παράγραφο 5. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία, που ορίζεται στον παρόντα νόμο, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στον αιτούντα», στην ίδια δε παρ. 9 ορίστηκαν τα εξής ως προς την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του άρθρου αυτού των πρόχειρων κατασκευών: «... Ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές απαιτείται για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος μετά την καταβολή της αίτησης και του παραβόλου επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του. Για το λόγο αυτό τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε πολεοδομικής υπηρεσίας και αποτελείται από: ... Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις διατάξεις του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση αποκλείονται ενδεικτικά κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής ή στις οποίες η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο ή η κατάσταση, η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία

των χρηστών ή η κατασκευή δεν είναι μορφολογικά συμβατή με το υπόλοιπο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο ή είναι μεγαλύτερες από 100 τ.μ.». Ακόμη, στις παρ. 10 έως 11 και 15 έως 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ορίστηκαν τα εξής: «10. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τις κατασκευές ή χρήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 1 για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. ... 11. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος στο ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. Δικογραφίες που αφορούν αδικήματα, με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις, εφόσον επ' αυτών δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη απόφαση, τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμοδίου Οργάνου μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου και βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, ότι η αυθαίρετη κατασκευή δηλώθηκε και εξοφλήθηκε το ειδικό πρόστιμο κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. 16. Η εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου για τις κατασκευές ή τις χρήσεις που δηλώνονται, δεν κωλύει καθ' οιονδήποτε τρόπο τον πολεοδομικό σχεδιασμό ... 17. Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους, ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο ...», στη δε παρ. 18 ορίστηκε ότι «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης

κατά την έκδοσή τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παραβόλου της παρ. 2γ. Τα ακίνητα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου». Τέλος, στην παρ. 23 του ίδιου άρθρου 24 του ως άνω νόμου ορίστηκε ότι «23. Για την ηλεκτρονική διεκπεραίωση της ανωτέρω διαδικασίας εν όλω ή εν μέρει μπορεί να ανατεθεί στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, με κάλυψη των αναγκαίων λειτουργικών του εξόδων από το Πράσινο Ταμείο, η ανάπτυξη και η αρχική διαχείριση του αντίστοιχου πληροφοριακού συστήματος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού μπορεί να θεσπίζεται διαφορετική διαδικασία για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του παρόντος και την καταβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, με τη χρήση ηλεκτρονικών τεχνολογιών, την απευθείας υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών στις αρμόδιες υπηρεσίες και την απευθείας έκδοση των πράξεων υπολογισμού των προστίμων και διατήρησης. Ειδικότερα μπορεί να καθορίζεται ότι το έντυπο και η αίτηση μπορούν να αποσταλούν ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και στη συνέχεια να εκδίδεται μονοσήμαντος αριθμός της αίτησης, ο οποίος συνιστά αριθμό πρωτοκόλλου και με βάση τον οποίο θα γίνονται οι πληρωμές του προστίμου, προσωρινός υπολογισμός του προστίμου και των δόσεων. Με τον προσωρινό υπολογισμό, την έκδοση του αριθμού της αίτησης αυθαιρέτου και το αποδεικτικό είσπραξης του παραβόλου ξεκινά η εξόφληση του ποσού του προστίμου. Με την έκδοση της παραπάνω απόφασης μπορεί να καθορίζεται ότι η διαδικασία της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της, και παύει η ισχύς των διατάξεων, που προβλέπουν τη διεκπεραίωση της διαδικασίας με την υποβολή έντυπων δικαιολογητικών».

12. Επειδή, εξ άλλου, στο άρθρο 25 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι «1. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που εισπράττεται κατά το προηγούμενο άρθρο αποδίδεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο» και διατίθεται στο πλαίσιο των στόχων και των αρχών του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, ιδίως για την αντιστάθμιση των δυσμενών συνεπειών για το χρόνο αναστολής του άρθρου 24 παρ. 1, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων, για την κατεδάφιση αυθαιρέτων και τον καθορισμό ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην επόμενη παράγραφο, εντός του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α., στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι κατασκευές και χρήσεις που δηλώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε όμορους Ο.Τ.Α. που παρουσιάζουν έλλειμμα γης ή χρήζουν πολεοδομικής εξυγίανσης και περιβαλλοντικής αποκατάστασης. Τα παραπάνω ποσά αποδίδονται άμεσα για

την επίτευξη των παραπάνω σκοπών μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής. Για το σκοπό αυτόν εντός τριών (3) ετών οι Δήμοι υποβάλλουν συγκεκριμένες προτάσεις και μελέτες για την υλοποίησή τους. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού καθορίζεται η διαδικασία και τα ποσοστά διάθεσης του παραπάνω ποσού και οι δικαιούχοι τους, καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Από το παραπάνω ποσό ποσοστό έως 15%, το οποίο καθορίζεται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης αποδίδεται υπέρ των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης και κατανέμεται σε αυτούς με απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. 2. Κατά την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ και την αναθεώρηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους Δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος, καθορίζονται ειδικές ζώνες εξισορρόπησης των πολεοδομικών και εν γένει περιβαλλοντικών επιβαρύνσεων που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, ώστε να αποκαθίσταται το πολεοδομικό ισοζύγιο εντός εκάστου πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α.. Στις ζώνες αυτές, οι οποίες πρέπει να έχουν λειτουργική σύνδεση με τις πολεοδομημένες ή και προς πολεοδόμηση περιοχές του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση ή να μειώνεται ουσιαστικά ο ισχύων συντελεστής δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις πρασίνου και ήπιας αναψυχής, καθώς και χώροι για την εξυπηρέτηση των κοινωφελών αναγκών του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α., όπως ιδίως χώροι ανακύκλωσης υλικών και συσκευασιών, χώροι οργανωμένης διαχείρισης απορριμμάτων, αμαξοστάσια μέσων μαζικής μεταφοράς, κοιμητήρια κ.λπ. Οι χώροι κοινωφελών χρήσεων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής επιφανείας των καθοριζόμενων κατά τα ανωτέρω ειδικών ζωνών εξισορρόπησης σε κάθε πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α.. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να απλοποιούνται οι διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των παραπάνω σχεδίων και να συντέμνονται οι σχετικές προθεσμίες. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται ειδικότερες προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών των παραπάνω ζωνών και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις, οι όροι και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής». Στη συνέχεια, με το άρθρο 39 παρ. 6 περ. β του ν. 4024/2011 (Α' 226/27.10.2011) προστέθηκε παρ. 4 στο άρθρο 3 του ν. 3889/2010 (Α' 182), η οποία ορίζει ότι «Κατά τη διάρκεια εφαρμογής του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής, η διάθεση των πόρων του Πράσινου Ταμείου κατ' έτος, όπως προβλέπονται στο άρθρο 8, για τις λειτουργικές του δαπάνες και την επίτευξη των σκοπών του, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) επί

- του συνόλου των διαθεσίμων του κατά το τέλος του προηγούμενου έτους. Τα επιπλέον του ανωτέρω ποσοστού διαθέσιμα επιτρέπεται να περιέρχονται στον Κρατικό Προϋπολογισμό με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», ακολούθησε δε η εκ νέου τροποποίηση της ως άνω διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 3889/2010, με την από 19.11.2012 πράξη νομοθετικού περιεχομένου (Α΄ 229), με την οποία το ως άνω ποσοστό μειώθηκε σε 2,5%, η ρύθμιση δε αυτή ενσωματώθηκε στο άρθρο 32 παρ. 16 του ν. 4111/25.1.2013 (Α΄ 18/25.1.2013).
13. Επειδή, κατά την έκδοση των προσβαλλόμενων πράξεων το άρθρο 24 του ν. 4014/2011 είχε τροποποιηθεί με τα άρθρα 49 και 51 του προαναφερόμενου ν. 4030/2011. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων, με την παρ. 5 του άρθρου 49 του νόμου αυτού αντικαταστάθηκε το προτελευταίο εδάφιο της περ. β΄ της παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 ως εξής: «Η υπεύθυνη δήλωση συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης. Αν δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, που αποδεικνύουν το χρόνο ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης, αυτός μπορεί να αποδειχτεί και από ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας, κατά την έννοια του άρθρου 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, προ της 31.1.1983», με την παρ. 10 του ίδιου ως άνω άρθρου αντικαταστάθηκε η παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 με την πρόβλεψη δυνατότητας εκτέλεσης στις υπαχθείσες σε ρύθμιση αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης εργασιών όχι μόνο επισκευής, αλλά και αποπεράτωσης και συγκεκριμένα, ορίστηκε ότι «17. Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης. Επιπλέον επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής, που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών αποπεράτωσης και επισκευής γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο...», με την παρ. 11 δε του ίδιου άρθρου προστέθηκε νέα παρ. 24 στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011, στην οποία προβλέπεται η δυνατότητα υπαγωγής στις ρυθμίσεις του άρθρου αυτού αυθαίρετων κατασκευών, που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, και καθορίστηκαν οι σχετικές προϋποθέσεις. Οι ανωτέρω διατάξεις των άρθρων 24 του ν. 4014/2011 και 49 του ν. 4030/2011 με τα άρθρα 50 και 49, αντίστοιχα, του ν. 4042/2012 (Α΄ 24/13.2.2012) και, μεταξύ άλλων, με την παρ. 1 του άρθρου 50 του τελευταίου αυτού νόμου απαλείφθηκε η ημερομηνία «προ της 31.1.1983», που προβλεπόταν στο προτελευταίο εδάφιο της περ. β΄ της παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011,



όπως είχε αντικατασταθεί με την παρ. 5 του άρθρου 49 του ν. 4030/2011, και προβλέφθηκε η δυνατότητα απόδειξης του χρόνου ολοκλήρωσης της δηλούμενης αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσεως, σε περίπτωση μη ύπαρξης ούτε ιδιωτικών εγγράφων βέβαιης χρονολογίας, με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, συνοδευόμενη από τεχνική έκθεση μηχανικού, η οποία υποστηρίζει το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης.

14. Επειδή, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του ν. 4014/2011, με τις διατάξεις του νόμου αυτού επιχειρείται η χάραξη μιας «κόκκινης γραμμής» στην αυθαίρετη δόμηση, προκειμένου να υπάρξει αποτελεσματική καταπολέμησή της στο μέλλον και να αποκατασταθεί το περιβαλλοντικό ισοζύγιο στις υφιστάμενες πολεοδομικές υπερβάσεις, που μπορεί και πρέπει να αντιμετωπίζονται με ρεαλιστικά πρόστιμα. Στην ίδια εισηγητική έκθεση γίνεται αναφορά στην «αναποφασιστικότητα της πολιτείας να αντιμετωπίσει το σοβαρό πρόβλημα των υπερβάσεων δόμησης και αλλαγών χρήσης», η οποία σε συνδυασμό με την «εξαιρετική δυσκολία που συνεπάγεται το εγχείρημα της τροποποίησης της πολεοδομικής νομοθεσίας, του τρόπου έκδοσης των αδειών και του ελέγχου των οικοδομών», οδήγησε «στη συνενοχή Κράτους - Πολίτη και στην ανοχή της αυθαιρεσίας σε τέτοιο βαθμό, ώστε η αυθαίρετη δόμηση να έχει γίνει εθιμική πρακτική και να τυγχάνει ευρείας αποδοχής», με συνέπεια να συντηρηθεί επί μακρόν «ένας φαύλος κύκλος διαπλοκής». Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι οι ρυθμίσεις του νόμου αποβλέπουν στην εφαρμογή του συστήματος «της πράσινης χρήσης των αυθαίρετων υπερβάσεων δόμησης», με σκοπό την αποκατάσταση της βλάβης που επήλθε στο περιβάλλον και την αποκατάσταση του διαταραγμένου περιβαλλοντικού ισοζυγίου, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών αλλά και τον έμπρακτο σεβασμό της ισότητας των πολιτών και της αρχής του κράτους δικαίου. Συναφώς, τονίζεται ότι οι ρυθμίσεις του αντιμετωπίζουν το υπαρκτό πρόβλημα μέσα από την περιβαλλοντική και πολεοδομική του διάσταση στη λογική της πράσινης ανάπτυξης, των αρχών της αειφορίας και της προστασίας του περιβάλλοντος και δεν αποτελούν μόνο ρυθμίσεις εισπρακτικού χαρακτήρα, χωρίς όμως να παραγνωρίζεται και η δυσμενής δημοσιονομική συγκυρία, στην οποία βρίσκεται η χώρα. Επιπλέον, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το ύψος του οποίου διαμορφώνεται σύμφωνα με περιβαλλοντικά, πολεοδομικά και κοινωνικά κριτήρια, αποτελεί ένα από τα βασικά εργαλεία ανάπτυξης της σχέσης περιβαλλοντικού οφέλους και βλάβης, δεδομένου ότι τα ποσά που θα εισπραχθούν, θα κατατίθενται σε ειδικό κωδικό του πράσινου ταμείου και θα αποδίδονται για την κατεδάφιση αυθαιρέτων, την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και την διασφάλιση εκείνων των χώρων που έχουν χαρακτηριστεί ως απαλλοτριωτέοι και κινδυνεύουν να αποχαρακτηριστούν λόγω της οικονομικής αδυναμίας των δήμων να τους αποκτήσουν. Εξάλλου, όπως

- επισημαίνεται και στη σχετική έκθεση της Επιστημονικής Υπηρεσίας της Βουλής, στο Παράρτημα 1 «Επιπρόσθετα δημοσιονομικά μέτρα για το 2011 και μεσοπρόθεσμη δημοσιονομική στρατηγική 2012-2015» του «Μνημονίου Συνεννόησης για τις συγκεκριμένες προϋποθέσεις Οικονομικής Πολιτικής» (τέταρτη επικαιροποίηση, 2.7.2011) (σελ. 69-70) προβλέπεται ότι τα επιπρόσθετα μέτρα για το 2011 και η μεσοπρόθεσμη δημοσιονομική στρατηγική (ΜΔΣ) μέχρι το 2015 θα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, αυξήσεις στους φόρους μέσω και της αύξησης των προστίμων για αυθαίρετα κτίσματα και της τακτοποίησης πολεοδομικών παραβάσεων [βλ. κεφάλαιο Β', ενότητα Ι. Παρεμβάσεις του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015, που εγκρίθηκε με το άρθρο μόνο του ν. 3985/2011, Α' 151 και Πίνακα 1 «Ελλάδα. Δημοσιονομικά μέτρα που περιλαμβάνει το πρόγραμμα. 2011» του Παραρτήματος ΙΙΙ «Ελλάδα - Μνημόνιο Οικονομικής και Χρηματοπιστωτικής Πολιτικής» του ν. 3845/2010 (Α' 65), στον οποίο προβλέπονταν για το έτος 2011 έσοδα ύψους 800.000.000 ευρώ από τη φορολόγηση των αυθαιρέτων κτισμάτων]. Σύμφωνα δε με την 41871/12.12.2012 βεβαίωση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, μέχρι 9.12.2012 είχαν υποβληθεί 459.903 δηλώσεις αυθαιρέτων, με βάση τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και μέχρι 6.12.2012 είχαν πραγματοποιηθεί πληρωμές, που αντιστοιχούσαν σε καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου, που ανέρχονταν συνολικά σε 713.552.889,15 ευρώ.
15. Επειδή, με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ανεξαρτήτως αν αναφέρονται σε αναστολή επιβολής των κυρώσεων που προβλέπονται από τις παγίως ισχύουσες γενικές διατάξεις για την αυθαίρετη δόμηση και όχι σε νομιμοποίηση ή σε εξαίρεση από την κατεδάφιση, επιτρέπεται κατ' ουσίαν η επί μακρόν διατήρηση κατασκευών και χρήσεων που παραβιάζουν τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, η αναστολή δε αυτή έχει εφαρμογή και σε κατασκευές μεταγενέστερες του ν. 1337/1983, με τον οποίο αναμορφώθηκε το σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού σε εκτέλεση της επιταγής του άρθρου 24 του Συντάγματος και, στο πλαίσιο του εισαγόμενου νέου αυτού συστήματος, θεσπίστηκε η διάκριση των αυθαιρέτων κατασκευών σε παλαιές και νέες, επιτρεπώς χορηγήθηκε δε η δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση των παλαιών, με τις οριζόμενες στις σχετικές διατάξεις προϋποθέσεις, σε αντίθεση προς τις νέες, για τις οποίες επέβαλε την κατεδάφιση, ώστε να αποτραπεί η συνέχιση της νόθευσης και ανατροπής του πολεοδομικού σχεδιασμού υπό το καθεστώς της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως και των εκτελεστικών της νόμων. Οι ως άνω ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 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 ειδική για κάθε αυθαίρετο κρίση αρμόδιου οργάνου της διοίκησης, ύστερα από εκτίμηση πολεοδομικών και κτιριολογικών κριτηρίων, που σχετίζονται με το μέγεθος, τη χρήση, το είδος και τη σημασία της αυθαίρετης κατασκευής, καθώς και με τις επιπτώσεις της στο χώρο που την περιβάλλει, τη συνολική δηλαδή επιβάρυνση της περιοχής. Και ναι μεν, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1, σε συνδυασμό με το άρθρο 23 παρ. 3 του ανωτέρω νόμου, από το μέτρο της αναστολής επιβολής κυρώσεων εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπως οι εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι, τα δάση και οι δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, ο αιγιαλός, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι παραδοσιακοί οικισμοί, οι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και τα ρέματα, με το άρθρο 27 του νόμου αυτού ορίζονται αυστηρά πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αν δεν υποβληθεί η απαιτούμενη για την υπαγωγή στο μέτρο της αναστολής δήλωση ή δεν καταβληθεί το σχετικό ειδικό ενιαίο πρόστιμο και προβλέπεται ρητώς, αφενός η υποχρέωση αποστολής των εν λόγω προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια ΔΟΥ για τη βεβαίωση και είσπραξή τους και αφετέρου η πειθαρχική δίωξη για παράβαση της υποχρέωσης αυτής, καθώς και για παράλειψη του πειθαρχικώς προϊσταμένου να ασκήσει τη δίωξη και, τέλος, με το άρθρο 28 του ίδιου νόμου οι αρμοδιότητες της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδάφισων που είχε συσταθεί με το ν. 3818/2010, η οποία μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφησης Αυθαιρέτων και ανασυγκροτείται, επεκτείνονται στις ανωτέρω αναφερόμενες περιβαλλοντικές ευαίσθητες περιοχές και διευρύνονται τα μέσα που έχει στη διάθεσή της η υπηρεσία αυτή για την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών, με τις διατάξεις όμως αυτές, με τις οποίες επιδιώκεται η αποτελεσματική εφαρμογή των προβλεπόμενων κυρώσεων, δηλαδή της κατεδάφισης και των προστίμων, για τις μη υπαγόμενες στο μέτρο της αναστολής αυθαίρετες κατασκευές, δεν αίρονται, οι δυσμενείς συνέπειες στο περιβάλλον των περιοχών, όπου βρίσκονται οι αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες, κατ' εφαρμογή του προαναφερόμενου άρθρου 24 του ν. 4014/2011, αναστέλλεται η κατεδάφιση χωρίς εκτίμηση των συνεπειών στην εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και στους όρους διαβίωσης και στην ποιότητα ζωής στις περιοχές αυτές, παρά το ότι ο ορθολογικός σχεδιασμός με βάση χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια αναγόμενα στη φυσιογνωμία και στις ανάγκες κάθε περιοχής, η εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών και, γενικότερα, η προστασία του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος αποτελεί συνταγματική επιταγή για όλους τους οικισμούς και περιοχές της Χώρας. Εξάλλου, οι ανωτέρω δυσμενείς περιβαλλοντικές συνέπειες δεν αναιρούνται από την πρόβλεψη ότι το ειδικό πρόστιμο, του οποίου η καταβολή επιβάλλεται για την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών στις επίμαχες διατάξεις, περιέρχεται στο Πράσινο

Ταμείο και διατίθεται για τη λήψη μέτρων που αποβλέπουν στη διασφάλιση περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως η εξισορρόπηση του ελλείμματος γης, η αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων και ο καθορισμός «ζωνών πολεοδομικής εξισορρόπησης» κατά την αναθεώρηση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., 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 δε αναστολή 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. Άλλωστε, 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. Κατά συνέπεια, οι ρυθμίσεις αυτές, κατ' εφαρμογή των οποίων εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες αποφάσεις, έρχονται σε αντίθεση με τις επιταγές που απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος. Ο Αντιπρόεδρος Αθ. Ράντος και οι Σύμβουλοι Δ. Μαρινάκης, Α.-Γ. Βώρος, Κ. Κουσούλης και Κ. Φιλοπούλου διατύπωσαν την εξής ειδικότερη γνώμη : Πράγματι, όπως άλλωστε έχει παγίως κριθεί, η αθρόα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών παραβιάζει, κατ' αρχήν, τους ορισμούς του άρθρου 24 του Συντάγματος. Οι ορισμοί, όμως, αυτοί, και ειδικότερα εκείνοι που αφορούν την ανάπτυξη των οικισμών κατά τους κανόνες της πολεοδομικής επιστήμης, ασφαλώς παραβιάζονται και με την ανοχή του νομοθέτη στη διατήρηση της εν τοις πράγμασι υφιστάμενης στην Χώρα καταστάσεως των οικιστικών περιοχών, αλλά και πολλών εκτός σχεδίου περιοχών, στις οποίες έχουν ανεγερθεί και διατηρούνται αυθαίρετες, εν όλω ή εν μέρει, κατασκευές. Η κατάσταση αυτή άρχισε να δημιουργείται πολύ πριν από την θέση σε ισχύ του Συντάγματος 1975, έκτοτε δε επιδεινώθηκε ραγδαία, παρά την ψήφιση και αναθεώρηση των σχετικών συνταγματικών διατάξεων, αλληπαλλήλων σχετικών νομοθετημάτων, που είχαν ως σκοπό να θέσουν τέλος στην δημιουργία «νέων γενεών» αυθαιρέτων, αλλά και παρά την έκδοση σχετικών δικαστικών αποφάσεων από όλα τα δικαστήρια, οι οποίες παραμένουν σχεδόν πλήρως ανεκτέλεστες, είτε αφορούν την εν γένει

πολεοδομική κατάσταση και την ρύθμιση του ζητήματος των αυθαιρέτων είτε αφορούν την τύχη επί μέρους κατασκευών. Κατά τα προκύπτοντα δε από τις εισηγητικές εκθέσεις των σχετικών νομοθετημάτων, η κατάσταση αυτή, λόγω του τεραστίου αριθμού αυθαιρέτων κατασκευών κάθε είδους, λόγω της παρόδου ενίοτε πολύ μεγάλου χρονικού διαστήματος από την ανέγερση ή τη δημιουργία κάθε αυθαίρετης κατασκευής, αλλά και λόγω της παντελούς αδυναμίας του κράτους να επιβάλει τη νομιμότητα, οφειλόμενης, εν πολλοίς, και στη δημιουργία και διατήρηση κοινωνικής συνειδήσεως αντίθετης στην επιβολή της νομιμότητας με τη χρήση του μόνου προσήκοντος μέσου της κατεδαφίσεως, είναι, πλέον, μη αναστρέψιμη. Συνέπεια τούτου είναι να εξακολουθήσει παραβιαζόμενο το Σύνταγμα με την διατήρηση της υφισταμένης καταστάσεως, να μην μπορεί να αποτραπεί λυσιτελώς η δημιουργία και άλλων αυθαιρέτων, αλλά και να στερείται η Πολιτεία πόρων αναγκαίων για την προσήκουσα πολεοδομική οργάνωση της Χώρας. Τούτο δε ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η έκδοση ατελέσφορων δικαστικών αποφάσεων, που περιέχουν ορθές μεν, κατ' αρχήν, κρίσεις αλλά είναι εξ ορισμού προορισμένες, όπως αποδεικνύει και η μέχρι τώρα πρακτική, να παραμείνουν ανεκτέλεστες, υποβαθμίζει το κύρος των δικαστηρίων που τις εκδίδουν αλλά και, κυρίως, αδυνατίζει στην αντίληψη των πολιτών την, αναγκαία εν τούτοις, αίσθηση δεσμευτικότητας των δικαστικών αποφάσεων, επί προφανή βλάβη της λειτουργίας και των αναγκαίων ισορροπιών του δημοκρατικού πολιτεύματος. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι, κατά την ορθή ερμηνεία των εν λόγω συνταγματικών διατάξεων, είναι ανεκτή η εφάπαξ ρύθμιση του ζητήματος, με την ψήφιση νομοθετήματος, το οποίο θα προβλέπει ακόμη και αθρόα νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών, με την εξαίρεση, βεβαίως, εκείνων που, κατά την υποκείμενη σε οριακό δικαστικό έλεγχο εκτίμηση του νομοθέτη, πλήττουν σε τέτοιο βαθμό το οικιστικό, φυσικό ή πολιτιστικό περιβάλλον, ώστε να μην είναι επιτρεπτή η διατήρησή τους. Για να είναι, όμως, λυσιτελής, και επομένως κατ' εξαίρεση ανεκτή συνταγματικώς, μία νομοθετική ρύθμιση με παρόμοιο περιεχόμενο πρέπει να θεσπισθεί με τις εξής προϋποθέσεις : α) Να προβλέπεται η, σε γενικευμένη κλίμακα, άμεση κατεδάφιση όσων υφισταμένων κατασκευών κριθεί από τον νομοθέτη, κατά τα ανωτέρω, ότι δεν μπορεί να υπαχθούν στην ευεργετική ρύθμιση. Η πρόβλεψη αυτή είναι απολύτως αναγκαία για πολλούς λόγους. Πρώτον, διότι θα στοιχεί με την ήδη εκ νέου εξαγγελόμενη κρίση του νομοθέτη ότι η διατήρησή τους δεν είναι, κατά το Σύνταγμα, ανεκτή. Δεύτερον, διότι είναι ο μόνος τρόπος να καταστεί εφεξής σαφές σε όλους, Πολιτεία και πολίτες, ότι η κατάσταση αλλάζει άρδην και ότι, πλέον, και το είδος αυτό ευθείας και απροσχημάτιστης παραβιάσεως του νόμου θα έχει την αυτή αντιμετώπιση με τα λοιπά είδη παρανομιών. Τρίτον, διότι είναι ο μόνος τρόπος ανασχέσεως της τάσεως δημιουργίας «νέας γενεάς» αυθαιρέτων. β) Να προβλέπεται, σε συνάρτηση με τα προηγούμενα, η χωρίς πολύπλοκες

διαδικασίες και με δικαστικό έλεγχο ενός βαθμού, άμεση κατεδάφιση όλων των εφεξής αυθαιρέτων, με παράλληλη πρόβλεψη και οργάνωση αποτελεσματικού συστήματος ελέγχων, με χρήση και σύγχρονης τεχνολογίας. γ) Να προβλέπονται, για την υπαγωγή κατασκευών στην ευεργετική ρύθμιση, πρόστιμα σχετικώς υψηλά, ανάλογα του χρόνου και της αξίας της κατασκευής, αλλά και της απαξίας της πράξεως για τον χώρο και το κοινωνικό σύνολο. Χαμηλού ύψους πρόστιμα, αναντίστοιχα με την αξία της κατασκευής, την αντλούμενη από αυτήν ωφέλεια του παραβάτη και την βλάβη του κοινωνικού συνόλου, δεν έχουν αποτρεπτικό αποτέλεσμα, δεν βοηθούν στην δημιουργία πόρων, αναγκαίων για την ανόρθωση της βλάβης και απλώς ενθαρρύνουν την συνέχιση και διαιώνιση της υφισταμένης καταστάσεως, εκτρέφοντας αντίστοιχες προσδοκίες για το μέλλον. δ) Να προβλέπεται ότι όσες αυθαίρετες κατασκευές δεν υπαχθούν, με αίτηση των ιδιοκτητών, στην εφάπαξ ρύθμιση παρά τη συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά και άμεσα. ε) Να προβλέπεται ότι το χρηματικό προϊόν της ευεργετικής ρυθμίσεως θα διατίθεται αποκλειστικά, ή, έστω, κατά το μεγαλύτερο τμήμα του, για τις ανάγκες εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας (δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, αποζημιώσεις ρυμοτομουμένων ιδιοκτησιών, κατεδαφίσεις κ.λπ.), με συνέπεια, άλλωστε, να ελαφρύνεται ο προϋπολογισμός του αντιστοίχου Υπουργείου και στ) Να περιέχονται ρυθμίσεις προστασίας του χώρου από την μη οργανωμένη, κατά το Σύνταγμα, δόμηση, όπως ρυθμίσεις για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δομήσεως, γενικώς ή σε συγκεκριμένες περιοχές. Με τις προϋποθέσεις αυτές, η μεταστροφή της μέχρι τώρα νομολογίας του Δικαστηρίου θα εξυπηρετήσει καλύτερα τους θαλπόμενους από το άρθρο 24 του Συντάγματος σκοπούς και θα βοηθήσει στην εν γένει εμπέδωση του Κράτους δικαίου. Συνεπώς, κατά την γνώμη αυτή, η επίμαχη διάταξη δεν αντιβαίνει στις συνταγματικές διατάξεις διότι προβαίνει σε αθρόα νομιμοποίηση των αυθαιρέτων αλλά διότι, προβαίνοντας στη νομιμοποίηση αυτή, δεν την συνοδεύει με τα ανωτέρω υποδεικνυόμενα μέτρα και ρυθμίσεις. Εξάλλου, κατά την ειδικότερη γνώμη των Συμβούλων Χ. Ράμμου, Μ. Καραμανώφ, Κ. Σακελλαροπούλου, Ε. Νίκα, Γ. Τσιμέκα, Σπ. Μαρκάτη, Φ. Ντζίμα, Β. Καλαντζή, Μ. Παπαδοπούλου, Θ. Αραβάνη, Α. Χλαμπέα, Τ. Κόμβου και των Παρέδρων Ο. Παπαδοπούλου και Ι. Σύμπλη, οι επίμαχες ρυθμίσεις πέραν της αντίθεσής τους στο άρθρο 24 του Συντάγματος, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη εκτεθεί, 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 τους 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 διαβίωσης, διαφεύγουν την κατεδάφισή τους (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 3921/2010, 3500/2009, ΠΕ 585/1978).

16. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την 232/2009 άδεια οικοδομής, που εκδόθηκε από το Τμήμα Έκδοσης Οικοδομικών Αδειών της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσπρωτίας, επετράπη στον Σ. Μ. και τη Χ. Μ. η ανέγερση τριώροφης οικοδομής με υπόγειο σε οικοπέδο εμβαδού 276,82 τ.μ. στο Ο.Τ. 73 στην 3η Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου Ηγουμενίτσας. Κατά της ως άνω 232/2009 άδειας οικοδομής, οι ήδη αιτούντες υπέβαλαν την 3372/28.6.2010 αίτηση θεραπείας, με την οποία προέβαλαν ότι η άδεια μη νομίμως εκδόθηκε χωρίς να έχει διανοιχθεί εν τοις πράγμασι η οδός επί της οποίας θα είχε πρόσωπο το ακίνητο και η οποία προβλεπόταν από την πολεοδομική μελέτη της περιοχής, σύμφωνα και με την πράξη εφαρμογής, που κυρώθηκε με την 886/458/18.2.1998 απόφαση του Νομάρχη Θεσπρωτίας, και χωρίς να έχει συντελεστεί η σχετική ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Με το 3927/30.7.2010 έγγραφο του Τμήματος Σχεδίου και Κανόνων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσπρωτίας γνωστοποιήθηκε στους ήδη αιτούντες ότι η 232/2009 άδεια οικοδομής θεωρείται ότι εκδόθηκε νόμιμα. Ακολούθως, σύμφωνα και με τις προτάσεις, που διατυπώθηκαν στην 282/2011 έκθεση ελέγχου του Σώματος Επιθεωρητών - Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης, η ως άνω 232/2009 άδεια οικοδομής ανακλήθηκε με την 1242/22.6.2011 πράξη της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Ηγουμενίτσας, με την αιτιολογία ότι η άδεια αυτή δεν ήταν σύννομη, διότι δεν είχε εν τοις πράγμασι διανοιχθεί ο προβλεπόμενος από το εγκεκριμένο σχέδιο στο πρόσωπο του οικοπέδου δρόμος, και δεν είχε κυρωθεί ο πίνακας των επικειμένων του οικοπέδου. Κατά της 1242/22.6.2011 ανακλητικής απόφασης ο Σ. Μ. και η Χ. Μ. άσκησαν διοικητική προσφυγή ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου - Δυτικής Μακεδονίας, η οποία απορρίφθηκε με την 37452/10507/29.9.2011 απόφαση. Ύστερα, από τα παραπάνω, και ενώ η επίμαχη οικοδομή βρισκόταν στο στάδιο της αποπεράτωσης επιχρισμάτων,

- εκδόθηκε η 73/2011 έκθεση αυτοψίας, με την οποία η όλη κατασκευή χαρακτηρίστηκε αυθαίρετη και κατεδαφιστέα και προσδιορίστηκαν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου. Με αίτησή τους ο Θ. Μ. και η Α. Μ., ως συνιδιοκτήτες με ποσοστό 50% ο καθένας κίνησαν τη διαδικασία υπαγωγής της οικοδομής στη ρύθμιση του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, η σχετική δε διαδικασία ολοκληρώθηκε με την έκδοση βεβαίωσης περαίωσής της. Στη συνέχεια, με την 96/17.01.2012 αίτησή τους, οι ίδιοι ως άνω ζήτησαν την έκδοση άδειας οικοδομής για την εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής, σύμφωνα με τις παρ. 17 και 18 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, όπως η παρ. 17 αντικαταστάθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 49 του ν. 4030/2011. Στην αίτηση αυτή αναφερόταν ότι η οικοδομή βρισκόταν τότε στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων και σημειώνονταν οι εργασίες που υπολείπονταν. Ακολούθησε η έκδοση των ήδη προσβαλλόμενων πράξεων.
17. Επειδή, υπό τα ανωτέρω δεδομένα, η προσβαλλόμενη άδεια οικοδομής και το σχετικό σήμα συνέχισης εργασιών, με τα οποία εγκρίθηκε η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής, δεν έχουν νόμιμο έρεισμα, διότι εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή των ρυθμίσεων του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, όπως τροποποιήθηκαν με το ν. 4030/2011, οι οποίες είναι ανίσχυρες ως αντισυνταγματικές, κατά τα εκτεθέντα σε προηγούμενες σκέψεις. Πρέπει επομένως να ακυρωθούν οι πράξεις αυτές για τον ανωτέρω λόγο, ο οποίος βάσιμα προβάλλεται με την κρινόμενη αίτηση, αποβαίνει δε αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών λόγων ακυρώσεως.
  18. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, πρέπει να γίνουν δεκτές η κρινόμενη αίτηση καθώς και η παρέμβαση, για την οποία όμως δεν καταλογίζεται δικαστική δαπάνη.