



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕ.ΚΑ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17
Ταχ.Κώδικα 115 23
Πληροφορίες Ζ.Βισβάρδη (Δικηγόρος)
Τηλέφωνο: 2131515.725
Fax : 2106469.385
Email: dne@prv.ypeka.gr

Αθήνα 6.6.2014
Αριθ.Πρωτ:13417

ΠΡΟΣ: Δ/ση Ο.Κ.Κ.
Μεσογείων και Τρικάλων 36
Τ.Κ. 115 26
Ενταύθα

ΚΟΙΝ: 1.- Αποκεντρωμένη Διοίκηση
Θεσσαλίας-Στερεάς Ελλάδας
Δ/ση Περιβάλλοντος
και Χωρικού Σχεδιασμού
Θεοδωράτου και Βέλλιου
Τ.Κ. 35 100 Λαμία
2.- Υπηρεσία δόμησης
Δήμου Χαλκιδέων
Φαρμακίδου 15
34 100 Χαλκίδα
3.- Τζέμο Νικόλαο
Προαστείου 3
34 100 Χαλκίδα

ΘΕΜΑ: Δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών εντός
κοινοχρήστων χώρων στις διατάξεις του ν.4178/2013

ΣΧΕΤ: 1) Το με αρ.πρωτ.70007/13 (αρ.πρωτ.ΥΠΕΚΑ 13417/11.3.2014) έγγραφο σας
2) Το με αρ.πρωτ.1872/9-5-2014) (αρ.πρωτ.ΥΠΕΚΑ 25475/20.5.2014) έγγραφο σας

Σχετικά με τα εν θέματι έγγραφά σας και επί των ερωτημάτων που διατυπώνονται
σ'αυτά σας γνωρίζουμε στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας τα εξής:

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.2 του ν.4178 «2 Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της
περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή
αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο

στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην παρ.2 του άρθρου 1 και εφόσον: Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται: α) Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεως και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται».

Σύμφωνα με την ως άνω διάταξη, θεσπίζεται δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4178/2013 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεως, υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

α) την μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

β) την ύπαρξη εμπραγμάτων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές

Πέραν των ως άνω δεν τίθεται από τον νόμο άλλη προϋπόθεση για την εφαρμογή της υπόψη διάταξης.

Περαιτέρω η συντέλεση της απαλλοτρίωσης λαμβάνει χώρα κατά τις κείμενες διατάξεις με την δημοσίευση στο ΦΕΚ της γνωστοποιήσεως για την κατάθεση της αποζημιώσεως στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ των προσώπων που αναγνωρίστηκαν ως δικαιούχοι αυτής (Ολ.ΑΠ17/2006 ΔΙΚΗ 2006 1259 και ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 237/2011 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ2173/2009 ΝΟΜΟΣ ΑΠ812/2009 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 180/2009 ΝΟΜΟΣ ΑΠ 174/2009 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1845/08 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 755/08 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1642/06 ΝΟΒ 55.1582, ΑΠ1549/05.

Εξ'άλλου κατ'άρθρο 17 παρ.2 του Συντάγματος (2001) όπως ισχύει μετά την αναθεώρησή του «κανένας δεν στερείται της ιδιοκτησίας του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά τον χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης...»

Ενόψει των προαναφερομένων, με την θεσπισθείσα ρύθμιση του άρθρου 2 παρ.2 του ν.4178/2013, ο νομοθέτης παρέχει δυνατότητα, στον ιδιοκτήτη ρυμοτομούμενου ακινήτου που έχει αυθαίρετες κατασκευές να υπάγει αυτό στις ρυθμίσεις του ως άνω νόμου για κάθε συνέπεια (όπως π.χ αναστολή κυρώσεων) που προβλέπεται ρητά στον νόμο, ορίζοντας βεβαίως ρητά ότι τυχόν υπαγωγή ρυμοτομούμενου αυθαίρετου στις ως άνω ρυθμίσεις δεν επηρεάζει το κύρος και την διαδικασία απαλλοτριώσεως και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Με την εγκύκλιο 3/2013 της Δ/νση Ο.Κ.Κ. διευκρινίσθηκε ότι: « Απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4178/2013 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη του εδαφίου 5 της παρ.Γ του άρθρου 9 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης. Η εξαίρεση αφορά αποκλειστικά δικαιούχους αποζημίωσης για κατασκευές που προϋφίσταντο της έγκρισης της απαλλοτρίωσης.

Στην παρούσα παράγραφο αναφέρεται το εδάφιο 1στ της παρ.Γ κατηγορία 3 του άρθρου 9 και οι παρ.1στ και 22 του άρθρου 23 του ν.4178/2013».

Επειδή η ως άνω εγκύκλιος είναι σαφής και προκύπτει άλλωστε και από το περιεχόμενο αυτής ότι είναι αμιγώς διευκρινιστική.

Επειδή εν γένει οι εγκύκλιες οδηγίες, όταν δεν προβλέπεται ρητά στον νόμο δεν εισάγουν δίκαιο, συνεπώς δεν μπορούν να ανατρέπουν, να διευρύνουν ή να περιορίζουν αθέμιτα το νόμο αλλά στόχο έχουν αποκλειστικά την παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών εντός του πλαισίου των νομοθετικών προβλέψεων καθώς και την εκλαΐκευση εν γένει δυσνόητων ή ασαφών νομοθετικών διατάξεων.

Επειδή η διευκρίνιση που δόθηκε με την ως άνω εγκύκλιο σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της παρ.2α του άρθρου 2 και η οποία συνίσταται στην εξαίρεση από την γενική απαγόρευση υπαγωγής της παρ.1 εκείνων αποκλειστικά των κατασκευών που προϋφίσταντο της έγκρισης της απαλλοτρίωσης, δεν προκύπτει ευθέως από τον νόμο αφού δεν ευθυγραμμίζεται με τις επιταγές του νομοθέτη ο οποίος δεν έχει θέσει τέτοια προϋπόθεση σε αντίθεση π.χ με την εξαίρεση της περιπτώσεως (η) ζώνη παραλίας όπου εκεί ο νομοθέτης ρητά ορίζει ότι «εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης».

Ενόψει των προαναφερομένων θεωρούμε ότι είναι εφικτή η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4178/2013 των αυθαιρέτων κατασκευών που έγιναν σε ρυμοτομούμενο δώροφο κτίσμα μετά την σχετική κήρυξη της απαλλοτρίωσης (1987) εφόσον μέχρι σήμερα αυτή δεν έχει συντελεσθεί και η περίπτωση αυτή κινείται κατά τα ανωτέρω εντός του νομοθετικού εύρους της διατάξεως της παρ.2 του άρθρου 2 του υπόψη νόμου.

Ε.Δ
- Τμήμα Β'
(Ζ.Βισβάρδη)
- Χρον.Αρχείο

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΞΑΝΘΙΠΠΗ ΠΟΥΡΝΑΡΑ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Κ.Κ.Δ.

MT

ΜΑΡΙΝΑ ΤΣΑΠΑΡΑ