

**Αυθαίρετη Δόμηση. Ερμηνευτικοί προβληματισμοί στο πλαίσιο των διατάξεων για τη νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών.**

Αγγελικής Μίντζια, Εφέτη ΔΔ.

**ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ**

1. Γενικά.
2. Νομικό πλαίσιο
3. Έννοια αυθαίρετης κατασκευής.
4. Έννοια της κατεδαφιστέας αυθαίρετης κατασκευής .
  - 4.1 Με βάση τις αρχικές διατάξεις του ΓΟΚ/1985.
  - 4.2 Με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του ΓΟΚ/1985.
  - 4.3 Προθεσμία για αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε ισχύ.
5. Διαδικασία χαρακτηρισμού κατασκευών ως αυθαίρετων και κατεδαφιστέων .
  - 5.1. Έκθεση Αυτοψίας. Ενδικοφανής προσφυγή.
6. Εξαίρεση από την κατεδάφιση.
7. Το έννομο συμφέρον.
8. Επίμετρο

**1.Γενικά.** Η αυθαίρετη δόμηση στη χώρα μας έχει μακρά διαδρομή. Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με στοιχεία που διαθέτει το Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος (ΤΕΕ) και ανακοινώθηκαν από τον Πρόεδρό του σε πρόσφατο Διεθνές Συνέδριο με αντικείμενο « Αυθαίρετα και Εθνική Οικονομία» (28-31.3.2007), μια στις τρεις οικοδομικές άδειες (εκδίδονται 100.000 περίπου κατ' έτος) παρουσιάζει προβλήματα νομιμότητας στην εκτέλεσή της. Οι αιτίες, για τις οποίες η πολεοδομική νομοθεσία που είναι ενταγμένη στην προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος δεν γίνεται σεβαστή δεν μπορούν να αναλυθούν στο πλαίσιο αυτής της εισήγησης. Πρόκειται άλλωστε για ένα θέμα που αφορά ασφαλώς το Δίκαιο, αλλά συνδέεται κυρίως με λόγους κοινωνικούς ,οικονομικούς και πολιτικούς .

## **2. Νομικό πλαίσιο**

Η 1876/1980 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ αποτέλεσε σταθμό στη συνταγματική μεταχείριση των διατάξεων για την αυθαίρετη δόμηση. Το Δικαστήριο δέχτηκε ότι η « αυτόματη» εξαίρεση από την κατεδάφιση (κατ' άρθρο 1 παρ.1 του ν. 720/1977) αυθαίρετων κατασκευών που υφίστανται καθ'ορισμένη χρονική στιγμή με μόνη τη δήλωση του ενδιαφερομένου και χωρίς να έχει προηγηθεί κρίση της Διοίκησης με βάση πολεοδομικά κριτήρια αντιβαίνει στο άρθρο 24 (παρ.2) του Συντάγματος. Ενόψει τούτου ο νομοθέτης αναγκάστηκε να αναζητήσει άλλες ,πολεοδομικώς προσφορότερες και πιο ανεκτές λύσεις του προβλήματος. Αυτό έγινε με το ν. 1337/1983 « Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (φ. Α'33), ο οποίος αφιερώνει το κεφάλαιο Β'(άρθρα 15-22) στις αυθαίρετες κατασκευές .Ειδικότερα , ο ν. 1337/1983 στα άρθρα 15 και 16 διαλαμβάνει μια βασική διάκριση ανάμεσα στα αυθαίρετα που είχαν κατασκευαστεί πριν ή μετά την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 1983.Και για μεν τα αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν από την ημερομηνία αυτή προβλέπει αναστολή και οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με τη συνδρομή των οριζόμενων προϋποθέσεων ,ύστερα από σχετική απόφαση του Νομάρχη ,ενώ

για τα ανεγειρόμενα μετά την ημερομηνία αυτή νέα αυθαίρετα αλλά και εκείνα από τα παλαιά τα οποία δεν εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση, ο νόμος θέσπισε τον ,εναρμονιζόμενο με το άρθρο 24 (παρ.2) του Συντάγματος και με τη συνταγματική αρχή του κράτους δικαίου, κανόνα της υποχρεωτικής κατεδάφισης από τους κυρίους τους ή και αυτεπαγγέλτως από τις πολεοδομικές αρχές, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή εάν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιονδήποτε τρόπο (βλ. και ΣτΕ 3049/2004). Εξάλλου,εκτός από τις διοικητικές κυρώσεις (πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετων ) που προβλέπονται από το άρθρο 17 του νόμου αυτού , όσοι μετέχουν στην παραγωγή της αυθαίρετης κατασκευής αντιμετωπίζουν αυστηρές ποινικές κυρώσεις. Όμως,η κυρωτική διάταξη του άρθρου 17 του νόμου αυτού ,η οποία επιβάλλει την υποχρεωτική κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών ,έχει πολύ περιορισμένα εφαρμοστεί. Σημαντική μεταβολή στην κυρωτική λειτουργία της επέφερε ο ίδιος ο νομοθέτης πολύ σύντομα με τον ΓΟΚ/1985 , με το άρθρο 22 (παρ.3) του οποίου εισάγεται ο θεσμός της νομιμοποίησης με προϋποθέσεις των νέων αυθαίρετων κατασκευών και ο οποίος έχει ήδη τροποποιηθεί με το άρθρο 19 του ν. 2831/2000 (φ Α΄140). Επιπλέον, με διατάξεις μεταγενέστερων νόμων ,είτε συμπληρώνονται οι διατάξεις του ν. 1337/1983,είτε ρυθμίζονται αυτοτελώς θέματα σχετικά με αυθαίρετες κατασκευές . Περαιτέρω, σε εφαρμογή του ν . 1337/1983 εκδόθηκε τελικά το π.δ/γμα 267/1998(φ. Α'195 ), που ρυθμίζει τη διαδικασία διαπίστωσης, χαρακτηρισμού και κατεδάφισης των νέων αυθαίρετων κατασκευών, οι διατάξεις του οποίου αναφορικά με τον τρόπο εκτίμησης της αξίας του αυθαίρετου και τον καθορισμό του ύψους των προστίμων καταργήθηκαν ήδη με το άρθρο 6 της 9732/2004 Κοινής Απόφασης των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Οικονομίας και Οικονομικών « Καθορισμός των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών» (φ. Β΄468) ,που εκδόθηκε κατ'εξουσιοδότηση του άρθρου 17 (παρ.6) του ν.1337/1983 μετά την αντικατάστασή της από το άρθρο 9 (παρ.2)

του ν.3212/2003 (φ. Α'308). Τέλος ,το περιεχόμενο των διατάξεων για τα αυθαίρετα στο μεγαλύτερο μέρος τους αποδίδεται ήδη στα άρθρα 381-409 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (φ. Δ'580).

### **3. Έννοια αυθαίρετης κατασκευής.**

Στα προληπτικά μέτρα για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος κατατάσσεται ο θεσμοθετημένος έλεγχος των κάθε είδους εργασιών δόμησης. Την άσκηση της ρυθμιστικής αρμοδιότητας του κράτους ,κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, αποτυπώνει η οικοδομική άδεια. Η έκδοση οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία επιβάλλεται (κατά τα άρθρα 22 παρ.1 του ΓΟΚ/1985 και 329 ΚΒΠΝ) για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού και για την κοπή δένδρων. Τον ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής μας δίνει το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 22 του ισχύοντος ΓΟΚ, (ήδη παρ.1 του άρθρου 381 του ΚΒΠΝ.) , το οποίο συνδέεται με την παρ.1 του ίδιου άρθρου, που επιβάλλει την ύπαρξη οικοδομικής άδειας και η οποία ορίζει ότι : Αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται: α) χωρίς οικοδομική άδεια, β) καθ' υπέρβαση της σχετικής άδειας, γ) με βάση άδεια οικοδομής που ανακλήθηκε μεταγενέστερα και δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, δηλαδή των περιορισμών που θέτουν οι γενικοί ή ειδικοί όροι δόμησης της συγκεκριμένης περιοχής (οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές, συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και επιτρεπόμενες χρήσεις), των διατάξεων του ΓΟΚ και του Κτιριοδομικού Κανονισμού (φ. Δ'59/1999). Από την απαρίθμηση και σύγκριση των τεσσάρων περιπτώσεων συνάγεται ότι ο νόμος στην πραγματικότητα διακρίνει δυο κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών .Από τη μια πλευρά εκείνες που έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια, παρά την ανάκληση της άδειας ή καθ' υπέρβαση αυτής και από την άλλη εκείνες που παραβιάζουν γενικώς την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία. Οι κατασκευές της πρώτης κατηγορίας χαρακτηρίζονται αυθαίρετες για τυπικούς λόγους ενώ οι κατασκευές της δεύτερης κατηγορίας για ουσιαστικούς λόγους. Έτσι,

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 (παρ.3) του ΓΟΚ/1985 και η τυπική απλώς παρανομία της κατασκευής συνιστά επαρκή λόγο χαρακτηρισμού της ως αυθαίρετης, ενώ εξάλλου και η τυπική νομιμότητα που πιστοποιείται με την έκδοση οικοδομικής άδειας δεν αρκεί για να αποκρούσει την εφαρμογή της νομοθεσίας για τις αυθαίρετες κατασκευές, αφού προσ απαιτείται και η ουσιαστική νομιμότητα, με άλλες λέξεις η συμφωνία της κατασκευής με την ισχύουσα νομοθεσία.

#### **4. Έννοια της κατεδαφιστέας αυθαίρετης κατασκευής .**

##### **α) Με βάση τις αρχικές διατάξεις του ΓΟΚ/1985.**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 (παρ.3) του ΓΟΚ/1985, όπως αυτές ίσχυαν πριν να τροποποιηθούν με εκείνες του άρθρου 19 του ν. 2831/2000, οι χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ'υπέρβαση αυτής αυθαίρετες κατασκευές υπάγονταν στις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 και του π.δ. 267/1998 για τα αυθαίρετα και ήταν κατεδαφιστέες κατά τις εξής διακρίσεις: **α)** εξαρχής και άμεσα οι αυθαίρετες κατασκευές που παραβίαζαν ισχύουσες κατά τον χρόνο του ελέγχου ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις, και δεν μπορούσαν να νομιμοποιηθούν με την έκδοση ή αναθεώρηση της υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, **β)** μετά την άπρακτη πάροδο της οριζόμενης δίμηνης προθεσμίας οι λοιπές αυθαίρετες κατασκευές , δηλαδή εκείνες που δεν παραβίαζαν τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο του ελέγχου. Κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας αναγκαία προϋπόθεση για τη σύνταξη της προβλεπόμενης έκθεσης αυτοψίας και την κήρυξη μιας αυθαίρετης κατασκευής ως κατεδαφιστέας ,εφόσον αυτή ήταν σύμφωνη με τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις, που ίσχυαν κατά το χρόνο ελέγχου της από την πολεοδομική αρχή ,αποτελούσε η έγγραφη ειδοποίηση προς τον υπόχρεο για την προσκόμιση των αναγκαίων δικαιολογητικών προς έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας και η πάροδος άπρακτης της τασσόμενης προς τούτο δίμηνης προθεσμίας (958/2000, 1132/1998, 4649/1997, 873/1997, 180/1995, 4475/1995, 1600-

1/1994, 1976/1994 2783/1993,1966/1993, 481/1990). Περαιτέρω, όπως έχει κριθεί η έγγραφη αυτή ειδοποίηση συνιστούσε ουσιώδη τύπο της διαδικασίας έκδοσης της έκθεσης αυτοψίας. Η μη τήρηση ,όμως, του τύπου αυτού καλυπτόταν, αν η Επιτροπή χορηγούσε, για λόγους οικονομίας της διοικητικής διαδικασίας , την κατά νόμο αναγκαία δίμηνη προθεσμία στον ενδιαφερόμενο για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας και αυτή παρερχόταν άπρακτη (ΣτΕ 4989/1997).

### **β)Με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του ΓΟΚ/1985.**

Με το άρθρο 19 του ν. 2831/2000, τροποποιήθηκε το άρθρο 22 (παρ.3) του ΓΟΚ/1985 και η οριζόμενη δίμηνη προθεσμία για την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας προκειμένου για αυθαίρετη κατασκευή που δεν παραβιάζει ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις (δηλαδή είναι επιτρεπτή κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις αλλά κατασκευάστηκε χωρίς την απαιτούμενη πολεοδομική άδεια ή καθ'υπέρβαση των οριζόμενων σ'αυτήν) απαλείφθηκε . Από τη γραμματική διατύπωση της νέας διάταξης συνάγεται ότι σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετης κατασκευής εφαρμόζονται αμέσως οι διατάξεις του ν. 1337/1983 και του π.δ. 267/1998 ,δηλαδή συντάσσεται έκθεση αυτοψίας για το χαρακτηρισμό της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και επιβάλλονται τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης , είτε παραβιάζονται είτε όχι ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις . Μόνον σε μια περίπτωση η πολεοδομική υπηρεσία προτού κινήσει τη διαδικασία σύνταξης έκθεσης αυτοψίας υποχρεούται πλέον να απευθύνει έγγραφη ειδοποίηση προκειμένου ο ενδιαφερόμενος να υποβάλλει πλήρη φάκελο για αναθεώρηση .Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ και με την προϋπόθεση ότι τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής ,ο συντελεστής δόμησης και όγκου. Στην περίπτωση αυτή η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί μέσα σε προθεσμία τεσσάρων μηνών οπότε δεν επιβάλλονται τα πρόστιμα. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις που μια αυθαίρετη κατασκευή είναι νομιμοποιήσιμη

από τότε που θα εκδοθεί η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής παύει να είναι κατεδαφιστέα. Επιβάλλονται όμως τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετου ( το δεύτερο ,για το χρονικό διάστημα από τότε που άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της επίμαχης για τη νομιμοποίησή της οικοδομικής άδειας).

Κατά συνέπεια η αυθαίρετη κατασκευή είναι και κατεδαφιστέα κατά τις εξής πλέον διακρίσεις: **α)** εξαρχής και άμεσα όλες οι αυθαίρετες κατασκευές, τόσο εκείνες που έχουν εκτελεστεί χωρίς οικοδομική άδεια ή βάσει ισχύουσας ή μη ισχύουσας οικοδομικής άδειας, εφόσον παραβιάζουν τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και συνεπώς δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν με την έκδοση ή αναθεώρηση της υφιστάμενης οικοδομικής άδειας, , **β)** εξαρχής εκείνες που έχουν εκτελεστεί χωρίς οικοδομική άδεια ή με βάση άδεια που έχει λήξει και δεν παραβιάζουν ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις ,**γ)** εξαρχής εκείνες που έχουν εκτελεστεί με βάση άδεια σε ισχύ και δεν παραβιάζουν ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις (π.χ. τον συντελεστή δόμησης της περιοχής), αλλά δεν έχει τηρηθεί ο διαγραφόμενος στην άδεια συντελεστής δόμησης, όγκου και το περίγραμμα ,και **δ)** μετά την άπρακτη πάροδο της οριζόμενης τετράμηνης προθεσμίας οι αυθαίρετες κατασκευές βάσει οικοδομικής άδειας σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα ,οι συντελεστές δόμησης και όγκου. Γεννάται λοιπόν το ερώτημα , στην περίπτωση που μια αυθαίρετη κατασκευή είναι νομιμοποιήσιμη , αν ,θα πρέπει στο πλαίσιο της συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας να χορηγείται από την πολεοδομική αρχή εύλογη προθεσμία για την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας ,προτού αυτή κηρυχθεί κατεδαφιστέα. Το πρόβλημα βεβαίως ανακύπτει στις περιπτώσεις που ,α) δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ή η οικοδομική άδεια δεν βρίσκεται σε ισχύ οπότε και επιβάλλεται η έκδοση νέας οικοδομικής άδειας για τη νομιμοποίηση της κατασκευής, β) η οικοδομική άδεια βρίσκεται σε ισχύ ,δεν έχει τηρηθεί ο επιτρεπόμενος

με βάση αυτήν συντελεστής δόμησης περίγραμμα και όγκος, αλλά όμως, η κατασκευή δεν παραβιάζει τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις και μπορεί να αναθεωρηθεί. Υπό το πρίσμα των νέων διατάξεων και κατά τη γραμματική τους διατύπωση τέτοια υποχρέωση δεν υπάρχει, κατ' αρχή, για την πολεοδομική αρχή. Κι αυτό γιατί ο ορισμός της προθεσμίας προκειμένου να εκδοθεί η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής εντάσσεται στο προπαρασκευαστικό στάδιο υπαγωγής της επίμαχης κατασκευής στη διαδικασία των αυθαιρέτων, δηλαδή στο στάδιο πριν από τη σύνταξη έκθεσης αυτοψίας. Όμως, αφού, ήδη, σύμφωνα με τις νέες διατάξεις, με μόνη τη διαπίστωση της ύπαρξης αυθαίρετης κατασκευής (πλην εκείνης που ερείδεται σε άδεια σε ισχύ και τηρείται περίγραμμα, συντελεστής δόμησης και όγκου), ξεκινά άμεσα η διαδικασία της υπαγωγής στις διατάξεις για τα αυθαίρετα, δεν υφίσταται τέτοιο προπαρασκευαστικό στάδιο. Εφόσον, λοιπόν, η κατασκευή στις περιπτώσεις αυτές είναι και κατεδαφιστέα τι συνέπειες έχει η έκδοση νέας οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης; Κατά τη ρητή αναφορά του νόμου η κατασκευή αυτή «παύει να είναι κατεδαφιστέα». Τη νομοθετική επιλογή εξάλειψης της προθεσμίας κατά το προπαρασκευαστικό στάδιο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας (όπως σημειώνεται στην εισηγητική έκθεση του ν. 2831/2000), επέβαλε το γεγονός ότι «η υπάρχουσα διάταξη δημιουργούσε πρόβλημα για τη μη δυνατότητα νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών που δεν παραβιάζουν πολεοδομικές διατάξεις εάν περνούσε η δέμηνη προθεσμία χωρίς να εκδοθεί οικοδομική άδεια. Δίνεται η δυνατότητα αναθεώρησης των εν ισχύ οικοδομικών αδειών των ανεγειρόμενων οικοδομών, που τηρούν το περίγραμμα της οικοδομής το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου και τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με πιο ευέλικτη διαδικασία.». Η αποσαφήνιση του νοήματος της εν λόγω διάταξης, που εξαλείφει την πιο πάνω προθεσμία επιχειρείται αλλά δεν συντελείται με ακρίβεια ούτε στην εισηγητική έκθεση. Σκοπός του νομοθέτη φαίνεται να



ήταν η αποδέσμευση της έκδοσης ή αναθεώρησης οικοδομικής άδειας ,που είναι κατά νόμο επιτρεπτή ,από τη χορήγηση οποιασδήποτε προθεσμίας, έτσι ώστε η νομιμοποίηση της κατασκευής να είναι μεν εφικτή σε ένα μεγαλύτερο εύρος χρόνου, να εισπράττονται ,όμως, άμεσα ,τα αναλογούντα πρόστιμα. Έτσι, κατά τη γνώμη μου, ο νομοθέτης μετατόπισε το σχετικό βάρος για την κίνηση της διαδικασίας προς έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας στον υπόχρεο. Αν λοιπόν εκδοθεί η άδεια έως την εκδίκαση ένστασης κατά της έκθεσης αυτοψίας η Επιτροπή υποχρεούται να άρει το χαρακτηρισμό της κατασκευής ,ως κατεδαφιστέας . Αν δεν έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί η οικοδομική άδεια έως την εκδίκαση ένστασης συντρέχει στο πλαίσιο της αρχής της αναλογικότητας υποχρέωση αναβολής εκδίκασης της ένστασης από την Επιτροπή, κατά το σκέλος που αφορά την κήρυξη της κατασκευής ως κατεδαφιστέας, και χορήγησης σχετικής εύλογης προθεσμίας. Ανακύπτει ένα ερώτημα για τις περιπτώσεις που έχει ολοκληρωθεί η διοικητική διαδικασία και έχει εκδοθεί οριστική απορριπτική της ένστασης απόφαση από την Επιτροπή, ενώ παράλληλα είχε κινηθεί η διαδικασία έκδοσης νέας άδειας ή αναθεώρησης η οποία και ολοκληρώνεται μετά την έκδοση της οριστικής απόφασης της Επιτροπής . Θα μπορούσε ο ενδιαφερόμενος ασκώντας αίτηση θεραπείας κατ'αυτής να προσκομίσει την άδεια , και μετά νέα ουσιαστική εκτίμηση η Επιτροπή να ανακαλέσει την προγενέστερη απόφασή της κατά το σκέλος του χαρακτηρισμού της κατασκευής ως κατεδαφιστέας; Ύστερα από μια περίοδο διακύμανσης φαίνεται να είναι πάγια πλέον η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (314/2006,880/1998 Επτ.,1654/1998 Επτ. ,2692,3033/1999) ότι, παρά τη θέσπιση της ειδικής διοικητικής διαδικασίας και τον από το νόμο χαρακτηρισμό της απόφασης ως οριστικής, είναι επιτρεπτή, η επάνοδος της Διοίκησης, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αίτησης των ενδιαφερομένων, σε θέμα χαρακτηρισμού ή μη κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας, και, περαιτέρω, η ανάκληση για λόγους νομιμότητας της

απόφασης της Επιτροπής κατά τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου ή κατά τις γενικές διατάξεις που διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων. Με την ερμηνευτική αυτή βάση η απάντηση στο πιο πάνω ερώτημα είναι ότι η Επιτροπή μπορεί να ανακαλέσει την προγενέστερη απόφασή της ως προς το κεφάλαιο χαρακτηρισμού της αυθαίρετης κατασκευής ως κατεδαφιστέας. Είναι βεβαίως διαφορετικό το ζήτημα που έχει κριθεί με την 2127/2006 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ότι, δηλαδή, δεν παρέχεται αρμοδιότητα αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας μετά την οριστική κρίση κατασκευής ως κατεδαφιστέας, εφόσον, όμως, αυτή παραβιάζει ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις. Με βάση όσα προεκτέθηκαν οι ερμηνευτικές εκδοχές που μπορούν να αναπτυχθούν είναι δύο. Ή η γραμματική δογματική ερμηνεία που αναλύθηκε, ή διαφορετικά με δεδομένο ότι πρόθεση της νομοθετικής μεταβολής κατά την αποτύπωσή της στην εισηγητική έκθεση ήταν μόνον η εξάλειψη της προθεσμίας, χωρίς να έχει επέλθει άλλη διαφοροποίηση, η αρμόδια πολεοδομική αρχή το πρώτον ή κατόπιν σχετικής ένστασης, οφείλει, πριν κηρύξει την κατασκευή ως κατεδαφιστέα, να ειδοποιήσει τον ενδιαφερόμενο προς υποβολή των αναγκαίων στοιχείων για την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Η δεύτερη αυτή ερμηνευτική εκδοχή αποτέλεσε μια πρώτη νομολογιακή προσέγγιση στις νέες διατάξεις του ΓΟΚ/1985 με τις 763 και 764/2005 αποφάσεις του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας στο πλαίσιο αυθαίρετης εγκατάστασης κεραίας κινητής τηλεφωνίας. Έτσι, έχει επίσης κριθεί και με αποφάσεις των διοικητικών εφετειών (ενδεικτικά Διοικητικού Εφετείου Αθηνών 766/2006, 769/2006, 2929-30/2006).

#### **γ) Προθεσμία για αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε ισχύ.**

Πρέπει, επίσης, να επισημανθεί και κατατεθεί ο ερμηνευτικός προβληματισμός αναφορικά με την 4μηνη προθεσμία που καθιερώνουν οι νέες διατάξεις του άρθρου 22 (παρ.3) του ΓΟΚ/1985 για την αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε ισχύ, προς νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής που

τηρεί το περίγραμμα, το συντελεστή δόμησης και όγκου . Ως έναρξη της προθεσμίας αυτής τάσσεται η ημερομηνία της σχετικής έγγραφης ειδοποίησης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο αυτοβούλως. Η μέσα στην προθεσμία αυτή έκδοση της αναθεώρησης συνεπάγεται την απαλλαγή του υπόχρεου από την υπαγωγή της επίμαχης κατασκευής στις διατάξεις για τα αυθαίρετα, με συνέπεια την απαλλαγή του και από τα πρόστιμα και με την έννοια αυτή η εν λόγω προθεσμία είναι κατά τούτο αποκλειστική. Η άπρακτη παρέλευση της τετράμηνης αυτής προθεσμίας συνεπάγεται την υπαγωγή των υπερβάσεων της οικοδομικής άδειας στις διατάξεις για τα αυθαίρετα ,που ενεργοποιούνται με τη σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας . Μολονότι ,λοιπόν οι συνέπειες παρέλευσης της προθεσμίας αυτής είναι εξαιρετικά επιβαρυντικές για τον υπόχρεο δεν υφίσταται διάκριση ως προς τον δικαιολογητικό λόγο παρόδου της προθεσμίας, με αντίστοιχη διάκριση των συνεπειών της ( π.χ. αν έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος αναθεώρησης και μετά παρέλευση τεσσάρων μηνών δεν έχει επιληφθεί καν η πολεοδομική υπηρεσία ή εκδοθεί η αναθεώρηση μετά παρέλευση πέντε μηνών). Ίσως, να πρέπει αναλογικά να εφαρμοστούν οι διατάξεις του π.δ. από 8-7-1993 (Δ'795) στο άρθρο 5 (παρ.6) του οποίου περιέχεται ρύθμιση σχετικά με τη γενική προθεσμία έκδοσης των οικοδομικών αδειών και προβλέπεται ότι «Αν όμως για την καθυστέρηση μεσολάβησε ανώτερη βία για τους ενδιαφερόμενους ή υπαιτιότητα της υπηρεσίας ή άλλων υπηρεσιών, παρατείνεται αναλόγως η ανωτέρω προθεσμία με απόφαση του οικείου Νομάρχη, μετά από σχετική και αιτιολογική εισήγηση της υπηρεσίας». Η ρύθμιση αυτή μολονότι δεν αφορά ρητά στην προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 22 (παρ.3) για την αναθεώρηση οικοδομικής άδειας προς νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών, θα πρέπει, έχω τη γνώμη , κατ'αναλογία να εφαρμοστεί και στην περίπτωση αυτή ,για την ταυτότητα του δικαιολογητικού λόγου. Κατά συνέπεια , η αναθεώρηση οικοδομικής άδειας σε ισχύ προς νομιμοποίηση

αυθαίρετης κατασκευής που τηρεί το περίγραμμα, συντελεστή δόμησης και όγκου μπορεί να πραγματοποιηθεί και μετά την πάροδο της οριζόμενης τετράμηνης προθεσμίας, χωρίς να επάγονται οι συνέπειες υπαγωγής της αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις για τα αυθαίρετα αποκλειστικά και μόνον σε περίπτωση συνδρομής ανώτερης βίας ή υπαιτιότητας της πολεοδομικής υπηρεσίας, ύστερα από παράταση της προθεσμίας με την προαναφερόμενη διαδικασία .

### **5. Διαδικασία χαρακτηρισμού κατασκευών ως αυθαίρετων και κατεδαφιστέων .**

#### **α) Έκθεση Αυτοψίας. Ενδικοφανής προσφυγή.**

Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός μιας κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας ,όταν δεν πρόκειται για αυθαίρετα που εντοπίζονται την ώρα που κατασκευάζονται , γίνεται ύστερα από αυτοψία. Η διαδικασία αυτή προβλέπει δύο στάδια.:1) Τη σύνταξη έκθεσης αυτοψίας ,που διαλαμβάνει δύο κεφάλαια ,το χαρακτηρισμό της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και τον υπολογισμό των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης της αυθαίρετης κατασκευής . 2) Την άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής (ένστασης) κατά της έκθεσης αυτοψίας ενώπιον της Επιτροπής (**άρθρου 4 παρ.4 π.δ. 267/1998**),μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο. Μέσα σε προθεσμία 10 ημερών από την έκδοση οριστικής απορριπτικής απόφασης για την ένσταση προβλέπεται η κατεδάφιση του αυθαιρέτου από τον κύριο τούτου ή την πολεοδομική αρχή. Στην κατεύθυνση αυτή χαρακτηριστική είναι η απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, που εκδόθηκε για την υπόθεση Δαχτυλίδη, με την οποία καταδικάστηκε η χώρα μας να καταβάλει στην προσφεύγουσα αποζημίωση λόγω ηθικής βλάβης .Κι αυτό γιατί το Δικαστήριο έκρινε ότι συνέτρεχε παραβίαση του άρθρου 13 της Σύμβασης, λόγω της απουσίας στο εσωτερικό δίκαιο ένδικου μέσου το οποίο να της επιτρέπει να υποχρεώσει τη διοίκηση

να συμμορφωθεί προς τις αποφάσεις των οργάνων της και να κατεδαφίσει αυθαίρετες κατεδαφιστέες κατασκευές, που είχαν οριστικοποιηθεί με απόφαση της οικείας Επιτροπής.

Η έκθεση αυτοψίας, είναι από τη φύση της αιτιολογητέα (ΣτΕ 3334/2004) και κατά ρητή σχετική αναφορά στο άρθρο 1 του π.δ. 267/1998 είναι πραγματοπαγής, δηλαδή αφορά το ακίνητο και μόνον και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του . Συνεπώς, τα ονόματα των προσώπων αυτών ,έχει κριθεί, ότι μπορεί ενδεικτικά και μόνον να αναφέρονται στην έκθεση και η μη αναγραφή τους ή εσφαλμένη αναγραφή τους δεν ασκεί επιρροή στη νομιμότητά της. (ΣτΕ 3141/2000,4482/1990,776/1988). Εδώ θα ήθελα να επισημάνω ότι εφόσον ο νόμος δεν διακρίνει η έκθεση αυτοψίας φαίνεται να είναι πραγματοπαγής στο σύνολό της, δηλαδή και κατά το κεφάλαιο του προστίμου ,που αντιστοιχεί στο αυθαίρετο. Συνεπώς , το ουσιαστικό ζήτημα ποιος είναι πράγματι ο ,κατ'άρθρο 17 (παρ.4) του ν.1337/1983, υπόχρεος για την καταβολή των προστίμων αποτελεί ,με τη βάση αυτή, αντικείμενο αμφισβήτησης κατά τη βεβαιωτική διαδικασία είσπραξης του. Όμως, ενόψει και των λοιπών συνεπειών που επάγεται η σύνταξη έκθεσης αυτοψίας (ποινικές κυρώσεις σε βάρος του ιδιοκτήτη κλπ) δημιουργείται προσωρινά για τον μη υπόχρεο ένα ζήτημα στη διαμόρφωση της έννομης προστασίας του. Η πληρότητα της αιτιολογίας της έκθεσης αυτοψίας διασφαλίζεται αφενός με την συνοπτική περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής με σκαρίφημα και την αναγραφή της συγκεκριμένης πολεοδομικής παράβασης που της αποδίδεται (3334/2004, 3141/2000, 284/1999, 2883/1997, 1414/1993, 1793/1990, 3602/198) και αφετέρου με τη διαπίστωση ότι κατασκευάστηκε χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας που βρίσκεται ή όχι σε ισχύ. Εδώ, θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι ανακύπτει ένα ερώτημα αναφορικά με το αν η αναγραφή του χρόνου ανέγερσης του αυθαιρέτου είναι αναγκαίος όρος της πληρότητας της αιτιολογίας ,ενόψει του ότι οριοθετεί τα επιβλητέα πρόστιμα ανέγερσης και

διατήρησης κατά τη διάταξη του άρθρου 5 (παρ. .2) της 9732/2004 Κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Οικονομίας και Οικονομικών « Καθορισμός των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών» (φ. Β'468) ,που εκδόθηκε κατ'έξουσιοδότηση του άρθρου 17 (παρ.6) του ν.1337/1983 μετά την αντικατάστασή της από το άρθρο 9 (παρ.2) του ν.3212/2003 (φ. Α'308) ή αν εναπόκειται στον ίδιο τον υπόχρεο να αποδείξει το χρόνο ανέγερσης της κατασκευής κατά τη διαδικασία της εκδίκασης της ενδικοφανούς προσφυγής. Κατ'αναλογία με τη νομολογία που έχει διαμορφωθεί για τα αυθαίρετα που είχαν κατασκευαστεί πριν την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 1983 ή μετά την ημερομηνία αυτή για την υπαγωγή τους στο καθεστώς αναστολής και οριστικής εξαιρέσης από την κατεδάφιση ,η χρονολογία της κατασκευής θα πρέπει να βεβαιώνεται στην πράξη χαρακτηρισμού του κτίσματος ως αυθαιρέτου ή να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου. (πρβλ. ΣτΕ 3141/2000, 3291/1992,2336/1990,1590/1987).

#### **6.Εξαιρέση από την κατεδάφιση:**

Με το ν. 1337/1983 θεσπίζεται, όπως προεκτέθηκε, ο κανόνας της υποχρεωτικής κατεδάφισης των αυθαίρετων κατασκευών. Εξαιρέση από τον κανόνα αυτόν εισάγεται κατ'αρχήν με τα άρθρα 15 και 16 του νόμου αυτού ,με τα οποία θεσπίζεται διαδικασία αναστολής και οριστικής εξαιρέσης από την κατεδάφιση με τη συνδρομή των διαγραφόμενων προϋποθέσεων και όρων ,ύστερα από σχετική απόφαση του Νομάρχη (ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ) για τα αυθαίρετα που είχαν κατασκευαστεί πριν από την 31<sup>η</sup> Ιανουαρίου 1983.Με το άρθρο 8 (παρ.7) του ν.1512/1985 συμπληρώθηκε η διάταξη του άρθρου 15 του ν.1337/1983 και ορίστηκε ότι αναστέλλεται και 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 διάταξη αυτή ερμηνευόμενη υπό το

πρίσμα των προστατευτικών του οικιστικού περιβάλλοντος συνταγματικών διατάξεων έχει κριθεί ότι αναφέρεται στα παλαιά αυθαίρετα και δεν είναι, επιτρεπτή η κατ' εφαρμογή της και με την συνδρομή των οριζόμενων σ' αυτήν προϋποθέσεων εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων που έχουν ανεγερθεί μετά τις 31.1.1983 (ΣτΕ 3210/1998 7μελούς, 4291/1999, 2580/2001, 2565/2004). Ο λόγος ,μάλιστα αυτός ερευνάται αυτεπαγγέλτως ως αναγόμενος στην ορθή εφαρμογή του νόμου. (ΣτΕ 4291/1999,3210/1998). Ήδη, με τη διάταξη του άρθρου 8 (παρ.5) του ν. 3044/2002 (φ. Α'197 ) προστέθηκε παράγραφος 14 στο άρθρο 17 του ν.1337/1983 και ορίστηκε ότι η παρ.7 του άρθρου 8 του ν.1512/1985 εφαρμόζεται και για τα «νέα» αυθαίρετα ,πλην όμως η συνταγματικότητά της είναι ελεγκτέα. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η αναστολή κατεδάφισης των παλαιών αυθαιρέτων (δηλαδή εκείνων που έχουν ανεγερθεί πριν από την 31-1-1983) δεν έχει απεριόριστη χρονική διάρκεια ,αλλά ισχύει έως ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου, ανεξάρτητα αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου. Ειδικά ,όμως , για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα σημαντική είναι η 3356/2005 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κρίθηκε ότι η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτου δεν είναι κατά νόμο επιτρεπτή αν δεν έχει προηγηθεί ένταξη της περιοχής σε πολεοδομικό σχέδιο, δεδομένου, ότι το αντίθετο θα είχε ως αποτέλεσμα τη γενικευμένη νομιμοποίηση αυθαιρέτων και θα καθιστούσε αδύνατο ή λίαν δυσχερή τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής ,που επιβάλλεται από το άρθρο 24 (παρ. 2) του Συντάγματος. Αξιοσημείωτη στην απόφαση αυτή είναι και η άποψη της μειοψηφίας κατά την οποία , πυκνοδομημένες περιοχές αυθαιρέτων δεν είναι δυνατόν να ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως, γιατί η κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους καθίσταται πλέον αναγνωριστική της αυθαίρετης ιδιωτικής πολεοδομικής δραστηριότητας και, ως εκ τούτου, δεν τίθεται θέμα εξαίρεσης των αυθαιρέτων αυτών από την κατεδάφιση, κατ'

εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του ν. 1337/1983. Εξάλλου, κατά την ίδια γνώμη αν στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου ή σε διάταξη χωροταξικού ή πολεοδομικού νόμου προβλέπεται ότι μια εκτός σχεδίου περιοχή δεν θα είναι οικιστική, παύει να ισχύει η αναστολή κατεδάφισης αυθαιρέτου.

Επίσης, εκτός από τη διαδικασία αναστολής και οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση των παλαιών αυθαιρέτων (**πριν από την 31-1-1983**), με το άρθρο 9 (παρ.8) του ν. 1512/1985 προβλέφθηκε αυτοτελής διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση των νέων αυθαιρέτων (**μετά την 31-1-1983**) με απόφαση του νομάρχη, εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις και η κατεδάφιση των οικείων κατασκευών θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή του ή θα παράβλαπτε την αισθητική εμφάνιση των κτιρίων ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής και εφόσον η διατήρηση αυτών εν πάση περιπτώσει δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλης. Η διάταξη αυτή, που εισάγει εξαίρεση από το γενικό κανόνα της κατεδάφισης, κατά πάγια νομολογία, είναι στενώς ερμηνευτέα. Συνεπώς, οι αποφάσεις, με τις οποίες εγκρίνεται η εξαίρεση αυθαίρετης κατασκευής από την κατεδάφιση πρέπει σε κάθε περίπτωση να αιτιολογούνται ειδικώς, και να διαπιστώνεται η συνδρομή σωρευτικώς των απαιτούμενων προϋποθέσεων. Αντίθετα, οι πράξεις με τις οποίες η Διοίκηση αρνείται να εγκρίνει την εξαίρεση, δεν χρειάζονται ειδικότερη αιτιολογία, γιατί στην περίπτωση αυτή, η σχετική απόφαση βρίσκει έρεισμα στην διάταξη της πολεοδομικής νομοθεσίας που παραβιάστηκε και αρκεί για την αιτιολόγησή τους η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής και η διαπίστωση ότι ελλείπει μια από τις προϋποθέσεις που απαιτούνται κατά το νόμο για την εξαίρεσή της από την κατεδάφιση π.χ. η επίμαχη παράβαση δεν είναι μικρή (βλ. ΣτΕ 3777/2004, 3258/2003, 1014/2001, 2566/1999, 3240/1999, 1257/1999, 3058/1996, 2730/1993, 3632/1992, 3254, 958/1991, 2609/1990 κ.ά.).



## 7. Το έννομο συμφέρον.

Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας δέχεται μια διευρυμένη έννοια του εννόμου συμφέροντος στα θέματα του περιβάλλοντος, όπου εντάσσεται και το οικιστικό περιβάλλον. Η μετά την αναθεώρηση του 2001 νέα συνταγματική διάταξη 'κατά την οποία η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος αποτελεί «και δικαίωμα του καθενός» δικαιώνει και εδραιώνει τη νομολογία αυτή. Βεβαίως το Ανώτατο Δικαστήριο δεν ταύτισε ποτέ την αίτηση ακύρωσης με τη λαϊκή αγωγή «actio popularis». Στην περίπτωση της προσβολής των πράξεων που εκδίδονται στο πλαίσιο εφαρμογής της νομοθεσίας για τα αυθαίρετα ή την εξαίρεση από την κατεδάφιση, το έννομο συμφέρον δεν είναι τόσο ευρύ όσο στις λοιπές περιπτώσεις που σχετίζονται με το φυσικό περιβάλλον. Η διαφορά αυτή στη νομολογία δικαιολογείται από τη φύση του προστατευόμενου αγαθού, το οποίο στην περίπτωση του οικιστικού περιβάλλοντος δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι συλλογικό και κοινό για όλους τους κατοίκους μιας περιοχής, σε αντίθεση με το φυσικό περιβάλλον. Για τη θεμελίωση εννόμου συμφέροντος του αιτούντος ή του παρεμβαίνοντος, απαιτείται, κατά τη νομολογία, να υφίσταται ορισμένη σχέση του με το χώρο, στον οποίο αφορά η βλάβη που απορρέει από την προσβαλλόμενη πράξη ή παράλειψη. Έτσι, ο τοπικός δεσμός ανάγεται σε προϋπόθεση θεμελίωσης του εννόμου συμφέροντος του αιτούντος ή παρεμβαίνοντος κατά περίπτωση και η νομιμοποίησή του εδράζεται στο νομολογιακό κριτήριο της χωρικής εγγύτητας ή γειννίας. Στηρίζεται, δηλαδή, στη βλάβη που επιφέρει η προσβαλλόμενη πράξη στην ιδιοκτησία του ή εν γένει στην οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία διαβιώνει. Στη βάση αυτή έχει γίνει δεκτό ότι έχουν έννομο συμφέρον για άσκηση αίτησης ακύρωσης ή παρέμβασης στην ακυρωτική δίκη για την προσβολή των διοικητικών πράξεων που εκδίδονται κατ'εφαρμογήν της νομοθεσίας για τις αυθαίρετες κατασκευές και την

εξαιρέση από την κατεδάφιση : α) οι ιδιοκτήτες κατοικιών όμορων προς το ακίνητο στο οποίο διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές, κατόπιν ενεργειών των οποίων (καταγγελιών) κινήθηκε η διαδικασία χαρακτηρισμού της επίμαχης κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας (ΣτΕ.881/2000, 958/2000, 3701/1999, 2566/1999,4025/1996,5482/1995 ,1078/1993, 291/1990, 57/1993, 3075/1992 κ.ά.), β) οι ιδιοκτήτες, συγκύριοι οικίας σε παρακείμενο οικόπεδο ( ΣτΕ 3033/1999, 5492/1995, 1287/1995), γ)οι ιδιοκτήτες γειτονικού ακινήτου που αναμείχθηκαν στη διοικητική διαδικασία που απέληξε στην έκδοση των προσβαλλόμενων πράξεων (ΣτΕ 1340/1996, 420/1995,, 1601/1995, 1078/1993, 257/1993). Έχει επίσης γίνει δεκτό ότι δεν αρκεί για τη θεμελίωση εννόμου συμφέροντος η αόριστη επίκληση από τους αιτούντες της ιδιότητάς τους ως γειτόνων και συνιδιοκτητών οικοπέδου ομόρου προς εκείνο ,στο οποίο έχει ανεγερθεί οικία που εξαιρέθηκε από την κατεδάφιση χωρίς αναφορά σε συγκεκριμένη βλάβη (ΣτΕ 1131/1998), κι εφόσον δεν θίγονται από την εξαιρέση από την κατεδάφιση των συγκεκριμένων τμημάτων ούτε προβάλλουν υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης (2251/1997, 1978/1991). Εξάλλου, με βάση τους επιδιωκόμενους ,σύμφωνα με το καταστατικό τους ,σκοπούς ερευνάται το έννομο συμφέρον των συλλόγων και των σωματείων. (ΣτΕ 2314/2002,384-385/2003,288/2003, 509/2003 ,533/2003, 2896/2003, 188/2004,2390/2005) ,ενώ αναφορικά με τα ν.π.δ.δ. των πρωτοβάθμιων και δευτεροβάθμιων ο.τ.α., των οποίων η κατά νόμο αρμοδιότητα είναι εκ των προτέρων καθορισμένη με βάση τα διοικητικά τους όρια., στο κριτήριο του χωρικού δεσμού θεμελιώνεται το έννομο συμφέρον ,όταν η υπόθεση συνδέεται με την εδαφική περιοχή της αρμοδιότητάς τους. (ΣτΕ1687/2005,735/2000,3337/1999).Επίσης, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας κατά την οποία ο αιτών δεν στερείται εννόμου συμφέροντος να ζητήσει την ακύρωση της διοικητικής πράξης που έχει εκδοθεί κατά παράβαση διάταξης νόμου, η

οποία έχει παραβιασθεί και από τον ίδιο. (ΣτΕ3095/2001 Ολομ. 4595/1996, 6070/1996 Ολομ., 173/1998 Ολομ.).

### **8.Επίμετρο.**

Η υποχρέωση εφαρμογής των νόμων αποτελεί γενικότερο και αυτονόητο κανόνα που απορρέει από την αρχή του Κράτους δικαίου. Όμως, είναι κοινός τόπος ότι μεγάλος αριθμός πολιτών παραβαίνει τις πολεοδομικές διατάξεις. Εξάλλου, οι πολεοδομικές διατάξεις, που έχουν άλλωστε μεγάλη έκταση, είναι πολυσύνθετες, διάσπαρτες, δυσερμήνευτες και κάποτε αλληλοσυγκρουόμενες . Και μολονότι υφίσταται το νομικό οπλοστάσιο για την αντιμετώπιση του προβλήματος ,με τις όποιες αδυναμίες του, εντούτοις δεν έχει καταστεί δυνατή η αναχαίτιση της αυθαίρετης δόμησης από τα όργανα του κράτους και της τοπικής αυτοδιοίκησης . Στην αναμέτρηση με την αυθαίρετη δόμηση το κράτος δικαίου υποχωρεί διαρκώς με συνέπεια κατά την ένταξη πυκνοδομημένων περιοχών αυθαιρέτων στο πολεοδομικό σχέδιο ,η κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους να καθίσταται πλέον αναγνωριστική της αυθαίρετης ιδιωτικής πολεοδομικής δραστηριότητας.

### **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο. Βασίλειου Σκουρή.

Το δίκαιο της δόμησης (Τόμος Β΄) Αυθαίρετη δόμηση. Δημ. Γ. Χριστοφιλόπουλου.

Εγχειρίδιο δικαίου περιβάλλοντος. Γλυκερίας Σιούτη.

Η αντισυνταγματική νομιμοποίηση των αυθαιρέτων (ΣτΕ 247/1980 και 1876/1980).Ν.Ρώτη, Το Σύνταγμα 6,1980.

Η συνταγματική προστασία του περιβάλλοντος μετά την αναθεώρηση. Κων/νου Μενουδάκου.ΝΟΒ/2002 (Τόμος 50)σ.45 επ..

Η αυτοαναίρεση του Ελληνικού Πολεοδομικού Δικαίου. Σωτηρίου Ρίζου ,Τόμος Τιμητικός Συμβουλίου της Επικρατείας-75 χρόνια,σ.1191 επ.

Το έννομο συμφέρον και η προθεσμία στις πολεοδομικές διαφορές. Δημ. Μέλισσα.

Για το λόγο αυτόν , ίσως πρέπει να αναπτυχθεί και διευρυνθεί ο προβληματισμός για την ανάγκη επιβολής ρυθμίσεων απαγορευτικών της δόμησης κατά περιοχές εκτός σχεδίου , βάσει προβλέψεων των χωροταξικών σχεδίων ,που θα ορίζουν το χαρακτήρα μιας περιοχής. Σώμα αυτεπάγγελτης δίωξης της αυθαίρετης δόμησης και εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων.

Ένα ζήτημα που ανάγεται στη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντος είναι αν νομιμοποιείται όμορος ιδιοκτήτης να ασκήσει αίτηση ακύρωσης κατά απόφασης της Επιτροπής (άρθρου 4 πατ.4 π.δ. 267/1998), μόνον κατά το κεφάλαιό της ,που άπτεται του υπολογισμού του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου .