

Επιμέλεια: **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΕΡΡΑΟΣ - ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΜΕΛΙΣΣΑΣ**

ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

ΑΝΑΖΗΤΩΝΤΑΣ ΤΗΝ ΣΤΑΘΜΙΣΗ

ΜΕΤΑΞΥ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ

ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΩΝ ΕΠΙΤΑΓΩΝ

Ανάτυπο

Κατερίνας Σακελλαροπούλου



ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ
ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
2017



ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ
ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Αθήνα

Ιπποκράτους 23 - 106 79 Αθήνα
Τηλ.: (+30 210) 33.87.500, Fax: (+30 210) 33.90.075

Θεσσαλονίκη

Φράγκων 1 - 546 26 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: (+30 2310) 535.381, Fax: (+30 2310) 546.812
Εθνικής Αμύνης 42 - 546 21 Θεσσαλονίκη
Τηλ.: (+30 2310) 244.228, 9, Fax: (+30 2310) 244.230
<http://www.sakkoulas.gr> • email: info@sakkoulas.gr

Η πνευματική ιδιοκτησία αποκτάται χωρίς καμία διατύπωση και χωρίς την ανάγκη ρήτρας απαγορευτικής των προσβολών της. Επισημαίνεται πάντως ότι κατά το Ν. 2121/1993 και κατά τη Διεθνή Σύμβαση της Βέρνης (που έχει κυρωθεί με το Ν. 100/1975) απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά, στο πρωτότυπο ή σε μετάφραση ή άλλη διασκευή, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη και του συγγραφέα.

© 2017



05-09-469

ISBN:978-960-568-734-2

Παρατηρήσεις για την αυθαίρετη δόμηση

Κατερίνα Σακελλαροπούλου

Αντιπρόεδρος του Συμβουλίου της Επικρατείας

1. Το Ν.Δ. του 1923 αποτέλεσε την ενηλικίωση του ελληνικού πολεοδομικού δικαίου. Η αρχή του σχεδιασμού της πόλης ως μέθοδος δημιουργίας των οικισμών.

2. Ήδη στον ν. 3275/1955 «περί απαγορεύσεως επεκτάσεως σχεδίων ρυμοτομίας εις το λεκανοπέδιον Αθηνών» γίνεται λόγος για φραγμό στη συνεχιζόμενη πολεοδομική αναρχία στο λεκανοπέδιο, η δε εισηγητική έκθεση αναφέρεται στις κομματικές ανάγκες που δημιουργούν το πρόβλημα.

3. Παρά τη σχετική συνταγματική επιταγή του άρθρου 24, στη χώρα μας ο χωροταξικός σχεδιασμός άργησε 40 χρόνια. Σε συνδυασμό με την απουσία δασικών χαρτών και του κτηματολογίου και την «πληγή» της εκτός σχεδίου δόμησης, αναδύεται ανάγλυφα η εικόνα της αυθαιρεσίας. Πάντως το ΕΔΔΑ καταδίκασε την Ελλάδα το 2003 για παραβίαση του άρθρου 6, λόγω της μακροχρόνιας παράλειψης της Διοίκησης να κατεδαφίσει αυθαίρετες κατασκευές (Κυρτάτος κατά Ελλάδας).

4. Θα πρέπει να επισημανθεί ιδιαίτερα ότι στη νομοθεσία συναντάμε δρακόντειες ρυθμίσεις κατ' επίφαση και παράλληλα «κλείσιμο του ματιού» του νομοθέτη και της διοίκησης στην παραβατικότητα μέσω των εξαιρέσεων και ασαφειών του νόμου, κυρίως δε με την ανοχή.

5. Έτσι, δημιουργείται μια «πολεοδομική κατάσταση ανάγκης» που ακυρώνει τον σχεδιασμό και την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας (πρόσφυγες του 1922, ασθενείς ομάδες πληθυσμού, οικονομική κρίση ως άλλοθι).

6. Απουσία ελέγχου ή αδυναμία κατεδάφισης με κεντρικό αρνητικό ρόλο εκείνον της αυτοδιοίκησης.

7. Είτε πρόκειται για τις μεγάλες παραβάσεις που συνδέονται, πολλές φορές, με σημαντικές επενδύσεις, είτε για τη συνήθη αλλά εντατική μικρή παραβατικότητα, το περιβάλλον και το κράτος δικαίου βλάπτονται εξίσου.

8. Η νομολογία του ΣτΕ, ήδη από το 1980, αποδοκιμάζει σταθερά τις μαζικές νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων μέχρι το 2015, που οι ρυθμίσεις του ν. 4178/2013 κρίνονται κατά πλειοψηφία ανεκτές, κυρίως ενόψει της μη αναστρέψιμης κατάστασης που έχει δημιουργηθεί. Η μειοψηφία εμμένει στην πάγια νομολογία, ότι δηλαδή η αυθαίρετη δόμηση προσβάλλει τη συνταγματική επιταγή για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό, την ισότητα και πάνω από όλα την αρχή του κράτους δικαίου.

9. Ο νομοθέτης αντικατέστησε τις κατεδαφίσεις με σημαντικά πρόστιμα, αντιμετωπίζοντας με εισπρακτική λογική την υπέρμετρη οικιστική επιβάρυνση. Στη συνέχεια όμως τα πρόστιμα αναστέλλονται (*ad infinitum*).

10. Παραμένουν προς το παρόν οι κατηγορίες που δεν ανέχονται εξαίρεση από την κατεδάφιση, κυρίως αυθαίρετα σε δάση, αρχαιολογικούς/κοινόχρηστους χώρους.

11. Το ερώτημα που ανακύπτει: η πάροδος μακρού χρόνου δρα ως νομιμοποιητικός παράγων; Εντάσσονται στην αυτή κατηγορία τα Αναφιώτικα και οι εκτός σχεδίου πολυτελείς κατοικίες στα κυκλαδονήσια;

12. Δεν είναι νοητό η μη τήρηση της νομιμότητας να ανάγεται σε κοινωνικό κριτήριο στήριξης ομάδων του πληθυσμού (σεισμοπαθείς, ευάλωτες ομάδες).

13. Η οικονομική κρίση περιόρισε τη δόμηση αλλά χαλάρωσε δραματικά την αντίληψη για τον οφειλόμενο σεβασμό στη νομιμότητα.

14. Τελικά ίσως είναι αργά για την πραγματοποιημένη αυθαίρετη δόμηση. Μόνο η μελλοντική αποτροπή μπορεί ενδεχομένως να λειτουργήσει αλλά αυτό προϋποθέτει πάνω από όλα πολιτική βούληση και συναίνεση του κοινωνικού συνόλου.