



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Α΄ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ

«Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»

I. Γενικές Παρατηρήσεις

Με το υπό συζήτηση και ψήφιση Νοσχ, το οποίο αποτελείται από τρία Κεφάλαια και πενήντα τρία (53) άρθρα συνολικώς, ρυθμίζονται εκ νέου ζητήματα σχετικά με την αυθαίρετη δόμηση και το περιβαλλοντικό ισοζύγιο καθώς και διάφορα άλλα ζητήματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Ειδικότερα, με τις προτεινόμενες διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄ του Νοσχ (άρθρα 1 – 30) τροποποιούνται, αντικαθίστανται και συμπληρώνονται οι ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Εισάγονται νέες ρυθμίσεις διά των οποίων αφενός επαναπροσδιορίζονται οι περιπτώσεις ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, ως προς τις οποίες απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος επ΄ αυτών, και αφετέρου εισάγονται οι περιπτώσεις εξαιρέσεων των εν λόγω αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων από τις εν λόγω απαγορεύσεις (άρθρα 1 – 6 Νοσχ). Καθορίζεται συγκεκριμένο χρονικό σημείο –η 28.07.2011, ημερομηνία κατάθεσης στη Βουλή του ν. 4014/2011– προκειμένου να υπαχθούν στις διατάξεις του Νοσχ αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες μάλιστα πρέπει αποδεδειγμένως να έχουν περατωθεί μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία (άρθρο 7 Νοσχ). Καθιερώνονται πέντε ειδικές κατηγορίες ακινήτων και αλλαγής χρήσεων, για τις οποίες προβλέπονται επί μέρους ρυθμίσεις ως προς την τακτοποίησή τους (άρθρο 9 Νοσχ). Περαιτέρω, επαναπροσδιορίζονται οι

2

όροι και προϋποθέσεις για την υπαγωγή στις διατάξεις του Νσχ αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγής χρήσεων σε παραδοσιακούς οικισμούς (άρθρο 13), ακίνητα του Δημοσίου, των ΟΤΑ, των ν.π.δ.δ., κοινωφελή κτήρια κ.λπ. (άρθρο 16), εισάγονται δε ειδικές ρυθμίσεις που αφορούν ειδικές ομάδες πληθυσμού, όπως είναι οι πολύτεκνοι, οι μακροχρόνια άνεργοι, άτομα με ειδικές ανάγκες (άρθρο 17 Νσχ). Επανακαθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού του «ενιαίου ειδικού προστίμου» (άρθρα 18 – 23), προβλέπεται η δυνατότητα σύνδεσης με δίκτυα κοινής ωφελείας μετά την καταβολή της πρώτης τουλάχιστον δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 24), ρυθμίζονται ζητήματα που αφορούν αδικήματα για παραβάσεις των διατάξεων περί αυθαιρέτων (άρθρο 25), ορίζεται η 31.12.2014 ως καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγή χρήσεων στις διατάξεις του Νσχ (άρθρο 28 Νσχ). Ακόμη, εισάγονται μεταβατικές διατάξεις για την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων, και προβλέπεται ότι ως προς τις υποθέσεις αυθαίρετης δόμησης που έχουν ήδη διεκπεραιωθεί, αυτές θεωρούνται αποδεκτές και δεν επανεξετάζονται, ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται συμφώνως προς τις διατάξεις του Νσχ και, τέλος, παρέχεται εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με υπουργική απόφαση των ζητημάτων που αφορούν στην ολοκλήρωση της υπαγωγής των εκκρεμών υποθέσεων στις προτεινόμενες διατάξεις και τη διαδικασία διορθώσεων ή επιστροφής προστίμων, όπου απαιτείται (άρθρο 30 Νσχ).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄ (άρθρα 31 – 47) εισάγονται ρυθμίσεις προς αποκατάσταση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου και εισάγεται ο θεσμός της Τράπεζας Γης. Έτσι, λαμβάνεται ιδίως μέριμνα, με τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδιασμού, για τους δήμους στους οποίους δηλώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις (άρθρο 31). Επίσης, ορίζονται τα σχετικά με τη λειτουργία, τον σκοπό και τον φορέα της Τράπεζας Γης (άρθρα 32 – 33) και ρυθμίζονται ζητήματα σχετικώς με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που θα αποτελεί το κύριο αντικείμενο της Τράπεζας Γης (άρθρα 34 – 37). Τέλος, καθορίζονται συγκεκριμένα μέτρα δράσης περιβαλλοντικού ισοζυγίου τα οποία θα χρηματοδοτούνται από το Πράσινο Ταμείο (άρθρα 39 – 45) και τίθενται μεταβατικές ρυθμίσεις (άρθρο 47).

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ΄ (άρθρα 48 – 55) τροποποιούνται άρθρα του ν. 4067/2012 («Νέου Οικοδομικού Κανονισμού») που αφορούν, ιδίως, τις εργασίες δόμησης, για τις οποίες απαιτείται η έκδοση «άδειας δόμησης», η χορήγηση «έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας» ή η προηγούμενη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης (άρθρο 48 παρ. 1). Περαιτέρω, προβλέπεται η συγκρότηση των «Κεντρικών Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής» (άρθρου 26 του ν. 4030/2011), καθώς και των «Κεντρικών Συμβουλίων Πολεο-

δομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ)» (άρθρου 35 του ν. 4030/2011), Αιγαίου και Μακεδονίας και Θράκης, στα Υπουργεία Ναυτιλίας και Αιγαίου και Μακεδονίας και Θράκης, αντιστοίχως (άρθρα 49 παρ. 6 και 15 του Νσχ), και καθορίζονται οι αρμοδιότητές τους (άρθρο 49 παρ. 7 και 16). Επίσης, τροποποιούνται διατάξεις του ν. 4030/2011 για τους «Ελεγκτές Δόμησης» (άρθρο 50 του Νσχ) και συμπληρώνονται διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρο 51), καθώς και του π.δ. 100/2010, «Ενεργειακοί Επιθεωρητές κτιρίων, λεβήτων και εγκαταστάσεων θέρμανσης και εγκαταστάσεων κλιματισμού» (άρθρο 52). Τέλος, εναρμονίζονται οι διατάξεις για τη δόμηση εκκλησιαστικών ακινήτων προς το καθεστώς του ν. 4030/2011 (άρθρο 53).

II. Επί των επί μέρους διατάξεων του Νσχ

1. Επί των άρθρων 7 και 8

Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατά την ερμηνεία του άρθρου 24 του Συντάγματος, επαναλαμβάνει παγίως επί του ζητήματος των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων ότι «...οι συνταγματικές διατάξεις του άρθρου 24, οι οποίες τέθηκαν για πρώτη φορά με το Σύνταγμα του 1975, απευθύνουν στον κοινό νομοθέτη και στην κατ' εξουσιοδότησή του κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση, την επιταγή να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με την ιδιομορφία, την φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Ουσιώδες στοιχείο του σχεδιασμού αυτού είναι ο καθορισμός ή η τροποποίηση των χρήσεων γης της πόλεως (ΣτΕ 451/2003), κριτήρια δε για την χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και της αναπτύξεως των οικισμών και η εξασφάλιση των καλλίτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣτΕ Ολ. 1528/2003, 965/2007, Ολ. 123/2007), μη επιτρεπομένης της χειροτερεύσεώς τους με οποιονδήποτε τρόπο, όπως με την επί το δυσμενέστερο μεταβολή της επιτρεπόμενης χρήσεως -αν αυτή δεν επιβάλλεται από εξαιρετικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος προς εξυπηρέτηση προέχουσας σημασίας σκοπού κατά την μετά από στάθμιση ουσιαστική εκτίμηση του νομοθέτη, υποκείμενη σε δικαστικό έλεγχο- ή τη νόθευσή της (ΣτΕ 451/2003, 3756/2000). Τούτων έπεται, ότι μέχρις ότου τεθούν για πρώτη φορά από το νομοθέτη, προς εκπλήρωση της ανωτέρω, το πρώτον επίσης θεθείσης συνταγματικής επιταγής, οι βασικοί κανόνες πολεοδομίας, είναι συνταγματικώς ανεκτή η πρόβλεψη της δυνατότητας εξαιρέσεως από την κατεδάφιση κατασκευών που έχουν αυθαιρέτως ανεγερθεί πριν τη θέσπιση των κανόνων

αυτών που τίθενται εν γνώσει ακριβώς της ανωτέρω κατ' εξαίρεση δυνατότητας (παλαιές κατασκευές), αλλά ως εξαιρετικής ρυθμίσεως και υπό όρους, ώστε αφ' ενός να μην αποδυναμώνεται ουσιαστικά η αποτελεσματικότητα των θεσπιζόμενων κανόνων και, αφ' ετέρου, 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 δομήσεως ή τις χρήσεις γης (νέες κατασκευές). Και τούτο διότι η εξαίρεση αυτή από την κατεδάφιση συνεπάγεται τη νόθευση και τη συνεχή ανατροπή του γενομένου βάσει των νέων πολεοδομικών κανόνων πολεοδομικού σχεδιασμού, ανατροπή η οποία, είτε αφορά τα κτήρια και τον τρόπο δομήσεώς τους είτε τη χρήση τους, έχει ως αποτέλεσμα τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβιώσεως, πολλώ δε μάλλον όταν οι όροι εξαιρέσεως από την κατεδάφιση μιας νέας, παραβιάζουσας τους όρους δομήσεως αυθαίρετης κατασκευής ή διατηρήσεως μιας επανεμφανιζόμενης, αλλά μη επιτρεπομένης χρήσεως, επιβάλλουν να εκτιμάται η πολεοδομική επιβάρυνση της περιοχής, όπου ευρίσκεται η κατασκευή ή η χρήση από την εξαίρεση μόνως αυτής από την κατεδάφιση και όχι από το σύνολο των ήδη εξαιρεθεισών όσο και των εξαιρουμένων από την κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών της περιοχής αυτής, προς την οποία εξαίρεση ταυτίζεται και η διατήρηση επανεμφανιζόμενων αλλά κατά την ισχύουσα πολεοδομική ρύθμιση μη επιτρεπόμενων πλέον χρήσεων. [...] Ως προς τις κατασκευές της πρώτης κατηγορίας (ανεγερθείσες μέχρι 31.1.1983) διατηρήθηκε μεν ο σύμφωνος με την ανωτέρω συνταγματική επιταγή κανόνας της κατεδαφίσεως, με παράλληλη όμως πρόβλεψη της δυνατότητας εξαιρέσεώς τους από την κατεδάφιση, η οποία όμως συνιστά απόκλιση από τον ανωτέρω κανόνα (ΣτΕ 3632/1992, 1700/1995, 3356/2005 7μελούς κ.ά.). Κατά συνέπεια, είναι στενώς ερμηνευτέες οι διατάξεις (ΣτΕ 4236/1987, 1041/1990), 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 ευρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, η κρίση περί οριστικής εξαιρέσεως από την κατεδάφιση είναι επιτρεπτή μόνον 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 (ΣΤΕ 3356/2005). Ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές της δεύτερης κατηγορίας, δηλαδή τις ανεγειρόμενες μετά την 31.1.1983, επί των οποίων δεν εφαρμόζονται οι ανωτέρω διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (ΣΤΕ 2565/2004, 3210/1998, 948/1989, 525, 2052/1988), και των οποίων η διατήρηση επίσης θα συνεπήγετο τη χειροτέρευση των συνθηκών διαβίωσης με τη νόθευση του βάσει των νέων κανόνων που τίθενται με τις διατάξεις αυτές υπό εκπόνηση ή ήδη εγκριθέντος πολεοδομικού σχεδιασμού, για τον οποίο, κατά τα ανωτέρω, έχουν ληφθεί υπόψη μόνον οι δυνάμενες επιτρεπώς να εξαιρεθούν της κατεδάφισης παλαιές κατασκευές που παραβιάζουν τους όρους δομήσεως και οι επιτρεπώς δυνάμενες να διατηρηθούν χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στις πρόνοιες της πολεοδομικής ρυθμίσεως, 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 (...)» (ΣΤΕ [ΟΛ] 3500/2009, 3930/2008, 3356/2005, 2565/2004, 3337/2011, [ΟΛ] 3921/2010. Βλ. εκτενέστερα την προβληματική σχετικώς με τα ζητήματα των αυθαιρέτων, μεταξύ άλλων, σε Β. Σκουρή – Α. Τάχο, Ειδικό Διοικητικό Δίκαιο, Τεύχος 4, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο ΙΙ, 1985, σελ. 84 επ., Β. Σκουρή, Χωροταξικό και Πολεοδομικό Δίκαιο, 2η έκδ. 1991, σελ. 211 επ., Δ. Χριστοφιλόπουλο, το Δίκαιο της Δόμησης, Τόμος Γ΄, Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, 2000, σελ. 29 επ.).

Η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων έναντι οικονομικού ανταλλάγματος εφαρμόστηκε για πρώτη φορά με τον α.ν. 410/1968, ο οποίος πρόεβλεψε την εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των αυθαιρέτων σε εντός σχεδίου περιοχές. Εν συνεχεία, ακολούθησε ο ν. 720/1977 που συμπεριέλαβε στην εξαίρεση από την κατεδάφιση και τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα. Η νομιμοποίηση αυθαιρέτων οικοδομών βάσει του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 720/1977 κρίθηκε από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με τις αποφάσεις του 247/1980 και 1876/1980 αντίθετη προς την αρχή της ισότητας, την αρχή του κράτους δικαίου και το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, με το σκεπτικό ότι με αυτή τέθηκαν «(...) εις εξόχως μειονεκτικήν μοίραν έναντι των αυθαιρετησάντων οι νομοταγείς πολίτες έχοντες ιδιοκτησίαν εις την αυτήν περιοχήν, οι οποίοι ενεργήσαντες, εντός των παρεχομένων υπό

του νόμων δυνατοτήτων, θα υφίστανται του λοιπού εις το διηλεκτές τας δυσμενείς πολεοδομικές συνεπειάς εκ των αυθαιρεσιών των γειτόνων των, δια των οποίων επιβαρύνεται, ενίοτε αθεραπεύτως, ο φωτισμός, ο αερισμός, η πυκνότης δομήσεως κ.λπ. της περιοχής. Επίσης, διότι η εισαγόμενη απόκλισις από του παγίως ισχύσαντος νομικού καθεστώτος, ουδόλως παρίσταται πολεοδομικώς δεδικοιολογημένη, εν όψει της πραγματικής καταστάσεως, εις την αντιμετώπισιν της οποίας απέβλεψεν (...) εφ' όσον η νομιμοποίησις των αυθαιρέτων επιχειρείται επί τη βάσει αποκλειστικώς του συμπωματικού γεγονότος της υπάρξεως των εις δεδομένην χρονικήν στιγμήν, γεγονός το οποίον και μόνον δεν αρκεί να δικαιολογήσει την απόκλισιν από τις ισότητος (...). Η διάταξη του άρθρου 24 παρ. 2 Σ κρίθηκε ότι παραβιάζεται, διότι δεν είναι ανεκτή η «(...) νομιμοποίησις αυθαιρέτων κτισμάτων άνευ συνδρομής των εν αυτήν κριτηρίων, υπό των οποίων δέον πάντοτε να διέπεται πάσα πολεοδομική ρύθμισις (...)» (ΣτΕ [Ολ] 1876/1980 και ΣτΕ 247/1980 παρ. στην Ολομέλεια, ΤοΣ 1980, σελ. 653 επ.). Ειδικότερα, η Ολομέλεια του Δικαστηρίου δέχθηκε ότι ο νομοθέτης μπορεί να εισάγει θεμιτές εξαιρέσεις από τον κανόνα της κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών όταν πρόκειται περί ασήμαντων, από πολεοδομικής απόψεως, παραβάσεων, οι οποίες, λόγω του μεγέθους, της μορφής και των επιπτώσεών τους δεν επηρεάζουν σοβαρά τη λειτουργικότητα των οικισμών. Εν όψει αυτών, η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 ν. 720/1977 κρίθηκε αντισυνταγματική, δεδομένου ότι εξαιρεί «(...) αυτομάτως εκ της κατεδαφίσεως πάσαν αυθαίρετον κατασκευήν, υφισταμένην καθ' ωρισμένην χρονικήν στιγμήν (...) επί μόνη τη δηλώσει του ενδιαφερομένου και άνευ προηγουμένης κρίσεως της διοικήσεως, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων διαμορφούμενης». Η κρίση του Δικαστηρίου ως προς τη μεταχείριση της αυθαίρετης δομήσεως από πλευράς Συντάγματος είναι ότι απαγορεύονται παρεκκλίσεις από τον κανόνα της κατεδαφίσεως των αυθαιρέτων κατασκευών, όταν αυτές είναι αποτέλεσμα σοβαρών παραβάσεων των ισχυόντων όρων και περιορισμών δομήσεως [«(...) Η εξαίρεσις αυτή καθίσταται δυνατή οσάκις αι αυθαίρετοι κατασκευαί οφείλονται εις ασήμαντους από πολεοδομικής απόψεως παραβάσεις, αίτινες, ως εκ του μεγέθους, της μορφής και των επιπτώσεών των, δεν ασκούν σοβαράν επιρροήν εις της λειτουργικότητος των οικισμών ουδ' επιδρώσι δυσμενώς επί των όρων διαβιώσεως (...). Αποκλείεται ούτω εκ της διαληφθείσης συνταγματικής διατάξεως η εξαίρεσις από του γενικώς ισχύοντος κανόνος της κατεδαφίσεως των αυθαιρέτων κατασκευών οσάκις αύται είναι αποτέλεσμα σοβαρών παραβάσεων των ισχυόντων όρων και περιορισμών δομήσεως» (ΣτΕ [Ολ] 1876/1980, βλ. επίσης ΣτΕ 77/1989, ΣτΕ 1021/1990, ΣτΕ 2227/1995 «(...) Οι αποφάσεις με τις οποίες ορισμένο αυθαίρετο κτίσμα ή κατασκευή κρίνεται

ότι πρέπει να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, εγκρίνουν την εφαρμογή της εξαιρέσεως από γενικό κανόνα και για τον λόγο αυτό πρέπει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση να αιτιολογούνται ειδικά, αναφέροντας τους λόγους για τους οποίους η συγκεκριμένη αυθαίρετη κατασκευή ανταποκρίνεται στις πιο πάνω προϋποθέσεις που τάσσει ο νόμος για την έγκριση της εξαιρέσεως από την κατεδάφιση (...)), ΣτΕ 3610/2007 κ. ά.]].

Εν συνεχεία, με τον ν. 1337/1983 προβλέφθηκε η δυνατότητα εκτεταμένων πολεοδομήσεων περιοχών αυθαιρέτων αλλά και η μονιμοποίηση μεμονωμένων κατασκευών μέσω της δήλωσης αυτών από τους ιδιοκτήτες τους και της καταβολής προστίμου υπολογιζομένου επί της αξίας του αυθαίρετου, τέθηκε δε ως όριο της εν λόγω νομιμοποίησης η 31.01.1983, ημερομηνία μετά την οποία απαγορεύθηκε κάθε νομιμοποίηση. Οι ρυθμίσεις αυτές συμπληρώθηκαν από τον ν. 1512/1985, ο οποίος έδωσε τη δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση για μικρές πολεοδομικές παραβάσεις. Τις δυνατότητες του τελευταίου αυτού νόμου για την εξαίρεση αυθαιρέτων από την κατεδάφιση επιχείρησε να επεκτείνει ο ν. 3044/2002, ο δε ν. 3212/2003 έδωσε τη δυνατότητα γενικευμένης σύνδεσης αυθαιρέτων με δίκτυα ηλεκτρικού και νερού. Με την προαναφερομένη υπ' αριθμ. 3500/2009 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, το σκεπτικό της οποίας επαναλήφθηκε στη συνέχεια και από άλλες αποφάσεις του Δικαστηρίου (ΣτΕ Ολομ. 3921/2010, 2731/2011, 3337/2011, πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 1971/2012), κρίθηκε αντισυνταγματική η διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 8 ν. 3044/2002 ως αντιβαίνουσα στην παρ. 2 του άρθρου 24 Συντάγματος, καθώς και κάθε άλλη διάταξη η οποία επιτρέπει την εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών ανεγειρομένων μετά τη θέσπιση των βασικών πολεοδομικών κανόνων που εκδόθηκαν σε συμμόρφωση προς τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2, διότι «(...) ανατρέπεται ο σύμφωνος με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 κανόνας που είχε τεθεί με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 1337/83 και το άρθρο 22 παρ. 3 του ΓΟΚ 1985 και κατά τον οποίο, προκειμένου να μην νοθευτεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός, απαγορεύεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών ή μη επιτρεπομένων χρήσεων». Και τούτο διότι με τις διατάξεις αυτές «(...) επιτρέπεται η εξαίρεση των ανωτέρω κατασκευών ή χρήσεων, οι οποίες ανατρέπουν ή επηρεάζουν τον ορθολογικό σχεδιασμό και αποδυναμώνουν την εφαρμογή των όρων δομήσεως και των περιορισμών χρήσεων που έχουν θεσπισθεί ως οι προσφορότεροι για ορισμένη περιοχή, και, πάντως, επέρχεται επιδείνωση των όρων διαβιώσεων στην εξασφάλιση των οποίων αποβλέπει το πολεοδομικό σχέδιο, λαμβανομένου επιπλέον υπόψη ότι, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, οι προϋποθέσεις εξαιρέσεως αναφέρονται αυτοτελώς σε κάθε ε-

ξεταζόμενο κτίσμα χωρίς να εκτιμάται η συνολική επιβάρυνση της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο, από την τυχόν εφαρμογή του μέτρου σε άλλες περιπτώσεις νέων αυθαιρέτων» (βλ. και ΣτΕ [Ολ] 1971/2012 «(...) όπως έχει παγίως κριθεί καθ' ερμηνεία του άρθρου 24 του Συντάγματος, με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων. Κατ' ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, καταρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσο υποβαθμίζεται το περιβάλλον (...», επίσης βλ. [Ολ] ΣτΕ 418/2011, 3059/2009, 123/2007, 1528/2003 κ.ά.).

Εξ άλλου, η αυτόματη εξαίρεση από την κατεδάφιση κάθε αυθαίρετης κατασκευής, η οποία υφίσταται σε ορισμένη χρονική στιγμή, με μόνη τη δήλωση του ενδιαφερομένου και άνευ προηγούμενης κρίσης της διοίκησης η οποία να διαμορφώνεται βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, και χωρίς να εξαρτάται η εξαίρεση από το μέγεθος, το είδος ή τη σημασία της κατασκευής ή των επιπτώσεών της επί του περιβάλλοντος χώρου, έχει θεωρηθεί ότι αντιβαίνει στην παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος, σκοπός της οποίας είναι η εξασφάλιση τόσο της λειτουργικότητας όσο και της ομαλής ανάπτυξης των οικισμών (ΣτΕ [Ολ] 1876/1980).

Εξαίρεση από τον κανόνα της κατεδάφισης των οικοδομούμενων κτισμάτων, κατά παράβαση των καθορισθέντων για ορισμένη περιοχή όρων και περιορισμών δόμησης, έχει κριθεί ανεκτή από το Συμβούλιο της Επικρατείας «(...) οσάκις αι αυθαίρετοι κατασκευαί οφείλονται εις ασημάντους από πο-

λεοδομικής απόψεως παραβάσεις, αίτινες, ως εκ του μεγέθους, της μορφής και των επιπτώσεων των, δεν ασκούν σοβαράν επιρροήν επί της λειτουργικότητας των οικισμών, μη παρεμποδίζουσαι την ομαλήν ανάπτυξιν αυτών, ουδ' επιδρῶσαι δυσμενῶς ἐπὶ των ὄρων διαβιώσεως, ὥστε να καταστούν συνταγματικῶς ανεπίτρεπτοι», αποκλειομένης ἐτσι της εξαίρεσης ἀπὸ τον γενικῶς ἰσχύοντα κανόνα της κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευῶν «οσάκις αὐται εἶναι ἀποτέλεσμα σοβαρῶν παραβάσεων των ἰσχυόντων ὄρων και περιορισμῶν δομήσεως» (ΣτΕ [Ολ] 1876/1980. Πρβλ. εξαίρεση για τις μικρές πολεοδομικές παραβάσεις δυνάμει του άρθρου 9 παρ. 8 του ν. 1512/1985, διάταξη η οποία εφαρμόζεται ἀπὸ τα δικαστήρια ως σύμφωνη προς το Σύνταγμα, ΣτΕ 564/2005, 864/2008).

Με τον ν. 3843/2010 ο οποίος εν συνεχείᾳ καταργήθηκε ἀπὸ τον ν. 4014/2011, ο οποίος εν συνεχείᾳ τροποποιήθηκε ἀπὸ τους ν. 4030/2011 και 4042/2012, προβλέφθηκε η διατήρηση ημιπαιθρίων και βοηθητικῶν χώρων του άρθρου 5 ν. 3843/2010 ἐπὶ σαράντα ἔτη. Προβλέφθηκε ἐπίσης η εξαίρεσή τους ἀπὸ τις κυρώσεις της αυθαίρετης δόμησης. Ἴδη εκκρεμεί ἐνώπιον του Συμβουλίου της Ἐπικρατείας η κρίση περὶ της ἐναρμόνισης προς το Σύνταγμα των εν λόγω διατάξεων (βλ. ΣτΕ [Ολ] 1971/2012 το οποίο ἔκανε δεκτό ὅτι, ἀνεξαρτήτως του ζητήματος ἐάν η ρύθμιση των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 εἶναι σύμφωνη με το Σύνταγμα, δεν παρέχεται δυνατότητα ἐκδόσης, μετὰ τη 2.7.2009, νέας ἄδειας συνεπαγομένης περαιτέρω δόμηση, ἔστω και αν ἀπομένει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, δεδομένου ὅτι αὐτό θα εἶχε ως συνέπεια περαιτέρω ἐπιβάρυνση του οικιστικοῦ περιβάλλοντος. Βλ. ἐπίσης ΣτΕ [Ἐπ'Αναστ] 180/2012 η οποία δέχθηκε ὅτι, σε περίπτωση ἐφαρμογῆς των διατάξεων του άρθρου 23 ν. 4014/2011, ὑπάρχει κίνδυνος περαιτέρω βλάβης του φυσικοῦ και οικιστικοῦ περιβάλλοντος και δημιουργίας τετελεσμένων καταστάσεων με την πραγματοποιήση και νέας αυθαίρετης δόμησης).

Στα πορίσματα της πάγιας νομολογίας του ΣτΕ, ὅπως προσφάτως ἐπιβεβαιώθηκε (ΣτΕ [Ολ] 3500/2009, ΑρχΝμλγ 2010, σελ. 97 ἐπ., ΝοΒ 2009, σελ. 2426 ἐπ., ΣτΕ 2739/2011, 3337/2011, [Ολ] 3921/2010), ἰσχύει ο κανόνας της κατεδάφισης των αυθαίρετων κατασκευῶν. Οριστικῆ εξαίρεση αυθαίρετου ἀπὸ την κατεδάφιση ἐπιτρέπεται, κατὰ τρόπο συνταγματικῶς ἀνεκτό, κατ' ἀρχήν μόνο για τα παλαιὰ αυθαίρετα, δηλαδή ὅσα ἀνεγέρθηκαν μέχρι την 31.01.1983, ἡμερομηνία που ὀρίσθηκε ἀπὸ τον ν. 1337/1983. Τα μεταγενεστέρως ἀνεγερθέντα αυθαίρετα κτίσματα δεν ἐπιτρέπεται, κατὰ κανόνα, να εξαίρουνται της κατεδάφισης (ΣτΕ 3049/2004, βλ. ἐκτενέστερα Δ. Χριστοφίλοπουλο, το Δίκαιο της Δόμησης, Τόμος Β', Αυθαίρετη δόμηση, 1999, Αθήνα, σελ. 64 ἐπ., Κ. Γώγο, Η συνταγματικῆ προβληματικῆ της νομιμοποίησης

των αυθαιρέτων κατασκευών, σε Νόμος και Φύση, Ιούνιος 2009). Κατ' εξαίρεση, ωστόσο, είναι δυνατή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών, εφόσον πρόκειται είτε για ήσσονος σημασίας παραβάσεις (ΣτΕ [Ολ] 1876/1980, 247/1980), είτε για περιπτώσεις, ειδικώς προβλεπόμενες στον νόμο οι οποίες υπηρετούν μείζονος σημασίας συνταγματικό σκοπό (άσκηση της οικονομικής δραστηριότητας ξενοδοχειακής επιχείρησης σε περιοχές όπου αυτή δεν επιτρέπεται, προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες της φιλοξενίας κατά τους Ολυμπιακούς αγώνες του έτους 2004, κατόπιν έκδοσης οικοδομικής αδείας, ΣτΕ 3930/2008).

Με τις φερόμενες προς ψήφιση διατάξεις των άρθρων 7 παρ. 1 και 8 του Νσχ προβλέπεται η εξαίρεση από την κατεδάφιση και η αναστολή είσπραξης των προστίμων και της επιβολής κυρώσεων για τις υφιστάμενες μέχρι την 28.07.2011 αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις. Ωστόσο, εν όψει των κανόνων που έχουν διαμορφωθεί από την εκτενώς προαναφερθείσα νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, δημιουργείται αμφιβολία κατά πόσον οι προτεινόμενες ρυθμίσεις των άρθρων 7 παρ. 1 και 8 του Νσχ εντάσσονται σε πλαίσιο προηγούμενου συνολικού χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως επιτάσσει η διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος, προκειμένου να αποτραπεί η περαιτέρω υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και η υπονόμηση ή η ανατροπή της αποτελεσματικότητας των πολεοδομικών κανόνων (όρων δόμησης, περιορισμών χρήσεως, κ.λπ.), με αποτέλεσμα την επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων στις περιοχές αυτές.

2. Επί των άρθρων 13, 14 , 15 και 16

Με τις προτεινόμενες διατάξεις παρέχεται η δυνατότητα υπαγωγής στις ρυθμίσεις του Νσχ και αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων σε κτήρια ευρισκόμενα εντός παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης, σε διατηρητέα κτήρια, καθώς και σε κτήρια και εγκαταστάσεις που ανήκουν στο Δημόσιο, σε ν.π.δ.δ. ή ν.π.ι.δ. που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσιες επιχειρήσεις, με τις εκεί προβλεπόμενες προϋποθέσεις και όρους.

Ωστόσο, υπό το φως της προαναφερθείσας παγίας νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ [Ολ] 3921/2010, 3930/2008 ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές ευρισκόμενες εντός παραδοσιακών οικισμών), δημιουργείται αμφιβολία κατά πόσον οι προτεινόμενες ρυθμίσεις εναρμονίζονται με τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 παρ. 2 και -ειδικώς ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακών οικισμών- της παρ. 6 του ίδιου άρθρου 24, δεδομένου ότι παραβιάζεται με τη διάταξη αυτή «(...) η ρητή συνταγματική επιταγή για τη διατήρηση της φυσιογνωμίας και του παραδοσια-

κού πολεοδομικού του ιστού (...). Και αυτό, διότι το Σύνταγμα «(...) προνοεί ιδιαίτερος για την προστασία και διατήρηση τόσο των παραδοσιακών οικισμών, δηλαδή των οικιστικών συνόλων που διατηρούν τον παραδοσιακό πολεοδομικό τους ιστό και παραδοσιακά οικοδομήματα και στοιχεία, όσο και των μεμονωμένων κτιρίων ή κατασκευών που σώζονται εντός ή εκτός οικισμών και παρουσιάζουν παραδοσιακό χαρακτήρα. Μεταξύ των μέτρων προστασίας των εν λόγω οικισμών συγκαταλέγονται η καταγραφή, αξιολόγηση και οριοθέτησή τους, η θέσπιση ειδικών προστατευτικών όρων δομήσεως, η σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και ο χαρακτηρισμός τους ως παραδοσιακών που συνιστά υπαγωγή τους σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό, αφενός τη διατήρηση στο διηνεκές των παραδοσιακών τους στοιχείων και αφετέρου τον έλεγχο της δομήσεως, προκειμένου οι νέες οικοδομές να εναρμονίζονται με τα παραδοσιακά πρότυπα, υποκείμενες στους προστατευτικούς όρους δομήσεως. Περαιτέρω, ενόψει της συνταγματικής επιταγής για τη λήψη από το Κράτος προληπτικών και κατασταλτικών μέτρων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος και των παραδοσιακών περιοχών και στοιχείων, οι όροι και περιορισμοί δομήσεως και, εν γένει, οι ρυθμίσεις πολεοδομικού χαρακτήρα που αφορούν σε παραδοσιακούς οικισμούς πρέπει να αποσκοπούν στη διατήρηση και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους, δεν επιτρέπεται δε να είναι δυσμενέστεροι για το περιβάλλον από τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν προηγουμένως ή να έχουν ως αποτέλεσμα την μελλοντική καταστροφή ή την υποβάθμιση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών στοιχείων του οικισμού (...).» (ΣΤΕ [ΟΛ] 3921/2010, πρβλ. ΣΤΕ [ΟΛ] 2526/2003). Σημειωτέον ότι η πρόβλεψη ιδιαίτερης μέριμνας από το Κράτος για την προστασία της αρχιτεκτονικής και της φυσικής κληρονομιάς της χώρας έχει καταστεί επιτακτική μετά την κύρωση, με τον ν. 2039/1992, της Σύμβασης της Γρανάδας για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης σε συνδυασμό με το σχετικό άρθρο 4 του ΓΟΚ (όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του διά του ν. 2831/2000), προκειμένου η ρύθμιση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς να εναρμονισθεί με τις εν λόγω αρχές της ως άνω Σύμβασης (βλ. εκτενέστερα, μεταξύ άλλων, Δ. Χριστοφιλόπουλο, Πολιτιστικό περιβάλλον, Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη, Αθήνα, 2002, σελ. 18 επ.). Ως προς την πρόβλεψη της δυνατότητας να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές και εγκαταστάσεις που ανήκουν στο Δημόσιο, σε ν.π.δ.δ. ή ν.π.ι.δ. που ανήκουν στο Δημόσιο ή σε δημόσιες επιχειρήσεις, ενδεχομένως, θα μπορούσε επίσης να δημιουργήσει αμφιβολία ως προς το κατά πόσο εναρμονίζεται προς τις νομολογιακές παραδοχές περί αντιθέσεως των εν λόγω διατάξεων και προς την αρχή της ισότητας κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του Συ-

ντάγματος. Και αυτό, διότι δεν παρατίθενται λόγοι κατά τους οποίους θα ήταν ειδικώς αιτιολογημένη η εν λόγω απόκλιση της διατηρήσεως συλλήβδην όλων των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων του Δημοσίου, των ν.π.δ.δ., δημοσίων επιχειρήσεων κ.λπ., ιδίως όταν οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις ενδέχεται να αφορούν ακίνητα ευρισκόμενα σε προστατευόμενες περιοχές (π.χ., δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, αιγιαλό ή ζώνη παραλίας, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, ρέματα, προστατευόμενες περιοχές του άρθρου 19 του ν. 1650/1986). Ως εκ τούτου, θα μπορούσε να προκληθεί προβληματισμός ως προς την άνευ ειδικότερων κριτηρίων διαφοροποίηση των εν λόγω εξαιρέσεων υπέρ του Δημοσίου [«(...) Στη δε συνταγματική αρχή της ισότητας αντιβαίνει, διότι θέτει σε μειονεκτική μοίρα, έναντι εκείνων των οποίων οι ανεγερθείσες ή διαρρυθμισθείσες οικοδομές είναι αυθαίρετες λόγω παραβιάσεως 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 οι οποίες, αν και επιβαρύνουν τους όρους διαβιώσεως, διαφεύγουν την κατεδάφισή τους (...)]» (ΣτΕ [Ολ] 3500/2009).

3. Επί του άρθρου 31 παρ. 1

Με τις προτεινόμενες διατάξεις επιβάλλεται στα αρμόδια όργανα η ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού «με την έγκριση ή αναθεώρηση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου τύπου σχεδιασμού και την αναθεώρηση των σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις...». Από τη διατύπωση της διάταξης φαίνεται ότι η ρύθμιση έχει εντοπισμένη εφαρμογή ως προς τους δήμους όπου έχουν δηλωθεί αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις.

Σκοπός της διάταξης είναι, προφανώς, η ένταξη των αυθαιρέτων στον σχεδιασμό, ώστε να ικανοποιείται η συνταγματική επιταγή περί ρυθμίσεως της χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης της χώρας βάσει ορθολογικού σχεδιασμού, υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια, συμφώνως προς τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής (βλ. ΣτΕ [Ολ] 418/2011, 3059/2009, 123/2007, 1528/2003 κ.ά.).

Επομένως, κριτήρια για την εκπόνηση των ως άνω σχεδίων είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων, απαγορεύεται δε κατ' αρχήν η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμι-

ση του φυσικού ή οικιστικού περιβάλλοντος. Υπό το πλαίσιο αυτό, οι ρυθμίσεις πρέπει να συμβάλλουν στον ορθολογικό σχεδιασμό της πόλεως, ενώ παράγοντες αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση μπορούν να λαμβάνονται υπόψη μόνο επιβοηθητικώς, χωρίς να δύνανται να στηρίξουν ρύθμιση ασυνδέτως προς τις πολεοδομικές ανάγκες, η θεραπεία των οποίων προέχει της προστασίας των ιδιωτικών δικαιωμάτων και συμφερόντων (βλ. ΣτΕ ΠΕ 77/2011).

Εξ άλλου, όπως έχει κριθεί, σε περιοχές στις οποίες έχουν δημιουργηθεί οικιστικά σύνολα, χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχεδιασμό κατά την επέκταση των σχεδίων πόλεως, δέον να επιδιώκεται όχι η συλλήβδην, αλλά η επιλεκτική ένταξη αυτών στο σχέδιο πόλης συμφώνως προς τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού [βλ. ΣτΕ 350/2013, συμφώνως προς την οποία «(...) τυχόν εκτεταμένη οικοδομική δραστηριότητα που έχει ήδη αναπτυχθεί εν τοις πράγμασι σε εκτός σχεδίου περιοχές, χωρίς να έχει ποτέ ενταχθεί σε νομικό πλαίσιο δημιουργίας οικιστικής περιοχής βάσει συγκεκριμένων διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας (...) δεν επάγεται υποχρέωση του Κράτους προς διατήρηση της δημιουργηθείσης καταστάσεως ως έχει ή προς ένταξη της διαμορφωθείσης περιοχής σε σχέδιο πόλεως, έστω και εάν η οικοδομική δραστηριότητα έγινε ανεκτή από τη Διοίκηση επί μακρό χρονικό διάστημα. Τούτο δεν συνιστά παράβαση της αρχής της προστατευόμενης εμπιστοσύνης του διοικουμένου (...) Η αρχή αυτή δεν επιβάλλει ούτε τη διαίωση των ισχυουσών σε δεδομένη χρονική στιγμή τυχόν ευνοϊκών ρυθμίσεων για το καθεστώς των εκτός σχεδίου περιοχών, ούτε, κατά μείζονα λόγο, τη διατήρηση και νομιμοποίηση αυθαίρετων οικιστικών συνόλων, ιδίως μάλιστα όταν η ένταξή τους στο σχέδιο δεν εναρμονίζεται με τον οικείο ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό. Αντίθετη εκδοχή θα αναιρούσε την υποχρέωση του νομοθέτη να ρυθμίζει τα σχετικά ζητήματα κατ' εκτίμηση των επιταγών του δημοσίου συμφέροντος, όπως διαμορφώνονται από τις διαρκώς μεταβαλλόμενες συνθήκες, και να εκπληρώνει, με τον τρόπο αυτό, την κατά το Σύνταγμα επιταγή για προστασία του περιβάλλοντος και για εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης (...)].

Σε αυτό το πλαίσιο, η τροποποίηση των εν λόγω σχεδίων, ώστε να εντάσσονται σε αυτά κάθε είδους αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, θα γίνει με γνώμονα πολεοδομικά κριτήρια, και όχι προς τον σκοπό απλώς της «νομιμοποίησης» αυθαίρετων. Επομένως, ερωτάται αν δύνανται τα κατά τόπους αρμόδια όργανα να μην εντάξουν στον ανωτέρω σχεδιασμό αυθαίρετα υπαχθέντα στο παρόν, εάν η ένταξή τους δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί με τα ανωτέρω πολεοδομικά κριτήρια, ή αν δεσμεύονται τα αρμόδια όργανα να προβούν στον ανωτέρω σχεδιασμό περιλαμβάνοντας σε αυτόν κάθε είδους

αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δυνάμει του παρόντος.

Περαιτέρω, παρατηρείται ότι, πέραν των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., αναφέρεται και «άλλου τύπου σχεδιασμός». Προς αποφυγήν παρερμηνειών κατά την εφαρμογή της διάταξης, θα ήταν χρήσιμο να διευκρινισθεί ποιος σχεδιασμός εννοείται.

4. Επί του άρθρου 31 παρ. 2

Στο πρώτο εδάφιο της προτεινόμενης διάταξης, για λόγους πληρότητας, θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να περιληφθεί, μετά των Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., και ο άλλου τύπου σχεδιασμός ως άνω (παρ. 1 του άρθρου).

Περαιτέρω, θα ήταν σκόπιμο να συσχετισθεί η διάταξη με τα άρθρα 40 και 41 που αναφέρονται σε δράση υπέρ του περιβαλλοντικού ισοζυγίου. Η παρ. 2 του άρθρου 31 αναφέρεται σε μέτρα με στόχο την αποκατάσταση του πολεοδομικού ισοζυγίου εντός των Ο.Τ.Α. που θίγεται από την εφαρμογή των διατάξεων περί αυθαιρέτων. Επομένως, τα εν λόγω μέτρα εφαρμόζονται στο σύνολο των εντός και εκτός σχεδίου περιοχών, ενώ τα άρθρα 40 και 41 κατηγοριοποιούν τη δράση περιβαλλοντικού ισοζυγίου αναλόγως προς τον γεωγραφικό προσδιορισμό ανά κατηγορία Ο.Τ.Α. και προβλέπουν διαφορετικά μέτρα στις εντός απ' ό,τι στις εκτός σχεδίου περιοχές (βλ. και επόμενη παρατήρηση, επί της παρ. 3.β. του άρθρου 31).

Επίσης, θα ήταν σκόπιμο, για λόγους ορθής εφαρμογής της διάταξης, να προσδιορισθεί, έστω ενδεικτικώς, το περιεχόμενο του όρου «λειτουργική σύνδεση».

5. Επί του άρθρου 32

Θα ήταν χρήσιμο να διευκρινισθεί αν η διαδικασία καταγραφής και διαχείρισης από την Τράπεζα Γης αφορά σε τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

6. Επί των άρθρων 32, 33, 34, 35, και 37

Με τις προτεινόμενες διατάξεις εισάγεται ο θεσμός της «Τράπεζας Γης». Πρόκειται περί «ηλεκτρονική[ς] διαδικασία[ς] καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης», με φορέα ελέγχου, διαχείρισης και εφαρμογής της διαδικασίας οριζόμενο με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του αρμόδιου υπουργού (άρθρο 32).

Ακολούθως, ορίζεται ως σκοπός του ανωτέρω συστήματος, μεταξύ δε άλλων, «η συγκέντρωση, επεξεργασία, διαχείριση και εκμετάλλευση των δικαιωμάτων και αξιών που δημιουργεί το κράτος μέσα από τις χωροταξικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις». Με ειδική εξουσιοδότηση, ο αρμόδιος φορέας

δύνатаι να προβαίνει σε «αγορά τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ιδίως από περιοχές όπου υφίσταται πολεοδομική επιβάρυνση», να «μεταβιβάζει, αποκτηθέντες τίτλους δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Κεφ. Α΄ του παρόντος ή σε ωφελούμενα ακίνητα εντός Ζωνών Συγκέντρωσης Δικαιώματος Δόμησης», να προβαίνει σε «αγορά και πώληση του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν στο Δημόσιο (...)» και σε «αγορά ακινήτων ή τμημάτων αυτών ιδιοκτησίας Οικοδομικών Συνεταιρισμών ή Ενώσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, οι οποίες βρίσκονται εν όλω ή εν μέρει εντός ιδιωτικών δασικών εκτάσεων (...)» κ.λπ. (άρθρο 33).

Όπως έχει γίνει δεκτό, ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης αποτελεί θεμιτό, ερειδόμενο στο άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων, στα οποία επιβάλλονται, καταρχάς, ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως είναι τα κτήρια που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, ως έργα τέχνης ή ως ιστορικά μνημεία, και οι αρχαιολογικοί χώροι (ΣΤΕ [ΟΛ] 6070/1996). Με την αναθεώρηση του Συντάγματος το 2001 τροποποιήθηκαν, μεταξύ άλλων, οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος, με στόχο την επέκταση του θεσμού της μεταφοράς του συντελεστή. Συνεπώς, «(...) ο τρόπος αυτός αποζημίωσης, εκτός από τις περιπτώσεις όπου (...) θίγονται ουσιωδώς ιδιοκτησιακά δικαιώματα για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος, είναι πλέον, κατ' αρχήν, επιτρεπτός και για τις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα θίγονται από ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου, για τις οποίες ανακύπτει υποχρέωση αποζημίωσης (...) Ειδικότερα, η μεταφορά συντελεστή δόμησης αποτελεί επιτρεπτό κατά το Σύνταγμα τρόπο αποζημίωσης και των ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων ακινήτων, αν οι τελευταίοι αποδέχονται να ικανοποιηθούν με τον τρόπο αυτόν (...) με την προϋπόθεση πάντοτε ότι η μεταφορά αυτή γίνεται υπό όρους και περιορισμούς τέτοιους, ώστε να διασφαλίζονται οι συνθήκες διαβίωσης και να προστατεύεται το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή δόμησης, η μέθοδος αυτή αποζημίωσης συμπορεύεται προς τους σκοπούς του [άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος], αφού συμβάλλει στην εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων με τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων κοινωφελών χρήσεων που προβλέπονται στα σχέδια αυτά» (ΣΤΕ 3667/2007. Βλ. και ΣΤΕ ΠΕ 183/2003).

Ειδικότερα, η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δόμησης «πρέπει, κατά το Σύνταγμα (άρθρο 24, παρ. 1 και 2), να ενταχθεί στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενόψει δε των δυσμενών επιπτώσεων, τις οποίες, από τη

φύση της, επιφέρει η μεταφορά συντελεστή δόμησης στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, καθίσταται, επίσης, συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού κατά τρόπο, ώστε να εξουδετερωθούν ή, τουλάχιστον, να περιορίζονται στο ελάχιστο οι επιπτώσεις αυτές. Η κανονιστική αυτή ρύθμιση πρέπει να γίνεται με νόμο ή διάταγμα στηριζόμενο σε ειδική νομοθετική εξουσιοδότηση. Ειδικότερα, οι παρεκκλίσεις από τους γενικούς όρους δόμησης, οι οποίες γίνονται διά μεταφοράς συντελεστή μπορούν να επιτραπούν μόνο σε καθορισμένες, γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες, ζώνες, που πρέπει να αποτυπώνονται σε διάγραμμα το οποίο (...) πρέπει, για να αποκτήσει νομική υπόσταση η πράξη, να δημοσιεύεται, μαζί με αυτήν, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, δεδομένου ότι αποτελεί το κύριο και ουσιώδες στοιχείο της πράξης. Εξάλλου, η ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης πρέπει να περιλαμβάνει σαφή προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής των παραπάνω ζωνών. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης, ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικώς να τη δεχθούν. Συγκεκριμένα, οι περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής ανάπτυξής τους, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες, τα χαρακτηριστικά τους, και την εν γένει φυσιογνωμία τους. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, στην οποία πραγματοποιείται η μεταφορά, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής (Σ.τ.Ε., Ολομ., 6070/1996, 1072/1994, 1073/1994 κ.ά.). Ειδικότερα δε, νόμιμα κριτήρια καθορισμού ζωνών υποδοχής συντελεστή δόμησης αποτελούν αφενός η καταλληλότητα της περιοχής, με την έννοια ιδίως ότι δεν επιτρέπεται να καταστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης οικισμοί ή τμήματά τους που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε οικοσυστήματα ευπαθή ή σε περιοχές που χρειάζονται, γενικότερα, ιδιαίτερη προστασία, όπως π.χ. είναι οι ακτές, τα νησιά, τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί και αφετέρου η φυσιογνωμία του οικισμού, αξιολογούμενη με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει ήδη αναπτυχθεί και τους ισχύοντες σε αυτόν όρους δόμησης και τις χρήσεις, ώστε να αποκλείεται ο καθορισμός ζώνης υποδοχής συντελεστή δόμησης σε οικισμούς, στους οποίους έχουν ήδη διαμορφωθεί ευμενείς όροι διαβίωσης, απειλούμενοι με αλλοίωση από την πραγματοποίηση σε αυτούς μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Επίσης, πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη, ως μία από τις συνιστώσες της πολεοδο-

μικής φυσιογνωμίας της περιοχής, η οικιστική πυκνότητα της περιοχής, στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης, ώστε η εφαρμογή του θεσμού να μη συνεπάγεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού, το οποίο εκτιμάται για κάθε περιοχή, ενόψει και του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και των οικιστικών συνθηκών που δημιουργήθηκαν με βάση τον συντελεστή αυτόν, προκειμένου να μην επιβαρύνονται περαιτέρω περιοχές, στις οποίες ισχύει ήδη υψηλός συντελεστής, αλλά και να μην επιδεινώνονται οι ευμενείς πολεοδομικές συνθήκες στις περιοχές, στις οποίες οι συνθήκες αυτές έχουν διαμορφωθεί, λόγω του ισχύοντος πολύ χαμηλού συντελεστή δόμησης» (ΣτΕ [ΟΛ] 2366/2007). Εξ άλλου, «η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν επιτρέπεται να οργανωθεί από τον νομοθέτη κατά τέτοιο τρόπο ώστε το σχετικό δικαίωμα να ενσωματώνεται σε εμπορικό τίτλο που κυκλοφορεί ελεύθερα. Ο θεσμός της μεταφοράς είναι μεν κατά το Σύνταγμα αποζημιωτικός (...) όμως (...) εντάσσεται και αυτός στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος γίνεται με τα κριτήρια του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος» (ΣτΕ [ΟΛ] 6070/1995 και 2366/2007).

Υπό το ανωτέρω πλαίσιο, με αποφάσεις της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας (1071, 1072, 1073/1994), κρίθηκε ως αντικείμενη στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος η ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που είχε θεσπισθεί με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 και των εκτελεστικών του διαταγμάτων (470/1979 και 510/1979), οι οποίες επέτρεπαν τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός ή εκτός σχεδίου, ασχέτως του αν η υποδεχόμενη τον συντελεστή δόμησης περιοχή είχε την ικανότητα πολεοδομικώς να ανεχθεί τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, και δεν έθεταν κριτήρια και περιορισμούς που να συνδέονται προς τη θέση, τη φυσιογνωμία, τον βαθμό οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της δεχόμενης τον μεταφερόμενο συντελεστή δόμησης περιοχής, ούτε προσδιόριζαν την ανώτατη επιτρεπόμενη συνολική επιβάρυνση της περιοχής υποδοχής μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης.

Ακολούθως, και το άρθρο 21 παρ. 1 του ν. 2300/1995, ρυθμιστικού εκ νέου του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, κρίθηκε με την 4573/1996 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας ότι έρχεται σε αντίθεση προς το άρθρο 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, καθώς προέβλεπε τη μετατροπή των κατά την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή, χωρίς να ικανοποιούνται οι αναγκαίοι, κατά το Σύνταγμα, όροι και τα κριτήρια. Εξ άλλου, η 6070/1996 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας έκανε δεκτό ότι ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ως μέ-

θοδος αποζημίωσης κατά το άρθρο 24 παρ. 6 του Συντάγματος, μπορεί να εφαρμοσθεί επί ακινήτων ευρισκόμενων εντός της περιφέρειας του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας και, συνεπώς, κρίθηκαν ως αντισυνταγματικές οι διατάξεις του ν. 2300/1995 που προέβλεπαν μεταφορά συντελεστή δόμησης και εκτός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας όπου βρισκόταν το ακίνητο από το οποίο μεταφερόταν ο συντελεστής.

Τέλος, η διάταξη της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 3044/2002, με τον οποίο ρυθμίσθηκε εξ υπαρχής ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, η οποία επέτρεπε τη μεταφορά συντελεστή δόμησης σε περιοχές καθορισθείσες ως Ζ.Α.Σ. βάσει των διατάξεων του άρθρου 2 του ν. 880/1979, και την πραγματοποίησή της κατά τους ειδικούς όρους της πράξης καθορισμού των εν λόγω περιοχών, ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, είχε τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, κρίθηκε αντίθετη προς τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος (ΣτΕ [Ολ] 2366/2007).

Υπό το φως των ανωτέρω, παρατηρούνται τα ακόλουθα:

Δεδομένου ότι η μεταφορά συντελεστή δόμησης εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, δημιουργείται προβληματισμός ως προς το πώς διασφαλίζεται η εναρμόνιση αυτού του ηλεκτρονικού συστήματος καταγραφής και διαχείρισης τίτλων δικαιώματος συντελεστή δόμησης προς τον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό, λαμβανομένου υπόψη και του ότι φορέας της Τράπεζας Γης δύναται να είναι ιδιώτης, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Ερωτάται, περαιτέρω, αν, εν τοις πράγμασι, ο ανωτέρω φορέας θα συμμετέχει κατ' αυτόν τον τρόπο στον πολεοδομικό σχεδιασμό και υπό ποιες προϋποθέσεις.

Ως καθορισμένες, γνωστές εκ των προτέρων, ζώνες όπου, λόγω μεταφοράς συντελεστή, θα σημειωθούν, κατά πάσα πιθανότητα, παρεκκλίσεις από τους γενικούς όρους δόμησης, ορίζονται, καταρχάς, οι Ζώνες Συγκέντρωσης Συντελεστή Δόμησης (βλ. και άρθρο 37). Εκτός από τις ανωτέρω ζώνες, μεταφορά θα δύναται να γίνεται και σε «ακίνητα όπου υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, υπό την προϋπόθεση ότι αυτά έχουν υπαχθεί στο Κεφ. Α' του παρόντος (...)» (άρθρο 33 παρ. α.β. και 35 παρ. β.). Υπό το φως της ανωτέρω νομολογίας, θα ήταν σκόπιμο να περιλαμβάνονται και για αυτή την περίπτωση κριτήρια, όπως βαθμός οικιστικής ανάπτυξης, περιθώρια επιβάρυνσης, καταλληλότητα και εν γένει φυσιογνωμία των περιοχών που θα υποδεχθούν τους μεταφερόμενους συντελεστές, όπως και καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσής τους εξ αυτού του λόγου (πρβλ. άρθρο 37 για τις Ζώνες Συγκέντρωσης Συντελεστή Δόμησης), δεδομένου ότι δεν προκύπτει ότι τα ακίνητα του άρθρου 35 παρ. β) με τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις θα υπάγονται στις ζώνες υποδοχής και συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης.

Ακόμη, κατά το άρθρο 31 παρ. 3.β. του Νσχ, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του παρόντος, σε περιοχές εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, μπορούν να διατηρηθούν και να εξαιρεθούν της κατεδάφισης εφόσον ο ιδιοκτήτης τους, μέσω της Τράπεζας Γης, αποκτήσει δικαίωμα συντελεστή δόμησης ακινήτου ίσο προς την πραγματοποιηθείσα υπέρβαση δόμησης. Επειδή απαιτείται τοπική σύνδεση ως προς τη μεταφορά συντελεστή, ώστε να μη νοθεύεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, η μεταφορά γίνεται εντός του ίδιου Ο.Τ.Α. (βλ. άρθρο 31 παρ. 4).

Δεν καθίσταται σαφές αν σκοπός της ρύθμισης είναι να «εξισορροπηθεί» η επιβάρυνση στην περιοχή λόγω της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης εν όψει περιβαλλοντικού ισοζυγίου, να αποκατασταθεί δικαίωμα που τυχόν απώλεσε ο ιδιοκτήτης ενός βαρυνόμενου με πολεοδομικό περιορισμό ακινήτου ή να ωφεληθεί η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου του οποίου δεν θα εξαντληθούν οι συντελεστές. Υπό το φως αυτό, προβληματισμός θα μπορούσε να δημιουργηθεί ως προς το κατά πόσον μεταφορά συντελεστή δόμησης, και άρα επιβάρυνση, σε περιοχές εκτός σχεδίου στις οποίες, ιδίως, απαγορεύεται από τις σχετικές διατάξεις η δόμηση, δύναται να αντισταθμίσει την επιβάρυνση στις περιοχές από όπου μεταφέρεται ο συντελεστής και υπό ποιες προϋποθέσεις (βλ. και σχετική νομολογία για τον καταρχήν προορισμό των εκτός σχεδίου περιοχών, ενδεικτικώς, σε ΣτΕ 350/2013). Πάντως, εν όψει τήρησης του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, θα ήταν σκόπιμο να συνδεθεί η προτεινόμενη ρύθμιση και προς τα μέτρα δράσης ισοζυγίου για τις εκτός σχεδίου περιοχές (βλ. άρθρα 39, 40 και 41).

7. Επί του άρθρου 33 παρ. α., ε. και στ.

Για λόγους ορθής εφαρμογής της διάταξης, θα ήταν σκόπιμο να διευκρινισθεί αν η ειδική εξουσιοδότηση από τον αρμόδιο υπουργό προς τον φορέα της Τράπεζας Γης προκειμένου αυτός να προβαίνει σε διάφορες ενέργειες σχετικές με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, θα εκδίδεται άπαξ ή κάθε φορά που αυτό παρίσταται αναγκαίο, κατά κατηγορία, ενδεχομένως, πράξεων ή κατά περιοχές. Σημειώνεται, πάντως, ότι οι αρμοδιότητες του φορέα, οι οποίες θα ασκηθούν κατόπιν εξουσιοδότησης του αρμόδιου υπουργού, περιγράφονται ενδεικτικώς και με αρκετά γενικό χαρακτήρα, πράγμα που ενδέχεται, στην πράξη, να δημιουργήσει ερμηνευτικές δυσχέρειες ως προς το εύρος των αρμοδιοτήτων του, όπως και ενδεχόμενη υπέρβασή τους.

Περαιτέρω, παρατηρείται ότι με την προτεινόμενη διάταξη τίθεται επιπλέον προϋπόθεση για τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων του άρθρου της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του Νσχ. Δεν καθίσταται, όμως, σαφής ο τρόπος με τον οποίο ιδιοκτήτης ακινήτου με αυθαίρετη κατασκευή ή

αλλαγή χρήσης θα αποκτήσει, μέσω της Τράπεζας Γης, δικαίωμα συντελεστή δόμησης ίσο προς την πραγματοποιηθείσα υπέρβαση δόμησης, ώστε το ακίνητό του να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, ιδίως δε υπό ποιες προϋποθέσεις, θα δύναται να του μεταβιβασθεί τέτοιο δικαίωμα από τον φορέα της Τράπεζας Γης, ούτε το είδος δικαιώματος που δημιουργείται.

Για τους ίδιους λόγους, θα ήταν σκόπιμο να διευκρινισθεί η έννοια των διαχειριστικών πράξεων της παρ. ε., όπως και ο τρόπος ανταλλαγής τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης στην παρ. στ..

8. Επί του άρθρου 35

Επειδή το άρθρο αριθμεί μόνο μία παράγραφο, δεν απαιτείται αριθμηση του.

9. Επί του άρθρου 36

Σημειώνεται ότι, επειδή, δυνάμει της προτεινόμενης διάταξης, προβλέπεται τήρηση ηλεκτρονικής διαδικασίας σχετικώς με την έκδοση τίτλου δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, θα ήταν, ενδεχομένως, χρήσιμο να εξουσιοδοτηθεί το αρμόδιο όργανο προς έκδοση των πράξεων με αναφορά στις αναγκαίες τεχνικές λεπτομέρειες για την εφαρμογή του άρθρου.

10. Επί του άρθρου 37

Πρέπει να εναρμονισθούν οι όροι «ζώνες υποδοχής και συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης» (άρθρο 35), «ζώνες συγκέντρωσης δικαιωμάτων δόμησης» (άρθρα 33 και 37), «ζώνες συγκέντρωσης συντελεστή δόμησης» (άρθρο 37), εφόσον πρόκειται περί του αυτού όρου, άλλως να προσδιορισθούν εννοιολογικώς.

Επίσης, στην παρ. 3.γ. η φράση «ορίζονται επίσης» αποτελεί επανάληψη.

11. Επί του άρθρου 38 παρ. 6 και 8 α)

Στην αντικαθιστάμενη διά της παρ. 6 διάταξη, για λόγους πληρότητας, θα ήταν σκόπιμο να προστεθεί μετά το διαζευκτικό «ή» η φράση «υπαλλήλους οι οποίοι».

Επίσης, στην παρ. 8. περίπτωση α) η λέξη «περιοχή» πρέπει να τεθεί, σε συμφωνία με τον προσδιορισμό της, σε γενική πτώση.

12. Επί του άρθρου 39

Στην παρ. 1 αντί του όρου «ποσοστού» προσήκει η χρήση του όρου «ποσοστό».

13. Επί των άρθρων 40 και 41

Θα ήταν, ενδεχομένως, σκόπιμο, όσον αφορά τις εκτός σχεδίου περιοχές, να διευρυνθούν τα μέτρα δράσης περιβαλλοντικού ισοζυγίου και να τεθεί ως στόχος η διατήρηση, στον μέγιστο δυνατό βαθμό, της οικολογικής ισορροπίας, μέσω, επί παραδείγματι, ζωνών προστασίας για τη διαφύλαξη του φυσικού περιβάλλοντος, του εναπομείναντος ελεύθερου χώρου, του πρασίνου, της γεωργικής γης, των αξιόλογων τοπίων, και όχι αποκλειστικώς μέσω ανάπτυξης περιοχών που χρήζουν ειδικής προστασίας (βλ. άρθρο 40 παρ. Α. περ. 14), καθώς και μέσω περιορισμού της δόμησης και των επιτρεπομένων στην εν λόγω περιοχή χρήσεων (πρβλ. άρθρο 31 παρ. 2).

Περαιτέρω, δεν καθίσταται σαφές αν η εν λόγω δράση αποτελεί ενιαίο σύνολο με τα οριζόμενα στο άρθρο 31 και σκοπεί στην περιβαλλοντική και πολεοδομική αποκατάσταση περιοχών που έχουν επιβαρυνθεί λόγω αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων. Σε αυτή την περίπτωση, προβληματισμός θα μπορούσε να προκληθεί ως προς το θεμιτό της εξισορρόπησης επιβαρύνσεων που έχουν επέλθει από αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις διά της δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων πρασίνου οι οποίοι θα προέλθουν από αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, από στέρηση, επομένως, ιδιοκτησίας τρίτων, που, ενδεχομένως, δεν ευθύνονται για την επιβάρυνση (παρ. Α.3.).

Επίσης, στην παρ. Α περ. 14 του άρθρου 40 πρέπει να τεθεί «η» αντί «ι» στη λέξη χρήζουν, στη δε παρ. Β. να διαγραφούν οι λέξεις «εκ των διατάξεων». Τέλος, στην παρ. Ε γίνεται αναφορά σε δράση ισοζυγίου όσον αφορά εκτός σχεδίου περιοχές. Επισημαίνεται ότι προκειμένου η δράση να μη να μείνει ανεφάρμοστη λόγω υπερπληθώρας νέων εργαλείων σχεδιασμού κατά παρέκκλιση των γενικών ισχυόντων, θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να γίνει εναρμόνιση των νέων εργαλείων σχεδιασμού με αυτή τη διάταξη.

Στο άρθρο 41 πρέπει να διορθωθεί η περίπτωση δ. της παρ. 3, ειδικότερα η αναφορά σε εδάφια 1 και 2 της παρ. Β. του άρθρου 40, και στο δεύτερο εδάφιο της περ. ε. της ίδιας παραγράφου να αντικατασταθεί το άρθρο «τις» από το άρθρο «οι».

14. Επί των άρθρων 43 και 44

Δεν καθίσταται σαφές με ποια προτεραιότητα θα ικανοποιηθούν από το Πράσινο Ταμείο υποβληθείσες αιτήσεις από δικαιούχους χρηματοδότησης.

Επίσης, στο τέλος του άρθρου 44 θα μπορούσε να διατυπωθεί σαφώς αν η έκδοση της διαπιστωτικής πράξης ολοκλήρωσης της περιβαλλοντικής αποκατάστασης γίνεται μετά την ολοκλήρωση της χρηματοδότησης η οποία λαμβάνει χώρα κατά δόσεις αναλόγως προς την πρόοδο του έργου ή να αντικατασταθεί η λέξη «χρηματοδότηση» από τη φράση «ολοκλήρωση δρά-

σης περιβαλλοντικού ισοζυγίου και πολεοδομικής αποκατάστασης».

15. Επί του άρθρου 48

Με την παράγραφο 1 του προτεινόμενου, υπό τον τίτλο «Τροποποιήσεις των διατάξεων εκδόσεως αδειών δόμησης», άρθρου, αντικαθίσταται το άρθρο 4 του ν. 4067/2012.

Παρατηρείται ότι οι προς ψήφιση τροποποιήσεις αφορούν μόνο τις τρεις πρώτες παραγράφους του υπό αντικατάσταση άρθρου, οι δε πέντε επόμενες προς ψήφιση παράγραφοι αποτελούν απλή επανάληψη των ισχυουσών.

16. Επί του άρθρου 49

α) Κατά την προτεινόμενη, στην παρ. 1, τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 4030/2011: «Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων ή δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαιρέτων κτισμάτων ή χρήσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ρύθμισης ή τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε περίπτωση προσθήκης, και οι εγκρίσεις άλλων αρμόδιων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων καθώς και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής όπου απαιτούνται».

Σημειώνεται ότι φέρεται προς ψήφιση αντικατάσταση και όχι απλή τροποποίηση του ως άνω άρθρου. Εξ άλλου, νομοτεχνικώς ορθότερη θα ήταν η ακόλουθη διατύπωση: «Επίσης υποβάλλονται τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ή κτηματογραφικό απόσπασμα για κάθε ακίνητο, αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων ή δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαιρέτων κτισμάτων ή χρήσεων στις ισχύουσες διατάξεις ρύθμισης ή τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, σε περίπτωση προσθήκης, και οι εγκρίσεις άλλων αρμόδιων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, καθώς και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, όπου απαιτούνται».

β) Στο προς ψήφιση άρθρο γίνεται, κατ' επανάληψη, αναφορά στο «Υπουργείο Μακεδονίας Θράκης» ή στον «Υπουργό Μακεδονίας Θράκης», αντί των ορθών (άρθρο 5 του π.δ. 98/2012) «Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης» και «Υπουργό Μακεδονίας και Θράκης», αντιστοίχως.

17. Επί του άρθρου 50 παρ. 2

Κατά την προτεινόμενη τροποποίηση της παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4030/2011, «3. Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης, όπως καθορίζονται περαιτέρω με την απόφαση της παρα-

γράφου 5 του άρθρου 7. (...)», αντί του νομοτεχνικώς ορθού: «3. Ο έλεγχος είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης, όπως αυτός καθορίζεται περαιτέρω με την απόφαση της παραγράφου 5 του παρόντος. (...)».

18. Επί του άρθρου 51 παρ. 2 α.

Κατά την προς ψήφιση διάταξη, «Για τις τροποποιήσεις των ρυμοτομικών σχεδίων των επιχειρηματικών πάρκων ή των Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, που διέπονται από τις διατάξεις του ν. 4458/1965, όπως τροποποιήθηκε με το ν.742/1977, καθώς και τις διατάξεις του ν. 2545/1997, όπως ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011, δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 4 του ν.2831/2000, όπως ισχύει, εφαρμοζομένων των διατάξεων του ν. 3982/2011».

Νομοτεχνικώς αρτιότερη θα ήταν η ακόλουθη διατύπωση: «Για τις τροποποιήσεις των ρυμοτομικών σχεδίων των Επιχειρηματικών Πάρκων και των Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, όπως αυτοί ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011, δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 4 του ν. 2831/2000, όπως ισχύει, εφαρμοζομένων των διατάξεων του ν. 3982/2011».

19. Επί του άρθρου 51 παρ. 3

Εκ παραδρομής αναφέρεται: «(...) κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παράκλησης (...)», αντί του ορθού: «(...) κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παρέκκλισης (...)».

20. Επί του άρθρου 51 παρ. 7

Με την προτεινόμενη διάταξη προστίθεται στην παράγραφο 8 του άρθρου 29 του ν. 2508/1997 περίπτωση δ., κατά την οποία η διαδικασία που προβλέπεται στην εν λόγω παράγραφο «εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών αποκλειστικά κατοικίας η οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν την 28.7.2011 για τις οποίες έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α΄ του παρόντος νόμου».

α) Κατά την ανωτέρω ισχύουσα διάταξη: «α. Εκτάσεις κυριότητας του Δήμου Πολίχνης (Θεσσαλονίκης), που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κατέχονται αυθαίρετα από δημότες ή κατοίκους του δήμου αυτού την τελευταία επταετία και στις οποίες έχει ανεγερθεί από αυτούς κτίσμα μέχρι και τις 31.12.1990 για χρήση αποκλειστικά κύριας κατοικίας, μπορεί, με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου, να παραχωρηθεί σε

αυτούς έκταση ενός αρτίου οικοπέδου, ύστερα από αίτησή τους που υποβάλλεται στο δήμο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος».

Επισημαίνεται ότι η εν λόγω διάταξη έχει κριθεί αντισυνταγματική από την Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας, διότι «η απ' ευθείας εκποίηση δημοτικών εκτάσεων της πολεοδομουμένης περιοχής στους αυθαίρετους κατόχους αυτών δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι συμβάλλει στον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, εφ' όσον η ρύθμιση αυτή δεν υπαγορεύεται από πολεοδομικά κριτήρια συναπτόμενα προς την υγιεινή, ασφάλεια, αισθητική και λειτουργικότητα του οικισμού, που θα ήσαν πρόσφορα και τα μόνα συνταγματικώς ανεκτά για την εξυπηρέτηση του επιδιωκόμενου σκοπού του ορθολογικού σχεδιασμού, αλλά αποβλέπει η εν λόγω ρύθμιση, προεχόντως, στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, περιοριζόμενη στην αποδοχή, επ' ευκαιρία του πολεοδομικού σχεδιασμού, πραγματικών καταστάσεων που δημιουργήθηκαν παρανόμως από ιδιώτες (αυθαίρετη κατάτμηση, αυθαίρετη δόμηση). Με το περιεχόμενο αυτό η επίμαχη διάταξη του άρθρου 29 παρ. 8 του ν. 2508/1997 έρχεται σε αντίθεση τόσο με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος, που επιτάσσουν τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό προς εξασφάλιση της λειτουργικότητας των οικισμών, όσο και με τις συνταγματικές αρχές του κράτους δικαίου και της ισότητας των πολιτών ενώπιον του νόμου» (Ολ 1850-1/2009).

Επομένως, με την προς ψήφιση διάταξη απλώς διευρύνονται τα κανονιστικά όρια διάταξης που έχει ήδη κριθεί ως αντισυνταγματική από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

θ) Εξ άλλου, κατά την προς ψήφιση διάταξη, «Στην παρ. 8 του Ν. 2508/1997 προστίθεται περ. δ ως εξής: (...)». Σημειώνεται ότι η ως άνω παρ. περιλαμβάνει ήδη περ. δ.

γ) Περαιτέρω, κατά την προτεινόμενη προσθήκη στην ανωτέρω παράγραφο: «δ. Η διαδικασία της παρούσας παραγράφου εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών αποκλειστικά κατοικίας η οποίες έχουν πραγματοποιηθεί (...) για τις οποίες έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α του παρόντος νόμου. (...)», αντί του ορθού «ε. Η διαδικασία της παρούσας παραγράφου εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών αποκλειστικά κατοικίας, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί (...) για τις οποίες έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του νόμου «Τροποποιήσεις διατάξεων περί εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμοδίων Συμβουλίων και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις. (...)».

δ) Τέλος, κατά το τελευταίο εδάφιο της προς ψήφιση διάταξης, «Για την

υπαγωγή πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται και βεβαίωση συναίνεσης του αρμόδιου Δήμου για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος», αντί του ορθού: «Για την υπαγωγή, πέραν των λοιπών δικαιολογητικών, υποβάλλεται και βεβαίωση συναίνεσης του αρμόδιου Δήμου για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος».

21. Επί του άρθρου 51 παρ. 8

Κατά την προτεινόμενη διάταξη, «Οι διατάξεις της περίπτωσης 7 της παρ. Ε του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), ως ισχύει, περί παραχώρησης έκτασης στον οικείο δήμο δεν έχουν εφαρμογή (...)». Νομοτεχνικώς ορθότερη θα ήταν η εξής διατύπωση: «Οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της περίπτωσης 7 της παρ. Ε του άρθρου 8 του από 6.10.1978 π.δ. (Δ' 538), ως ισχύει, δεν έχουν εφαρμογή (...)».

Περαιτέρω, κατά την προς ψήφιση διάταξη, «Τυχόν πρόστιμα παραγράφονται και τυχόν καταβληθέντα δεν αναζητούνται», αντί του ορθού: «Τυχόν πρόστιμα διαγράφονται και τυχόν καταβληθέντα δεν αναζητούνται».

22. Επί του άρθρου 51 παρ. 9

Η προτεινόμενη διάταξη αναφέρεται στη «Ζώνη Α'» του από 5/13.12.1979 (Δ' 132) π.δ., αντί του ορθού «Περιοχή Α'» (άρθρο 1 του εν λόγω π.δ.).

23. Επί του άρθρου 51 παρ. 11 α.

Κατά την προς ψήφιση διάταξη, «Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή έως την έκδοση της προβλεπόμενης της σχετικής κοινής υπουργικής απόφασης της παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998». Νομοτεχνικώς αρτιότερη θα ήταν η ακόλουθη διατύπωση: «Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή έως την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 56 του ν. 2637/1998».

24. Επί του άρθρου 52 παρ. 3

Η προτεινόμενη διάταξη αναφέρεται στο «δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 5 του π.δ. 100/2010 (Α' 177)», αντί του ορθού: «δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 9 του π.δ. 100/2010 (Α' 177)».

25. Επί του άρθρου 53

α) Κατά την προς ψήφιση διάταξη, «1. Προστίθεται παρ. 2 στο άρθρο 2 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και η υπάρχουσα παράγραφος αναριθμείται σε παράγραφο 1», αντί του ορθού: «1. Προστίθεται παρ. 2 στο άρθρο 2 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και η υπάρχουσα παράγραφος αριθμείται ως παράγρα-

26

φος 1» .

θ) Στις περιπτώσεις Δ. και ΣΤ. της προτεινόμενης προσθήκης στο άρθρο 2 του ν. 4030/2011 χρησιμοποιείται ο ρηματικός τύπος «συστήνεται», αντί του ορθού «συνιστάται».

γ) Η περ. ΙΓ. της ως άνω προσθήκης αναφέρεται στις διατάξεις των άρθρων «8 του ν. 3800/1957 (Α΄ 42) ή 88 του α.ν. 2200/1940 (Α΄ 256)», αντί των ορθών: «7 του ν. 3800/1957 (Α΄ 256) ή 88 του α.ν. 2200/1940 (Α΄ 42)».

Αθήνα, 30.7.2013

Οι εισηγητές
Αλεξάνδρα Καρέτσου
Επιστημονική Συνεργάτις
Ανδρέας Κούνδουρος
Προϊστάμενος Τμήματος Ευρωπαϊκών Μελετών
Γεωργία Μακροπούλου
Ειδικοί Επιστημονικοί Συνεργάτες

Ο Προϊστάμενος του Β΄ Τμήματος
Νομοτεχνικής Επεξεργασίας
Στέφανος Κουτσουμπίνας
Επίκουρος Καθηγητής της Νομικής Σχολής
του Πανεπιστημίου Θράκης

Ο Προϊστάμενος της Α΄ Διεύθυνσης
Επιστημονικών Μελετών
Αντώνης Παντελής
Καθηγητής της Νομικής Σχολής
του Πανεπιστημίου Αθηνών

Ο Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου
Κώστας Μαυριάς
Ομότιμος Καθηγητής της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών