



Χρήστος Μπουκώρος

Βουλευτής Μαγνησίας Νέας Δημοκρατίας

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Άμεση ανάγκη επίλυσης του ζητήματος της εκτός σχεδίου δόμησης μετά και την απόφαση του ΣτΕ που απειλεί τις περιουσίες εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών»

Κύριε Υπουργέ,

επανέρχομαι στο ζήτημα που έθεσα με την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2437/23.2.2023 ερώτησή μου, καθώς είναι πλέον βέβαιο ότι η υπ' αριθμόν 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία ακύρωσε οικοδομική άδεια 17 ολόκληρα χρόνια μετά την έκδοσή της, ανατρέπει τη μέχρι σήμερα ισχύουσα βασική ρύθμιση της εκτός σχεδίου δόμησης, η οποία όριζε ότι μοναδική προϋπόθεση για αρτιότητα και οικοδομησιμότητα ενός ακινήτου είναι το ελάχιστο εμβαδόν (4.000μ²), αρκεί το ακίνητο αυτό να “υφίσταται” πριν από την 31η Δεκεμβρίου 2003.

Οι νόμοι που ορίζουν την βασική ρύθμιση της εκτός σχεδίου δόμησης είναι οι εξής:

1. Νομοθετικό Διάταγμα 4-11-1928 (ΦΕΚ 231 Α'), Άρθρον 5, παράγραφος 1: «Η εκτός των ζωνών ανέγερση οικοδομών επιτρέπεται μόνον επί οικοπέδων κεκτημένων ελαχίστην επιφάνειαν 4.000μ²»,

2. Προεδρικό Διάταγμα 6-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ), Άρθρον 1, παράγραφος 1: «Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000μ²»,

3. Προεδρικό Διάταγμα 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ'), Άρθρο 1, παράγραφος 1: «α. Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000μ² β. Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται: Ελάχιστο πρόσωπο 45μ., Ελάχιστο βάθος 50μ., Ελάχιστο εμβαδόν 4.000μ²»,

4. Νόμος 3212/31-12-2003 (ΦΕΚ 308Α'), Άρθρο 10, παράγραφος 1: «Η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31-5-1985 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ 270Δ') αντικαθίσταται ως εξής: α. Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000μ² και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25 μέτρα» Νόμος 3212/31-12-2003 (ΦΕΚ 308Α'), Άρθρο 23, παράγραφος 3: «Η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31-5-1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαθίσταται με την παρ.1 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού»,

5. Νόμος 4759/9-12-2020 (ΦΕΚ 245Α'), Άρθρο 32, παράγραφος 1: Παραμένει σε ισχύ «Η νομοθεσία ιδίως δε το από 6.10.1978 Προεδρικό Διάταγμα (538Δ') και το από 24.5.1985 Προεδρικό Διάταγμα (270Δ')».

Άμεσες συνέπειες, όπως σας ανέφερα και στην προηγούμενη ερώτηση μου για τις μη χαρακτηρισμένες οδούς, είναι οι εξής:

Α) Η αναδρομική υπονόμευση και ακύρωση δεκάδων εγκυκλίων του υπεύθυνου υπουργείου προς τις πολεοδομίες της χώρας, επί δεκαετίες τώρα, οι οποίες επιβεβαίωναν επαναληπτικά την βασική ρύθμιση της εκτός σχεδίου δόμησης, έχοντας δημιουργήσει μία πάγια πρακτική και συνακόλουθα μία ασφάλεια δικαίου για τους ιδιοκτήτες και επενδυτές, οι οποίοι προχωρούσαν σε σχετικές αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, αποδοχές κληρονομιάς, έκδοση οικοδομικών αδειών και κατασκευή οικοδομών.

Β) η αναδρομική ακύρωση της νομιμότητας δεκάδων χιλιάδων οικοδομικών αδειών, οι οποίες έχουν εκδοθεί από το 1985 μέχρι και σήμερα, πολλές εκ των οποίων έχουν παραταθεί με νόμους μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024.

Γ) η καταστροφή της αξίας εκατοντάδων χιλιάδων ακινήτων εκτός σχεδίου ανά την επικράτεια, τα οποία έχουν δημιουργηθεί νομίμως από συστάσεως του Ελληνικού κράτους μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2003. Όλα αυτά παύουν πλέον να είναι άρτια και οικοδομήσιμα.

Κατόπιν τούτων,

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

Α) Μέχρι την ολοκλήρωση των μελετών που έχει αναθέσει το Υπουργείο Περιβάλλοντος για καταγραφή και χαρακτηρισμό του συνόλου των οδών της νησιωτικής Ελλάδος, η οποία δεν αναμένεται να ολοκληρωθεί προ της παρέλευσης διετίας, πρόκειται να εκδώσει εγκύκλιο, σύμφωνα και με τις προτάσεις που περιλαμβάνει η υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 2437/23.2.2023 ερώτησή μου, για την προσωρινή αντιμετώπιση του ζητήματος που έχει αναστατώσει ιδιοκτήτες και επενδυτές σε ολόκληρη τη χώρα;

Β) Πότε θα ανατεθεί αντίστοιχη μελέτη για την καταγραφή και τον χαρακτηρισμό της ηπειρωτικής Ελλάδας;

Γ) Πώς θα θωρακιστούν οι περιουσίες εκατοντάδων χιλιάδων ιδιοκτητών μέχρι την ολοκλήρωση των μελετών και την έκδοση των αναγκαίων προεδρικών διαταγμάτων;

Δ) Πώς θα προστατευθεί το Κράτος και η ασφάλεια δικαίου;

Ε) Πώς θα αποτραπεί το απόλυτο χάος που θα επικρατήσει στις Πολεοδομίες ολόκληρης της χώρας εφόσον ο κάθε κακόβουλος μετά την εν λόγω απόφαση του ΣτΕ μπορεί να αιτείται την ακύρωση οικοδομικών αδειών που έχουν εκδοθεί προ δεκαετιών;

ΣΤ) Πώς θα αντιμετωπιστεί το ισχυρότατο πλήγμα που επιφέρει η συγκεκριμένη απόφαση στο επενδυτικό κλίμα και στην εθνική οικονομία;

Ζ) Σας απασχολεί ότι η εν λόγω απόφαση δεν λαμβάνει υπόψη το Νόμο 3212/31-12-2003 (ΦΕΚ 308Α'), και συγκεκριμένα το άρθρο 23, παράγραφο 3 η οποία προβλέπει ότι: «Η περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του από 24/31-5-1985 Προεδρικού Διατάγματος, όπως αντικαθίσταται με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 του νόμου αυτού, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού»; Πόσο μάλλον όταν την ισχύ ακριβώς του νόμου είχε επιβεβαιώσει ο

προκάτοχός σας υπουργός κ. Κώστας Χατζηδάκης στις 3 Δεκεμβρίου 2020 σε ομιλία του στη Βουλή υπογραμμίζοντας τα εξής: «Διότι σωστά επισημάνθηκε στην διαβούλευση ότι το κράτος, με ένα νόμο του ΠΑΣΟΚ το 2003, είχε δώσει την βεβαιότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες πάνω από 4 στρέμματα ότι μπορούν να χτίζουν - το έγραφε ο νόμος- χωρίς να υπάρχει μέτωπο στο δρόμο. Επομένως χιλιάδες συμπολίτες μας είχαν ήδη αγοράσει τέτοια τεμάχια ή τα είχαν ήδη και είχαν την βεβαιότητα ότι μπορούν να προχωρήσουν μπροστά.»

Η) Στον έλληνα φορολογούμενο ιδιοκτήτη μπορεί υπό τις παρούσες συνθήκες το Υπουργείο Περιβάλλοντος και η Υ.ΔΟΜ. ολόκληρης της χώρας να υποδείξουν αυτή τη στιγμή έστω και έναν νόμιμο τρόπο για εκτός σχεδίου δόμηση άσχετα από την επιφάνεια και τη χωροθέτηση του γηπέδου; Έμπειροι μηχανικοί υποστηρίζουν ότι κανένας τρόπος υπάρχει πλέον για δόμηση εκτός σχεδίου και η εξέλιξη αυτή συνιστά βίαιη αλλαγή που θίγει τον πυρήνα των ατομικών δικαιωμάτων της ιδιοκτησίας και της οικονομικής ανάπτυξης που προβλέπονται από το Σύνταγμα της Ελλάδος.

Αθήνα, 9 Μαρτίου 2023

Ο ΕΡΩΤΩΝ ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΜΠΟΥΚΩΡΟΣ