

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 1647
Ημερομ. Κατάθεσης: 29/3/2023

Χάρης Καστανίδης
Βουλευτής Α΄ Θεσσαλονίκης
Ερμού 10- 54625 Θεσσαλονίκη
Ξενοκράτους 18- 10676 Αθήνα
Τηλ.: 210 7247961

ΑΝΑΦΟΡΑ

Θεσσαλονίκη, 27.3.2023

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: Νομοθετικό κενό του ν. 4495/2017 σχετικά με τα δικαιούμενα εκ του νόμου πρόσωπα για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ακινήτου σε τακτοποίηση

Κύριε Υπουργέ,

Ιδιοκτήτης ακινήτου επισημαίνει κενά στη νομοθεσία του ν. 4495/2017, τα οποία χρήζουν συμπλήρωσεως.

Με την παρούσα αναφορά μου, σας επισυνάπτω το υπόμνημά του, με το οποίο ζητά να βελτιωθεί και να συμπληρωθεί ο ν. 4495/2017, ώστε να διευρυνθεί ο κύκλος των προσώπων, τα οποία θα δικαιούνται εκ του νόμου να τακτοποιήσουν τις εκκρεμότητες των ακινήτων τους.

Ο αναφέρων Βουλευτής

Χάρης Καστανίδης

Θεσσαλονίκη 27 Μαρτίου 2023

Προς τον
Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Σκρέκα Θ. Κωνσταντίνο
Μεσογείων 119
11526 Αθήνα

Θέμα : «Νομοθετικό κενό του ν. 4495/2017 σχετικά με τα δικαιούμενα εκ του νόμου πρόσωπα για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ακινήτου σε τακτοποίηση»

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Σας απευθύνω την παρούσα επιστολή, ορμώμενος από την πεποίθησή μου ότι η Δημοκρατία εξακολουθεί να λειτουργεί, οι νόμοι εξακολουθούν να εφαρμόζονται, ratio τους δε εξακολουθεί και παραμένει η κατοχύρωση των συνταγματικών δικαιωμάτων, η ακώλυτη απόλαυση τους από τους πολίτες της ελληνικής επικράτειας και η εν γένει εφαρμογή του κράτους δικαίου.

Η παρούσα επιστολή μου, έχει ως θέμα το κενό νόμου σχετικά με τα δικαιούμενα εκ του νόμου πρόσωπα για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ακινήτου σε τακτοποίηση. Όπως αποτυπώνονται στους νόμους περί νομιμοποίησης/τακτοποίησης/ένταξης των αυθαιρέτων κτισμάτων, έναντι της πλήρους κατεδάφισής τους ή της επιβολής προστίμων, έπειτα από παγιωμένες καταστάσεις και δημιουργία κεκτημένων δικαιωμάτων των ιδιοκτητών, με πιο πρόσφατους νόμους που ρυθμίζουν το ζήτημα, ήτοι τους ν. 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013, 4495/2017 και 4546/2018.

Ειδικότερα, σε κάθε περίπτωση εν γένει ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών ή πραγματοποίησης εργασιών κατά παράβαση του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ./1985, ο κύκλος των προσώπων στους οποίους δύνανται **να επιβληθούν** τα πρόστιμα και ο βαθμός ευθύνης αυτών καθορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 (όπως το ίδιο ισχύει έως σήμερα και στον νεότερο νόμο 4495/2017), προβλέπεται δε στην παρ. 4 του εν λόγω άρθρου ότι βαρυνόμενος με τα προβλεπόμενα στη σχετική νομοθεσία πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των κατασκευών είναι, καταρχήν, ο κύριος ή ο συγκύριος του αυθαιρέτου, αλλά και κάθε άλλο πρόσωπο, το οποίο συνδέεται με το ακίνητο με ορισμένη νομική σχέση (όπως νομέας, κάτοχος, επικαρπωτής), υπό την προϋπόθεση, όμως, ότι τούτο προέβη στην ανέγερση των αυθαίρετων κατασκευών.

Αντίθετα, σε κάθε περίπτωση εν γένει κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών ή πραγματοποίησης εργασιών κατά παράβαση του άρθρου 22 του Γ.Ο.Κ./1985, ο κύκλος των προσώπων στους οποίους δύνανται **να νομιμοποιήσουν τις αυθαίρετες κατασκευές, δεν ταυτίζεται με τα ως άνω πρόσωπα**. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το άρθρο 99 του νόμου 4495/2017, ο

οποίος ρυθμίζει το ζήτημα του δικαιούχου υποβολής αίτησης νομιμοποίησης ακινήτου, δικαιούμενος να υποβάλλει αίτηση είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, αποκλειόμενο κάθε άλλο πρόσωπο, το οποίο συνδέεται με το ακίνητο με ορισμένη νομική σχέση (όπως είναι ο νομέας και κάτοχος).

Οι ως άνω νομοθετικές διατάξεις οδηγούν εις τον εγκλωβισμό του κατόχου-νομέα του ακινήτου, επί του οποίου υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές, διότι δεν δύναται να τις ρυθμίσει-νομιμοποιήσει. Ενώ, δύναται να του επιβληθούν πρόστιμα για την αυθαίρετη δόμηση, δεν δύναται να υπαχθεί η ιδιοκτησία του, στις ευεργετικές διατάξεις νομιμοποίησης αυθαίρετης δόμησης. Με τον τρόπο αυτό γίνεται έρμαιο επιβολής προστίμων και κυρώσεων, για τα οποία τις περισσότερες φορές ευθύνονται οι κατασκευαστές εργολάβοι. Επιπλέον, με δεδομένο ότι, σήμερα, για την κατάρτιση οποιασδήποτε δικαιοπραξίας, αφορούσας ακίνητο, απαιτείται η σύνταξη ταυτότητας κτιρίου, η οποία προϋποθέτει την νομιμότητα του ακινήτου και την έκδοση σχετικής δήλωσης μηχανικού, μετά την υπαγωγή του ακινήτου στις ευεργετικές διατάξεις τακτοποίησης ακινήτων του νόμου 4495/2017.

Κύριε Υπουργέ,

Επειδή, το έτος 2004 προέβην σε αγορά ακινήτου επί της τοπικής κοινότητας Καλλιθέας, δημοτικής ενότητας Κασσάνδρας, περιφερειακής ενότητας Χαλκιδικής με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο, ωστόσο σήμερα, δεν δύναμαι να οριστικοποιήσω αυτό το συμβόλαιο, διότι δεν δικαιούμαι εκ του νόμου να ρυθμίσω τις υφιστάμενες εκ της εργολάβου εταιρίας αυθαιρεσίες. Ενώ και οποιαδήποτε απόπειρα τακτοποίησης, στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης Νέων Μουδανιών Χαλκιδικής, απέβη άκαρπη και ακυρώθηκε από τις αρμόδιες αρχές, καθιστάμενο ανίκανο να εκμεταλλευτώ την ιδιοκτησία μου και έρμαιο επιβολής προστίμων και κυρώσεων.

Επειδή, πλείστοι άλλοι ιδιοκτήτες εκ προσυμφώνου ή ιδιοκτήτες εκ χρησικτησίας, αντιμετωπίζουν το σχετικό πρόβλημα έλλειψης τίτλου και ως εκ τούτου δυνατότητας τακτοποίησης των αυθαιρεσιών τους, με αποτέλεσμα να οδηγεί στον περιορισμό των μεταβιβαστικών πράξεων επί των ακινήτων τους.

Για τους λόγους αυτούς, θα λέγαμε ότι, οι νομείς-κάτοχοι ακινήτων δεν δύνανται να τακτοποιήσουν την ιδιοκτησία τους, δεν δύνανται να την μεταβιβάσουν ενώ αντίθετα το κράτος δύναται να τους επιβάλλει τα εκ του νόμου οριζόμενα πρόστιμα για την εκάστοτε αυθαιρεσία. Με το ως άνω κενό

νόμου, οι νομείς-κάτοχοι των ακινήτων αντιμετωπίζονται με ανισότητα έναντι των λοιπών ιδιοκτητών, ενώ παραβιάζεται και η αρχή της ισότητας των όπλων έναντι του κράτους δικαίου. Ως νομέας και κάτοχος ακινήτου με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο, έπειτα από αγοραπωλησία του έτους 2004, υφίσταμαι την ως άνω αδικία, είμαι εγκλωβισμένος, στο ιδιοκτησιακό καθεστώς του νομέα, μη δυνάμενος να γίνω ιδιοκτήτης με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ενώ, ταυτόχρονα, παραβιάζονται κατάφορα τα συνταγματικά κατοχυρωμένα δικαίωμά μου, ήτοι της ισονομίας, της απόλαυσης του κράτους δικαίου και της ίσης πρόσβασης στη δικαιοσύνη, στο κράτος και τους νόμους του.

Εν κατακλείδι, για όλους τους ανωτέρω λόγους, η νομοθετική παρέμβαση επί του ν. 4495/2017, είναι επιτακτική ανάγκη, ώστε να διευρυνθεί ο κύκλος των προσώπων, τα οποία θα δικαιούνται εκ του νόμου, να τακτοποιήσουν τις αυθαιρεσίες των ακινήτων τους. Ειδικότερα, στον κύκλο αυτό είναι αναγκαίο, να ενταχθούν οι νομείς και κάτοχοι ακινήτων, είτε τους έχει επιβληθεί πρόστιμο είτε όχι.-

Μετά τιμής,

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey block, obscuring the signature and any text that might have been present below the closing phrase.