

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ

ΠΑΒ

398

Έδρα: Χανιά - Πειραιώς 1-3 & Σκαλίδη

24 ΟΚΤ. 2011

Διεύθυνση επικοινωνίας:

Οδός 1821 Αριθ.39

71201 Ηράκλειο Κρήτης

Τηλ.: 2810-289302

Fax: 2810-221802

E-mail: symbsylkritis@hotmail.com

Αποφορά της Επιτροπής Περιβάλλοντος, Εργασίας και Απασχόλησης
2) Διευκρίνιση, Ηλεκτρονικές Η/Δ
3) Διευκρίνιση, Διαφήμιση &
Ανδρική Διεύθυνση

Χανδρινή Γεωργία
Βογνική Ν. Φραγκίστα

Ηράκλειο, 13 Οκτωβρίου 2011
Αρ. πρωτ. 108

ΠΡΟΣ: ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ ΚΡΗΤΗΣ

Σας αποστέλλουμε συνημμένα, το νόμο 4014/13-9-2011, άρθρο 23 (ΦΕΚ 209/21-9-2011), σχετικά με τη "ρύθμιση αυθαιρέτων", και τις προτάσεις της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος προς το ΥΠΕΚΑ, προκειμένου να ενημερωθείτε για τα προβλήματα που δημιουργούνται από την εφαρμογή του παραπάνω νόμου.

Παρακαλούμε για την παρέμβασή σας στα αρμόδια όργανα, προκειμένου να ρυθμιστεί το θέμα για να ομαλοποιηθούν οι συναλλαγές και να απαλλαγούν οι συναλλασσόμενοι από επιπλέον δαπάνες.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να επικοινωνήσετε με την κα Στυλιανή Καλογεράκη-Αρχοντάκη στα τηλέφωνα: 2810-346489 ή 2810-289302, και στο e-mail: sarxonta@otenet.gr.

Με εκτίμηση,

Για το Δ.Σ.



Η Πρόεδρος

Στυλ. Καλογεράκη-Αρχοντάκη

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΠΕΚΑ

Με το Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209^Α/21-09-2011) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», ανέκυψαν τεράστια προβλήματα, τα οποία αφορούν στους πολίτες, αλλά και στην Εθνική Οικονομία.

Περαιτέρω η ΚΥΑ 41498/26-9-2011 των Υπουργών Διοικητικής μεταρρύθμισης και ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, ενέργειας και κλιματικής αλλαγής και Δικαιοσύνης διαφάνειας και ανθρωπίνων δικαιωμάτων (ΦΕΚ. 2167/2011), σχετικά με την διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρέτων και την παροχή οδηγιών και διευκρινήσεων περιπλέκει ακόμη περισσότερο τα πράγματα και καθιστά σχεδόν όλες τις μεταβιβάσεις ακινήτων ανέφικτες.

Ουσιαστικά έχει δημιουργηθεί μια τεράστια εμπλοκή και ανασφάλεια στις συναλλαγές, η οποία επιφέρει δημοσιονομική ζημία πολλαπλάσια του (δημοσιονομικού) οφέλους, που μεταξύ άλλων επιδιώκει ο εν λόγω Νόμος, και οι πολίτες υφίστανται πολλή μεγάλη οικονομική ζημία.

Μεταξύ των πολλών παρατηρήσεων που θα μπορούσε να αντιτάξει κανείς στον παραπάνω Νόμο, επισημαίνουμε τα παρακάτω:

- 1) Ο Νόμος 651/1977, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1078/1980 εξαιρεί από την υποχρέωση προσαρτήσεως στο συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτων ευρισκομένων σε καθαρά αγροτική περιοχή, τοπογραφικού διαγράμματος και αυτό λόγω του απαγορευτικού κοστολογίου σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος, το οποίο είναι δυσανάλογο και στις περισσότερες περιπτώσεις πολλαπλάσιο της αξίας του υπό μεταβίβαση αγρού. Έκτοτε κανένας νεώτερος Νόμος δεν τέθηκε σε εφαρμογή, που να ορίζει κάτι διαφορετικό.

Ο ως άνω ψηφισθείς νόμος 4014/2011 θεσπίζει την υποχρέωση προσαρτήσεως στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης ακινήτου βεβαίωσης από μηχανικό ότι σε αυτό δεν υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα ή ότι το υπάρχον κτίσμα, εφόσον είναι αυθαίρετο, έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με το νόμο. Παρά το ότι από τη γραμματική διατύπωση της διάταξης προκύπτει σαφώς ότι ο νόμος καταλαμβάνει μόνο την περίπτωση ακινήτου με κτίσμα (καθόσον είναι φανερό ότι μόνο εάν υπάρχει κτίσμα μπορούμε να μπούμε στη διαδικασία ελέγχου για το εάν είναι αυθαίρετο ή όχι), από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόθηκε η ερμηνεία ότι στις διατάξεις του νόμου υπάγεται και η περίπτωση μεταβίβασης αδόμητου αγροτεμαχίου και αδόμητου οικοπέδου. Συνέπεια της ερμηνείας αυτής είναι η επιβολή υποχρέωσης για προσάρτηση στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο βεβαίωσης του μηχανικού, με την οποία να βεβαιώνεται το πραγματικό γεγονός της μη ύπαρξης κτίσματος.

Σημειώνουμε ότι για να χορηγηθεί από το μηχανικό η εν λόγω βεβαίωση πρέπει να συνταχθεί σχετικά τοπογραφικό διάγραμμα όπου θα εμφανίζεται ο συγκεκριμένος αγρός. Είναι φανερό ότι η επιβολή των ανωτέρω υποχρεώσεων θα έχει ως συνέπεια να τεθεί το σύνολο σχεδόν της αγροτικής γης εκτός συναλλαγής, αφού το κόστος της σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης κτίσματος στις περισσότερες περιπτώσεις είναι μεγαλύτερο από την αξία του προς πώληση αγρού ή ιδανικού μεριδίου εξ αδιαιρέτου αγρού. Θεωρούμε ότι δεν μπορεί να υποστηριχθεί το επιχείρημα ότι προκειμένου να τιμωρηθούν ενδεχομένως εκείνοι, οι οποίοι δόμησαν αυθαίρετα σε αγροτεμάχια και οι οποίοι προφανώς είναι λίγοι, να επιβληθεί «χρηματική ποινή» στο σύνολο των μικροϊδιοκτητών αγροτικών ακινήτων, οι οποίοι σε καμιά αυθαιρεσία δόμησης δεν προέβησαν.

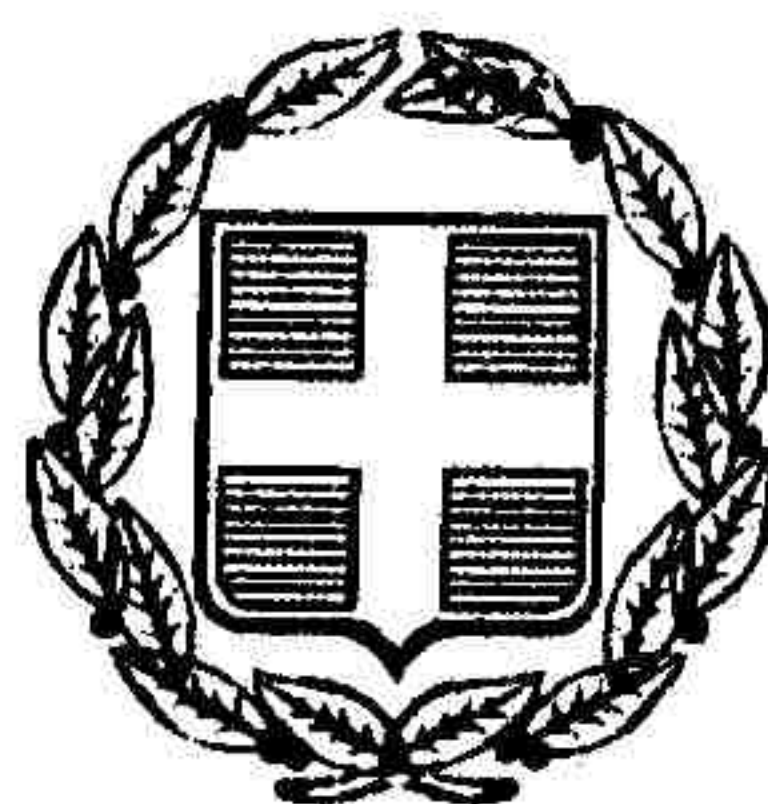
- 2) Επειδή, όπως προαναφέρθηκε, από τη ρητή διατύπωση του νόμου δεν προέκυπτε η κατά τα ανωτέρω υποχρέωση, ο νόμος «συμπληρώθηκε» με την με αριθμό 41498/26-9-2011 ΚΥΑ, η οποία εκδόθηκε στη συνέχεια κατ' εξουσιοδότηση του νόμου (και μάλιστα συγκεκριμένης διάταξης αυτού άρθρο 24 παρ. 23) προκειμένου να ρυθμίσει τη διαδικασία της διεκπεραίωσης της τακτοποίησης των αυθαίρετων ακινήτων ηλεκτρονικά. Στην ανωτέρω ΚΥΑ ορίζεται ότι για την κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε κάθε ακίνητο συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων, γηπέδων και αγροτεμαχίων, απαιτείται η θεωρημένη βεβαίωση του άρθρου 2 παρ. 1 της εν λόγω ΚΥΑ, η οποία προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, δηλαδή η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας τακτοποίησης αυθαιρέτου. Η επιβολή της ανωτέρω υποχρέωσης καθιστά πλέον όλως διόλου ανέφικτη την μεταβίβαση αδόμητου οικοπέδου, γηπέδου, καθόσον δεν είναι δυνατόν να υπάρξει βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας τακτοποίησης αυθαιρέτου σε ακίνητο επί του οποίου ουδέν κτίσμα υφίσταται !!!!! Άλλωστε το υπόδειγμα της βεβαίωσης του μηχανικού και της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη, που ανάρτησε το ΥΠΕΚΑ στην ιστοσελίδα του προϋποθέτει την ύπαρξη κτίσματος, αφού δεν είναι δυνατόν να φανταστούμε πως είναι δυνατόν το αδόμητο οικόπεδο, γήπεδο ή αγροτεμάχιο να μην «υφίσταται νομίμως».
- 3) Σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων δεν υπάρχει σχεδόν κανένα οικόπεδο, η επί του οποίου πραγματοποιηθείσα δόμηση, να καλύπτεται πλήρως από οικοδομικές άδειες. Ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα προϋφιστάμενα του 1955, για τα οποία υπάρχει δυσχέρεια αποδείξεως του χρόνου της ανέγερσης, ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα ανεγερθέντα προ του 1983 με άδειες οικοδομής εκδοθείσες από

τις Κοινότητες ή την Αστυνομία και να έχουν οι πολίτες απολέσει το χορηγηθέν σε αυτούς αντίγραφο, ενώ οι Υπηρεσίες, που τις εξέδωσαν δεν τηρούν το σχετικό αρχείο για να επανεκδώσουν καινούριο αντίγραφο, ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα ανεγερθέντα προ του 1983 με άδειες οικοδομής εκδοθείσες από την αρμόδια Πολεοδομία, η οποία έχει απολέσει το σχετικό αρχείο και τέλος ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα, που έχουν ανεγερθεί χωρίς άδεια οικοδομής. Σε κάθε περίπτωση, συνήθως πρόκειται για κτίσματα άνευ αξίας (αποθήκες, στάβλοι, κατέτσια, φούρνοι, τουαλέτες, υπόστεγα), για τα οποία ουδείς θα σπεύσει να τα τακτοποιήσει με την διαδικασία του παραπάνω Νόμου, με αποτέλεσμα μετά την εκπνοή της προθεσμίας, που θέτει ο Νόμος για την υποβολή της σχετικής αίτησης, όλα αυτά τα ακίνητα να τεθούν εκτός συναλλαγής. Ίσως στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων να μπορούσε να υπάρξει μια σχετική διαφοροποίηση.

- 4) Ο Ν. 1337/1983 από την δημοσίευσή του απαγόρευε την μεταβίβαση των μετά την έναρξη ισχύος αυτού ανεγερθέντων αυθαιρέτων κτισμάτων, ενώ επέτρεπε την μεταβίβαση των προ της έναρξης ισχύος αυτού ανεγερθέντων αυθαιρέτων κτισμάτων. Αυτό έχει δημιουργήσει με την πάροδο των χρόνων (28 και πλέον έτη), την πεποίθηση στον πολίτη ότι τα προαναφερόμενα κτίσματα είναι νομίμως υφιστάμενα. Άλλωστε είναι υπερβολική η «τιμωρία» του πολίτη, ο οποίος πριν 28 χρόνια αγόρασε νομίμως ένα ακίνητο, χωρίς στη συνέχεια να προβεί σε καμιά άλλη επένδυση επ' αυτού, χωρίς δηλαδή να ανεγείρει νεώτερο κτίσμα, να μην μπορεί μετά από όλα αυτά τα χρόνια να μεταβιβάσει το ακίνητό του.

Για όλα τα παραπάνω καθώς και για πολλούς άλλους λόγους, θεωρούμε ότι άμεσα επιβάλλεται : α) να διευκρινιστεί ότι ουδεμία βεβαίωση μηχανικού απαιτείται για την μεταβίβαση αδόμητου οικοπέδου, γηπέδου ή αγροτεμαχίου και να επιβληθεί – αν κρίνεται σκόπιμο – η υποχρέωση στους συμβαλλόμενους να υποβάλλουν στον συμβολαιογράφο και να προσαρτάται στο συμβόλαιο σχετική υπεύθυνη δήλωση περί μη υπάρξεως κτίσματος.

Και β) να υπάρξει σχετική νομοθετική ρύθμιση, προκειμένου να εξαιρεθούν από την απαγόρευση μεταβίβασης των αυθαιρέτων κτισμάτων, εκείνα που ανεγέρθηκαν πριν τις 14-3-1983, όπως ορίζει ο Ν. 1337/1983.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 209

21 Σεπτεμβρίου 2011

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4014

Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος,

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Άρθρο 1

Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων

1. Τα έργα και οι δραστηριότητες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον, κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες (Α και Β) ανάλογα με τις επιπτώσεις τους στο περιβάλλον.

Η πρώτη κατηγορία (Α) περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες τα οποία ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και για τα οποία απαιτείται η διεξαγωγή Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) προκειμένου να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος σχετικά με το συγκεκριμένο έργο ή δραστηριότητα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρα 2, 3 και 4 του παρόντος. Τα έργα και οι δραστηριότητες της κατηγορίας Α κατατάσσονται: α) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αποτελούν την υποκατηγορία Α1 και β) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αποτελούν την υποκατηγορία Α2.

Η δεύτερη κατηγορία (Β) περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες τα οποία χαρακτηρίζονται από τοπικές και μη σημαντικές μόνο επιπτώσεις στο περιβάλλον και υπόκεινται σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που τίθενται για την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 8.

Η κατάταξη των έργων και δραστηριοτήτων γίνεται βάσει των σχετικών κριτηρίων του Παραρτήματος Ι.

2. Έργα και δραστηριότητες που εξυπηρετούν σκοπούς Εθνικής Άμυνας, καθώς και έργα ή δραστηριότητες που απαιτούνται για την άμεση αντιμετώπιση φυσικών καταστροφών εξαιρούνται από την εφαρμογή του παρόντος νόμου.

3. Έργα και δραστηριότητες, ο σχεδιασμός και η διαδικασία υλοποίησης των οποίων υιοθετούνται με ειδικό νόμο, εξαιρούνται από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος εφόσον, μέσα από τη νομοθετική διαδικασία που ακολουθείται, πληρούνται οι σκοποί του νόμου αυτού, συμπεριλαμβανομένης της κατάλληλης αξιολόγησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της επαρκούς δημοσιοποίησης και δημόσιας διαβούλευσης επί των συγκεκριμένων έργων και δραστηριοτήτων.

4. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται εντός ενός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος, τα δημόσια ή ιδιωτικά έργα και δραστηριότητες που υπόκεινται στις ρυθμίσεις του νόμου, κατατάσσονται στις κατηγορίες και υποκατηγορίες του άρθρου 1, καθώς και σε ομάδες κοινές για όλες τις κατηγορίες.

5. Έργο ή δραστηριότητα που περιλαμβάνει επί μέρους έργα ή δραστηριότητες, κατατάσσεται στην υποκατηγορία του επί μέρους έργου ή δραστηριότητας με τις σημαντικότερες επιπτώσεις στο περιβάλλον και συνεπώς στην υψηλότερη υποκατηγορία.

6. Σε περίπτωση που κάποιο έργο ή δραστηριότητα δεν περιλαμβάνεται στον πίνακα κατάταξης των έργων και δραστηριοτήτων στις κατηγορίες, υποκατηγορίες και ομάδες του παρόντος, μπορεί να ακολουθεί την κατάταξη του πλησιέστερου συναφούς έργου ή δραστηριότη-

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΡΥΘΜΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ
ΜΕ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΙΣΟΖΥΓΙΟΥ

Άρθρο 23

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωμάτων σε
ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες
αλλαγές χρήσης

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.1577/1985 (Α' 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

- α) που υφίστανται προ του 1955 ή
- β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν.1337/1983 (Α' 33) ή
- γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή
- δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή
- ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή
- στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

3. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, αν:

- α) το ακίνητο βρίσκεται:
 - αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,
 - ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,
 - γγ) σε δημόσιο κτήμα,
 - δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,
 - εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
 - στστ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,
 - ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια

των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153) ή

γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή

δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

4. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του προηγούμενου εδαφίου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με την «Ταυτότητα Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) μετά την έναρξη τήρησής της και ρυθμίζεται κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

5. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

6. Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος,

Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Άρθρο 24

Δικαιολογητικά, διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης

1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου.

β. Εντός προθεσμίας δέκα (10) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος πρέπει να ολοκληρωθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμό και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές οι ζώνες, όπου επιτρέπεται η δόμηση.

γ. Στην περίπτωση των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μη άρτια ακίνητα, εφόσον μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδομηση, μπορούν να διατηρηθούν εφόσον ο ιδιοκτήτης:

i) είτε έχει είτε αποκτήσει όμορο ή τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή όμορου οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου της αυθαίρετης κατασκευής, έκτασης τουλάχιστον ίσης με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται (συμπληρωματικό ακίνητο), με την προϋπόθεση ότι στο συμπληρωματικό ακίνητο θα αποκλειστεί η δυνατότητα δόμησης. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή με μικρότερη τιμή ζώνης από το ακίνητο, το οποίο εξυπηρετεί για τη συμπλήρωση της αρτιότητας. Για την πλήρωση της παραπάνω προϋπόθεσης ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετική συμβολαιογραφική δήλωση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζεται στο κτηματολόγιο. Η παραπάνω δήλωση δεσμεύει κάθε πρόσωπο, που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα στο συμπληρωματικό ακίνητο. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν μπορεί να αξιοποιηθεί σύμφωνα με το εδάφιο α' για την πλήρωση της αρτιότητας άλλου μη άρτιου ακινήτου, στο οποίο έχει κατασκευαστεί μη νόμιμο κτίσμα ή

ii) καταβάλει ειδικό πρόστιμο το ύψος του οποίου υπολογίζεται με βάση εμβαδόν ίσο με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται, επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτίσματος και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, και το οποίο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Πράσινου Ταμείου με την ονομασία «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο». Για την καταβολή, απόδοση και διάθεση του ποσού των προστίμων του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 24 και 25,

iii) είτε έχει είτε αποκτήσει τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής μικρότερο του υπό ii) αναφερόμενου, το οποίο δεν καλύπτει την υπολειπόμενη αρτιότητα και καταβάλει και ειδικό πρόστιμο για την επιπλέον υπολειπόμενη αρτιότητα, σύμφωνα με τα οριζόμενα υπό iii).

Μόνο για την εφαρμογή των διατάξεων των παραπάνω εδαφίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η κατάτμηση άρτιων και οικοδομήσιμων ακινήτων σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη συμπλήρωση της υπολειπόμενης αρτιότητας. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει μετά την κατάτμηση το εναπομείναν ακίνητο να παραμένει άρτιο και οικοδομήσιμο.

Η εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 δεν απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24.

2. Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

α. Αίτηση.

β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 (εις διπλούν) στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας όπου υπάρχει, το εμβαδόν και η χρήση της κατασκευής που εμπίπτει στη ρύθμιση της παραγράφου 1, η ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής ή εγκατάστασης της χρήσης σε αυτό, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο κύριας και μοναδικής κατοικίας της παραγράφου 1Α, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης, καθώς επίσης δηλώνεται ρητά ότι δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23. Η δήλωση συνοδεύεται από την τελευταία δήλωση του εντύπου Ε9, στην οποία αναφέρεται το ακίνητο, όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση στην αρμόδια δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) και από τεχνική έκθεση που συμπληρώνεται από αρμόδιο μηχανικό. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνεται η περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης και το εμβαδόν της και η χρήση της, καθώς και δήλωση για το αν πρόκειται για κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη (όπως στεγάσεις και επικαλύψεις από λαμαρίνα, σανίδες) από ευτελή υλικά (πρόχειρη κατασκευή). Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται φωτογραφίες όλων των όψεων της κατασκευής, αντίγραφα του στελέχους, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδειάς, της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφανίζεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του πα-