



www.dsc.gr

**ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ
CORFU BAR ASSOCIATION**

Ταχ. Δ/ση : Κολοκοτρώνη 23B, Δικαστικό Μέγαρο Κέρκυρας
Τηλ. 26610 39622 Φαξ 26610 41621
Email: grammateia@dsc.gr

Αρ. Πρωτ. 56

Ημερομηνία: 17-3-2023

ΑΙΤΗΜΑ

Δικηγορικού Συλλόγου Κέρκυρας

ΠΡΟΣ

**Τον Υπουργό Περιβάλλοντος
Κ. Κώστα Σκρέκα**

Κύριε Υπουργέ,

Πρόσφατα εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 176/2023 Απόφαση του ΣτΕ, η οποία ουσιαστικά «νομοθετεί» ότι απαιτείται πρόσοψη 25 μέτρων σε χαρακτηρισμένο κοινόχρηστο δρόμο, προκειμένου να εκδοθεί οικοδομική άδεια επί οικοπέδου με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τμ. Ειδικότερα, το ανώτατο δικαστήριο, ύστερα από μία καταγγελία για τη δόμηση οικοπέδου σε εκτός σχεδίου περιοχή στην Πάτμο, χωρίς πρόσβαση σε αναγνωρισμένη κοινόχρηστη οδό, αποφάσισε ότι δεν αρκεί το ελάχιστο εμβαδόν των 4 στρεμμάτων, αλλά απαιτείται, ήδη από το 1985, και η ύπαρξη προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) για τη δόμηση ενός ακινήτου.

Επισημαίνει δε, ότι αυτό ισχύει γιατί από το Σύνταγμα οι εκτός σχεδίου περιοχές «δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, τη δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά τη γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού».

Ωστόσο, το Ανώτατο Δικαστήριο, με την απόφασή του, ερμηνεύει με διαφορετικό τρόπο τη νομοθεσία, που επί σειρά δεκαετιών εφαρμόζεται από τα πολεοδομικά γραφεία της επικράτειας, τους μηχανικούς, την εφορία (κατά τον προσδιορισμό των αξιών κατά τις μεταβιβάσεις). Πιο συγκεκριμένα, οι

πολεοδομίες όλα αυτά τα χρόνια εξέδιδαν (ορισμένες εξακολουθούν να εκδίδουν) οικοδομικές άδειες σε αγροτεμάχια με ελάχιστο εμβαδόν – που ισχύει ήδη από το 1985- τα 4.000 τετραγωνικά μέτρα (ή σε κάποιες περιοχές τα 8.000 τμ ή 20.000 τμ), εφόσον έχουν δημιουργηθεί πριν από το 2003 κι έχουν εξασφαλισμένη πρόσβαση (ακόμα και με δουλεία διόδου), έστω κι αν δεν έχουν πρόσωπο σε δρόμο.

Η δυνατότητα δόμησης ακινήτων μεγαλύτερων των 4000 τ.μ., χωρίς ύπαρξη προσώπου σε δρόμο, ξεκινά με το ΠΔ/23.10.1928 ΦΕΚ 231^Α «Περί όρων και προϋποθέσεων δομήσεως εντός και εκτός σχεδίου ακινήτων», διατηρήθηκε δε αυτούσια και στα επόμενα προεδρικά διατάγματα, το ΠΔ/6.10.1978, ΦΕΚ 538Δ που εκδόθηκε δυνάμει της γνωμοδότησης 781/1978 του ΣτΕ και στο ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ που εκδόθηκε δυνάμει της γνωμοδότησης 342/1985 του ΣτΕ. Τα προεδρικά διατάγματα που ορίζουν την εκτός σχεδίου δόμηση, επέτρεπαν από το έτος 1928 έως και σήμερα, τη δόμηση και σε ακίνητα χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, αλλά μόνο με προσπέλαση σε αυτά, αφού εξακολουθούν και ισχύουν έως και τις μέρες μας οι παρ.1 και 3, του αρθ.20 του Ν.Δ.17.7.1923/ ΦΕΚ 228^Α 16.8.1923. τη συνέχεια, από το ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ με τον ν.3212/2003, ΦΕΚ 308^Α /31.12.2003, τροποποιήθηκε η περιπτ. α, της παρ.1, του αρθ.1 ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ και απαιτούνταν πλέον, πέραν των 4000 τ.μ., και πρόσωπο μήκους 25μ. σε κοινόχρηστο δρόμο. Περαιτέρω, **ρητά προβλέπονταν στην §3, του αρθ.23 του ν.3212/2003, ότι η απαίτηση προσώπου δεν ισχύει για υφιστάμενα ακίνητα κατά την 31.12.2003.** Τίποτα από τα παραπάνω δεν μεταβλήθηκε με το ν.4759/2020.

Ακόμη δε, έως και εντός των περιοχών Natura, που βρίσκονται στην εκτός σχεδίου περιοχή, το άρθρο 9 παρ.2 του ν.3937/2011 (Διατήρηση της Βιοποικιλότητας), ορίζει ότι από ενάρξεως του συγκεκριμένου νόμου, εντός περιοχών Natura, εντός δηλαδή των πλέον ευαίσθητων και προστατευόμενων οικοσυστημάτων και περιοχών, το όριο αρτιότητας και κατάτμησης, είναι 10000 τ.μ. εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά της παρ.1 του άρθρου 1 του ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ, δηλαδή απαιτείται ύπαρξη δρόμου μόνο για τα ακίνητα που θα δημιουργηθούν από το 2011 και εφεξής και ταυτόχρονα, κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα ακίνητα εμβαδού τουλάχιστον 4000 τ.μ. που λογίζονται ως άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις, ήτοι και τα ακίνητα της §3, του αρθ.23 του ν.3212/2003, δηλαδή τα στερούμενα πρόσοψης σε δρόμο. **Οι ως άνω διατάξεις, απολύτως ισχυρές, για μη απαίτηση προσώπου σε προϋφιστάμενα γήπεδα της 31.12.2003 ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ν.3212/2003, πηγάζουν αφενός μεν από το άρθ.2 του Αστικού Κώδικα, όπου εκεί ορίζεται πως «νόμος ορίζει για το μέλλον, δεν έχει αναδρομική ισχύ και διατηρεί την ισχύ του εφόσον άλλος κανόνας δικαίου δεν τον καταργήσει ρητά ή σιωπηρά» αφετέρου δε από το πραγματικό γεγονός, ότι από τη δεκαετία του 1990 έως και το έτος 2005, δηλαδή και δύο έτη αφότου ίσχυσε ο ν.3212/2003, το ΣτΕ, σε όσες εμβληματικές του αποφάσεις αφορούσαν τη μη δυνατότητα δόμησης εκτός σχεδίου, δεν προέβαλε ως επιχείρημα την έλλειψη προσώπου σε δρόμο κάποιου ακινήτου, παρά μόνον τον προορισμό της εκτός σχεδίου περιοχής για**

γεωργική, κτηνοτροφική χρήση και αναψυχή του κοινό, όπως αναπαράγει και η απόφαση 176/2023.

Επί της αποφάσεως

Επί της συγκεκριμένης υποθέσεως, στη νήσο Πάτμο, έχει συντελεστεί ο κατά το Σύνταγμα χωροταξικός σχεδιασμός, αφού υφίσταται το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου (ΦΕΚ 1487Β/2003) καθώς επίσης έχει καθοριστεί Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), δυνάμει του ΠΔ 16.7/1.8.2001 ΦΕΚ 621^Α. Το ακίνητο της επίμαχης δικαστικής απόφασης, βρίσκεται στη θέση Λυγγίνου ή Άσπρη και εμπίπτει στην υποζώνη Δ8 της εν λόγω ΖΟΕ. Η αρτιότητα του δε, καθορίζεται από το εδάφιο 3^α, της παρ.Α.ΙΙΙ του άρθρου 2 στα 4000 τ.μ.. Με το εν λόγω προεδρικό διάταγμα για την υποζώνη Δ8 καθορίζονται επίσης, η κάλυψη, η δομήσιμη επιφάνεια και με την παρ.Β του άρθρου 2 καθορίστηκαν γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ήτοι αριθμός ορόφων, κλίση, ύψος, κατασκευή υπογείου κλπ. και μόνον για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων στην υποζώνη Δ8 της ΖΟΕ Πάτμου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ. Συνεπώς, η αρτιότητα στην υποζώνη Δ8 της ΖΟΕ Πάτμου, ορίζεται από το εδάφιο 3^α, της παρ.Α.ΙΙΙ του άρθρου 2 ΠΔ 16.7/1.8.2001 ΦΕΚ 621^Α και όχι από το άρθρο 1 παρ.1 του ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει με το ν.3212/2003. Προς επίρρωση τούτου, στη ΖΟΕ Πάτμου, μόνον στις περιοχές υπό το διακριτικό Ζ, και σε καμία περίπτωση στην περιοχή Δ8, ορίζεται ρητά ότι για κατοικία εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του άρθ.6 του ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ και συνεπώς θα απαιτούνταν ύπαρξη δρόμου, μόνο εφόσον το γήπεδο είχε δημιουργηθεί μετά την 31.12.2003.

Τέλος με το άρθρο 10, παρ.1 του ν.3212/2003 δεν τροποποιήθηκε η αρτιότητα της υποζώνης Δ8 της ΖΟΕ της Πάτμου, ούτε σε κάποια άλλη ΖΟΕ στην επικράτεια, έτσι ώστε να απαιτείται και ύπαρξη προσώπου για την δυνατότητα δόμησης, αντίθετα τροποποιήθηκε μόνον η παρ.1 του άρθρου 1 του ΠΔ/24.5.1985, ΦΕΚ 270Δ, ενός προεδρικού διατάγματος που δεν ορίζει την αρτιότητα στη εν λόγω υποζώνη της ΖΟΕ Πάτμου.

Η απόφαση αυτή και στα δύο της σκέλη, προσκρούει στη νομολογία του ΕΔΔΑ (Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων). Συγκεκριμένα, το ΕΔΔΑ, με δύο του αποφάσεις, της 6^{ης} Δεκεμβρίου 2007 κατόπιν της υπ.αριθμ.14216/2003 προσφυγής της ανωνύμου εταιρείας «Ζάντε-Μαραθονήσι» εναντίον της Ελλάδας καθώς και της 21^{ης} Φεβρουαρίου 2008 κατόπιν της υπ.αριθμ.35332/2005 προσφυγής της ανωνύμου εταιρείας «Ξενοδοχεία Κρήτης» πάλι εναντίον της Ελλάδας έκρινε ότι παραβιάστηκε το άρθρο 1 του Πρώτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, δηλαδή η απαγόρευση δόμησης παραβίασε την προστασία της ιδιοκτησίας. Στις ως άνω αποφάσεις, εν συντομία, ρητά το ΕΔΔΑ έκρινε ότι το οικοδομήσιμο ενός ακινήτου στην εκτός σχεδίου περιοχή, είναι συνάρτηση του χρόνου κτήσεως αυτού και της ισχύουσας πολεοδομικής νομοθεσίας, όπως αυτή αποδίδεται στα οικεία διατάγματα και τους νόμους και σε καμία περίπτωση, όπως το εθνικό δικαστήριο (ΣΤΕ) θέλησε τότε να ερμηνεύσει (και εξακολουθεί sic volo, sic jubeo να ερμηνεύει) την πολεοδομική νομοθεσία.

Επιπλέον των ανωτέρω, στην ελληνική επικράτεια **δεν υπάρχει καταγεγραμμένο και νομικά διαπιστωμένο, με πράξεις της διοίκησης, οδικό δίκτυο.** Το ελληνικό κράτος ουδέποτε αντιμετώπισε συνολικά την εκτός σχεδίου δόμηση, με προσδιορισμό χρήσεων γης και καταγραφή του οδικού δικτύου, με παράλληλη έκδοση διοικητικών πράξεων που να διαπιστώνουν την ύπαρξη και αναγνώριση του οδικού δικτύου, ώστε οι δρόμοι αυτοί να θεωρούνται κοινόχρηστοι και να δύναται ο πολίτης να εκδίδει άδειες δόμησης, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Πέραν αυτού, δεν προκύπτει από τη νομοθεσία ποια είναι τα αρμόδια όργανα της διοίκησης, που έχουν αρμοδιότητα να διαπιστώνουν την ύπαρξη και αναγνώριση της κοινοχρησίας των δρόμων αυτών στην εκτός σχεδίου δόμηση περιοχή.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η εκτός σχεδίου δόμηση εξακολουθεί να είναι επιτρεπτή, ισχυρή και νόμιμη και διέπεται από την ισχύουσα μέχρι σήμερα νομοθεσία. Η Ελληνική Δημοκρατία, έχοντας κυρώσει την Ευρωπαϊκή Σύμβαση Δικαιωμάτων του Ανθρώπου με το ΝΔ 53/1974, ΦΕΚ 256 Α , οφείλει να σέβεται τις αποφάσεις του ΕΔΔΑ. Κυρίως, όμως, οφείλει να σέβεται τους ιδιοκτήτες των γεωτεμαχίων, τους επενδυτές της, οι οποίοι – ιδίως σε μία περιοχή όπως η Κέρκυρα- στηρίζουν την οικονομία της.

Σήμερα, οι επενδύσεις έχουν παγώσει, αφού επικρατεί μια έντονη ανησυχία ως προς το εάν η προαναφερθείσα επίμαχη απόφαση του ΣτΕ θα οδηγήσει σε άρνηση έκδοσης οικοδομικών από τις κατά τόπους ΥΔΟΜ ή ακόμα και σε μελλοντική ανάκληση των ήδη εκδοθεισών. Το ΥΠΕΝ πρόσφατα εξέδωσε την υπ' αριθμόν **124493/4174/22/25.11.2022 εγκύκλιο**, η οποία μάλιστα εκδόθηκε σε χρόνο που τελούσαν σε γνώση του Υπουργείου, οι αποφάσεις 3504/2010, 2606, 3848-9/2005 πανομοιότυπου περιεχομένου με την απόφαση 176/2023 του ΣτΕ, **ρητά έδωσε οδηγίες ότι εντός ΖΟΕ κατισχύουν οι όροι δόμησης που προβλέπουν τα οικεία προεδρικά διατάγματα, καθώς και ότι εξακολουθούν να δομούνται τα ακίνητα ελαχίστου εμβαδού 4000 τ.μ. χωρίς πρόσωπο, ήτοι τα προϋφιστάμενα του νόμου 3212/2003 στην εκτός σχεδίου περιοχή.**

Εν κατακλείδι κι ενόψει των ανωτέρω και δεδομένου ότι:

- A) επικρατεί εντονότατη αναστάτωση ως προς τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών σε αγροτεμάχια δημιουργηθέντα πριν το 2003, τα οποία δεν έχουν πρόσοψη σε χαρακτηρισμένο από τη διοίκηση δρόμο αλλά προσπέλαση σε δρόμο,
- B) Οι επενδύσεις ως προς την αγορά οικοπέδων έχουν σταματήσει,
- Γ) Ο κατασκευαστικός κλάδος έχει κυριολεκτικά παγώσει

ΣΑΣ ΖΗΤΑΜΕ

Να εκδώσετε άμεσα διευκρινιστική εγκύκλιο, που να επιρρώνει τα ανωτέρω προεκτεθέντα, ότι δηλαδή ΔΕΝ απαιτείται η πρόσοψη σε χαρακτηρισμένο από όργανο της διοίκησης κοινόχρηστο δρόμο, για τα οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί πριν από τις 31/12/2003.

Ο Πρόεδρος του ΔΣΚ

Γιάννης Μ. Κοντός

