

Προς: Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας  
κ. Κωνσταντίνο Σκρέκα

Υφυπουργό Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος  
κ. Νικόλαο Ταγαρά

**ΘΕΜΑ: "Άμεση επίλυση του ζητήματος που έχει δημιουργηθεί μετά την 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ για την εκτός σχεδίου δόμηση"**

Αξιότιμοι κ.κ. Υπουργοί,

Μετά την δημοσίευση της πρόσφατης δικαστικής απόφασης του ΣτΕ, έχει προκληθεί μεγάλη αναστάτωση και κλίμα αβεβαιότητας στον τεχνικό κόσμο και τους πολίτες.

Η Ολομέλεια του ΣτΕ με την 176/2023 απόφασή της έκρινε ότι τα γήπεδα στην εκτός σχεδίου περιοχή, ακόμη δε και εντός περιοχών με Πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου (ΓΠΣ, ΣΧΟΑΠ, ΖΟΕ κλπ), για να καταστούν οικοδομήσιμα απαιτείται πέραν του ελαχίστου εμβαδού (ήδη από 31-5-1985) και η ύπαρξη προσώπου σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο (δρόμο).

Παραθέτουμε τις βασικές ρυθμίσεις που διέπουν διαχρονικά την εκτός σχεδίου δόμηση:

1. Νομοθετικό Διάταγμα 4-11-1928 (ΦΕΚ 231 Α'), Άρθρον 5, παράγραφος 1:

*«Η εκτός των ζωνών ανέγερσις οικοδομών επιτρέπεται μόνον επί οικοπέδων κεκτημένων ελαχίστην επιφάνειαν τεσσάρων χιλιάδων (4000) τετραγωνικών μέτρων »,*

2. Προεδρικό Διάταγμα 6-10-1978 (ΦΕΚ 538Δ), Άρθρον 1:

*«Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, κωμών και οικισμών ή εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου, καθορίζονται ως ακολούθως:*

*1. Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000 μ2.*

*2. Κατά παρέκκλισιν από της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:*

*α) Τα κείμενα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών κα οικισμών, τα οποία είχαν μέχρι την 27.4.1977, ημέραν δημοσιεύσεως του από 5.4.1977 Π.Δ/τος "περί τροποποιήσεως του από 23.10.1928 Π.Δ/τος κ.λπ." (ΦΕΚ 133 Δ'), ελάχιστον εμβαδόν 2.000 μ2.»*

3. Προεδρικό Διάταγμα 24/31-5-1985 (ΦΕΚ 270Δ'), Άρθρο 1, παράγραφος 1:

*«α. Ελάχιστον εμβαδόν γηπέδου 4.000μ<sup>2</sup>*

*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 4.000μ<sup>2</sup>»,*

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 4.000μ<sup>2</sup> και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25 μέτρα»*

5. 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»,*

6. 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'), που δεν έρχεται σε αντίθεση με το παρόν».*

Από τα ανωτέρω προκύπτει πως η δυνατότητα δόμησης γηπέδων μεγαλύτερων των 4.000 τ.μ., χωρίς απαίτηση προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο, αρχικά προβλεπόταν στο Ν.Δ./4.11.1928 (ΦΕΚ 231Α) «Περί όρων και προϋποθέσεων δομήσεως εντός και εκτός σχεδίου ακινήτων», διατηρήθηκε αυτούσια και στα επόμενα προεδρικά διατάγματα, στο Π.Δ./6.10.1978 (ΦΕΚ 538Δ) και στο ΠΔ/24.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ), που εκδόθηκαν, αφού έλαβαν υπόψιν τις γνωμοδοτήσεις του ΣτΕ 781/1978 και 342/1985 αντίστοιχα.

Η 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ αναφέρει :

*«Η εν λόγω διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ. της 24-31.5.1985, όπως είχε αρχικά όριζε στην περίπτωση α' απλώς το ελάχιστο εμβ (4.000 τ.μ.) για την κατά τον κανόνα δόμηση των εκτός σχεδίου ακινήτων, ενώ ρύθμιζε συνολικά το ζήτημα των προϋποθέσεων αυτής στην επόμενη περίπτωση β'. Ως εκ τούτου ο νομοθέτης, προς αποφυγή παρερμηνείας και καταστρατηγήσεων, με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003 όρισε, κατά τροποποίηση της ανωτέρω περίπτωσης α', ελάχιστο μήκος προσώπου των γηπέδων επί του κοινόχρηστου χώρου. Η διάταξη αυτή δεν θεσπίζει το πρώτον, ως προϋπόθεση για την οικοδομησιμότητα των εκτός σχεδίου γηπέδων, την ύπαρξη προσώπου αυτών σε κοινόχρηστο χώρο διότι την έννοια αυτή είχε εξ αρχής και η τροποποιούμενη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 περ. α' του π.δ. της 24-31.5.1985. Επομένως, και τα εκτός σχεδίου γήπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003, διεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ. της 24-31.5.1985, όπως αυτό είχε αρχικά, είναι δομήσιμα εφ' όσον διαθέτουν, μεταξύ άλλων, πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 1 αυτού [= άρθρο 162 παρ. 2 περ. β' του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.)].»*

Είναι φανερό ότι η υπ' αριθμ. 176/2023 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ δεν έλαβε υπ' όψιν τις μεταβατικές διατάξεις του αρ.23 παρ.3 του Ν.3212/2003 βάσει των οποίων γίνεται ειδική μνεία, πως η περίπτωση α της παρ.1 του άρθρου 1 του Π.Δ. της 24-31.5.1985, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του Ν. 3212/2003, δηλαδή προ της 31/12/2003.

Επισημαίνουμε, ότι δεν γίνεται αναφορά στις μεταβατικές διατάξεις του αρθρ.23 παρ.3 του Ν.3212/2003 ούτε στις αποφάσεις του Ε' Τμήματος του ΣτΕ με αρ.2606/2005, 3848-9/2005 και 3504/2010.

Η αρ.176/23 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ έχει ως αποτέλεσμα:

- Να τίθενται υπό αμφισβήτηση οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί από το 1985 μέχρι και σήμερα, πολλές εκ των οποίων βρίσκονται σε ισχύ έως 31-12-2024.
- Να ακυρώνονται σωρεία Υπουργικών Αποφάσεων και εγκυκλίων του ΥΠΕΝ, οι οποίες έχουν δημιουργήσει μία ασφάλεια δικαίου στον τεχνικό κόσμο, στους ιδιοκτήτες και τους επενδυτές.

- Να ανατρέπονται αγοραπωλησίες και συμβόλαια για ακίνητα στις εκτός σχεδίου περιοχές, ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν τίθεται η αρτιότητά τους σε αμφισβήτηση [περίπτωση άρθρου 1 παρ. 2α του ΠΔ 24/31.05.1985 'γήπεδα υφιστάμενα προ της 24-4-1977 εντός ζώνης πόλεων και οικισμών με ελάχιστη επιφάνεια 2.000τ.μ., περίπτωση άρθρου 1 παρ. 2β περ. δδ του ίδιου ΠΔ 'γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τις 17.10.1978 μέχρι τις 31.5.1985 με ελάχιστο εμβαδόν 4.000τ.μ.'].  
- Να αναστέλλονται μικρές και μεσαίες επενδύσεις (ειδικά στον τουρισμό) καθώς δεν θα δύνανται να χρησιμοποιηθούν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης για την έκδοση οικοδομικών αδειών με την ασφάλεια της νομιμότητας.

Αξιότιμοι κ.κ. Υπουργοί,

Η άμεση επίλυση του προβλήματος είναι επιτακτική ανάγκη.

Το ΥΠΕΝ οφείλει να επιδείξει συνέπεια σε αυτά που έχει ήδη νομοθετήσει.

Κατόπιν των ανωτέρω, το ΤΕΕ Πελοποννήσου ζητά τάχιστα την αντιμετώπιση του θέματος είτε με την έκδοση νομοθετικής ρύθμισης, είτε με την έκδοση εγκυκλίου, είτε με οποιαδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο αυτό κρίνει, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η οικοδομησιμότητα των γηπέδων άνω των 4 στρεμμάτων μέχρι την κύρωση του συνολικού κοινόχρηστου δικτύου.

Με εκτίμηση  
Η Πρόεδρος ΤΕΕ Πελοποννήσου

Χαρίκλεια Δ. Τσιώλη  
Πολ. Μηχ/κός Ε.Μ.Π.- Μ.Sc.