

ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ

Εισηγήτρια: Ελευθερία Ξυνομηλάκη-Παπαηλία

Αρχιτέκτων Μηχανικός-Συνταξιούχος

Πρώην Προϊσταμένη της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (Ε.Υ.Ε.Κ.Α.) του Υ.Π.Ε.Κ.Α.

Και της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Δόμησης (Ε.Υ.Ε.Δ.)

Βοηθός Γενικού Επιθεωρητή Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός γίνεται με βάση τις κατευθύνσεις της χωροταξικής, περιβαλλοντικής και οικιστικής πολιτικής και υλοποιείται με την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Για την διασφάλιση της εφαρμογής της Οικιστικής Πολιτικής και του Πολεοδομικού Σχεδιασμού το δομημένο περιβάλλον που παράγεται, θα πρέπει να παράγεται σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

Η πολεοδομική νομοθεσία με τους ειδικούς και γενικούς κανονισμούς δόμησης πρέπει να προστατεύει το περιβάλλον και την ποιότητα των κατασκευών.

Οι διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας ορίζουν τη δομική εκμετάλλευση του ακινήτου (ιδιοκτησίας), δηλ. το δικαίωμα στην δόμηση, το οποίο δεν είναι απεριόριστο και ως εκ τούτου πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τη νομοθεσία αυτή.

Αντικείμενο της πολεοδομικής νομοθεσίας είναι η υλοποίηση της οικιστικής πολιτικής με κύρια σημεία:

- Την προστασία της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος)
- Την προστασία του περιβάλλοντος (άρθρο 24 του Συντάγματος)

ΓΕΝΙΚΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Σύνταγμα
- Νόμοι
- Προεδρικά Διατάγματα (ΠΔ)
- Υπουργικές Αποφάσεις (ΥΑ)
- Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις (ΚΥΑ)
- Εγκύκλιοι - οδηγίες

Νόμοι

Πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις προβλέψεις του Συντάγματος, άλλως μπορούν να κριθούν αντισυνταγματικοί σε περίπτωση προσφυγής και να ακυρωθούν.

Οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ) αποτελούν οδηγό για την εφαρμογή των πολεοδομικών διατάξεων, διαμορφώνοντας νομολογιακούς κανόνες, η παράβαση των οποίων συνεπάγεται ακυρότητα των πράξεων της διοίκησης.

Προεδρικά Διατάγματα

Εκδίδονται με βάση εξουσιοδότηση από το Νόμο (όπως ρυμοτομικά σχέδια, όροι και περιορισμοί δόμησης κλπ).

ΥΑ & ΚΥΑ

Εκδίδονται με εξουσιοδότηση του Νόμου.

❖ Τα παραπάνω (ΠΔ, Νόμοι, ΥΑ και ΚΥΑ) δημοσιεύονται σε ΦΕΚ

Εγκύκλιοι-οδηγίες

Δίνουν οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων.

ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΩΝ Π.Δ. ΣΤΗΝ ΠΑΓΙΑ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΣΤΕ

- I. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 50 του ΠΔ 18/1989, «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το Συμβούλιο της Επικρατείας» (ΦΕΚ 8Α'/09.01.1989),
«Οι διοικητικές αρχές, σε εκτέλεση της υποχρέωσης τους κατά το άρθρο 95 παρ.5 του Συντάγματος, πρέπει να συμμορφώνονται ανάλογα με κάθε περίπτωση, με θετική ενέργεια προς το περιεχόμενο της απόφασης του Συμβουλίου, ή να απέχουν από κάθε ενέργεια που είναι αντίθετη προς όσα κρίθηκαν από αυτό. Ο παραβάτης, εκτός από τη δίωξη κατά το άρθρο 259 του Ποινικού Κώδικα, υπέχει και προσωπική ευθύνη για αποζημίωση».

Μάλιστα, η υποχρέωση αυτή , που απορρέει από την παρ.5 του άρθρου 95 του Συντάγματος, υφίσταται, κατά μείζονα λόγο, στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες με τελεσίδικη απόφαση του ΣτΕ , κρίθηκε διάταξη ανίσχυρη, ως τελούσα σε αντίθεση είτε του Συντάγματος, είτε υπέρτερης ισχύος νομοθετήματος.

Άλλωστε, με την τυχόν διατήρηση στο νομικό κόσμο των διατάξεων, που έχουν κριθεί ανίσχυρες με τελεσίδικες και αμετάκλητες αποφάσεις του ΣτΕ, κατ' άρθρο 105 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα (ΑΚ), το Δημόσιο ενέχεται σε αποζημίωση, αφού βάσει αυτών εκδίδονται από τα όργανά του παράνομες πράξεις (Οικοδομικές Άδειες, Αποφάσεις καθορισμού ορίων οικισμού, ένταξης περιοχών στο Σχέδιο Πόλης, τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου, ΜΣΔ, καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων, οικοδομησιμότητας κλπ).

Πράγματι, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 105 του Εισαγωγικού Νόμου του Α.Κ.

«Για παράνομες πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του δημοσίου κατά την άσκηση της δημόσιας εξουσίας που τους έχει ανατεθεί, το δημόσιο ενέχεται σε αποζημίωση, εκτός αν η πράξη ή η παράλειψη έγινε κατά παράβαση διάταξης, που υπάρχει για χάρη του γενικού συμφέροντος. Μαζί με το δημόσιο ευθύνεται εις ολόκληρον και το υπαίτιο πρόσωπο, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων για την ευθύνη υπουργών.»

- II. Διατάξεις που έχουν επισημανθεί ως ανίσχυρες είναι:
- **Παρ.1 του άρθρου 1 του ΠΔ 24.05.1985 (ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985),** βάσει της οποίας τα γήπεδα, που έχουν δημιουργηθεί πριν από την 31.12.2003, ημέρα δημοσίευσης στο ΦΕΚ 308Α'/31.12.2003 του Ν3212/2003, χωρίς πρόσωπο σε **κοινόχρηστο δρόμο** είναι άρτια και οικοδομήσιμα. (Απόφαση του ΣτΕ 3504/2010).

Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.2 και 4 του ΓΟΚ ως **κοινόχρηστοι δρόμοι** θεωρούνται οι εξής:

- Οι Εθνικές και οι Επαρχιακές Οδοί
- Οι αγροτικοί δρόμοι που προϋφίστανται του 1923
- Οι δρόμοι που ενώνουν οικισμούς μεταξύ τους, ή με Διεθνείς ή Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς και αναγνωρίζονται ως κύριοι ή μοναδικοί με απόφαση Νομάρχη, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ1 του ΠΔ 24/31.05.1985.

Αριθμός Γνωμοδότησης Νομικού Συμβουλίου του κράτους 346/2005.

- Οι οριακοί δρόμοι εγκεκριμένου σχεδίου, που καθορίζονται με αυτό και έχουν τεθεί σε κοινή χρήση.
- Οι δρόμοι που επιτρέπουν πρόσβαση σε ακτές, αρχαιολογικούς χώρους, σημαντικά δημόσια έργα και οι δρόμοι που έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο (απαλλοτρίωση).

- Παρ. 14 του άρθρου 17 του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α'/14.03.1983), που προστέθηκε με την παρ.5 του άρθρου 8 του Ν3044/2002 (ΦΕΚ 197Α'/27.08.2002), επιτρέποντας την εξαίρεση από την κατεδάφιση βάσει της παρ.1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ.7 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 (ΦΕΚ4Α'/11.01.1985) αυθαιρέτων κτισμάτων, που ανεγέρθησαν μετά την 14.03.1983, με άδειες που ανακλήθηκαν ή ακυρώθηκαν, χωρίς ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης ή ανακριβή στοιχεία (Απόφαση ΣτΕ 3500/2009).

- **Άρθρο 25 του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33Α'/14.03.1983), όπως αντικαταστάθηκε, τελικά, με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 (ΦΕΚ 207Α'/07.10.1999), επιτρέποντας την, κατ' εξαίρεση δόμηση, μη άρτιων οικοπέδων, ακόμα και κατά παρέκκλιση (Απόφαση Δ.Ε. Αθηνών 1145/2006, που κατέστη τελεσίδικη και αμετάκλητη, λόγω μη άσκησης έφεσης ενώπιον του ΣτΕ).**
- **Παρ. 2β του άρθρου 6 του Ν.1577/1985 (ΦΕΚ 210Α'/18.12.1985), με την οποία καταργήθηκε το ελάχιστο βάθος, ως στοιχείο της αρτιότητας και της οικοδομησιμότητας των οικοπέδων, που εντάχθηκαν στο Σχέδιο Πόλης με τις διατάξεις του ΝΔ 17.07.1923 (ΦΕΚ 228Α'/16.08.1923), πριν από την ισχύ του Νόμου Αυτού (Απόφαση του ΣτΕ 2809/2002).**

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ

Οι σχέσεις ιδιοκτησίας-γης (εδάφους) διέπονται από τις διατάξεις του γνωστού ως Αστικού Κώδικα δηλ. του Ν.2250/1940 (ΦΕΚ91Α').

Η διαχείριση του εδάφους αποτελούσε το κύριο αντικείμενο του Αστικού Δικαίου από την εποχή του Ιουστινιανού, το έργο του οποίου έγινε από το 527-565, του μεγαλύτερου ηγεμόνα της ύστερης αρχαιότητας, όταν από τον Τριβωνιανό συντάχθηκε ο «Κώδικας», ο «Πανδέκτης» και οι «Νεαρές», ένα κράτος, μια εκκλησία, μια νομοθεσία. Έγινε κωδικοποίηση του δικαίου για το οικοδομικό πρόγραμμα, ανοικοδόμηση κτισμάτων μέριμνας για φτωχούς και αρρώστους (έργα κοινής ωφέλειας), αλλά συγχρόνως και προσφοράς εργασίας προς τους κατοίκους της αυτοκρατορίας, ανοικοδομήθηκαν κατεστραμμένες πόλεις ή ιδρύθηκαν νέες, έγιναν γέφυρες, δεξαμενές νερού, δρόμοι, η Αγία Σοφία κ.α.

Η Πολιτεία μας για να ασκήσει την πολεοδομική της πολιτική έχει εκδώσει κατά καιρούς Νόμους (ΝΔ 1923, Ν690/1948, Ν651/1977 κλπ) που σε συνδυασμό με το Αστικό Δίκαιο αποτελούν εργαλεία που εξυπηρετούν τις ανάγκες του σχεδιασμού, με αποτέλεσμα κάποιες βασικές έννοιες ή ορισμοί του Αστικού Κώδικα να είναι απαραίτητο να κατέχουν εκτός των νομικών και οι μηχανικοί, για να διεκπεραιώνουν σωστά τη δουλειά τους, καθότι τα θέματα κυριότητας επί των ακινήτων ορίζονται από αυτόν.

Η ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

- **Εξ Αδιαιρέτου:** ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του συνόλου του οικοπέδου, γηπέδου χωρίς να έχει καθορισθεί ο τρόπος αξιοποίησης.
- **Κάθετη:** σύμφωνα με το ΝΔ 1024/1971 το οποίο ισχύει εντός σχεδίου και εντός οικισμών και αφορά μόνο οικόπεδα.

Στην εκτός σχεδίου περιοχή ίσχυσε μέχρι 05.06.1992 (Ν.2052/92)

Σε περίπτωση που επηρεάζεται ο τρόπος δόμησης απαιτείται έγγραφη συναίνεση των συνιδιοκτητών, εκτός αν προβλέπεται στην σύσταση.

- **Οριζόντια:** επί κτιρίου κατ' ορόφους.
Κοινόχρηστα και αδιαίρετα είναι το έδαφος, ο Φ.Ο., οι όψεις, η στέγη, το δώμα, οι ανελκυστήρες, η κεντρική θέρμανση κλπ
- **Χρησικτησία:** απαιτεί δικαστική απόφαση και ως χρόνος δημιουργίας θεωρείται ο χρόνος που συντελείται η χρησικτησία
- **Δουλείες, αποκλειστικές χρήσεις κλπ**

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΔΟΜΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ

- Εμβαδόν και λοιπές διαστάσεις του γηπέδου, ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας του σε σχέση με τη χρονική στιγμή των όρων και περιορισμών (αρτιότητα).
- Αποστάσεις της οικοδομής από τα όρια του γηπέδου ή άλλων στοιχείων που χρειάζονται προστασία (αιγιαλό, δάσος, άξονα οδών, ρέματα κλπ).
- Επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην συγκεκριμένη θέση.

Εφόσον πληροί το γήπεδο και τις τρεις ανωτέρω προϋποθέσεις, τότε καλύπτει τις απαιτήσεις εκμετάλλευσης από τον ιδιοκτήτη.

ΔΙΑΦΟΡΑ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ- ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Όπου στην εκτός σχεδίου δόμηση πχ η αρτιότητα είναι γενικά 4000τμ, η κατάτμηση μπορεί να είναι οιοδήποτε μεγέθους (αν δεν προβλέπεται διαφορετικά από τοπικό Διάταγμα.

Η συνέπεια είναι μόνο ως προς τη δόμηση του γηπέδου και όχι προς την εγκυρότητα της δικαιοπραξίας.

Η οριογραμμή οικισμού προ 1923 οριοθετημένου, δεν δημιουργεί κατάτμηση γηπέδου.

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Η Σύνταξη του τοπογραφικού διαγράμματος πρέπει να γίνεται με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές. Προκειμένου, όμως, να συνταχθεί σωστά, πρέπει να έχει προηγουμένως ερευνηθεί και μελετηθεί πλήρως σε ό,τι αφορά την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα και την ύπαρξη και την αιτία που υπάρχει προκειμένου για έκδοση οικοδομικής άδειας.

Οι Μηχανικοί που υπογράφουν τα τοπογραφικά διαγράμματα έχουν την ευθύνη για:

- την ακρίβεια των στοιχείων που αποτυπώνονται ως πραγματική κατάσταση
- τις απαιτούμενες δηλώσεις
- τους όρους δόμησης
- τις υποχρεωτικές αποστάσεις
- τις απαιτούμενες εγκρίσεις
- το εγκεκριμένο πλάτος δρόμου για τα εντός σχεδίου και πλήρως διανοιγόμενο σε όλο το πρόσωπο του οικοπέδου
- την τήρηση οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών
- τις στάθμες φυσικού εδάφους
- κλπ

Ο ιδιοκτήτης υπογράφει το τοπογραφικό σε ό,τι αφορά τα ιδιοκτησιακά του δικαιώματα, όπως προκύπτουν από συμβόλαια (υπόδειξη ορίων).

Χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου είναι ο χρόνος μεταγραφής του συμβολαίου στο υποθηκοφυλακείο.

Σε περίπτωση ύπαρξης παλαιών μεσοτοιχών, το όριο του οικοπέδου μετράται στον άξονα της μεσοτοιχίας (κτιριοδομικός κανονισμός)

ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

- **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) N1337/83** Γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης κατά πολεοδομική ενότητα ενός ΟΤΑ.
- **Ρυμοτομικά προ του 1983**
έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του Ν.Δ.1923. Η εφαρμογή τους γίνεται τμηματικά με πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων.
- **Ρυμοτομικά μετά το 1983**
εγκρίνονται με τις διατάξεις του Ν1337/83. Η εφαρμογή τους γίνεται συνολικά με την Πράξη Εφαρμογής.

- **Ζώνη Πόλεων και Οικισμών 500μ.**

άρθρο 14 Ν.Δ. 23

Είναι εκτός σχεδίου περιοχή σε ζώνη 500μ. γύρω από τα όρια σχεδίων πόλεως εγκεκριμένων με τις διατάξεις του Ν.Δ. του 23, καθώς και οικισμών προ του '23 μέσα στα οποία προβλέπεται παρέκκλιση αρτιότητας.

Σε περίπτωση επέκτασης του σχεδίου ή οριοθέτησης του οικισμού, εξακολουθεί να ισχύει η αρχική ζώνη σε ό,τι δεν επικαλύπτεται.

- **Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Αττικής**

άρθρο 29 Ν.1337.1983

Σε εκτός σχεδίου περιοχές γύρω από πόλεις και οικισμούς ή σε περιοχές ειδικής προστασίας με Π.Δ. ορίζονται οι όροι και περιορισμοί και είναι υποχρεωτικοί και κατισχύουν ως νεότερη και ειδική ρύθμιση των γενικών όρων και περιορισμών της εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του '23 δόμησης. Όπως το κατώτερο όριο κατάτμησης οι οποίες κατατμήσεις άκυρες σύμφωνα με την Γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ 542/2002 και το έγγραφο της ΔΟΚΚ 47485/02.11.2003.

Ελάχιστο όριο κατάτμησης ορίζεται 20.000τμ μετά την εφαρμογή του Ν.1337/1983, εκτός εάν διαφορετικά ορίζεται από ΖΟΕ μεταγενέστερη.

ΖΟΕ Λαυρεωτικής, Μεσογείων κλπ.

ΟΙΚΙΣΜΟΙ

- **Οικισμοί προ του 1923, Π.Δ.2/12.03.1981 ΦΕΚ138Δ'**

Για τους οικισμούς προ του 1923 πρώτη φορά ορίστηκαν ελάχιστα όρια αρτιότητας και λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης με το από 15.06.1968 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 111Δ).

Ο πρώτος ΓΟΚ 03.04.1929 ΦΕΚ155Α'/1929 ίσχυε και στους οικισμούς, δεν περιλάμβανε διατάξεις σε αρτιότητες και εν γένει όρους και περιορισμούς δόμησης.

Οι διατάξεις του από 09.08.1955 Δ/τος ΦΕΚ 266Α'/30.09.1955 (ΓΟΚ '55) στους οικισμούς είχε μόνο το άρθρο 48 που αναφερόταν σε θέματα αντοχής των οικοδομών.

Παρόλα αυτά κατ' ανοχή ή κατά λανθασμένη ερμηνεία των σχετικών διατάξεων εκ μέρους της Διοίκησης, η δόμηση και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στα οικόπεδα εντός οικισμών προ 1923, ορίζονταν σύμφωνα με τους ισχύοντες κατά την αντίστοιχη χρονική περίοδο ΓΟΚ.

Το Π.Δ. 21.11.1979 (ΦΕΚ 693Δ'/1979) όρισε σαφή τρόπο προσδιορισμού των πραγματικών ορίων των οικισμών προ του 1923, το οποίο τροποποιήθηκε 7-8 φορές μέχρι σήμερα.

- Νομοθετημένα όρια είναι αυτά που έχουν καθοριστεί από διάφορες πράξεις της διοίκησης ανεξάρτητα από τη νομιμότητά τους.
- Πραγματικά όρια είναι αυτά που καθορίζονται από την παρ.4 του άρθρου 14 του Ν.Δ. 1923 (έναρξη ισχύος 01.06.1924)
- Η διαπίστωση για την ύπαρξη δρόμων γίνεται με βάση την πραγματική κατάσταση που είναι διαμορφωμένη στο έδαφος (Εγκ.38/'84) «εν τοις πράγμασι».
- Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων οδών
- Απαιτείται πρόσωπο για την κατάτμηση αρτίων οικοπέδων μετά την 13.03.1981 με ελάχιστη επιφάνεια 2000τμ
- Εντός ορίων οικισμού δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του δασικού κώδικα Ν998/1979 περί προστασίας των δασών.
- Οικόπεδο που τέμνεται από τα όρια αρκεί να έχει το εμβαδόν της παρέκκλισης εντός των ορίων
- Με την με αρ.2033/78 του ΣτΕ δημιουργήθηκε μεγάλη σύγχυση ως προς την αντιμετώπιση των ορίων των οικισμών

- **Οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων**

- οριοθέτηση και όροι δόμησης με το ΠΔ24.04/03.05.1985 ΦΕΚ 181Δ'
- απαιτείται πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο πλάτους 4μ προκειμένου ένα οικόπεδο να είναι άρτιο
- η οικοδομή ανάλογα με τη θέση που τοποθετείται (εντός ή εκτός σχεδίου) πρέπει να τηρεί τις υποχρεωτικές αποστάσεις
- το όριο του οικισμού δεν δημιουργεί κατάτμηση
- κάθετη συνιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί μόνο στο εντός των ορίων του οικισμού τμήμα
- Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων οδών γιατί δημιουργεί ιδιωτική πολεοδόμηση

- **Αγροτικοί οικισμοί**

Μέχρι το 1958 η αρμοδιότητα έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων, που συνήθως αποτελούσε σχέδια διανομής οικοπέδων προς παραχώρηση σε πρόσφυγες ή ακτήμονες για αστική αποκατάσταση, ανήκε στα Υπουργεία Κοινωνικής Πρόνοιας και Γεωργίας αντίστοιχα.

Μετά το 1958 (Ν.Δ.3880 ΦΕΚ188Α/05.11.1958) η αρμοδιότητα αυτή περιήλθε στο Υπουργείο Συγκοινωνιών και Δημοσίων Έργων.

Τα σχέδια διανομών του Υπ. Γεωργίας που είχαν κυρωθεί και αφορούσαν την Αστική Αποκατάσταση ακτημόνων, προσφύγων ή απλώς αστέγων, θεωρούνται ως εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια.

Άλλου είδους διανομές προς αποκατάσταση ακτημόνων για γεωργική εκμετάλλευση δεν επέχουν θέση ρυμοτομικού σχεδίου όπως το παράδειγμα της Ροδόπολης στην Αττική.

Σε ό,τι αφορά την απαιτούμενη αρτιότητα των παραχωρητηρίων, οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο που έχουν παραχωρηθεί από το κράτος, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή τυχόν μικρότερες, εφόσον δεν έχει γίνει μεταβίβαση (ως παρεχωρήθη) έχει εφαρμογή και το άρθρο 25 του Ν1337/1983.

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

- Βασικό Νομοθέτημα για την εκτός σχεδίου δόμηση είναι το Π.Δ. 24.05.1985 ΦΕΚ 270Δ που τροποποίησε, διόρθωσε και κατήργησε αρκετά άρθρα του από 06.10.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ 538Δ).

Στο από 24.05.1985 Π.Δ. αναφέρονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη, με την προϋπόθεση ότι δεν έχουν ορισθεί άλλα δυσμενέστερα, όπως πχ από μία ΖΟΕ τα οποία κατισχύουν.

Κατά συνέπεια πρέπει κάθε συγκεκριμένη χρονική στιγμή να αναφέρουμε «όπως ισχύει».

- Από το Π.Δ. 06.10.1978 ΦΕΚ 538Δ' εξακολουθούν να ισχύουν τα άρθρα 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 και 17.
- Ο Ν.3212/2003 τροποποίησε και συμπλήρωσε το Π.Δ. 24.05.1984, άρθρα 10 και 13.
- Π.Δ. 5/13.12.1979 (ΦΕΚ 707Δ')
Περιοχή Α' του Νομού Αττικής (εκτός σχεδίου).
Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου προκειμένου για κατάτμηση:
20.000τμ.
Περιορισμός χρήσεων, όχι γραφεία, καταστήματα, βιομηχανία.

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

Αρτιότητα

Συνήθως με Π.Δ. ρυθμίζεται πολεοδομικά η δόμηση σε μία περιοχή (εντάσσεται σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ή καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης για εκτός σχεδίου περιοχές), ορίζονται οι ελάχιστες διαστάσεις εμβαδού και προσώπου του οικοπέδου-γηπέδου ώστε να επιτρέπεται κατ' αρχήν η δόμηση σε αυτά.

Για την αρτιότητα ελέγχεται η πραγματική κατάσταση και όχι αυτή που αναγράφεται στους τίτλους, όταν έχουμε περιοχές που έχουν ενταχθεί με το Π.Δ./23 εφόσον δεν υπάρχει αμφισβήτηση.

Τυχόν αμφισβήτηση υπάγεται στη δικαστική αρμοδιότητα διότι αποτελεί αστική διαφορά.

Σύμφωνα με το Ν.998/1979 (Δασικός Κώδικας) δεν χάνει την αρτιότητά του γήπεδο που τμήμα του χαρακτηρίζεται τελεσίδικα ιδιωτικό δάσος.

Όταν εντός σχεδίου και μόνο για τον έλεγχο της αρτιότητας και προς αποφυγή του επαχθούς μέτρου της προσκύρωσης μικρών οικοπέδων και εφόσον προηγηθεί πράξη αδυνάτου τακτοποίησης λόγω ύπαρξης οικοδομών σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου3 του Ν.Δ.690/1948 (ευεργετική διάταξη), μπορεί να υπολογισθεί θεωρητικό πάχος μεσοτοιχών 30εκ. και μέχρι 30τμ. Για το μήκος του προσώπου μεσαίου οικοπέδου προστίθενται 60εκ.

Οικοδομησιμότητα οικοπέδων

Ελέγχεται σε σχέση με:

- Το σχήμα του, την αρτιότητα των ομόρων (για εντάξεις με το Π.Δ./'23), καθώς και τις υποχρεωτικές αποστάσεις ή άλλες δεσμεύσεις που μπορεί να μην επιτρέπουν την κατασκευή οικοδομής, όπως τη διέλευση ΜΕΤΡΟ εκατέρωθεν 30μ., διάδρομος 40μ. από υψηλή τάση ΔΕΗ, όρια ρέματος κλπ.
- Την εφαρμογή της Εγκ.25/1987 σε περίπτωση προσώπου σε οδό μη διανοιγμένη σε όλο το πλάτος κλπ
- Σε ρυμοτομικά με τις διατάξεις του Ν.1337/1983 ελέγχεται η δυνατότητα εγγραφής κάτοψης κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50τμ και ελάχιστη κάθετη πλευρά 5μ.

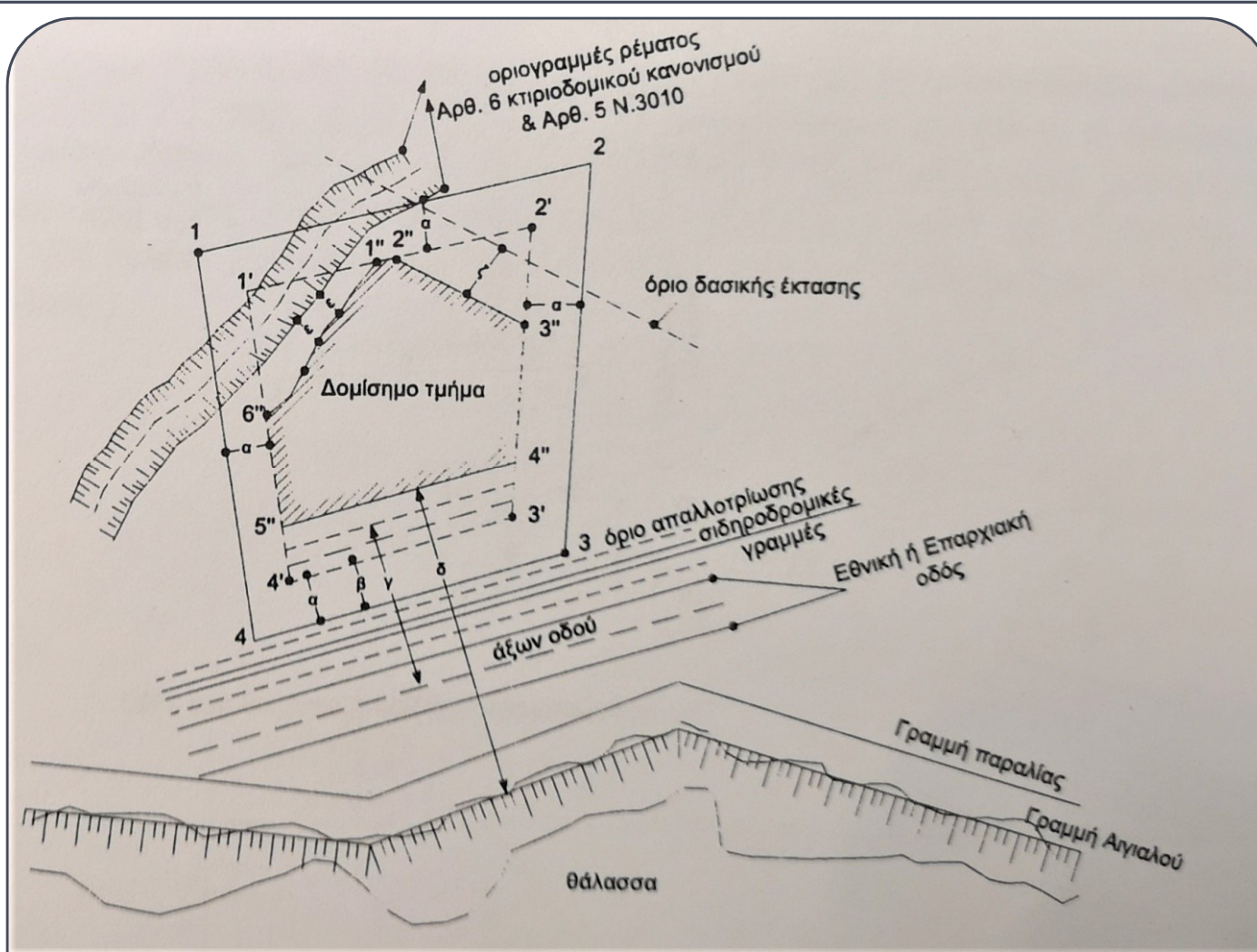
Οικοδομησιμότητα γηπέδων

Ελέγχονται οι αποστάσεις:

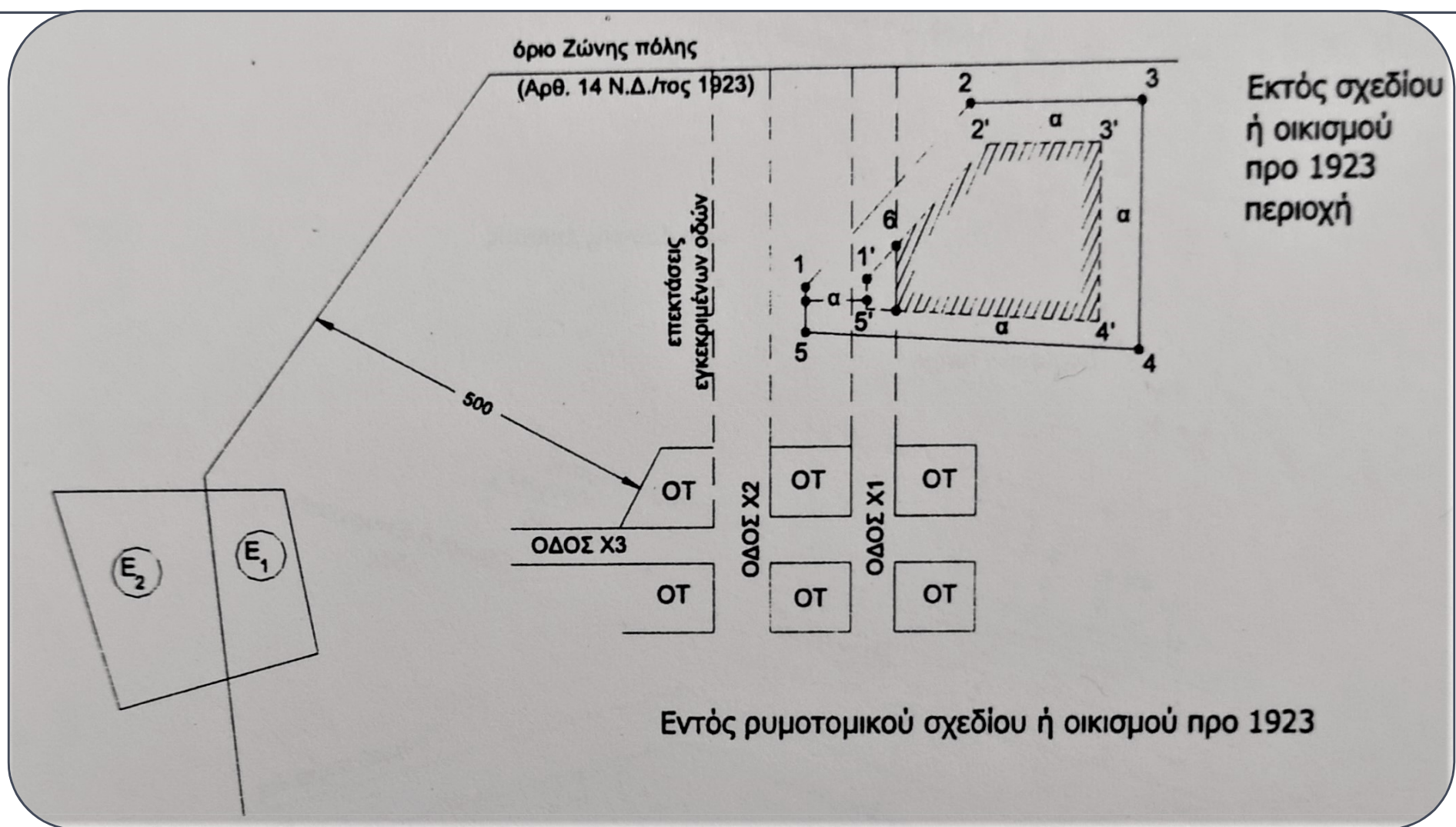
- ειδικών χρήσεων από άλλες ειδικές χρήσεις (πχ. σταυλισμός)
- από αιγιαλό 30μ.
- από δασική έκταση 10μ.
- από όρια ρέματος
- από σιδηροδρομική γραμμή 15μ.
- από Εθνικό – Επαρχιακό δίκτυο της χώρας (Π.Δ. 209/1998 ΦΕΚ 169Α')
- από άξονα φυσικού αερίου 20μ. εκατέρωθεν

Σε περίπτωση επιρροής πολλών αποστάσεων υπερισχύει η μεγαλύτερη.

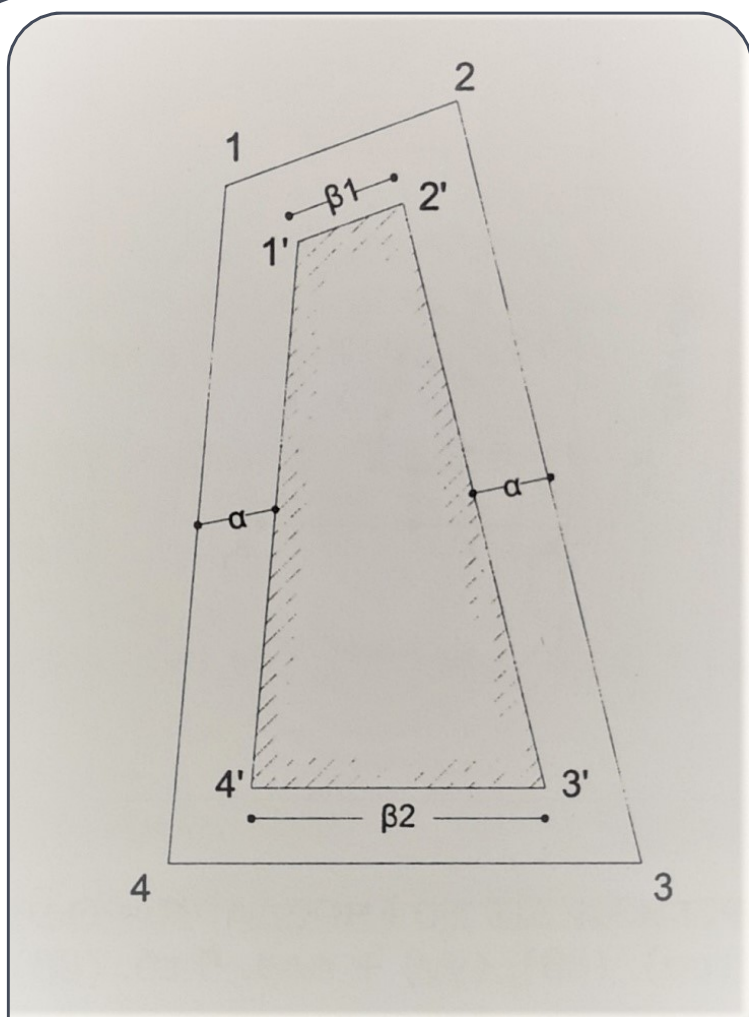
Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οικοδομής ή περίφραξης εντός του πλάτους προέκτασης οδών στην ζώνη 500μ. Από εγκεκριμένα σχέδια ή οικισμούς.



Σχήμα 1. Υποχρεωτικές αποστάσεις οικοδομής από θεσμοθετημένες ζώνες προστασίας



Εικόνα 2. Γήπεδο εντός ζώνης πόλεως (άρθρο 14 Ν.Δ. 1923)



- α) μόνο για κατοικία και
β) μόνο για γήπεδα που
προϋφίστανται της 15.04.1981,
ημερομηνία ισχύος του Π.Δ/τος της
27.03.1981 ΦΕΚ 209 Δ και
γ) εφόσον $E=4000\text{τμ}$ τότε $\alpha=7.5\mu$.
εάν και εφόσον με $\alpha=15\mu$. δεν είναι
δυνατή η οικοδόμηση
Τότε $\text{Max } \beta=10\mu$

Εικόνα 3. Άρθρο 1 παρ.5 εδ.Αα Π.Δ/τος ΦΕΚ 270/'85

Οικοδόμηση σε μη άρτια οικόπεδα

Άρθρο 25 του Ν.1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 27. του Ν.2742/1999 και το άρθρο 11 του Ν.3212/2003.

Αφορά οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν.651/1977, που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής, τα οποία **οικοδομούνται κατ' εξαίρεση**, με την προϋπόθεση:

α) να έχουν τουλάχιστον μία πλευρά 5μ σε κοινόχρηστο χώρο και

β) με βάση την επιτρεπόμενη κάλυψη στην περιοχή και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων, να εγγράφεται κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50τμ και ελάχιστης πλευράς 5μ.

Ο Σ.Δ. ορίζεται μειούμενος σύμφωνα με το υπολειπόμενο του εμβαδού της αρτιότητας ποσοστό.

- μέχρι 20% μειώνεται 10% ο Σ.Δ.
- μέχρι 40% μειώνεται 20% ο Σ.Δ.
- άνω του 40% μειώνεται 30% ο Σ.Δ.

Δεν υπάρχει δυνατότητα παράλληλα εφαρμογής άλλων ευεργετικών διατάξεων (πχ οικογενειακής στέγης)

Συνήθως ορίζονται δύο μεγέθη για τις πιο πάνω διατάξεις:

- α) Το μέγεθος σε αυτά που δημιουργούνται μετά μία ορισμένη ημερομηνία, συνήθως αυτή της έναρξης ισχύος του Π.Δ. ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο ή της επιβολής όρων και περιορισμών στην συγκεκριμένη περιοχή.
- β) Για γήπεδα που υπάρχουν πριν την πιο πάνω ημερομηνία γίνονται δεκτές μικρότερες διαστάσεις, εμβαδόν και πρόσωπο που αποτελούν τις παρεκκλίσεις.

Η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων ορίζεται από το άρθρο 7 του ΝΟΚ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Απαιτείται από το άρθρο 3 του Ν.4030/2011

Προβλέπεται από το άρθρο 3 του ΓΟΚ/'85 (Ν.1577/1985 ΦΕΚ 210Α').

Στην αιτιολογική έκθεση πρέπει να αναφέρονται, ανάλογα με την περίπτωση, συνοπτικά και συγκεκριμένα:

- Οι γενικές και ειδικές διατάξεις στις οποίες υπόκειται η συγκεκριμένη άδεια ή αναθεώρηση, τα πραγματικά δεδομένα και οι διατάξεις που το επιτρέπουν.
- Η επιλογή που έγινε με την μελέτη, ανάλογα με τις δεσμεύσεις των διατάξεων και της περιοχής, τα τυχόν προβλήματα του οικοπέδου ή γηπέδου σε συνδυασμό με τις ανάγκες των ιδιοκτητών.
- Όταν ζητούνται οι παρεκκλίσεις πρέπει να αιτιολογείται επαρκώς, ειδικά και συγκεκριμένα η ανάγκη που τις επιβάλλει.

- Όλα τα απαραίτητα στοιχεία σχετικά με την κατασκευή και την λειτουργικότητα του κτιρίου και την ένταξη του στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον και δεν αρκεί η γενική αναφορά ότι «δεν θίγεται το περιβάλλον». Πρέπει να αναφέρεται συγκεκριμένα για ποιο λόγο δεν θίγεται το περιβάλλον.

Το ΣτΕ με την με αρ.3589/1990 Απόφασή του έκρινε ότι η έκθεση αυτή είναι αναγκαία σε κάθε περίπτωση, για να είναι εφικτός έλεγχος των ουσιαστικών πολεοδομικών κανόνων και δεν αντικαθίσταται από άλλα στοιχεία που βρίσκονται στο φάκελο, σχετ. Εγκ.65/1990.

Σε περίπτωση προσφυγής, η έλλειψη της αιτιολογικής έκθεσης ή η μη επαρκής αιτιολόγηση, αποτελεί λόγο για την ακύρωση της άδειας.

Άδειες Δόμησης

Η άδεια δόμησης είναι εκτελεστή διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα και με την πράξη αυτή της διοίκησης επιτρέπεται να εκτελεστούν για ορισμένο χρονικό διάστημα, στο ακίνητο, οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτή, με την προϋπόθεση ότι οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της έγκρισης δόμησης. Δηλαδή, ακόμα κι αν κάποιες εργασίες προβλέπονται στη χορηγηθείσα άδεια δόμησης, όμως δεν είναι σύμφωνες με αυτές που προαναφέραμε, αυτές είναι αυθαίρετες.

Άδειες Δόμησης

Αυτό άλλωστε αναφέρεται ρητά στην παρ. β του άρθρου 1 του Ν.4030/11 περί τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης, σε αποφάσεις του ΣτΕ και στο Ν.1337/83.

Επίσης, η άδεια δόμησης, ως ατομική διοικητική πράξη, πρέπει να είναι **αιτιολογημένη**. Αυτό, δε, να προκύπτει από τις μελέτες και τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί, όπως επιβάλλεται και από τα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος.

Άδειες Δόμησης

Μία άλλη ιδιότητα της άδειας είναι ότι η αρμόδια υπηρεσία οφείλει να χορηγεί την αιτουμένη άδεια όταν οι μελέτες που κατατίθενται είναι σύμφωνες με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και τα δικαιολογητικά να είναι πλήρη.

Δηλαδή, δεν ανήκει στη διακριτική εξουσία της διοίκησης να χορηγήσει ή όχι την αιτούμενη άδεια, είναι δέσμιας αρμοδιότητας.

Άδειες Δόμησης

Περιπτώσεις που δεν επιτρέπεται χορήγηση Άδειας Δόμησης:

- Σε οικόπεδα που δεν έχουν διανοιγμένο πρόσωπο σε όλο το πλάτος της εγκεκριμένης οδού εξαίρεση προβλέπεται μόνο σε περιπτώσεις διαπλατύνσεως υφισταμένων οδών σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα με το Ν.Δ. του '23 (βλέπε Εγκ-25/87).
- Σε μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα, με εξαίρεση τα οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν.1337/83 που είναι οικοδομήσιμα κατ' εξαίρεση και τα τυφλά οικόπεδα.

Άδειες Δόμησης

- Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν.Ο.Κ. :
«Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.»

Άδειες Δόμησης

- Κατά τη διάρκεια διαδικασίας του ΠΔ 13/22-4-29 περί Επικινδύνων οικοδομών, πριν ληφθούν τα υποδειχθέντα μέτρα για την άρση του κινδύνου (Απόφ. Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 27125/6573/1984 & Γνωμ.349/84 Νομικής Δ/νσης ΥΠΕΧΩΔΕ).
- Σε εκτός σχεδίου περιοχές & σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, για ακίνητα που εμπίπτουν στην απόσταση των 100μ από την ακτογραμμή, εφόσον δεν έχει γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού (παρ. 1 του άρθρου 8 του Ν.2971/01 και Εγκ.32/02).
- κλπ.

Άδειες Δόμησης

Με την παρ.4 ορίζονται **οι εργασίες που εκτελούνται καθ' υπόδειξη της** αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

Άδειες Δόμησης

- α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών.
- β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις
Δεν ισχύει για τις εργασίες αποκατάστασης.
- γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί **οριστικά αυθαίρετες** κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις

Άδειες Δόμησης

Οριστικά αυθαίρετες είναι οι κατασκευές, που έχει γίνει η διαπίστωσή τους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και:

- α) έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία της παρ.2 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 267/98, δηλ. δεν έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα ένσταση ή
- β) έχει κατατεθεί εμπρόθεσμα ένσταση, έχει εκδικαστεί και έχει εκδοθεί οριστική απόφαση με την οποία δεν έγινε δεκτή η ένσταση ή
- γ) έχει κατατεθεί εμπρόθεσμα αίτηση αποδοχής εκ μέρους του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτη
Η ένσταση ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο σύμφωνα με το Π.Δ.267/98 ΦΕΚ195Α.

Άδειες Δόμησης

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας και παρά τη θέσπιση της ειδικής διοικητικής διαδικασίας και τον από το νόμο χαρακτηρισμό της απόφασης ως οριστικής είναι επιτρεπτή η επάνοδος της διοίκησης είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αίτησης των ενδιαφερομένων, σε θέμα χαρακτηρισμού ή μη κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και περαιτέρω, η ανάκληση για λόγους νομιμότητας της απόφασης της επιτροπής (ΣΥΠΟΘΑ) κατά τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου ή κατά τις γενικές διατάξεις που διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων.

(314/2006, 880/1998 Επτ., 1654/1998 Επτ., 2692, 3033/1999 ΣτΕ)

Άδειες Δόμησης

- ❖ Παρατήρηση: Εάν μετά την οριστικοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου υποβληθεί προσφυγή στο ακυρωτικό Δικαστήριο οι ενέργειες της αρμόδιας υπηρεσίας δεν αναστέλλονται και μπορεί να προχωρήσει στην κατεδάφιση του αυθαιρέτου και τη βεβαίωση των προστίμων, εκτός αν έχει εκδοθεί αναστολή εκτέλεσης από το Δικαστήριο.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- Στο Ν.Ο.Κ. αναφέρεται το πότε μια κατασκευή είναι **αυθαίρετη** (παράνομη), που είναι και το βασικό κριτήριο χαρακτηρισμού της αυθαίρετης κατασκευής.
- Από τη διάταξη αυτή και με το επιχείρημα εξ' αντιδιαστολής ορίζουμε τη **νόμιμη** κατασκευή. Δηλαδή νόμιμη κατασκευή είναι αυτή που δεν είναι αυθαίρετη, δηλαδή που δεν εμπίπτει στις προϋποθέσεις που καθορίζει η ως άνω διάταξη και που πρέπει να συντρέχουν για να είναι αυθαίρετη μια κατασκευή, αρκεί να συντρέχει μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Οι αυθαίρετες κατασκευές ορίζονται με τον Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ.), στον οποίο προβλέπεται ότι:

«**Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα** είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

- α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο
- β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης
- γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και
- δ) **κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται.»**

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Αυθαίρετη θεωρείται και κάθε αλλαγή της χρήσης του κτιρίου ή τμήματός του, κατά παράβαση του Ν.Ο.Κ.

Δηλαδή «μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνο αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικίες πολεοδομικές διατάξεις. Για τη μεταβολή απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται **αυθαίρετη**».

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Αυθαίρετες, επίσης, είναι οι κατασκευές που δηλώθηκαν με τις διατάξεις των Νόμων 410/68, Ν.720/77, Ν.1337/83 και εφόσον κρίθηκαν, δεν εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση, ή κρίθηκαν απαράδεκτες οι δηλώσεις τους, διότι δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής τους στους παραπάνω νόμους, όπως π.χ. ευρίσκοντο εντός κοινοχρήστου χώρου κλπ. Τα αυθαίρετα αυτά είναι και κατεδαφιστέα από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής απόφασης και επιβάλλονται τα αναλογούντα πρόστιμα διατήρησης.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Η διαδικασία χαρακτηρισμού και οι λοιπές κυρώσεις περί αυθαιρέτων κατασκευών έχει εφαρμογή σε περίπτωση ανάκλησης δηλώσεων υπαγωγής στο Ν.4014/2011 σύμφωνα με την παρ.4γ και 5α της εγκυκλίου 17/2012 οπότε **ανακαλεί** τυχόν πράξη αναστολής, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα όπως ορίζονται στο άρθρο 94 του Ν.4495/2017.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Πρέπει να επισημανθεί ότι στα προληπτικά μέτρα για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος κατατάσσεται ο θεσμοθετημένος έλεγχος των κάθε είδους εργασιών δόμησης. Την άσκηση της ρυθμιστικής αρμοδιότητας του κράτους, κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας αποτυπώνει η άδεια δόμησης. Η άδεια δόμησης επιβάλλεται από τον Ν.Ο.Κ. για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού. Τον ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής μας δίνεται στον Ν.Ο.Κ.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Από την απαρίθμηση και τη σύγκριση των τεσσάρων περιπτώσεων που αναφέρονται συνάγεται ότι ο νόμος στην πραγματικότητα διακρίνει δύο κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών. Από τη μία πλευρά εκείνες που έχουν ανεγερθεί χωρίς άδεια, παρά την ανάκληση της άδειας ή καθ' υπέρβαση αυτής και από την άλλη εκείνες που παραβιάζουν γενικώς την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.

Οι κατασκευές της πρώτης κατηγορίας χαρακτηρίζονται αυθαίρετες για τυπικούς λόγους, ενώ οι κατασκευές της δεύτερης κατηγορίας για ουσιαστικούς λόγους.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. και η τυπική απλώς παρανομία της κατασκευής συνιστά επαρκή λόγο χαρακτηρισμού της ως αυθαίρετης, ενώ εξάλλου και η τυπική νομιμότητα που πιστοποιείται με την έκδοση άδειας δεν αρκεί για να αποκρούσει την εφαρμογή της νομοθεσίας για τις αυθαίρετες κατασκευές, αφού προαπαιτείται και η ουσιαστική νομιμότητα, δηλαδή η συμφωνία της κατασκευής με την ισχύουσα νομοθεσία.

Οι κατασκευές χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.1337/83 και του Π.Δ. 267/98 περί αυθαιρέτων κατασκευών και είναι κατεδαφιστέες κατά τις εξής διακρίσεις:

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- α. Εξαρχής και άμεσα όλες οι αυθαίρετες κατασκευές, τόσο εκείνες που έχουν εκτελεστεί χωρίς οικοδομική άδεια ή βάση ισχύουσας ή μη ισχύουσας οικοδομικής άδειας, εφόσον παραβιάζουν τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και κατά συνέπεια δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν με την έκδοση ή αναθεώρηση υφιστάμενης αδείας.
- β. Εξαρχής εκείνες που έχουν εκτελεστεί χωρίς οικοδομική άδεια ή με άδεια που έχει λήξει ή με βάση άδεια σε ισχύ και που δεν παραβιάζουν ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις (π.χ. το συντελεστή δόμησης της περιοχής) αλλά δεν έχει τηρήσει το διαγραφόμενο στην άδεια συντελεστή δόμησης και οι οποίες δύνανται να νομιμοποιηθούν σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Νόμιμη γενικά είναι κάθε **κατασκευή ή εγκατάσταση**, που εκτελείται με τις μελέτες, που συνοδεύουν την άδεια δόμησης, με την προϋπόθεση ότι οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς, που ισχύουν.

Επίσης, θα πρέπει να μη βλάπτεται το **γενικό συμφέρον** όπως αυτό εκφράζεται στους όρους και περιορισμούς δομήσεως που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την έκδοση της αδείας και να μην προσβάλλεται το φυσικό περιβάλλον και να προκύπτει από τη μελέτη ότι εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη του οικισμού και ότι εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων τόσο του υπό ανέγερση ακινήτου όσο και των γειτονικών.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 3 του Ν. 1577/1985 (ΦΕΚ210Α) Γ.Ο.Κ./85, όπως συμπληρώθηκε με το Ν.1772/85, κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει:

- α) Ως προς την σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο και εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο.
- β) Να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Συνεπώς, η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εφόσον η μελέτη ανταποκρίνεται πλήρως τόσο γενικά όσο και ειδικά στις παραπάνω απαιτήσεις (βλέπε παρ.2.ιγ του άρθρου 3 του Ν.4030/11 – Αιτιολογική έκθεση).

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Δεν μπορεί να κινηθεί η διαδικασία περί αυθαιρέτων κατασκευών και να επιβληθούν κυρώσεις για κτίσματα ή κατασκευές που στερούνται αδείας όταν:

- προϋπάρχουν οποιουδήποτε πολεοδομικού κανονισμού και κανόνων δόμησης. Δηλαδή αν προϋπήρχαν της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της **23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου** δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του Ν.Δ. της **16.8.1923 (ΦΕΚ 228Α) για τις εντός σχεδίου** περιοχές. Οι κατασκευές αυτές θεωρούνται νόμιμα υφιστάμενες στο σύνολό τους.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- έχουν ανεγερθεί **πριν το έτος 1955**, και συγκεκριμένα πριν την ισχύ του από 1-8-1955 Β.Δ. (Γ.Ο.Κ./55).

Τα κτίσματα αυτά δεν είναι κατεδαφιστέα εφόσον βρίσκονται σε δομήσιμο χώρο, ή και εντός πρασιάς.

Θεωρούνται όμως νόμιμα υφιστάμενα, μόνο για το τμήμα τους που δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις, τις σημερινές ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Δεν υπόκεινται σε υποβολή προστίμων ή άλλου είδους κυρώσεις, με την προϋπόθεση ότι υπάρχουν **αποδεικτικά στοιχεία για τον χρόνο κατασκευής τους.**

Για το νόμιμα υφιστάμενο τμήμα τους δεν απαιτείται καμιά διαδικασία νομιμοποίησης και είναι δυνατή η **προσθήκη καθ' ύψος** στο τμήμα αυτό.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- έχουν ανεγερθεί σε εντός σχεδίου περιοχή πριν την ισχύ του **Αναγκαστικού Νόμου (Α.Ν.) 410/68** (16-5-1968) και δηλώθηκαν πριν την ισχύ του Ν.1337/83 με τις διατάξεις του Α.Ν. 410/68 και έχουν εξαιρεθεί, έχουν εφαρμογή οι παρ.1, 2, 5 και 6 του άρθρου 101 του ΓΟΚ/1973.
- έχουν ανεγερθεί πριν την ισχύ του Ν. 651/77 (27-7-77), δηλώθηκαν με τις διατάξεις του **Ν. 720/77** και ακολουθούν τις ρυθμίσεις του Ν.1337/83 σύμφωνα με το άρθρο 20. Τα κτίρια αυτά **θεωρούνται νόμιμα υφιστάμενα, μόνο για το τμήμα τους που δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις**, τις σημερινές ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, εφόσον προηγουμένως κριθούν οριστικά (με την τρίτη φάση του 1337/83).

Διαφωνώ με την τροποποίηση με το άρθρο 45 του Ν.4546/2018.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- έχουν ανεγερθεί μέχρι **31-1-1983** και έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του Ν.1337/83. Η κατεδάφισή τους **αναστέλλεται** μέχρι οριστικής κρίσης εξαίρεσης ή μη από την κατεδάφιση.

Τα εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών προ του 1923 αυθαίρετα κτίσματα της παρ.1 του άρθρου 15 του Ν.1337/83 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφόσον ταυτόχρονα τηρούν τις προϋποθέσεις των παραγράφων α, β και γ του άρθρου 16 του ιδίου νόμου.

Σύμφωνα με το σημείο δ της παρ.1 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. είναι **νομίμως υφιστάμενα τα τμήματα που δεν αντίκεινται στις ισχύουσες διατάξεις ή σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες και είναι δυνατή στα τμήματα αυτά η προσθήκη καθ' ύψος.**

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Προκειμένου για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων του άρθρου 16 του Ν.1337/83 (αφορά αυθαίρετα δηλωμένα με το Ν.720/77 και του Ν.1337/83) και τα οποία έχουν και νέες αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και το με αρ. πρωτ. 5998/18.5.12 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ.

Όσα δηλώθηκαν με το Ν.720/77 και το Ν.1337/83 **και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο εξακολουθούν να είναι σε αναστολή κατεδάφισης**, εκτός εάν η περιοχή τους καθορίστηκε ως αδόμητη.

- έχουν ανεγερθεί **μέχρι την ισχύ του Ν.1512/85** και υπάγονται στο άρθ.9 παρ.10 του Νόμου: κτίρια Ο.Τ.Α., Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Γεωργοκτηνοτροφικά, κλπ. και έχουν εξαιρεθεί.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε, μέχρι την 2-7-2009, και έχουν αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εντός του νομίμου περιγράμματος που δηλώθηκε με το Ν.3843/10. Αναστέλλεται η κατεδάφισή τους και διατηρούνται για 40 χρόνια εφόσον εμπρόθεσμα περαιωθεί η διαδικασία που προβλέπεται από το νόμο.
- έχουν κατασκευαστεί μέχρι 28-7-2011 που δηλώθηκαν ή θα δηλωθούν. Αναστέλλεται η κατεδάφισή τους και διατηρούνται εφόσον περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου όπως προβλέπεται και για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από τις διατάξεις του Νόμου.

Οι ρυθμίσεις των δύο τελευταίων περιπτώσεων δεν αποτελούν νομιμοποίηση πλην αυτών που υπάγονται στην παρ.2 του άρθρου 26 του Ν.4014/2011, εφόσον ολοκληρωθεί η διαδικασία που προβλέπεται, ούτε εξαίρεση από την κατεδάφιση ούτε και τακτοποίηση όπως επικρατεί να αναφέρεται

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να **νομιμοποιηθεί** ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Απαγορεύεται η μεταβίβαση των αυθαιρέτων κατασκευών. Μεταβίβαση γίνεται μόνο με κληρονομική διαδοχή Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 633/97 εγκ.21/98. Οι κληρονόμοι ως καθολικοί διάδοχοι του διαθέτη είναι υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων της παρ.2 του άρθρου 17 του Ν.1337/83 μέχρι την κατεδάφιση ή την τυχόν νομιμοποίηση του αυθαιρέτου.

Άδειες Δόμησης

Αναθεώρηση Αδείας

Επισημαίνεται ότι είναι απαιτητή κατ' επέκταση η πιστή εφαρμογή των **εγκυκλίων 46/94** και **23/95 παρ.3 εδ.γ** «Κατά τη διαδικασία χορηγήσεως κάθε αναθεωρήσεως οικοδομικής αδείας ή ενημέρωσης, ή έκδοσης άδειας νομιμοποιήσεως με τις οποίες αίρονται κάποιοι από τους λόγους που επέβαλαν τη **διακοπή** των εργασιών και θα πρέπει:

«να μη χορηγείται αναθεώρηση ή ενημέρωση ή έγκριση νομιμοποιήσεως αδείας δόμησης, εάν τα στοιχεία και τα σχέδια αυτής δε συσχετίζονται και δε διασταυρώνονται με τις διαπιστώσεις του ελέγχου που προηγήθηκε.

Άδειες Δόμησης

Αναθεώρηση Αδείας

Για τον σκοπό αυτό, στο χώρο του «Φύλλου Ελέγχου» της αναθεωρήσεως κλπ. θα πρέπει να καταγράφεται από τον ελεγκτή ότι: «Επειδή η παρούσα Αναθεώρηση χορηγείται κατόπιν προηγηθείσης διακοπής έγινε συσχέτιση με τις διαπιστώσεις του επιτόπιου ελέγχου που έχουν επιβάλλει τη διακοπή οικοδομικών εργασιών» ή «Η παρούσα Αναθεώρηση χορηγείται χωρίς να έχει προηγηθεί διακοπή των οικοδομικών εργασιών.....κτλ.....»

Άδειες Δόμησης

Αναθεώρηση Αδείας

Με τις προαναφερθείσες δύο εγκυκλίους δίνονται σημαντικές πληροφορίες εφαρμογής, ελέγχου και συσχέτισης των διαδικασιών για τον προγραμματισμό εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών προκειμένου να μη δημιουργούνται παραβάσεις πολεοδομικών διατάξεων κατά την κατασκευή των έργων καθώς και για τη διαδικασία ελέγχου των οικοδομών, διακοπής οικοδομικών εργασιών και επανέναρξης αυτών.

Οι αναθεωρήσεις χορηγούνται μέχρι τη θεώρηση της αδείας δόμησης, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και εφόσον δεν έχει εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), που σημαίνει ότι η άδεια δεν έχει πλέον ισχύ για οικοδομικές εργασίες (έστω και αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.3 του Ν.4067/12 Ν.Ο.Κ. δεν απαιτείται άδεια) θεωρούνται περατωμένες.

Άδειες Δόμησης Αναθεώρηση Αδείας

Κατά συνέπεια για κάθε περίπτωση περαιωμένου έργου προκειμένου για την εκτέλεση εργασιών για τις οποίες απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης **θα εκδίδεται νέα άδεια δόμησης**, εκτός εάν οι εργασίες αυτές είναι από αυτές που δεν απαιτούν άδεια.

Άδειες Δόμησης

Αναθεώρηση Αδείας

Η αναθεώρηση της αδείας είναι αυτοτελής και εκτελεστή πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα με την οποία αντικαθίσταται η αρχική άδεια δόμησης ή άλλη προγενέστερη αναθεώρησή της, που αφορά το ίδιο ακίνητο.

Οι αναθεωρήσεις ελέγχονται και χορηγούνται με βάση τις μεταβατικές ρυθμίσεις των τυχόν νέων διατάξεων, ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 6 του Ν. 4030/12 ΦΕΚ 249Α περί τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης.

Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για αύξηση ή αλλαγή των μεγεθών και της χρήσης, η αναθεώρηση γίνεται με συνδυασμό των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 26 του Ν.2831/00 όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.3212/03 – εγκ.4/04, 5/04 και 18/04 - του τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης και των όρων δόμησης περιοχής. Οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά τη χορήγηση της αναθεώρησης.

Άδειες Δόμησης

Αναθεώρηση Αδείας

Όταν άδεια δόμησης βρίσκεται σε ισχύ και χορηγείται αναθεώρηση ο χρόνος ισχύος της αναθεώρησης αυτής είναι ο χρόνος ισχύος της αρχικής αδείας.

Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 6 του Ν.4030/11 η άδεια δόμησης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν αυτοψίας και διακρίνονται τρεις βασικές περιπτώσεις:

Άδειες Δόμησης

Αναθεώρηση Αδείας

- α) Εάν δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου η αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο που ζητείται, δηλαδή εάν έχουν αλλάξει οι διατάξεις, για το τμήμα της οικοδομής που δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. εφαρμόζονται οι νέες διατάξεις και νέα διοικητική πράξη **ισχύει για 4 χρόνια**.
- β) Εάν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου σύμφωνα με την άδεια και τις ισχύουσες διατάξεις και μετά από αυτοψία της αρμόδιας υπηρεσίας, η αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο που εκδόθηκε η αρχική άδεια, **για τέσσερα χρόνια**.
- γ) Για **αόριστο χρόνο** και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της, έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική.

Άδειες Δόμησης

Ανάκληση Αδείας

Ανάκληση αδείας: Είναι «εκτελεστή, ατομική διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα» με την οποία πιστοποιείται ότι η άδεια δόμησης (αρχική ή αναθεώρηση αυτής) είναι παράνομη και ανακαλείται.

Η άδεια δόμησης που προβλέπει εργασίες που αντίκεινται στις κείμενες Πολεοδομικές διατάξεις ανακαλείται, και αν έχει εκτελεστεί η κατασκευή που αντίκειται στις διατάξεις, τότε τηρείται και η διαδικασία περί αυθαιρέτων.

Οι μη νόμιμες άδειες δόμησης όπως και όλες οι διοικητικές πράξεις υπόκεινται σε ανάκληση υπό τους περιορισμούς των γενικών αρχών που διέπουν την ανάκληση αυτών, ανακαλούνται οποτεδήποτε αν συντρέχουν λόγοι προστασίας δημοσίου συμφέροντος ή αν η έκδοσή τους βασίσθηκε σε ψευδή στοιχεία με υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου.

Άδειες Δόμησης

Ανάκληση Αδείας

Μετά από πάροδο εύλογου χρονικού διαστήματος (πενταετία) εάν δεν συντρέχουν λόγοι προστασίας δημοσίου συμφέροντος και εφόσον έχει δημιουργηθεί καλόπιστα πραγματική κατάσταση υπέρ του διοικουμένου που χρήζει έννομης προστασίας, η Υπηρεσία Δόμησης έχει τη διακριτική ευχέρεια να μην ανακαλεί την άδεια δόμησης.

Σε κάθε περίπτωση απαιτείται αιτιολογημένη απόφαση του προϊσταμένου της υπηρεσίας.

ΣτΕ 982/1962, 1974/1994, 1703/1995

Άδειες Δόμησης

Ανάκληση Αδείας

Όταν η Διοίκηση ανακαλεί άδεια δόμησης πρέπει να διαπιστώνει με τρόπο ειδικό και συγκεκριμένο την παρανομία αυτής και να προσδιορίζεται σαφώς η *«εις ταύτην αποδιδόμενη νομική πλημμέλειαν»*.

Η πλημμέλεια πρέπει πάντοτε να αφορά την ίδια την άδεια και όχι την εκτέλεσή της, διότι τυχόν υπερβάσεις που γίνονται κατά την εκτέλεση της αδείας, εμπίπτουν στις διατάξεις που προβλέπει ο νόμος περί αυθαιρέτων κατασκευών και δεν μπορούν να αποτελέσουν λόγο ανακλήσεως της αδείας.

«Η αρμόδια δια την χορήγηση των αδειών δόμησης αρχή είναι αρμόδια και δια την ανάκληση αυτών».

Άδειες Δόμησης Ανάκληση Αδείας

Ο Ν. 2690/1999 (Ανάκληση Διοικητικών Πράξεων), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (Ν.3242/2004, 2458/2005 κλπ) ρυθμίζει χρονικά όρια και διαδικασίες για τη διοίκηση και γενικά δικαιώματα και υποχρεώσεις για τους πολίτες και τις υπηρεσίες.

Άδειες Δόμησης

Διακοπή οικοδομικών εργασιών

Η διακοπή οικοδομικών εργασιών είναι πράξη της διοίκησης με την οποία πιστοποιείται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με ή χωρίς άδεια, κατά παράβαση ισχυουσών διατάξεων και διακόπτονται οι οικοδομικές εργασίες.

Όταν εκδοθεί η άδεια δόμησης από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. δεν διακόπτονται οικοδομικές εργασίες, εκτός αν διαπιστωθεί ότι η άδεια ήταν παράνομη (οπότε πρέπει να προηγηθεί η ανάκλησή της) ή αν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες καθ' υπέρβαση αυτής. Η πράξη διακοπής εργασιών πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη και να προσδιορίζει σαφώς το λόγο που σύμφωνα με το νόμο επιβάλλει τη διακοπή των εργασιών.

Σύμφωνα με τη 1755/89 απόφαση του ΣτΕ η επί μακρόν χρόνο διακοπή των οικοδομικών εργασιών συνιστά ανάκληση αδείας (εγκ.Ε78/89).

Άδειες Δόμησης Διακοπή οικοδομικών εργασιών

Διακοπή ή μη των οικοδομικών εργασιών σε περίπτωση αμφισβήτησης της κυριότητας τμήματος οικοπέδου γίνεται κατά την κρίση της υπηρεσίας (πριν την έκδοση τελεσίδικης απόφασης του δικαστηρίου για την κυριότητα του οικοπέδου), εφόσον ασκείται επιρροή στη δόμηση και την αρτιότητα, ενεργώντας παρεμπόδιοντα έλεγχο, με αιτιολογημένη πράξη.

Εγκ.52/1999 και Απόφαση 85746/440/1999

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση

Σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 9 του Ν.1512/85 ΦΕΚ 4Α/11.1.85 μπορεί να εγκρίνεται η εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών, εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις, των οποίων κατασκευών η κατεδάφιση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή αυτού ή παράβλαπτε την αισθητική των κτιρίων ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής των οποίων η διατήρηση εν πάση περιπτώσει δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλεως.

Η απόφαση της εξαίρεσης εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Άδειες Δόμησης

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Με την ΥΑ 7587/04 ΦΕΚ 372 Β / 24.2.04 καθορίστηκε απλούστερη διαδικασία για συγκεκριμένες μικρές παραβάσεις.

Για τα αυθαίρετα που εξαιρούνται ως μικρές παραβάσεις σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις, της απόφασης 7587/04, επιβάλλεται εφάπαξ πρόστιμο ίσο με το πρόστιμο ανέγερσης.

Οι δύο τελευταίες κρίθηκαν πρόσφατα ανίσχυρες από το ΣτΕ

Υφιστάμενα κτίρια

Νομίμως υφιστάμενα

Με τον ΝΟΚ επαναδιατυπώνεται και τροποποιείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε, το άρθρο 23 του Ν. 1577/85, όπως είχε τροποποιηθεί και ίσχυε με το Ν. 2831/2000, το οποίο τροποποιήθηκε με τον άρθρο 45 του Ν.4546/2018.

Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται **νομίμως υφιστάμενο**:

- α) Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής.
- β) Αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/85, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του Ν.4014/11.

Και για τις τρεις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παρ. 1 σημ. β απαιτείται έκδοση αδείας για τη νομιμοποίηση των κτιρίων-κατασκευών.

Υφιστάμενα κτίρια

Νομίμως υφιστάμενα

- γ) Αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του Ν.Δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές.
- δ) Αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8/30.9.55 «περί ΓΟΚ του Κράτους» ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 και **μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες.**

Υφιστάμενα κτίρια

Νομίμως υφιστάμενα

- Αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν την ισχύ του Β.Δ. /9.8.55 (ΓΟΚ 55) δηλαδή από 1.12.55 δεν υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης σύμφωνα με το άρθρο 15 της παρ. 7 του Ν.1337/83, δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής τους στο Κεφάλαιο Β του Ν. 4014/11 ΦΕΚ 209 Α, δεν υποχρεούνται στην έκδοση αδείας και δεν τους επιβάλλεται καμία κύρωση.
- Η **οριστική** εξαίρεση από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 αφορά τα αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί μέχρι 10.12.1981 ή μέχρι 13.1.1983 για μοναδική και κύρια κατοικία και που είχαν δηλωθεί με το Ν. 1337/83 και βρίσκονταν ή εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλεως, καθώς επίσης και τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στο Ν. 720/77 και έχουν χαρακτηριστεί ως εξαιρούμενα της κατεδάφισης, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 1337/83, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ.1 του άρθρου 16 του Ν. 1337/83.

Υφιστάμενα κτίρια

Νομίμως υφιστάμενα

Όλα τα παραπάνω ? Θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα με το άρθρο 45 του Ν.4495/2018 ΦΕΚ 101 Α΄

- ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία.
- στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή, που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα άκρα σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

Υφιστάμενα κτίρια

Υπολογισμός πολεοδομικών μεγεθών

Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων ο υπολογισμός του Σ.Δ., κάλυψης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις, που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

- α) στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα νομίμως υφιστάμενα ή όχι.
- β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.
- γ) Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα.

Υφιστάμενα κτίρια

Υπολογισμός πολεοδομικών μεγεθών

Ο Σ.Δ. υπάρχοντος κτιρίου ελέγχεται με τις διατάξεις που ίσχυαν όταν αυτό κατασκευάστηκε.

π.χ. εφόσον φωταγωγοί υφιστάμενου κτιρίου που ανεγέρθηκε βάσει του ΓΟΚ/73 προσμετρούντο στο Σ.Δ. σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις δεν είναι δυνατόν να αφαιρεθούν σήμερα. Σε αντίθεση με τις ακάλυπτες επιφάνειες (φωταγωγούς) με διάσταση ίση ή μεγαλύτερη από 1.20 μ. του ΓΟΚ/85 που θα αφαιρεθούν.

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις το Ν.1024/1971 ΦΕΚ 232Α και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με το Σ.Δ. και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης όπως ορίζεται στην παρ.3 του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ. σε ότι αφορά το Σ.Δ. και στην παρ.2 του άρθρου 12 του Ν.Ο.Κ. σε ότι αφορά το ποσοστό κάλυψης, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.

Υφιστάμενα κτίρια

Προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος

Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.

β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους **ενίσχυσης ή συμπλήρωσης** της φέρουσας κατασκευής.

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη καθ' ύψος

Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα όπου επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις, η οποία μπορεί να εκτίνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου , που καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

- Στην έννοια τήρησης του νομίμου περιγράμματος περιλαμβάνονται τα έρκερ που υπάρχουν, καθώς και η επανάληψη των εξωστών όπως ακριβώς υπάρχουν στους υφιστάμενους ορόφους.
- Σε νομίμως υφιστάμενη οικοδομή είναι δυνατή η προσθήκη υπογείων στο νόμιμο περίγραμμα.
- Στην έννοια της ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση νέων κατακόρυφων στοιχείων, ενώ η απαγόρευση αφορά την πλήρη αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού του υπάρχοντος κτιρίου (έγγραφο 3249/18.1.90 Δ/νση ΠΕΧΩ Αττικής).

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη καθ' ύψος

Η προσθήκη καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται να εκτίνεται έστω κι αν αυτό υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου. Σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ 2633/92 οι διατάξεις αυτές αποβλέπουν στο σεβασμό πραγματικής κατάστασης η οποία έχει δημιουργηθεί κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε. Η εφαρμογή επομένως των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. προϋποθέτει τα ακόλουθα:

1. Η προσθήκη στο περίγραμμα του κτιρίου που βρίσκεται και στο μη οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, επιτρέπεται μόνο εφόσον διατηρείται το υφιστάμενο κτίριο το οποίο διαμορφώθηκε κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε.

Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο η **ενίσχυση ή συμπλήρωση** της φέρουσας κατασκευής **για το εκτός του οικοδομήσιμου με τις ισχύουσες κατά το χρόνο έκδοσης της έγκρισης δόμησης διατάξεις τμήματος του οικοπέδου μέρους της οικοδομής**, στο οποίο επιτρέπονται και εργασίες-επισκευές για λόγους επισκευής και χρήσης.

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη καθ' ύψος

Δηλαδή κατά την προσθήκη καθ' ύψος δεν επιτρέπεται να κατεδαφίζεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του το παλαιό κτίριο, για να οικοδομηθεί σχεδόν από την αρχή η όλη κατασκευή και έτσι να καταλύεται η έννοια του υφιστάμενου κτιρίου κατά την εκτέλεση των εργασιών της προσθήκης.

Επομένως κατά τον έλεγχο των σχεδίων της ζητούμενης άδειας προσθήκης στο υφιστάμενο κτίριο θα πρέπει να διασφαλίζεται η διατήρηση του παλαιού κτιρίου που δεν πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής του (π.χ. να μην αφαιρείται ολόκληρη η στέγη ή τα πατώματα ή το μεγαλύτερο τμήμα των τοίχων φερόντων ή μη).

Εξάλλου με βάση το σημείο 42 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. ως κτίριο εξ' ορισμού είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις που προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη. Επομένως υπάρχοντες τοίχοι χωρίς πλήρη οροφή αποτελούν ερείπιο και όχι υφιστάμενο κτίριο.

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη καθ' ύψος

2. Η αντικατάσταση της παλαιάς φέρουσας κατασκευής με νέα δεν επιτρέπεται στο μέρος του κτιρίου που βρίσκεται στο μη οικοδομήσιμο, με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, τμήμα του οικοπέδου, αλλά στο τμήμα αυτό επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής. Εννοείται ότι η συμπλήρωση θα γίνεται για μεμονωμένα στοιχεία της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου (π.χ. υποστυλώματα, δοκοί, κλπ.. και δε θα αφορά το μεγαλύτερο μέρος της φέρουσας κατασκευής.)
3. Όταν γίνεται προσθήκη καθ' ύψος μόνο στο οικοδομήσιμο με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τμήμα του οικοπέδου, είναι δυνατή η κατασκευή **νέου φέροντος οργανισμού**.

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη καθ' ύψος

Δεν επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος σε κτίριο που βρίσκεται σε απόσταση 15 μέτρων απ' τη γραμμή αιγιαλού σε οικισμό κάτω από 2000 κατοίκους εκτός αν υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης κατά τα αναφερόμενα στην παρ.4 του άρθρου 6 του Π.Δ. 24.4.85.

Η ζώνη των 30 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού θεωρείται πρασιά και γι' αυτό το λόγο σε κτίσματα που βρίσκονται μέσα στη ζώνη αυτή έστω κι αν είναι νομίμως υφιστάμενα (προ του 1928) απαγορεύεται κάθε δομική εργασία εκτός από αυτές που αφορούν επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσης.

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη καθ' ύψος

Δεν επιτρέπεται η ενίσχυση και η προσθήκη σε κτίριο που:

- είναι ρυμοτομούμενο – Απόφ. 55017/10.7.98
- βρίσκεται στην πρασιά – Έγγρ.58661/02 και Απόφ. ΣτΕ 827/77
- βρίσκεται έξω από το νομίμως υφιστάμενο περίγραμμα
- βρίσκεται στη ζώνη ασφαλείας της υπεραστικής συγκοινωνίας
- δεν έχει διάνοιξη της προβλεπόμενης στοάς.
(Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.)
- το παλαιό κτίσμα ουσιαστικά δεν υφίσταται, αν π.χ. έχει κατεδαφισθεί η οροφή του – Έγγρ.86266/6.12.00

Υφιστάμενα κτίρια Προσθήκη κατ' επέκταση

Προσθήκη κατ' επέκταση σε κτίριο που υφίσταται νόμιμα ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Υφιστάμενα κτίρια

Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγίων και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με την στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και 30 εκατοστά. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δυόμιση μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό ως 30 εκατοστά.

Υφιστάμενα κτίρια

Στις περιπτώσεις προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού υφισταμένων κτιρίων όταν από τον στατικό και τον αντισεισμικό έλεγχο προκύπτει ότι η φέρουσα κατασκευή δεν παραλαμβάνει με την απαιτούμενη ασφάλεια τα φορτία των ορόφων που υπάρχουν ή αυτών που πρόκειται να προστεθούν, επιτρέπεται η ενίσχυση αυτής με οποιαδήποτε τεχνικά πρόσφορη επέμβαση στα υπάρχοντα φέροντα στοιχεία ή και με την προσθήκη νέων στοιχείων ενίσχυσης (τοιχώματα, υποστυλώματα, δοκοί κλπ..). Τα στοιχεία ενίσχυσης (οριζόντια, κατακόρυφα και κεκλιμένα) είναι δυνατόν να κατασκευάζονται έξω από το περίγραμμα της κάτοψης, εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων, εντός κοινοχρήστων χώρων όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο χωρίς να προσμετρούνται στα πολεοδομικά μεγέθη, δηλ. ποσοστό κάλυψης και Σ.Δ..

Υφιστάμενα κτίρια

Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Ευχαριστώ