



Σιούφας και Συνεργάτες  
Δικηγορική Εταιρεία

## Ν.5043/2023: ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

[www.sioufaslaw.gr](http://www.sioufaslaw.gr)



### Ν.5043/2023: ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΙΣ ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Η διόγκωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης οδήγησε στο υφιστάμενο, σήμερα, εν πολλοίς άναρχο και παράνομα διαμορφωμένο δομημένο περιβάλλον της χώρας μας. Με το Ν.5043/2023<sup>1</sup> καθορίζονται ειδικότερες διατάξεις επιβολής κυρώσεων για τις αυθαίρετες κατασκευές και τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, ώστε να αποκαθίσταται άμεσα το περιβάλλον από την επιβάρυνση που υφίσταται εξαιτίας αυτών των αυθαιρεσιών. Ειδικότερα, ο νόμος θεσπίζει πρόσθετες κυρώσεις για τις αυθαίρετες κατασκευές και τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, ενώ παράλληλα καθιερώνει την επιτάχυνση των διαδικασιών κατεδάφισης των αυθαιρεσιών.

<sup>1</sup> Άρθ. 116 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ 91/Τ.Α'/13-4-2023), το οποίο φέρει τον τίτλο: «Ειδικές διατάξεις επιβολής κυρώσεων για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης - Προσθήκη άρθρου 271Α στο Ν. 5037/2023»





• **ΚΥΡΩΣΕΙΣ**

Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που διαπιστώνονται από τα μικτά κλιμάκια ελέγχου και δεν έχουν νομίμως υπαχθεί σε διατάξεις περί αναστολής επιβολής κυρώσεων, προβλέπονται οι ακόλουθες κυρώσεις:

- υποχρεωτική κατεδάφιση,
- πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, το ύψος των οποίων είναι ανάλογο με τη βαρύτητα της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης<sup>2</sup>,
- ποινικές κυρώσεις<sup>3</sup> και
- η νέα κύρωση της αναστολής της άδειας λειτουργίας για χώρους που ασκείται οικονομική δραστηριότητα.

Επιπρόσθετα, εισάγονται συντετμημένες προθεσμίες για τις ενέργειες των ιδιοκτητών και ως εκ τούτου οι ρυθμίσεις για τα λοιπά πρόστιμα διαμορφώνονται ως εξής:

- πρόστιμο 500 ευρώ, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ενημερώσει την οικεία Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ), ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση της αυθαιρεσίας, εντός προθεσμίας 10 εργάσιμων ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο και
- πρόστιμο ίσο με το 20% του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας, καθώς και πρόστιμο διατήρησης, αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, εντός προθεσμίας 10 εργάσιμων ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στο ακίνητο.

Εξακολουθεί, επίσης, να ισχύει η ρύθμιση που προβλέπει πρόστιμο ίσο με το 10% του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια, λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί σ' αυτά υπέρβαση καθ' ύψος, μέχρι 2 μέτρα.

<sup>2</sup> Άρθρ. 94 παρ. 2,4,5,6 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Τ.Α'3-11-2017), το οποίο φέρει τον τίτλο: «Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28η.7.2011»

<sup>3</sup> Άρθρ. 94 παρ. 8 του Ν. 4495/2017, ό.π.





- **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ**

Με βάση τις νέες νομοθετικές ρυθμίσεις, εισάγεται συντεταγμένη διαδικασία άμεσης κατεδάφισης, προς διασφάλιση της εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η διενέργεια:

- **άμεσης κατεδάφισης**, σε περίπτωση επ' αυτοφώρω κατάληψης ανέγερσης κατασκευής αυθαίρετων, όπου συντάσσεται πρακτικό κατεδάφισης και, πλέον, το αυθαίρετο κατεδαφίζεται **το αργότερο εντός 1 μηνός**, αν ο φερόμενος ιδιοκτήτης δεν προσκομίσει στοιχεία νομιμότητας της κατασκευής μέσα σε 10 μέρες από την τοιχοκόλληση του πρωτοκόλλου κατεδάφισης στο ακίνητο και

- **κατεδάφισης με διαδικασία**, κατόπιν απόφασης του Προϊσταμένου της Γενικής Διεύθυνσης του Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών, που εκδίδεται μετά την οριστική απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επί της ενδικοφανούς προσφυγής ή της άπρακτης παρόδου άσκησης της, αντίστοιχα.

- **ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ**

Οι διατάξεις για τις κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων αλλαγών χρήσης έχουν ήδη τεθεί σε ισχύ από τις 13 Απριλίου 2023.

Ιφιγένεια Διαμαντοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Διεθνών και Ευρωπαϊκών Σπουδών ΠΑ.ΠΕΙ.

Υποψήφια Διδάκτωρ Διεθνών και Ευρωπαϊκών Σπουδών Παντείου Πανεπιστημίου

