

## Π.Δ. 267/1998

«**Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών.**»

**ΦΕΚ Α'195/21.08.1998**

### **Άρθρο 1: Διαπίστωση και χαρακτηρισμός νέων αυθαιρέτων**

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου με εξαίρεση τις περιπτώσεις του άρθρου 5 του παρόντος γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τρόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των πιο πάνω προσώπων μπορεί ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση.

Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαιρέτου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαιρέτου και επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης, να υποβάλλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ. 6α του άρθρου 23 του Ν. 2300/90 στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αναφέρεται επίσης η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφισθεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων, κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 4 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει.

3. Η πιο πάνω έκθεση που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται με αποδεικτικό αμέσως στον οικείο δήμο ή κοινότητα και την αρμόδια Αστυνομική Αρχή.

Η Αστυνομική Αρχή διακόπτει αμέσως χωρίς ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο Δήμος ή κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια η μέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για (30) ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το δήμο ή την κοινότητα της έκθεσης, δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να ερευνήσει και να ενημερώσει εντός των τριάντα ημερών (30) την πολεοδομική υπηρεσία για την ορθότητα των στοιχείων των αναφερομένων στην έκθεση αυτοψίας υπόχρεων.

## **Άρθρο 2: Εκτίμηση αξίας αυθαιρέτου κτίσματος, κατασκευής ή εγκαταστάσεως.**

(Παραλείπεται ως μη ισχύον.)

## **Άρθρο 3: Κατηγορίες κτισμάτων για την επιβολή προστίμων και ύψη των προστίμων.**

(Παραλείπεται ως μη ισχύον.)

## **Άρθρο 4: Ένσταση.**

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος.
2. Η ένσταση, που ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο, κατατίθεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Μαζί με την ένσταση πρέπει να κατατεθούν και αντίγραφα των στοιχείων που αποδεικνύουν τις απόψεις, που υποστηρίζει αυτός που υποβάλλει την ένσταση, και αφορούν την νομιμότητα του κτίσματος ή την εξαίρεσή του από την κατεδάφιση.

Επιπλέον δύνανται να εκτίθενται απόψεις και στοιχεία που αμφισβητούν την ορθότητα της εκτίμησης της αξίας του αυθαιρέτου και υπολογισμού των προστίμων, που αναφέρονται στην έκθεση αυτοψίας.

3. Στην ένσταση που κατατίθεται, σημειώνεται αμέσως η ημερομηνία και ώρα της εκδίκασής της. Για την περίπτωση αυτή λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος ο οποίος υπογράφει αμέσως και αν αρνηθεί να υπογράψει γίνεται σχετική μνεία στην ένσταση και υπογράφεται από τον αρμόδιο υπάλληλο. Η υποβολή της ένστασης αυτής δεν γίνεται δεκτή αν δεν αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του ενδιαφερομένου καθώς και του τυχόν αντικλήτου του, όπως η διεύθυνση της μόνιμης κατοικίας του, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλει δήλωση εισοδήματος, ο Α.Φ.Μ. και αριθμός δελτίου ταυτότητας.

4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή που αποτελείται από τρεις (3) υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και έναν (1) εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων με τους αναπληρωτές τους.

Η επιτροπή συγκροτείται σε κάθε πολεοδομική υπηρεσία με απόφαση του Νομάρχη. Το ένα από τα μέλη της επιτροπής πρέπει να είναι τεχνικός υπάλληλος του Κλάδου Π.Ε.

Αν δεν υπάρχει τέτοιος υπάλληλος ή κωλύεται ορίζεται από τον οικείο Νομάρχη άλλος τεχνικός υπάλληλος του ίδιου κλάδου Π.Ε. από άλλη νομαρχιακή υπηρεσία.

Ο εκπρόσωπος της τοπικής ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Νομάρχη περιέρχεται στην τοπική ένωση Δήμων και Κοινοτήτων.

Εάν μετά την πάροδο της προθεσμίας δεν έχει ορισθεί εκπρόσωπος, ως τέταρτο μέλος της Επιτροπής ορίζεται εκπρόσωπος της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Με την ίδια απόφαση νομάρχη ορίζεται και γραμματέας με τον αναπληρωτή του από τους υπαλλήλους της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Της επιτροπής προεδρεύει υπάλληλος του κλάδου Π.Ε.

Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τα τρία τουλάχιστον από τα μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία μέσα σε προθεσμία 10 ημερών από την ημερομηνία κατάθεσης της ένστασης. Η προθεσμία αυτή δεν είναι αποκλειστική. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου. Κατά τη συζήτηση της ένστασης μπορεί να παρίσταται για να εκθέσει τις απόψεις του ο υποβάλλων την ένσταση ή πληρεξούσιός του.

Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία δεν μπορεί να γίνει αργότερα από εξήντα (60) ημέρες. Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη και τον γραμματέα αυτής. Της απόφασης λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος, υπογράφοντας αμέσως. Αν αρνηθεί να υπογράψει ή δεν είναι παρών, γίνεται σχετική ενυπόγραφη σημείωση από τον γραμματέα της επιτροπής. Άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική. Αν απορριφθεί η ένσταση το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης είτε από τον κύριο ή τους συγκυρίους του αυθαιρέτου είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, τα δε πρόστιμα όπως τελικά οριστικοποιήθηκαν από την επιτροπή, βεβαιώνονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται εξ ολοκλήρου στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.)

5. Κάθε χρόνο ο αναπροσδιορισμός και η βεβαίωση του προστίμου διατήρησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει.

6. Σε κάθε περίπτωση που το αυθαίρετο, για το οποίο έχει βεβαιωθεί πρόστιμο διατήρησης, κατεδαφισθεί από τον υπόχρεο ή νομιμοποιηθεί για οποιοδήποτε λόγο και με οποιοδήποτε τρόπο, άσχετο όμως από τους λόγους και τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση, που προβλέπουν οι διατάξεις περί αυθαιρέτων του Ν.1337/83 και του Ν. 1512/85,

ειδοποιείται αμέσως η αρμόδια οικονομική υπηρεσία από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την υπογραφή του τυχόν οφειλομένου υπολοίπου του ετήσιου προστίμου διατήρησης.

7. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στο επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

8. Σε περίπτωση που το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, τότε παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ποσού αυτού.

#### **Άρθρο 5: Νέες αυθαίρετες κατασκευές, Κατεδάφιση άμεση.**

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επ' αυτοφώρω) δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων αλλά κατεδαφίζονται αμέσως από συνεργεία της παρ. 1 του επόμενου άρθρου 6, χωρίς καμία άλλη διατύπωση. Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται η περίπτωση εντοπισμού εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών σε οικοδομή είτε από υπάλληλο της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής είτε από Αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα από το αν

είναι ή όχι παρών κατά την αυτοψία ο ιδιοκτήτης της οικοδομής. Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται επίσης η περίπτωση που η εκτέλεση αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών εντοπίζεται από Αστυνομικό όργανο που ειδοποιεί την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, με σχετικό σήμα, μέσα σε δεκαπέντε μέρες από την ημερομηνία εντοπισμού ή δε κατεδάφιση γίνεται το αργότερο μέσα σε είκοσι μέρες από την ημερομηνία εντοπισμού.

Για την κατεδάφιση συντάσσεται το πρακτικό κατεδάφισης της παρ. 5 του επόμενου άρθρου 6, που στην περίπτωση αυτή περιλαμβάνει τα στοιχεία της θέσεως του αυθαιρέτου που προβλέπεται για την έκθεση της παρ. 2 του άρθρου 1 του παρόντος Δ/τος. Εάν εντός είκοσι ημερών από την ημερομηνία εντοπισμού δεν κατεδαφιστούν τα επ' αυτοφώρω αυθαίρετα, τότε και γι' αυτά εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 6 και 7 του παρόντος.

### **Άρθρο 6: Κατεδάφιση αυθαιρέτων με διαδικασία.**

1. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που αποτελείται από κατάλληλο προσωπικό και με τον αναγκαίο εξοπλισμό. Ο Νομάρχης μπορεί να εγκρίνει τη δημιουργία περισσότερων συνεργείων, την ενίσχυσή τους από προσωπικό άλλων υπηρεσιών και την παροχή κάθε δυνατής αρωγής. Σε περίπτωση αδυναμίας συγκρότησης συνεργείου κατά νομό είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του Νομάρχη να συγκροτηθεί συνεργείο που υπάγεται στην αρμόδια Περιφερειακή Υπηρεσία Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας.

2. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων είναι δυνατόν να γίνεται και με ειδική εργολαβία κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 1266/1972 "Περί εκτελέσεως Δημοσίων Εργων" (Α' 198), όπως ισχύει κάθε φορά. Όταν το αυθαίρετο υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ. 2 του άρθρου 15 του Ν. 1337/1983, μπορεί για την κατεδάφισή του, να διατεθούν μέσα από οποιονδήποτε τρίτο και μετά από σχετική απόφαση του οικείου Νομάρχη.

3. Κατά την κατεδάφιση του αυθαιρέτου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή τυχόν άδικων πράξεων. Στην περίπτωση που η προσπέλαση στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Στην περίπτωση που απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαιρέτου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν επιληφθεί για την κατεδάφιση Πολεοδομική Αρχή, εφόσον όμως αυτό δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην άμεση κατεδάφιση.

4. Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για την φύλαξη ή φθορά των τυχόν παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμία ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των οποιονδήποτε προστεθέντων προσώπων.

5. Για τις κατεδαφίσεις του άρθρου αυτού συντάσσεται από επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

### **Άρθρο 7: Αρμοδιότητες Δήμων και Κοινοτήτων.**

1. Όπου η αρμοδιότητα των αυθαιρέτων κτισμάτων ή κατασκευών ασκείται από Δήμο ή Κοινότητα, η διαδικασία του παρόντος Δ/τος, τηρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία του Δήμου ή της Κοινότητας.

2. Στην περίπτωση αυτή η επιτροπή που εξετάζει τις ενστάσεις κατά το άρθρο 4 του παρόντος είναι τριμελής. Τα μέλη της επιτροπής ορίζονται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο και είναι τεχνικοί, μέλη του δημοτικού ή κοινοτικού Συμβουλίου ή μη, απαραίτητα όμως τα δύο τουλάχιστον μέλη πρέπει να είναι τεχνικοί υπάλληλοι του Κλάδου Π.Ε. της Πολεοδομικής υπηρεσίας του Δήμου. Επίσης το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο μπορεί με αιτιολογημένη πρόταση να ζητήσει από τον οικείο νομάρχη να ορίσει μέλη της επιτροπής που πρέπει να είναι τεχνικοί υπάλληλοι της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης του κλάδου Π.Ε.

3. Οι κατά τις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος άρθρου αρμοδιότητες μπορεί να ασκηθούν παράλληλα και από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης εάν η κατά τα ανωτέρω δημοτική υπηρεσία παραλείψει την άσκησή τους. Σε περίπτωση που και οι δύο υπηρεσίες επιληφθούν υποθέσεως κατά την άσκηση της παραπάνω αρμοδιότητας την ίδια ημέρα, κατισχύει η πράξη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Η παράλειψη της δημοτικής υπηρεσίας τεκμαίρεται αμάχητα όταν η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε τη σχετική πράξη πριν από τη δημοτική υπηρεσία. Η σχετική πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, κοινοποιείται πάντοτε στην κατά τα ανωτέρω αρμόδια δημοτική υπηρεσία, που υποχρεούται να απέχει κάθε περαιτέρω ενέργειας στη συγκεκριμένη υπόθεση.

#### **Άρθρο 8: Έκταση ισχύος - μεταβατικές διατάξεις.**

1. Οι διατάξεις των άρθρων του παρόντος Δ/τος, ως προς τη διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης, εφαρμόζονται και για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές, ανεξαρτήτως του χρόνου κατασκευής τους που δεν έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του Α.Ν. 410/68, Ν. 720/77, Ν.1337/83, Ν.1849/89 και Ν.1512/85 ή έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις των πιο πάνω νόμων αλλά δεν έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης.

2. Για όσα κτίσματα έχουν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος Δ/τος χαρακτηριστεί αυθαίρετα, ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων γίνεται με τις προγενέστερες διατάξεις αλλά με τη διαδικασία του παρόντος Δ/τος. Για όσα κτίσματα έχει υποβληθεί ένσταση κατά απόφασης επιβληθέντων προστίμων ακολουθείται η προγενέστερη του παρόντος διαδικασία.

#### **Άρθρο 9:**

Το από 5.7.1983 Π.Δ/γμα "Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαιρέτων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων" (Δ' 291) καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος Δ/τος. Το από 3.9.1983 (Δ' 393) Π.Δ/γμα "τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών" καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος με την επιφύλαξη της παρ. 2 του άρθρου 8 του παρόντος.

#### **Άρθρο 10:**

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.