



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

Λ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 49100 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες Α Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 2 Απριλίου 2026
Αρ. πρωτ.: 337

ΠΡΟΣ: 1. Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας
κ. Σταύρο Παπασταύρου
secmin@ypen.gr

2. Υφυπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας
κ. Νικόλαο Ταγαρά
secdermin.per@ypen.gr

Μεσογείων 119
115 26 Αθήνα

Κοιν. : 1. Πρόεδρο ΤΕΕ
2. Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

ΘΕΜΑ: Αίτημα για τη δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 κατασκευών της κατηγορίας 5.

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 του Ν.4495/2017 για ακίνητα που έχουν παραβάσεις πέραν του 40% των εγκεκριμένων όρων δόμησης ή δεν διαθέτουν οικοδομική άδεια, κατηγορία 5, έχει παρέλθει απ' το 2020. Εξαίρεση τα τελευταία χρόνια αποτέλεσαν ειδικές περιπτώσεις ακινήτων που περιήλθαν στους ιδιοκτήτες τους μέσω κληρονομικών διαδοχών, αναγκαστικού πλειστηριασμού, με καθεστώδες leasing ή ακίνητα που μεταβιβάζονταν στην ΕΤΑΔ και ακίνητα που βρίσκονταν σε περιοχές που κατά το έτος 2020 βρίσκονταν σε περιοχές που είχαν κηρυχθεί ως περιοχές έκτακτης ανάγκης. Για τα παραπάνω ακίνητα η προθεσμία υπαγωγής παρήλθε την 31η Δεκεμβρίου του 2025.

Οι παραπάνω κατηγορίες ακινήτων και κυρίως τα ακίνητα που προέρχονταν από κληρονομική διαδοχή περιελάμβαναν ενδιάμεσες προθεσμίες, όπως η προθεσμία του ενός έτους απ' την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα, που δεν ήταν γνωστές σε δικηγόρους και συμβολαιογράφους, αλλά ούτε και στους πολίτες εξ αιτίας της μη συμμετοχής μηχανικού στις διαδικασίες αποδοχής κληρονομιάς. Επίσης, στη συνείδηση του νομικού κόσμου η αποδοχή κληρονομιάς μεταβιβάζει «ό,τι υπάρχει» χωρίς διαδικασία ειδοποίησης για προθεσμία τακτοποίησης αυθαιρέτων ή χωρίς καθόλου διαδικασία ορθής καταγραφής ακινήτων, όπως ισχύει σήμερα. Χιλιάδες ακίνητα που προέρχονται από κληρονομική διαδοχή έχουν πλέον απολέσει τη δυνατότητα πολεοδομικής ρύθμισης χωρίς ουσιαστικά την υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη τους.

Η υπαγωγή ακινήτων στις διατάξεις του άρθρου 96 του Ν. 4495/2017 αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για τη συμπλήρωση της ταυτότητας κτηρίου στις περιπτώσεις διαπίστωσης υπερβάσεων της οικοδομικής άδειας. Ιδιοκτησίες που δεν μπορούν να ρυθμιστούν πολεοδομικά ταυτόχρονα τίθενται εκτός της κτηματαγοράς.

Επίσης, σε δύο περίπου χρόνια από σήμερα, θα εκπνεύσει η προθεσμία για την υποχρεωτική συμπλήρωση της ταυτότητας στα ειδικά κτήρια, η πλειοψηφία των οποίων ανήκει σε φορείς του δημοσίου τομέα. Ενδεικτικά αναφέρουμε κοινωφελή κτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, θέατρα, γραφεία, σχολεία, εκπαιδευτήρια, νοσηλευτήρια κ.α. που δεν διαθέτουν οικοδομική άδεια και έως σήμερα δεν έχουν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017 και σε καμία περίπτωση δεν είναι δυνατόν να χαρακτηριστούν κατεδαφιστέα.

Με δεδομένα τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη ότι :

- ✓ Η μη ύπαρξη δυνατότητας υπαγωγής στο άρθρο 96 δεν οδηγεί στην εξάλειψη των αυθαιρέτων, αλλά στη διατήρηση ενός μεγάλου αριθμού ακινήτων εκτός αγοράς ή σε καθεστώς αβεβαιότητας, στη μη δυνατότητα συμμόρφωσης με τη νομοθεσία πολλών πολιτών που δεν ευθύνονται για την ανέγερση των αυθαιρέτων και στη μη δυνατότητα εκπλήρωσης των θεσμικών υποχρεώσεων ιδιωτών και δημοσίου.
- ✓ Ο στόχος της ολοκληρωμένης διαχείρισης και καταγραφής του δομημένου χώρου, παραμένει και δεν ολοκληρωθεί.
- ✓ Ο Ν.4495/2017 αφορά αυθαίρετες κατασκευές που κατασκευάστηκαν πριν το 2011, κατασκευές με ηλικία μεγαλύτερη των 15 ετών, που δεν έχουν χαρακτηριστεί κατεδαφιστέες και σε καμία περίπτωση δεν αφορά νέες κατασκευές ή νέα γενιά αυθαιρέτων.
- ✓ Αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 5, σε πολλές περιπτώσεις αφορούν δημόσια περιουσία.

Η Διοικούσα Επιτροπή του ΤΕΕ Κέρκυρας αιτείται:

- Τη θέσπιση ειδικής ρύθμισης για την πολεοδομική τακτοποίηση ακινήτων που έχουν αποκτηθεί από κληρονομικές διαδοχές ή μέσω πλειστηριασμών και για τα οποία δεν έχει καταστεί δυνατή η υπαγωγή στο άρθρο 96 του Ν. 4495/2017.
- Τη δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών της κατηγορίας 5 του Ν.4495/2017, για κτήρια του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα.

Ο Πρόεδρος

 Γεώργιος Π. Βούλγαρης
 Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός