

**Άρθρο 23 του ν. 4258/2014 (ΦΕΚ Α' 94/14.04.2014)**

**Ακίνητα του Δημοσίου - Δημιουργία Περιφερειακών Πάρκων περιβαλλοντικής προστασίας και αξιοποίησης**

1. Ακίνητα που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. και έχουν απολέσει το δασικό τους χαρακτήρα πριν τις 11.6.1975 λόγω επεμβάσεων που έλαβαν χώρα με βάση σχετική διοικητική πράξη, που καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας, δεν χαρακτηρίζονται ως δάση και ως δασικές εκτάσεις και δεν κηρύσσονται αναδασωτέες. Ως λόγος απώλειας του χαρακτήρα αυτών νοείται και ένταξη των ακινήτων αυτών στο σχέδιο πόλης και ο χαρακτηρισμός αυτών ως οικοδομικών τετραγώνων. Με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Δασών μετά από εισήγηση επιτροπής που συγκροτείται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εκδίδεται διαπιστωτική πράξη άρσης τυχόν διοικητικών πράξεων που εκδόθηκαν για τα ως άνω ακίνητα για την προστασία της έκτασης στα πλαίσια της δασικής νομοθεσίας. Η επιτροπή είναι τριμελής, μη αμειβόμενη και αποτελείται από: α) έναν δασολόγο της Διεύθυνσης Δασικών χαρτών της Ειδικής Γραμματείας Δασών, β) έναν δασολόγο της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και γ) έναν Νομικό. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται ο οριζόμενος δασολόγος της Διεύθυνσης της Ειδικής Γραμματείας Δασών.

2. Για τα ανωτέρω ακίνητα που τυχόν έχουν χαρακτηριστεί δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις επιτρέπεται η αξιοποίησή τους για τη δημιουργία Περιφερειακού Πάρκου του ν. 3937/2011 και έργων κοινωφελούς χρήσης κατά τις κείμενες διατάξεις και μόνον υπό την επιφύλαξη των κατωτέρω παραγράφων.

3.α) Με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και του συναρμόδιου Υπουργού δύνανται να καθορίζονται στα ως άνω ακίνητα, με βάση εκπονηθείσα Ειδική Εκθεση, κατά την παρ.1β του άρθρου 6 του ν. 3937/2011, με την οποία τεκμηριώνεται η οικολογική σημασία της περιοχής, οι όροι δόμησης, καθώς και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου. Σε κάθε περίπτωση η επιτρεπόμενη δόμηση και μόνο επί των ακινήτων ή των τμημάτων αυτών, τα οποία εντάχθηκαν κατά τα ανωτέρω σε σχέδιο πόλης δεν υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης που καθορίστηκε με την ένταξη στο σχέδιο πόλης και σε κάθε περίπτωση τον ισχύοντα μέσο συντελεστή δόμησης της περιοχής.

β) Για τα ως άνω ακίνητα ή τμήματα αυτών τα οποία προ του έτους 1975 εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης δεν ισχύουν τα όρια και οι ειδικές ρυθμίσεις που τυχόν προβλέπονται από τις ειδικές διατάξεις προστασίας των προεδρικών διαταγμάτων που έχουν εκδοθεί μεταγενέστερα. Με το ως άνω προεδρικό διάταγμα της παραγράφου α' του παρόντος άρθρου καθορίζονται και τα νέα όρια εφαρμογής των προεδρικών διαταγμάτων προστασίας.

γ) Προ της συνδέσεως των ακινήτων αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας απαιτείται η ολοκλήρωση των προτεινόμενων έργων προστασίας, διαχείρισης και ανάδειξης φυσικού περιβάλλοντος του Περιφερειακού Πάρκου, σύμφωνα με την, κατά την παρ. 1β του άρθρου 6 του ν. 3937/2011, ειδική έκθεση τεκμηρίωσης οικολογικής σημασίας. Η ολοκλήρωση των έργων διαπιστώνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από εισήγηση της Επιτροπής Διαχείρισης, η οποία συστήνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Με την αυτή υπουργική απόφαση καθορίζονται η σύνθεση, οι αρμοδιότητες και η διαδικασία ελέγχου και παραλαβής των έργων, σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται από το προεδρικό διάταγμα.

Με το άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 4258/2014 προβλέπεται ότι ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. και έχουν απολέσει το δασικό τους χαρακτήρα πριν τις 11.6.1975 λόγω επεμβάσεων που έλαβαν χώρα με βάση σχετική διοικητική πράξη, που καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας, δεν υπάγονται στη δασική νομοθεσία. Ως λόγος νόμιμης απώλειας του δασικού χαρακτήρα νοείται και η ένταξη των ακινήτων

αυτών στο σχέδιο πόλης και ο χαρακτηρισμός αυτών ως οικοδομικών τετραγώνων.

Με τη διάταξη αυτή, εισάγεται εξαίρεση εκτάσεων που καλύπτονταν από δασική βλάστηση και απώλεσαν τον δασικό χαρακτήρα τους προ της έναρξης ισχύος της διάταξης του άρθρου 117 παρ. 3 του Συντάγματος περί υποχρεωτικής αναδάσωσης των καταστραφέντων δασικών οικοσυστημάτων. Ο νομιμοποιητικός λόγος που χρησιμοποιείται από τον νομοθέτη για να καμφθεί η συνταγματική επιταγή αντλείται από τη σχετική με το άρθρο 38 παρ. 1 του ν. 998/1979 νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με τη οποία περίπτωση εξαίρεσης συντρέχει μόνο εάν η απώλεια του δασικού χαρακτήρα έλαβε χώρα για νόμιμη αιτία, και δη βάσει διοικητικών πράξεων που καλύπτονται από το τεκμήριο της νομιμότητας.

Ωστόσο, η σχετική νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, πέραν της προϋπόθεσης του τεκμηρίου νομιμότητας που περιβάλλει τις πράξεις της διοίκησης, απαιτεί επιπροσθέτως, προκειμένου να κριθεί ως νόμιμη η μη εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας, η απώλεια του δασικού χαρακτήρα που προκλήθηκε από τη διοικητική πράξη να έχει δημιουργήσει πραγματική κατάσταση η οποία είναι αδύνατο να ανατραπεί και, ως εκ τούτου,

χρήζει έννομης προστασίας<sup>1</sup>. Συνεπώς, η νέα νομοθετική διάταξη η οποία αρκείται στο τεκμήριο νομιμότητας της άρσης της δασικής μορφής για να αποκλείσει αυτομάτως την εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας, χωρίς αυτός ο αποκλεισμός της κατ' αρχήν επιβεβλημένης από το Σύνταγμα περιβαλλοντικής προστασίας των πληγεισών δασικών εκτάσεων να θεμελιώνεται στην ανάγκη προστασίας παγιωμένων πραγματικών καταστάσεων και εννόμων σχέσεων που δεν δύνανται να ανατραπούν, φαίνεται αντίθετη τόσο στις διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 του Συντάγματος όσο και στη σχετική νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας<sup>2</sup>.

Εξ άλλου, η γραμματική ερμηνεία της διάταξης, η οποία αποκλείει για τις αναφερόμενες εκτάσεις τόσο την κήρυξή τους ως αναδασωτέων όσο και τον χαρακτηρισμό τους ως δασών ή δασικών εκτάσεων, άγει στην εξαίρεση

---

<sup>1</sup> Ειδικότερα σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης, *ιδ.* Ολομ. Σ.τ.Ε. 2282/1992, ΝοΒ 42, σελ. 703, Ολομ. Σ.τ.Ε. 412/1993, ΝοΒ 42, σελ. 265, Σ.τ.Ε. 1157/1991, ΝοΒ 39, σελ. 1144.

<sup>2</sup> Προκειμένου ειδικότερα περί εκτάσεων δασικής μορφής που απώλεσαν τη δασική ιδιότητα λόγω της ένταξής τους στο σχέδιο πόλης και του χαρακτηρισμού τους ως οικοδομικών τετραγώνων, προφανώς πληρούνται, κατά τα ανωτέρω, το κριτήριο της προστασίας παγιωμένων πραγματικών καταστάσεων και εννόμων σχέσεων

από την εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας όχι μόνο των καταστραφέντων δασικών οικοσυστημάτων που απώλεσαν τη δασική μορφή τους υπό συνθήκες εφαρμογής του τεκμηρίου νομιμότητας, αλλά ακόμη και εκτάσεων που διατηρούν τη δασική τους βλάστηση και θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 ως δάση ή δασικές εκτάσεις. Στην τελευταία περίπτωση, η εξαίρεση των εκτάσεων αυτών από την εφαρμογή της δασικής νομοθεσίας είναι ευθέως αντίθετη προς το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος<sup>3</sup>.

Περαιτέρω, αν και η νομοθετική διάταξη διαλαμβάνει μόνο περί των ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ., εν όψει της σύγχρονης ενιαίας συνταγματικής προστασίας των δασικών οικοσυστημάτων ανεξαρτήτως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος τους, το κύρος και η εφαρμογή των ρυθμίσεων που περιέχονται σε αυτή πρέπει να γίνει δεκτό ότι επεκτείνεται κατ' αναλογία και στα ιδιωτικά δασικά οικοσυστήματα.

---

<sup>3</sup> Ακόμη και προκειμένου περί εκτάσεων που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως, η συνταγματική απαγόρευση μεταβολής προορισμού επιβάλλεται σε κάθε δημόσια έκταση που καλύπτεται από δασική βλάστηση, έστω και αν η έκταση αυτή δεν χαρακτηρίζεται από το σχέδιο πόλεως ως πάρκο ή άλσος.

Το άρθρο 23 παρ. 2 του ν. 4258/2014 ορίζει ότι ακίνητα της παρ. 1 που τυχόν έχουν χαρακτηριστεί δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις επιτρέπεται η αξιοποίησή τους για τη δημιουργία Περιφερειακού Πάρκου του ν. 3937/2011 και έργων κοινωφελούς χρήσης κατά τις κείμενες διατάξεις και μόνον υπό την επιφύλαξη των επόμενων παραγράφων, οι οποίες προβλέπουν τη διαδικασία καθορισμού των όρων δόμησης και περιβαλλοντικής προστασίας των εκτάσεων αυτών.

Οι παραπάνω χαρακτηρισμένες ως δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις εφ' όσον δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 9 παρ. 2 του ν. 999/1979, το οποίο ορίζει ότι κηρύξεις ως αναδασωτέων εκτάσεων θεωρούνται ανακληθείσες εφ' όσον αφορούν εκτάσεις των ορίων οικισμών νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 ή εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εξακολουθούν να υπάγονται, σύμφωνα με τον δασικό ή αναδασωτέο χαρακτήρα τους, στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Κατά συνέπεια, η δημιουργία περιφερειακών πάρκων, τα οποία δύνανται να περιλαμβάνουν οικιστικές ενότητες, ή η εκτέλεση έργων και δη αποκλειστικώς υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 23 παρ. 3 του ν. 4258/2014 προσκρούει ευθέως στην

συνταγματική απαγόρευση μεταβολής του προορισμού των δασικών οικοσυστημάτων.

Εξ άλλου, εφ' όσον οι εκτάσεις του άρθρου 23 παρ. 2 αποτελούν χαρακτηρισμένα δασικά ή αναδασωτέα οικοσυστήματα ανήκοντα κατά κυριότητα στο Δημόσιο, αποτελούν κοινόχρηστα πράγματα και συνεπώς η διαχείρισή τους οφείλει να συνάδει με τον προορισμό τους ως κοινοχρήστων πραγμάτων.