

Ερωτήσεις-Απαντήσεις 36^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ. Μακεδονίας
(09/2/2017)

1. Ερ.: Οι Ε.Ε.Μ.Κ. και οι προ 48 ωρών Εγκρίσεις πρέπει να αναρτούνται στη Διαύγεια?

Απ.: Η ανάρτηση διοικητικών πράξεων στο Διαδίκτυο καθιερώθηκε με τον Ν 3861/2010. Στο άρθρο 2 του νόμου (πεδίο εφαρμογής) και ειδικότερα στην παρ. 4 περίπτωση 19 ι, αναφέρεται ότι αναρτώνται οι πράξεις «*χορήγησης, αναστολής χορήγησης και τροποποίησης οικοδομικών αδειών*».

Γραπτή οδηγία με ερμηνεία της πρότασης αυτής, αν δηλαδή στην έννοια της τροποποίησης είναι μόνον οι αναθεωρήσεις ή και οι ενημερώσεις, καθώς και αν στην έννοια των οικοδομικών αδειών νοούνται και οι εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας ή και οι σημερινές 48ωρες, δεν υπάρχει, ούτε από το αρμόδιο Υπουργείο (Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης), ούτε από το ΥΠΕΚΑ-ΥΠΕΝ. Αναφέρεται μόνον, ότι σε περίπτωση αμφιβολιών για την υποχρέωση ανάρτησης κάποιας πράξης, να ερωτάται ο Νομικός Σύμβουλος της κάθε υπηρεσίας-φορέα.

Με τα δεδομένα αυτά, αν και δεν προκύπτει ρητά (οι ΕΕΜΚ υπήρχαν και τότε) υποχρέωση ανάρτησης στο «Πρόγραμμα Διαύγεια» των πράξεων που ρωτάτε, κατά τη γνώμη μας, λαμβανομένου υπόψη του σκοπού του νόμου (διασφάλιση δημοσιότητας), καλό είναι να αναρτώνται, δεδομένου ότι οι πράξεις αυτές, όπως και οι άδειες, προβλέπουν την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, συχνά εκτεταμένων.

2. Ερ.: Πώς πρέπει να ενεργήσουμε ως Υπηρεσία στην περίπτωση που το ακίνητο επί του οποίου καταγράφηκαν αυθαίρετα και βεβαιώνονται μέχρι σήμερα πρόστιμα, έχει κατασχεθεί και δοθεί σε πλειστηριασμό? Τα πρόστιμα θα βαρύνουν τον νέο ιδιοκτήτη αυτοδίκαια ή θα πρέπει πρώτα να ενημερωθεί και να ζητηθεί αποδοχή των προστίμων?

Απ.: Το πρόστιμο διατήρησης βαρύνει τον ιδιοκτήτη του αυθαιρέτου. Η κατάσχεση δεν συνιστά αλλαγή ιδιοκτησίας, ούτε η απλή κήρυξη πλειστηριασμού. Μετά την ολοκλήρωση του πλειστηριασμού, την σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης στον πλειοδότη από τον συμβολαιογράφο και την μεταγραφή του ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολόγιο επέρχεται η αλλαγή ιδιοκτήτη, οπότε διορθώνεται και το αντίστοιχο Ε9 στην εφορία. Τότε, εάν δηλαδή σας προσκομιστούν τα παραπάνω στοιχεία, θα πρέπει το πρόστιμο διατήρησης να επιβληθεί στον νέο ιδιοκτήτη, εφόσον αυτός δεν το υπαγάγει στον Ν 4078/2013. Όχι όμως για να το αποδεχθεί ή όχι, αφού η υπόθεση είναι τελεσίδικη προ πολλού. Μπορεί να προηγηθεί ένα ενημερωτικό έγγραφο.

3. Ερ.: Η παρ.3 του αρ.5 του Π.Δ.24-4/3-5-85 (ΦΕΚ 181Δ) για τη θέση των κτιρίων στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων κατισχύει του αρ.14 του ΝΟΚ (σύμφωνα με την παρ.5β του αρ. 1 του ΝΟΚ)?

Πιο συγκεκριμένα, ο περιορισμός του αρ.14 παρ.1^α για το πίσω όριο οικοπέδου ισχύει ή όχι?

Απ.: Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ΝΟΚ (πεδίο εφαρμογής) παρ. 1, σε περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου εφαρμόζονται όλες οι διατάξεις του. Ενώ, σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου, όπως ισχύει σήμερα (έγιναν αλλαγές με τον Ν 4315/2014), σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 14.

4. Ερ.: Μπορεί να εκδοθεί ΕΕΜΚ για κατασκευή πέργκολας (που να περιλαμβάνει προσωρινό σκίαστρο από ύφασμα), η οποία να βρίσκεται σε προκήπιο το οποίο συμμετείχε στην φύτευση σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια (σχέδιο διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου); Το προκήπιο έχει πλακοστρωθεί με τσιμεντόπλακες αλλά η αυθαιρεσία αυτή τακτοποιήθηκε με τον Ν. 4178/13.

Απ.: Όχι, διότι η πέργκολα, ως κατασκευή, μπορεί να προστεθεί μόνον επί νομίμως υφισταμένου και όχι *τακτοποιημένου*. Θα μπορούσε να κατασκευαστεί μόνον εάν εκπληρωθούν οι υποχρεώσεις φύτευσης σε άλλη θέση του όλου ακινήτου σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό και φυτευτούν τα υποχρεωτικά δένδρα στο προκήπιο, όπου μιλούμε για σύννομη κατασκευή πέργκολας.

5. Ερ.: Σε περιοχή που δεν υπάρχει αποχέτευση δεν υλοποιήθηκαν 7 βόθροι (συγκροτήματος κατοικιών) σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και έγινε παράνομη απόρριψη των λυμάτων σε παρακείμενο ρέμα.

Μετά από καταγγελία έγινε έκθεση αυτοψίας και επιβλήθηκαν πρόστιμα για μη κατασκευή (υλοποίηση) βόθρων. Αυτό είναι σύμφωνο με την ισχύουσα νομοθεσία και πως υπολογίζεται το πρόστιμο;

Στην συγκεκριμένη περίπτωση υπολογίστηκε κατ' αποκοπή κόστος κατασκευής εκάστου βόθρου 500 € (ήταν 7 αυτοί που δεν κατασκευάστηκαν) και για τους αγωγούς με τους οποίους τα λύματα κατέληγαν στο ρέμα μήκος επί 15 € ανά μετρό μήκους. Οπότε υπολογίστηκε κόστος κατασκευής 3.830 € και αυτό ήταν και το πρόστιμο ανέγερσης. Το πρόστιμο διατήρησης ορίστηκε στο μισό 1.915 €.

Στην συνέχεια κατασκεύασαν αντί των 7 ένα μόνο βόθρο τον οποίο δήλωσαν στον 4014 για νομιμοποίηση και ζήτησαν και πήραν αναστολή του προστίμου.

Σήμερα είναι συνδεδεμένοι με το δίκτυο αποχέτευσης που εν τω μεταξύ επεκτάθηκε στην περιοχή τους. Τώρα η υπόθεση ήρθε στην δική μας πολεοδομία.

Τι πρέπει να ζητήσουμε για την διαγραφή του προστίμου;

Απ.: Η μη κατασκευή έργων που προβλέπονται από την άδεια δόμησης, χωρίς τα οποία αυτή δεν θα μπορούσε να έχει εκδοθεί, επειδή επέρχεται παραβίαση διατάξεων νόμων (όπως εδώ του Κτιριοδομικού Κανονισμού τουλάχιστον-άρθρο 26), θεωρείται αυθαιρεσία. Με την έννοια αυτή είναι αποδεκτός ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων που περιγράφετε στην ερώτηση.

Η υπαγωγή στον ν. 4014/2011 του βόθρου που κατασκευάστηκε, διαφορετικά από ότι προέβλεπε η άδεια (η οποία προέβλεπε 7 βόθρους), επαρκεί για την μη επιβολή προστίμων, θα πρέπει όμως να συμπληρωθεί με την παράβαση της μη

κατασκευής των βόθρων που δεν υλοποιήθηκαν, καθώς αποτελούσαν κατασκευές υποχρεωτικές –όπως προαναφέρθηκε- για την έκδοση της εν λόγω οικοδομικής άδειας. Για την διαγραφή των προστίμων λοιπόν, θα πρέπει να προσκομιστεί η ως άνω δήλωση αυθαιρέτων, περαιωμένη.

Επιπλέον, θα πρέπει να προσκομιστούν αποδεικτικά τήρησης των προβλεπομένων από τις υγειονομικές διατάξεις για την αχρήστευση του βόθρου, μετά την σύνδεση με το δίκτυο αποχέτευσης-υπόνομο.

- 6. Ερ.:** Δήλωση του Ν.4014/11 περαιωμένη και εξοφλημένη πλήρως και για την οποία υπάρχει και απόφαση διαγραφής προστίμων πρέπει να μεταφερθεί στον Ν 4178/13;

Απ.: Κατά την έναρξη εφαρμογής του ν. 4178/13, η σχετική αναφορά για τις *χωρίς εκκρεμότητες* δηλώσεις του ν. 4014/11, φαίνονταν να αντιμετωπίζεται με τη μεταφορά τους στον ν. 4178/13 μέσω μιας αυτοματοποιημένης διαδικασίας, η οποία στην πραγματικότητα –με βάση τη λογισμική εφαρμογή- ποτέ δεν υλοποιήθηκε με τον τρόπο αυτό. Στην πραγματικότητα, κάθε δήλωση -*με εκκρεμότητες ή χωρίς*- του ν. 4014/11 της οποίας ζητείται η μεταφορά της στον ν. 4178/13, μεταφέρεται στο στάδιο της *υπαγωγής*, προκύπτει έτσι η απαίτηση επιπλέον ενεργειών πριν την εκ νέου οριστικοποίησή της.

Στόχο φαίνεται να αποτελούσε, οι *χωρίς εκκρεμότητες* δηλώσεις από τον ν. 4014/11, αυτόματα να μεταφέρονται στον ν. 4178/13, με την υποχρέωση να ενημερώνεται αντίστοιχα η *ταυτότητα του κτιρίου*, όταν με τη σειρά της αρχίσει στην πραγματικότητα να ισχύει.

Εν τέλει, άποψή μας αποτελεί, πως εφόσον απαιτείται να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας για σύνταξη συμβολαιογραφικής Πράξης, η μεταφορά της δήλωσης κρίνεται απαραίτητη. Στην περίπτωση δήλωσης *χωρίς εκκρεμότητες*, καθώς υπάρχει σχετική ασάφεια, η μεταφορά της θα αποτελούσε μια ασφαλή επιλογή, ίσως όμως όχι –προς το παρόν και μέχρι την εφαρμογή της *ταυτότητας του κτιρίου*- υποχρεωτική.

Στο σημείο αυτό, είναι απαραίτητο να διευκρινίσουμε ότι μια *περαιωμένη και εξοφλημένη* δήλωση δεν χαρακτηρίζεται απαραίτητα ως δήλωση *χωρίς εκκρεμότητες*, καθώς μπορεί να εκκρεμεί η ανάρτηση των εγγράφων και δικαιολογητικών της, στο σύστημα.

- 7. Ερ.:** Σε οικοδομική άδεια φαίνεται κλειστή θέση στάθμευσης με συγκεκριμένες διαστάσεις στην πυλωτή οικοδομής. Κατασκευάσθηκε με μικρότερη τη μια διάσταση (ο τοίχος μεταφέρθηκε παράλληλα περίπου 50 εκατοστά πιο μέσα).

Σήμερα οι ιδιοκτήτες της κλειστής θέσης στάθμευσης θέλουν να κατασκευάσουν τον τοίχο στη θέση που προβλεπόταν από την Ο.Α. Με ποιον τρόπο μπορεί να γίνει αυτό; Απαιτείται αρχικά τακτοποίηση της υπάρχουσας κατάστασης και στη συνέχεια άδεια μικρής κλίμακας εσωτερικών διαρρυθμίσεων ή άδεια δόμησης ;

Απ.: Αρχικά απαιτείται τακτοποίηση της ιδιοκτησίας λόγω μη τήρησης της εγκεκριμένης μελέτης και στη συνέχεια αποκατάσταση της αυθαιρεσίας, με βάση την υποπαράγραφο γ, της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 4067/12 που αφορά εργασίες κατεδάφισης ή αποκατάστασης κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά

αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις (Εγκ. 4/3.12.2013, παράρτημα Β, παρ. 2) ή το άρθρο 25 του ν. 4178/2013, εφόσον συντρέχουν αντίστοιχες προϋποθέσεις. Η απαίτηση ή όχι συναίνεσης εξαρτάται από το συμβόλαιο ιδιοκτησίας. Αν το σχέδιο που το συνοδεύει είναι το εγκεκριμένο της αδείας, δεν απαιτείται η συναίνεση.