

Ερωτήσεις 21^α Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Αφορά σε δήλωση ένταξης στον Ν. 4178/13. Υπάρχει καταγγελία για κάποια αυθαίρετη κατασκευή και προσκομίζεται ως στοιχείο νομιμότητας για αυτήν την κατασκευή, δήλωση υπαγωγής στον Ν.4178/13 εξοφλημένη πλήρως, στην οποία δηλώνεται χρόνος κατασκευής προ της 28-7-11, ενώ στην καταγγελία υπάρχουν στοιχεία χρόνου κατασκευής μεταγενέστερου της 28-7-11 (πχ. έγγραφο από αστυνομική αρχή που συνέλαβε τον καταγγελλόμενο προβαίνει στην κατασκευή της αυθαιρεσίας). Μπορεί η ΥΔΟΜ να προβεί σε σύνταξη έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου (μη δεχόμενη την ημερομηνία υπαγωγής) ενώ υπάρχει σε ισχύ δήλωση Ν.4178/13 και χωρίς περαιτέρω ενέργειες σχετικά με τη δήλωση ένταξης, όταν σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 24 του Ν.4178/13 "για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο";

Μπορεί να κάνει η ΥΔΟΜ ανάκληση της υπαγωγής και με ποια διαδικασία, λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- I. Η αυθαίρετη κατασκευή είναι κατασκευή από αλουμίνιο και υαλοπίνακες σε εξώστη διαμερίσματος 1ου ορόφου. Από την αστυνομική αρχή οι εργασίες βρέθηκαν στο στάδιο τοποθέτησης του μεταλλικού σκελετού. Ο μηχανικός δηλώνει ότι προέβη στην δήλωση ένταξης μετά από βεβαίωση του ιδιοκτήτη ότι η κατασκευή πραγματοποιήθηκε το έτος 2010 και ότι οι εργασίες που έλαβαν χώρα πρόσφατα είχαν στόχο τη διόρθωση κάποιων κακοτεχνιών.
- II. Η εν λόγω περίπτωση δεν περιλαμβάνεται στην παρ. 8 του άρθρου 25 του Ν.4178/13 "Η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησηςδύναται να ελέγχει δειγματοληπτικά ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν.....Σε περίπτωση διαπίστωσης, από τα στοιχεία που διαθέτει η Υπηρεσία Δόμησης, ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος ανακαλείται η δήλωση"
- III. Η εν λόγω περίπτωση δεν περιλαμβάνεται στα αναφερόμενα στα (α) και (β) της παρ. 5 του Κεφ. Α της Εγκυκλίου 17/23.10.12, ούτε υπάρχει για την εν λόγω περίπτωση η αναφερόμενη στο (γ) της παρ. 5 του Κεφ. Α της ανωτέρω Εγκυκλίου απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ για ανάκληση της πράξης υπαγωγής.

Απ.: Στην περίπτωση που η αυθαιρεσία αφορά το «κλείσιμο» εξώστη εκτός ρυμοτομικής γραμμής, το αυθαίρετο ούτως ή άλλως δεν υπάγονταν στον Ν.

4178/2013, κατά το άρθρο 2 του νόμου, ακόμη και αν δεν ευσταθούν τα στοιχεία που κατέχει η υπηρεσία δόμησης σχετικά με την παλαιότητά του, δηλ. το χρόνο κατασκευής του μετά την 28-7-2011, και τα οποία καθιστούσαν απαγορευτική την ένταξή του.

Άρα λοιπόν κατά τα αναφερόμενα στο (β) της παρ. 5 του Κεφ. Α της Εγκυκλίου 17/23.10.2012, η ΥΔΟΜ, δύναται να ανακαλέσει τη δήλωση στο νόμο καθώς διαπίστωσε ότι δηλώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011, άρα κατ' αναλογία στο άρθρο 2 του Ν.4178/2013. Συνεπώς, συντάσσει πράξη-απόφαση ανάκλησης, κατά τα σχετικά υποδείγματα της εγκυκλίου, ενημερώνει σχετικά το ΤΕΕ, μέχρι την ενεργοποίηση της δυνατότητας του συστήματος να ενημερώνεται απευθείας από τις Υπηρεσίες Δόμησης και τηρεί διαδικασία αυθαιρέτου-επιβάλλει πρόστιμα κατά το άρθρο 27 του Ν 4178/2013.

Σημειώνεται ότι η αρμοδιότητα που δόθηκε στα ΣΥΠΟΘΑ, με το άρθ. 25 παρ 16 του Ν 4178/2013, αφορά εξέταση προσφυγών κατά πράξεων υπαγωγής, που δεν είναι η αναφερόμενη περίπτωση.

2. **Ερ.:** Αφορά σε ανάκληση απόφασης εξαιρέσης από κατεδάφιση. Συντάχθηκε έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου το έτος 2010. Έγινε ένσταση, προσκομίστηκε απόφαση εξαιρέσης από κατεδάφιση και η επιτροπή εκδικάσεως ενστάσεων του άρθρου 4 του Π.Δ. 267/98, αποφάσισε την αποδοχή της ένστασης και την μη επιβολή των προστίμων της έκθεσης. Το έτος 2014, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας - Θράκης έστειλε απόφαση ανάκλησης της τότε απόφασης εξαιρέσης από την κατεδάφιση με την αιτιολογία ότι δεν ισχύει βεβαίωση της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής η οποία ήταν προαπαιτούμενο για την έκδοση της απόφασης. Σε ποιες ενέργειες προβαίνει η ΥΔΟΜ; Απαιτείται εκ νέου αυτοψία; Επιβάλλονται τα πρόστιμα της υπάρχουσας έκθεσης αυτοψίας και αν ναι από πότε; Τί γίνεται με τα ποσά που πληρώθηκαν για να εκδοθεί η απόφαση εξαιρέσης από την κατεδάφιση;

Απ.: Εφόσον ανακλήθηκε η Απόφαση Εξαιρέσης από κατεδάφιση, αυτό παραμένει αυθαίρετο και καθώς έχει κατασκευαστεί πριν την 28-7-2011, μπορεί να υπαχθεί στο Ν. 4178/2013.

Κατά τη δήλωση του αυθαιρέτου, τα παλιότερα πληρωμένα πρόστιμα συμψηφίζονται με το Ενιαίο Ειδικό Πρόστιμο που προκύπτει για το αυθαίρετο και πληρώνεται η διαφορά όπως ορίζει ο νόμος.

Αν το αυθαίρετο δεν δηλωθεί, διενεργείται αυτοψία και υπολογίζονται νέα πρόστιμα κατά το άρθρο 27 του Ν. 4178/2013. Σε καμία περίπτωση δεν διατηρούνται τα πρόστιμα τα οποία είχαν παλιότερα επιβληθεί στο αυθαίρετο.

3. **Ερ.:** Αφορά σε αίτηση για την διατήρηση υπερβάσεων δόμησης και χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010. Στα δικαιολογητικά που κατατέθηκαν συνημμένα στην αίτηση, διαπιστώθηκε ότι το σχέδιο κάτοψης δεν είναι ακριβές αντίγραφο του εγκεκριμένου σχεδίου της οικοδομικής αδειάς, όπως προβλέπεται στον Νόμο και όπως δήλωσε ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωσή του. Επειδή στον Νόμο και στις σχετικές εγκυκλίους, δεν προβλέπεται ανάκληση της υπαγωγής, υπάρχουν παραδείγματα; Με ποια διαδικασία μπορεί να γίνει η ανάκληση, λαμβάνοντας υπόψη και το άρθρο 21 του Ν.2690/99; Στην περίπτωση ανάκλησης, τί γίνεται με τα ποσά που έχουν ήδη πληρωθεί από τον ενδιαφερόμενο για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.3843/2010;

Απ.: Καταρχήν ανακαλείται η δήλωση του Ν. 3843/2010, με τη διαδικασία ανάκλησης διοικητικής πράξης από την υπηρεσία, από την οποία και είχε εκδοθεί. Κατόπιν μπορεί να σταλεί ενημερωτικό έγγραφο (από την υπηρεσία) στα πλαίσια του Ν.2690/1999 και το αυθαίρετο να υπαχθεί στον Ν. 4178/2013, με συμψηφισμό των ποσών που έχουν πληρωθεί (παράβολο και πρόστιμο) κατά τον υπολογισμό του Ενιαίου Ειδικού Προστίμου και με την υποχρέωση σε κάθε περίπτωση πληρωμής του παραβόλου της δήλωσης καθώς και του αντίστοιχου τέλους ένταξης στο νόμο.

Και πάλι, αν το αυθαίρετο δεν δηλωθεί, διενεργείται αυτοψία και υπολογίζονται νέα πρόστιμα κατά το άρθρο 27 του Ν. 4178/2013.

4. **Ερ.:** Γίνεται μερική αναστολή επιβολής προστίμων και κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 24 του Ν. 4178/2013;

Απ.: Ναι, γίνεται κατ' αντιστοιχία με το Ν. 4014/2011 και την Εγκύκλιο 17/23.10.2012.

5. **Ερ.:** Μπορεί να γίνει διαγραφή προστίμων χωρίς περαίωση της υπαγωγής στο Ν. 4178/2013;

Απ.: Απαιτείται ολοσχερής εξόφληση του Ενιαίου Ειδικού Προστίμου προκειμένου να γίνει διαγραφή προστίμων αυθαίρετου, για κάθε αυθαιρεσία. Κατά την περαίωση της υπαγωγής, εκδίδεται βεβαίωση μεταβίβασης, η οποία προϋποθέτει τη μη ύπαρξη αυθαιρεσιών στην ιδιοκτησία.

6. **Ερ.:** Η οροφή του υπογείου από την οριστ. στάθμη του εδάφους δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,20 μ. (σύμφωνα με το άρθρο 2 & 11 του ΝΟΚ, που έχουν εφαρμογή στις εκτός σχεδίου περιοχές) ή το 0,80 μ. (σύμφωνα με το Π.Δ. 24/31-5-85 της εκτός σχεδίου δόμησης);

Απ.: Υπερισχύει το Π.Δ. 24/31-5-1985, κατά τη σχετική Εγκύκλιο – Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) και επομένως η οροφή του υπογείου από την οριστική στάθμη του εδάφους δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,80 μ.

7. **Ερ.:** Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτου (που δηλώθηκε με το Ν.4178/13) για τις οποίες εκδόθηκε άδεια από την υπηρεσία μας, απαιτείται τελικός έλεγχος από ελεγκτή δόμησης;

Απ.: Απαιτούνται σχετικές διευκρινίσεις, για τους παρακάτω λόγους:

Οι ελεγκτές δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 1α του Ν. 4030/2011, ελέγχουν όλες τις κατασκευές για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης. Η Έγκριση Εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτου δεν φέρει αυτήν την ονομασία, ούτε εμφανίζεται στα Σχέδια Πορισμάτων Ελεγκτών Δόμησης του Παραρτήματος της απόφασης 299/2014, ΦΕΚ 57 Β' Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης.

Ωστόσο, χρησιμοποιεί το στέλεχος αδείας δόμησης, έχει την διάρκεια ισχύος της, αμοιβές, επιβλέποντες και επιπλέον, η απόφαση 2975/2012, ΦΕΚ 43 Β'/20.01.2012,-Καθορισμός δικαιολογητικών για την χορήγηση αποπεράτωσης-, στο άρθρο 4 παρ. 2, για την σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, παραπέμπει και στο άρθρο 45 παρ 3 του Ν.4030/2011, που σαφώς αναφέρεται σε άδειες δόμησης.

Θα δημοσιευθεί απάντηση σε επόμενο χρόνο.