

Ερωταπαντήσεις 41^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας (19-07-2018)

- Ερ.:** Μπορεί να γίνει υπαγωγή μιας αυθαίρετης κατασκευής από δύο διαφορετικούς φερόμενους ιδιοκτήτες με διαφορετικές δηλώσεις (πχ να δηλωθεί μια αυθαιρεσία από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου με δική του δήλωση και η ίδια αυθαιρεσία να δηλωθεί από εργολάβο στον οποίο περιέρχεται ο εν λόγω χώρος συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου); Στην περίπτωση που δεν προκύπτει κάποια απαγόρευση από τον νόμο να συνυπάρχουν οι ανωτέρω δύο διαφορετικές δηλώσεις για την ίδια αυθαιρεσία και δεν είναι υποχρεωτική η ακύρωση της μίας εκ των δύο, μπορεί ο ένας από τους δύο φερόμενους ιδιοκτήτες να δηλώσει την αυθαιρεσία προς κατεδάφιση-αποκατάσταση και επαναφορά του χώρου στην κατάσταση που προβλέπει η οικοδομική άδεια, χωρίς την συναίνεση του άλλου;

Απ.: Καταρχήν η δήλωση αυθαιρέτων οφείλει να είναι μία. Σε αντίθετη περίπτωση η μία θα πρέπει να ανακληθεί. Η ανάκληση δήλωσης μπορεί να γίνει από ΥΔΟΜ ή από ΣΥΠΟΘΑ. Γενικά, ένας εκ των συνιδιοκτητών δύναται να προβεί σε δήλωση των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων ολόκληρης της ιδιοκτησίας, χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών. Ειδικότερα, για την κατεδάφιση, όπου απαιτείται Έγκριση Εργασιών κατεδάφισης, θα ζητηθεί η σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών, και σε πιθανό αδιέξοδο, η λύση θα πρέπει να αναζητηθεί μέσω νομικής οδού.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στο εν λόγω ερώτημα, τα πρόσωπα *εργολάβος* και *ιδιοκτήτης οικοπέδου* δεν είναι συνιδιοκτήτες. Σε κάθε περίπτωση η ιδιότητα του ιδιοκτήτη ή του φερόμενου ιδιοκτήτη, οφείλει με προσοχή να αναζητείται.
- Ερ.:** Με την Εγκ. 29819/7459/74/84 δόθηκαν οδηγίες για τις περιπτώσεις έκδοσης οικοδομικών αδειών που αφορούν ανέγερση κτιρίων του Δημοσίου και ορίστηκε ότι τυχόν ελλείψεις των φακέλων και των μελετών θα μπορούν να συμπληρωθούν μέσα σε τακτή προθεσμία 6 μηνών. Καθώς αυτή η εγκύκλιος δεν καταργήθηκε ούτε αντικαταστάθηκε με κάποια αντίστοιχη διάταξη, μπορεί να εφαρμοστεί και σήμερα για τις άδειες που εκδίδονται με το Ν.4030/11;

Απ.: Κατ' αρχήν, η υπόψη εγκύκλιος αναφέρεται σε παραλαβή μελετών, σε ειδικές μάλιστα περιπτώσεις (επείγουσες, σύνταξη μελέτης από το δημόσιο, κτίρια δημοσίου) και όχι σε χορήγηση της αδειάς δόμησης. Σε κάθε περίπτωση, εκδόθηκε επί ισχύος άλλων διατάξεων και κατά τη γνώμη μας δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής με το σήμερα ισχύον νομικό πλαίσιο, με το οποίο έρχεται σε αντίθεση.
- Ερ.:** Στο άρθρο 94 παρ. 4δ του Ν.4495/17 αναφέρονται τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που επιβάλλονται για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε' (εργασίες μικρής κλίμακας), στ' και ζ' της παρ.3 του αρ.81. Αν ζητηθεί η έκδοση ΕΕΜΚ για νομιμοποίηση κατασκευών αυτοβούλως από τον ιδιοκτήτη (χωρίς να έχει προηγηθεί έκθεση αυτοψίας από την ΥΔΟΜ), μπορεί να εφαρμοστεί η διάταξη της παρ.4δ και να επιβληθεί μόνο πρόστιμο ανέγερσης 200 ευρώ και καθόλου πρόστιμο διατήρησης ή θα υπολογιστούν πρόστιμα (ανέγερσης και διατήρησης) σύμφωνα με την παρ. 3β του ίδιου άρθρου; Αν συμβαίνει η δεύτερη περίπτωση, πρέπει να δοθεί επιπλέον έκπτωση 30% στο πρόστιμο ανέγερσης λόγω αποδοχής (παρ. 6 άρθρο 93 Ν4495/17);

Απ.: Η συγκεκριμένη διάταξη (άρθρο 94 παρ. 4δ του Ν.4495/17) αναφέρεται σε συμμόρφωση του υπόχρεου με τις πολεοδομικές διατάξεις, χωρίς να θέτει ως προαπαιτούμενο την σύνταξη από την υπηρεσία έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου. Συνεπώς,

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

μπορεί να εφαρμοστεί η διάταξη της παρ.4δ και να επιβληθεί μόνο πρόστιμο ανέγερσης 200 ευρώ και καθόλου πρόστιμο διατήρησης, όταν αυτοβούλως ο πολίτης (χωρίς να έχει προηγηθεί έκθεση αυτοψίας από την ΥΔΟΜ) προβαίνει σε νομιμοποίηση.

Σε ότι αφορά το 2^ο σκέλος του ερωτήματος και επειδή α) η διάταξη ρητά αναφέρεται σε περιορισμό του προστίμου διατήρησης στο ελάχιστο ποσό των 200 ευρώ και β) η παράγρ. 6 του άρθρου 93 του Ν 4495/2017 αφορά αποδοχή έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου (αρχικό αυξημένο πρόστιμο), δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η επιπλέον έκπτωση του 30%.

4. **Ερ.:** Με το Ν.4546/18 προστέθηκε στο αρ.107 η παρ. 9 που αναφέρεται στην αλλαγή χρήσης των χώρων που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 3775/09, 3843/10, 4014/11, 4178/13 και 4495/17. Το ερώτημά μας είναι εάν θα εξακολουθήσουν να ισχύουν τα έγγραφα 30628/30-7-14 και 6987/24-3-16 της ΔΟΚΚ με τα οποία δόθηκαν οδηγίες για την έκδοση αδειών δόμησης αλλαγής χρήσης σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους παραπάνω νόμους.
Απ.: Δεν προκύπτει κανένας λόγος να μην ισχύουν, κατά αναλογία και για τις αλλαγές χρήσης του ν 4495/17.
5. **Ερ.:** Μετά από σύνταξη έκθεσης αυτοψίας σύμφωνα με τον Ν.4495/17 γίνεται αποδοχή με συνημμένη υπεύθυνη δήλωση και σε 3 ημέρες ακολουθεί και η έκδοση της άδειας δόμησης. Πως θα εφαρμόσουμε τις εκπτώσεις; -30% στο πρόστιμο ανέγερσης λόγω αποδοχής; Στο πρόστιμο διατήρησης κάνω έκπτωση 30% ή υπολογίζω αναλογικά το πρόστιμο για 3 ημέρες σύμφωνα με το άρθρο 93 παρ.6. Στη συνέχεια βεβαιώνουμε το 20% του προστίμου Ανέγερσης λόγω της έκδοσης άδειας δόμησης και αναλογικά το πρόστιμο διατήρησης για 3 ημέρες χωρίς έκπτωση; Στις παρατηρήσεις του χρηματικού καταλόγου αναφέρουμε ότι έχει περαιτέρω έκπτωση στα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης 30% αν τα πληρώσει εφάπαξ μέσα στον πρώτο μήνα;
Απ.: Η έκπτωση του 30% γίνεται σε περίπτωση αποδοχής της έκθεσης αυτοψίας (παράγρ. 6 του άρθρου 93) συνολικά, συνεπώς και της εντολής κατεδάφισης. Δεν αφορά νομιμοποιήσεις, στις οποίες αναφέρεται αναλυτικά η παράγρ. 5 του ίδιου παραπάνω άρθρου, καθορίζοντας και την κατά περίπτωση διαδικασία.
6. **Ερ.:** Εάν το ελάχιστο πρόστιμο που επιβάλλουμε είναι 200 ευρώ (άρθρο 94 παρ.4) και αποδεχτεί ο πολίτης την έκθεση, εφαρμόζω την έκπτωση 30%;
Απ.: Δες ερώτηση 3.
7. **Ερ.:** Κάνουμε έκθεση αυτοψίας με ελάχιστα πρόστιμα 250 ανέγερσης και 100 διατήρησης, αν εκδώσει άδεια δόμησης επιβάλλουμε το 20% ή δεν παρέχουμε μεγαλύτερη έκπτωση λόγω των ελαχίστων; Στη ΔΟΥ παίρνει εκπτώσεις εφάπαξ καταβολής;
Απ.: Τυχόν δικαίωμα έκπτωσης για οφειλές προς ΔΟΥ, ορίζεται από φορολογική νομοθεσία.
8. **Ερ.:** Μπορεί να κατεδαφίσει πολίτης μια κατασκευή εντός κοινόχρηστου χώρου (τοιχίο αντιστήριξης μέσα σε αγροτικό δρόμο), το πρόστιμο έχει χρεωθεί και επιβληθεί στον πολίτη και κατόπιν συνεννόησης με τον Δήμο (Ο Δήμος αδυνατεί να κατεδαφίσει λόγω οικονομικών) να προβεί σε κατεδάφιση και ένταξη στο ν.4495 ως αποκατάσταση του περιβάλλοντος ώστε η υπηρεσία εν συνεχεία να προβεί σε διαγραφή προστίμου και αφεκ;
Απ.: Ο πολίτης με πρόστιμο για αυθαιρεσία επί κοινοχρήστου, μπορεί να προβεί σε δήλωση προς κατεδάφιση του εν λόγω αυθαιρέτου, για το οποίο του καταλογίστηκε το πρόστιμο (το οποίο και τον κατέστησε φερόμενο ιδιοκτήτη) και το πρόστιμο, να διαγραφεί. Θα πρέπει να καταστεί σαφές στη δήλωση ότι αφορά την κατεδάφιση και όχι τη διατήρησή του. Απαραίτητη υποχρέωση αποτελεί η έκδοση της σχετικής διοικητικής Πράξης Έγκριση κατεδάφισης, πριν από την υλοποίησή της.