

Κων/νος Καρατσώλης

Δικηγόρος
Νομικός Συνεργάτης Τ.Ε.Ε

Η Βεβαίωση Μηχανικού Ν.4014/2011

Τυπικό δικαιολογητικό ή σημαντικός θεσμός πάταξης της αυθαίρετης δόμησης...

“Θεσμός ανάταξης ηθικής και επιστημονικής αξίας των Μηχανικών.”

1. Η διάταξη

(παρ. 4, 5 και 6 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011)

Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παράγραφο 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να

καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του προηγούμενου εδαφίου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με την «Ταυτότητα Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α' 62) μετά την έναρξη τήρησής της και ρυθμίζεται κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Με την ως άνω διάταξη καθιερώνεται ένα νέο δικαιολογητικό, όσον αφορά την κατάρτιση δικαιοπραξιών εν ζωή που έχουν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο. Η βεβαίωση του Μηχανικού.

Ο νομοθέτης, ως εκφραστής της κρατικής βούλησης για πάταξη της αυθαίρετης δόμησης, δια του δικαιολογητικού αυτού, καθιερώνει ένα πρόσθετο στοιχείο ελέγχου, που προηγείται κάθε δικαιοπραξίας. Παράλληλα θεσμοθετεί ένα σημαντικό πλαίσιο ευθυνών αστικού και ποινικού ενδιαφέροντος, όσον αφορά τους εμπλεκόμενους στη δικαιοπραξία.

2. Τα κύρια σημεία της βεβαιώσεως.

Για την ερμηνεία των διατάξεων και την ανάλυση του στόχου του νομοθέτη για την εφαρμογή του νέου δικαιολογητικού της βεβαίωσης διακρίνουμε το περιεχόμενο αυτής σε πέντε σημαντικές ενότητες.

1^η ενότητα :

Στοιχεία του ακινήτου/ Ημερομηνία αυτοψίας/ Στοιχεία Μηχανικού/ Δήλωση ιδιοκτήτη.

1. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν τα κύρια δεδομένα εντοπισμού , χαρακτηρισμού και ελέγχου του αντικειμένου της βεβαίωσης.

Κατά τον διενεργούμενο έλεγχο ο Μηχανικός θα πρέπει να δίνει προσοχή στην αντιπαραβολή και τον έλεγχο των βασικών στοιχείων του ακινήτου (οδός, αριθμός, τοποθεσία, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) όπως αυτά προκύπτουν από το συμβόλαιο κτήσης, με τα αναφερόμενα στην πιθανολογούμενη οικοδομική άδεια ή νομιμοποίηση. Ο έλεγχος αποσκοπεί στην αποφυγή λαθών και ελλείψεων κατά την καταγραφή και προφανώς προϋποτίθεται για την ορθότητα της βεβαίωσης.

2. Επίσης, ιδιαίτερη σημασία έχει η αναγραφή στη βεβαίωση της ημερομηνίας διενέργειας της αυτοψίας επί του ακινήτου. Επισημαίνεται ότι η ημερομηνία διενέργειας της αυτοψίας μπορεί να διαφέρει από την ημερομηνία σύνταξης της βεβαίωσης. Πάντως αποτελεί στοιχείο ελέγχου για πιθανόν μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές που τυχόν προκύψουν. Υπό αυτό το πρίσμα, καθίσταται σαφές ότι η σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων ή η κατάρτιση των δικαιοπραξιών θα πρέπει να γίνεται εντός ευλόγου χρόνου από την ημερομηνία αυτοψίας. Για τον προσδιορισμό δε του εύλογου χρόνου θα πρέπει να συνεκτιμάται ο χρόνος ο οποίος απαιτείται για τη συγκέντρωση των λοιπών δικαιολογητικών, καθώς και η αναγκαιότητα και άλλων εγκρίσεων και ελέγχων, προκειμένου να καταρτιστούν οι δικαιοπραξίες.

Πάντως λαμβάνοντας υπόψη το σοβαρότατο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης στην ελληνική επικράτεια και την περιβαλλοντική σημασία των διατάξεων, καθώς και τις ευθύνες του χορηγούντα τη βεβαίωση μηχανικού, κατά την άποψή μου, μεταξύ του χρόνου διενέργειας της αυτοψίας και της ημέρας κατάρτισης της δικαιοπραξίας, δεν θα πρέπει να μεσολαβεί χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 30 ημερών (η νέα διάταξη φέρει προθεσμία 60 ημερών). Σε διαφορετική περίπτωση, υφίσταται ο κίνδυνος δημιουργίας αυθαιρέτων κατασκευών ή

χρήσεων οι οποίες όμως θα μεταβιβαστούν με την ήδη δοθείσα βεβαίωση του Μηχανικού, ο οποίος αγνοεί την μεταγενέστερη ύπαρξη και δημιουργία. Προς το σκοπό αυτό η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης υπό το Τ.Ε.Ε καθώς και η ηλεκτρονική υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων από τον Μηχανικό (φωτογραφίες του ακινήτου) προστατεύουν την εγκυρότητάς της και την διαβεβαίωση του δημόσιου λειτουργού ότι δεν υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές κατά την έννοια του νόμου.

2^η Ενότητα

Κτίριο : Ακίνητο /αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία

1.Ως κτίριο κατά την έννοια των διατάξεων εννοείται κάθε κτίσμα (κτίριο με την ευρεία έννοια) ή και σύνολο κτισμάτων, καθώς και κάθε αυτοτελής οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου ή γεωτεμαχίου, για το οποίο (ή τα οποία) υφίσταται άδεια οικοδομικών εργασιών (νομιμοποίηση), Η σχετική ερμηνεία είναι απαραίτητη και ορθώς διατυπώνεται στην πρότυπη βεβαίωση από το ΥΠΕΚΑ, εφόσον η βεβαίωση αντανακλά σε δικαιοπραξία όπου το αντικείμενο μπορεί να είναι εμπράγματο δικαίωμα σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. (ορθώς διατυπώθηκε με σχετική τροπολογία :

“Βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια “

Επιπλέον, η ίδια μεθοδολογία ακολουθείται και στην παρ.6 του άρθρου 23 του νόμου για τη υπαγωγή (και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία)

Υπό την παραπάνω προσέγγιση καθίσταται σαφές ότι και ο γενόμενος έλεγχος δια της αυτοψίας του Μηχανικού περιορίζεται στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο και όχι στο σύνολο των κτισμάτων ή κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών που ενυπάρχουν στο οικόπεδο. Έτσι στην περίπτωση όπου μεταβιβάζεται οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου πολυκατοικίας, η αυτοψία θα περιοριστεί στα

στοιχεία της οριζοντίου ιδιοκτησίας αποκλειστικά και όχι στα στοιχεία άλλων ιδιοκτησιών ή κοινοχρήστων χώρων ή κτισμάτων. Καταγράφονται συνεπώς όλα τα μετρητικά στοιχεία που αφορούν στην επιφάνεια, στο ύψος, στη δόμηση ή στην κάλυψη του μεταβιβαζόμενου κατά περίπτωση ακινήτου και όχι άλλα που αφορούν στο σύνολο του κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε ή άδεια οικοδομής. Διαφορετική εκδοχή θα σήμαινε τον περιορισμό της εξουσίας διαθέσεως του δικαιούχου εμπράγματος δικαιώματος επί οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και τον υπέρμετρο περιορισμό του συνταγματικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, ως καθιερώνεται κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος μας.

2. Βεβαίως θα πρέπει να ερευνηθεί τι γίνεται σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν στο κτήριο αλλά όχι στο κατά περίπτωση μεταβιβαζόμενο ακίνητο **εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές**, οι οποίες ενδεχομένως το καθιστούν και επικίνδυνο για τη ζωή και την υγεία των ανθρώπων. Και μάλιστα εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές που διαπιστώνονται παρεμπιπτόντως με τον γενόμενο έλεγχο στο υπό μεταβίβαση ακίνητο¹

Κατά μία άποψη σε αυτή την περίπτωση, εφόσον οι συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές είναι βέβαιο ότι διαπιστώνονται με ταχύ οπτικό έλεγχο και είναι εύκολο να καταγραφούν ως επικίνδυνες για τη ζωή και την υγεία των ανθρώπων που κατοικούν στο κτίριο, δεν θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση ούτε για το μεταβιβαζόμενο τμήμα του κτιρίου (αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) έστω και εάν σε αυτή ειδικά δεν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις. Διαφορετικά ο Μηχανικός θα πρέπει να γνωρίζει ότι αναλαμβάνει τον κίνδυνο, σε περίπτωση μελλοντικής πτώσης του κτίσματος λόγω αυθαιρέτων κατασκευών που είχε σαν αποτέλεσμα τη σωματική βλάβη ή τον θάνατο ανθρώπων ή εν γένει πρόκλησης ζημίας εκ του λόγου αυτού, να θεωρηθεί υπεύθυνος, ως επιστήμονας τεχνικός, ο οποίος είχε λάβει γνώση, αναμίχθηκε και δεν προσπάθησε να αποτρέψει τον κίνδυνο που ήταν προφανής.

(βλ. σχετ. εισήγηση Κων/νος Καρατσώλης. Ευθύνες Μηχανικών)

3^η ενότητα

Υπαγωγή στην παρ.2 του άρθρου 23

1. Για την βεβαίωση του Μηχανικού προαπαιτείται η δήλωση του ιδιοκτήτη ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την

¹ Κατά την αυτοψία στον πρώτο όροφο πολυκατοικίας διαπιστώνεται ότι ενυπάρχουν εμφανείς και μεγάλες σε έκταση αυθαίρετες χρήσεις στον κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο. (Δεξαμενή πετρελαίου και λεβητοστάσιο)

επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια

ή ότι

οι υπάρχουσες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2² του άρθρου, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του Νόμου³.

Όσον αφορά στην παραπάνω δήλωση του ιδιοκτήτη ιδιαίτερη σημασία για το έργο του Μηχανικού παρουσιάζει η αναφορά ότι η τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών εμπίπτει σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ.2 του άρθρου. Ουσιαστικά δια της συγκεκριμένης δήλωσης το έργο του Μηχανικού, είτε πριν την αυτοψία ή μετά την σχετική αυτοψία περιλαμβάνει και την "διαπίστωση" και βεβαίωση της υπαγωγής των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ.2.

Ειδικότερα, εάν για παράδειγμα ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι το υπάρχον τμήμα αυθαίρετης κατασκευής (το οποίο διαπιστώθηκε από τον Μηχανικό κατά την αυτοψία) έχει νομιμοποιηθεί κατά την διαδικασία του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, ο Μηχανικός θα πρέπει να προβεί σε **επανέλεγχο των μετρητικών στοιχείων** που περιλαμβάνονται στην προηγούμενη ρύθμιση και να διαπιστώσει ότι το πέραν της νόμιμης άδειας αυθαίρετο κτίσμα υφίσταται νομίμως, καθόσον σύμφωνα με τα έγγραφα που του επιδείχθηκαν έχει νομιμοποιηθεί κατά το άρθρο 22 του Γ.Ο.Κ.

² α) που υφίστανται προ του 1955 ή

β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν. 1337/1983 (Α' 33) ή

γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α'4) ή

δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ^η

ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή

στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.

Βεβαίως, σύμφωνα με το πρότυπο της βεβαίωσης, δεν απαιτείται η καταγραφή σ' αυτή όλων αυτών των στοιχείων (νομιμοποιητικά έγγραφα, ημερομηνίες κ.α.). Συνάγεται όμως ότι ο Μηχανικός φέρει την ευθύνη ελέγχου των μετρητικών στοιχείων αυτών, καθώς στην τελική βεβαίωσή του επιβεβαιώνει την περίπτωση εξαίρεσης από την υπαγωγή στη ρύθμιση του άρθρου 23.

Περιπτωσιολογία:

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να επιδεικνύεται κυρίως στις περιπτώσεις προηγούμενης υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62). ή των προϋφιστάμενων του 1955 κτιρίων.

Α) περίπτωση ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62).

Κατά την διαδικασία των συγκεκριμένων διατάξεων δεν προβλεπόταν ευθέως από το νόμο η διενέργεια αυτοψίας από το Μηχανικό για τον έλεγχο και την καταγραφή, παρά η δήλωση του ιδιοκτήτη και η τεχνική έκθεση Μηχανικού βασιζόμενη στα στοιχεία και τις αναφορές επί των σχεδίων που δίδονταν από τον εντολέα. Προφανώς, ενδέχεται, σε ελάχιστες θέλουμε να πιστεύουμε περιπτώσεις, η αναγραφή των στοιχείων κατά τη δήλωση για υπαγωγή (τα οποία προέρχονται από έγγραφα προηγούμενης νομιμοποίησης) να μην συμφωνεί με τα πραγματικά στοιχεία αυθαιρέτων κτισμάτων που διαπιστώνονται με την νέα αυτοψία. Σε αυτή την περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη ότι για πρώτη φορά θεσπίζεται μια ειδική αντικειμενική ευθύνη του Μηχανικού που συντάσσει την σχετική βεβαίωση και πλέον δημιουργείται αυτοτελώς ευθύνη για τον συντάξαντα, προφανώς η σχετική διαφορά στα μετρητικά στοιχεία πληροί την έννοια της ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών στο ακίνητο και επί πλέον έλλειψη τακτοποίησης για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαίρετου. Συνεπώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την έκδοση της βεβαίωσης. Σε κάθε περίπτωση, εάν αποδειχτεί ότι είναι σημαντικός ο αριθμός αναλόγων περιπτώσεων θα πρέπει να απασχολήσει την διοίκηση το ζήτημα μιας νομοθετικής ρύθμισης καθώς, ως αναλύθηκε, για πρώτη φορά μετά από αυτοψία θα καταγραφεί η σχετική έλλειψη και η αυθαίρετη κατασκευή, την οποία ο ιδιοκτήτης θεωρούσε ότι έχει ενταχθεί στις διατάξεις εξαίρεσης λόγω προγενέστερης υπαγωγής .(π.χ. συμψηφισμός)

Β) περίπτωση κτιρίων προϋφιστάμενων του 1955.

1.Ενα μεγάλο ποσοστό του υπάρχοντος οικιστικού περιβάλλοντος και αποθέματος στην Ελλάδα χρονολογείται προ του 1955. Τόσο από άλλες διατάξεις

όσο και ρητά με την παρ.2 οι συγκεκριμένες περιπτώσεις εξαιρούνται της υποχρεωτικής υπαγωγής και δεν θεωρούνται αυθαίρετα κτίσματα. Ωστόσο, αυτή η ιδιαίτερη νομική κατάσταση δημιούργησε κατά το παρελθόν την εσφαλμένη πεποίθηση στους ιδιοκτήτες ότι και μεταγενέστερα κτίσματα (προσθήκη) ή μεταγενέστερες εργασίες (αλλαγή στέγης) πέραν αυτών που υλοποιήθηκαν προ του 1955 και τα οποία δημιουργήθηκαν για λόγους υγιεινής και χρήσης του κύριου κτίσματος... εμπίπτουν στις γενικές ευεργετικές διατάξεις. Σε αυτές τις περιπτώσεις πέραν της προσωπικής ειδικής επιστημονικής άποψης που προκύπτει από την αυτοψία (χρόνος κατασκευής, τεχνοτροπία, υλικά κατασκευής) για την ορθότητα της βεβαιώσεως ο Μηχανικός θα πρέπει να αναζητεί ή να εξουσιοδοτείται (ειδική εργασία και ανάθεση) για να αναζητήσει όλα εκείνα τα δημόσια έγγραφα (αεροφωτογραφίες, συμβολαιογραφικές πράξεις πρόχειρα κτηματολόγια διοίκησης, επίσημα στοιχεία οικισμών, βεβαιώσεις τεχνικών υπηρεσιών που να βασίζονται σε επίσημα κρατικά στοιχεία) που επιβεβαιώνουν την χρονολογία δημιουργίας του συνόλου των κτισμάτων του ακινήτου. Είναι βέβαιο ότι αυτή η εργασία απαιτεί συνήθως μια ειδική επιστημονική και εμπειριστατωμένη έρευνα, η οποία άλλες φορές εξαντλείται στην ανάγνωση μιας αεροφωτογραφίας, άλλες δε φορές προϋποθέτει και την συγκέντρωση πληθώρας άλλων στοιχείων για την απόδειξη της ημερομηνίας κατασκευής.

2. Σε σχέση με το “τεκμήριο” της αεροφωτογραφίας θα πρέπει να επισημανθεί ότι αν και είναι ένα αυτοτελές σημαντικό στοιχείο, δημοσίου χαρακτήρα, προερχόμενο από τη διοίκηση δεν επιλύει το ζήτημα της χρονολογίας “δημιουργίας” ή ύπαρξης του είδους της χρήσης (π.χ αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε οικία κτλ) για το οποίο καλείται ο Μηχανικός να εκδώσει βεβαίωση ⁴. Και βεβαίως αυτό δεν επιλύεται, διότι σπανίως θα υπάρχει δημόσιο έγγραφο (η αεροφωτογραφία δεν αποδεικνύει την εσωτερική διαμόρφωση και χρήση κτιρίου) που να “μαρτυρεί” τη χρήση του ακινήτου. Σε περιπτώσεις λοιπόν που γεννάται θέμα για την βεβαίωση, ως προς την ημερομηνία κατασκευής του κτιρίου ⁵ θα πρέπει να θεωρείται βέβαιο ότι βεβαίωση της ημερομηνίας κατασκευής (ως κάθε φορά αποδεικνύεται) βεβαιώνει και την ημερομηνία της εκάστοτε χρήσης.

⁴ και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2

⁵ Το ζήτημα θα μας απασχολήσει και για την υπαγωγή καθώς η επιλογή της ημερομηνίας κατασκευής εξαρτά το ύψος του προστίμου

4^η ενότητα

Η παρ.3 του άρθρου 23

1.Επιπροσθέτως των όσων αναφέρθηκαν παραπάνω η βεβαίωση του Μηχανικού περιέχει και αναφορά περί μη υπαγωγής του ελεγχόμενου ακινήτου, στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου.

Η παρ. 3 αναφέρεται σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται :

- αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,
- ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,
- γγ) σε δημόσιο κτήμα,
- δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,
- εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
- στ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,
- ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,
- β) σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α' 153) ή
- γ) σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή
- δ) στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

Για την ανωτέρω διάταξη και σχετικά με την δήλωση που θα πρέπει να περιέχεται στη βεβαίωση αναφέρουμε τα εξής :

Η σχετική βεβαίωση προϋποθέτει την ύπαρξη πολεοδομικών σχεδίων. Επίσης η ύπαρξη πολεοδομικών σχεδίων ⁶ θα πρέπει να ερμηνευτεί ότι αφορά στο σύνολο των εγκριμένων σχεδίων βάσει των οποίων το κράτος εξέδωσε άδεια κατασκευής για το υπό κρίση ακίνητο (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ). Δηλαδή, ο έλεγχος και η βεβαίωση του Μηχανικού, έγκειται στον έλεγχο των μετρητικών στοιχείων της αυτοψίας, ως αναφέρονται στο νόμο, σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια και στοιχεία των δημοσίων υπηρεσιών. Επιπροσθέτως, αντικείμενο της βεβαίωσης δεν μπορούν να αποτελέσουν στοιχεία που αφορούν στην οικοδομησιμότητα και την νομιμότητα ή όχι του ακινήτου, τα οποία προέρχονται αποκλειστικά από δημόσιες υπηρεσίες για λόγους δημοσίου συμφέροντος και μάλιστα υπό την μορφή διοικητικής πράξης κατόπιν αιτήσεως.

2.Επομένως, ο Μηχανικός ζητά τα νομιμοποιητικά έγγραφα που προβλέπει ο νόμος, όπως πολεοδομικά σχέδια (εγκεκριμένα σχέδια, άδειες νομιμοποιήσεις, κτλ) από τον ιδιοκτήτη και βεβαιώνει (σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια) ⁷ ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή η αυτοτελής ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη) , δεν υπάγεται σε καμία από τις περιπτώσεις της §3 του άρθρου 23 του Ν. 4014./2011 και υφίσταται νομίμως.

3.Επίσης, καθίσταται σαφές ότι στην περίπτωση έκδοσης διοικητικής πράξης άδειας ή νομιμοποίησης ή εξαιρέσης από την κατεδάφιση κ.ο.κ προφανώς η διοίκηση έχει ελέγξει το σύνολο των απαιτούμενων εγκρίσεων άλλων υπηρεσιών όπου απαιτείται (δασαρχείο, αρχαιολογία κτλ). Ο Μηχανικός δεν εξουσιοδοτείται από το νόμο να προβεί σε έλεγχο νομιμότητας των διοικητικών πράξεων που προσκομίζονται ενώπιον του προκειμένου να εκδώσει τη σχετική βεβαίωση. Άλλωστε οι σχετικές πράξεις καλύπτονται από το τεκμήριο νομιμότητας κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου. Συνεπώς η ύπαρξη νομιμοποίησης των κτισμάτων αποδεικνύει και αποτελεί τεκμήριο για την μη υπαγωγή στις περιπτώσεις της παρ.3 , ως αναφέρθηκαν παραπάνω.Ως νομιμοποίηση δε, όπως έχει καταγραφεί και στο σχετικό πρότυπο του ΥΠΕΚΑ, θα πρέπει να θεωρείται η κατά το την παρ.1 του άρθρου 23 του ν.1577/1985 εφαρμογή των σχετικών περιπτώσεων.

⁶ Ο όρος δημιουργεί σύγχυση καθώς παραπέμπει σε πολεοδομικές και χωροταξικές μελέτες και περιεχόμενο ενώ προφανώς ήθελε να καλύψει το σύνολο των εγκεκριμένων σχεδίων που απαιτούνται για την έκδοση της άδειας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών.

⁷ Βλ.ειδική αναφορά στο άρθρο 23 γοκ

4. Σε κάθε περίπτωση όμως, ακόμη και αν υποθεθεί ότι στα καθήκοντα επιμελείας του βεβαιούνται Μηχανικού συμπεριλαμβάνονται και βεβαιώσεις - δηλώσεις που είναι αποκλειστικό δικαίωμα και αρμοδιότητα συγκεκριμένων Κρατικών Υπηρεσιών (Αρχαιολογία, Δασάρχης κτλ), είναι βέβαιο ότι δεν θα μπορούσαν να μεταβιβαστούν τέτοιες αρμοδιότητες σε κάποιον ιδιώτη με την προσδοκία να παρέχουν ασφάλεια στις συναλλαγές προς όφελος του Κοινωνικού Συνόλου, υπέρ του Δημοσίου Συμφέροντος.⁸

Προφανώς η τήρηση των απαγορεύσεων που εμπίπτουν στο πεδίο προστασίας του περιβάλλοντος, τοπικού και πολιτισμικού, μέσω π.χ των υπηρεσιών του δασαρχείου και της αρχαιολογίας δεν θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο δήλωσης ιδιώτη Μηχανικού. Εντάσσονται κατ' επιταγή του συντάγματος στην αποκλειστική αρμοδιότητα και ρυθμιστική λειτουργία του Κράτους.

Ειδικότερα :

Κατά την παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν.1577/1985 , ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ):

Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

⁸ Ως παράδειγμα αναφέρουμε ότι κατ' άρθ. 50 του Κ.Ν. 5351/32, ως έργο πλησίον αρχαίων μνημείων νοείται κάθε έργο επιχειρούμενο σε απόσταση δυναμένη να βλάψει το μνημείο, τόσο από άποψη φυσικής αυτού ασφάλειας, όσο και από άποψη αισθητικής. Σε ό,τι αφορά δε τη συγκεκριμένη απόσταση του έργου από τον τόπο αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, αυτή εξαρτάται από τη φύση αυτού και σε καμία περίπτωση η αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού δεν περιορίζεται μόνο σε χώρους χαρακτηρισμένους ως αρχαιολογικούς ή σε ευρύτερες ζώνες προστασίας αρχαιοτήτων. Η Αρχαιολογική Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού, ασκώντας την αρμοδιότητά της, προβαίνει στην κρίση εάν, λόγω ιδιαζουσών πραγματικών συνθηκών, με την επιχείρηση του συγκεκριμένου έργου εξασφαλίζεται ή όχι η ασφάλεια του μνημείου, αιτιολογώντας τη σχετική κρίση της. Σημειώνεται ότι για την εκτέλεση έργων πλησίον αρχαίων, απαιτείται άδεια της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Τυχόν ανάκληση της άδειας αυτής συνεπάγεται την ανάκληση και των λοιπών σχετικών πράξεων των άλλων διοικητικών αρχών. (ΣΤΕ 3458/2000). Από το ανωτέρω σκεπτικό προκύπτει η αποκλειστικότητα και ειδική αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού δια της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας να αποφασίζει για το ζήτημα τεχνικών έργων πλησίον μνημείων ανεξαρτήτως μάλιστα σχετικών διατάξεων που πιθανόν ορίζουν χαρακτηρισμένες ζώνες , συγκεκριμένες αποστάσεις κτλ. Συνεπώς, επουδενί δεν θα μπορούσε μια υπεύθυνη δήλωση ιδιώτη Μηχανικού να αποκαθιστά αυτή την αρμοδιότητα για λογαριασμό του κράτους το οποίο αποφασίζει αναλόγως της κρίσης του πολλακίς και όχι βάσει γενικών διατάξεων που πιθανότατα να γνωρίζει κατόπιν ενδεδεχούς ελέγχου και κάποιος Μηχανικός λόγω του γνωστικού αντικειμένου του.

"α. Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτής ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν 410/1968 ή αν έχει χορηγηθεί για αυτά νόμιμη άδεια η νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983, είτε της παρ. 3 του άρθρου 22 ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955.

Στις δύο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες".

β) Αν πρόκειται για καθ' ύψος προσθήκη βάσει οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογή της παρ. 6 του αρθρ. 101 του ν.δ. 8/1973 σε κτίριο που είχε εξαιρεθεί από την κατεδάφιση κατά τις διατάξεις του α.ν. 410/1968 και του Νομ. 720/1977.

γ) Αν προϋπήρχε της εγκρίσεως του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δομήσεως την περιοχή αυτού.

δ. Οι μέχρι 2.11.1981 κατασκευασθείσες εγκαταστάσεις σιδηρών δεξαμεών υγρών καυσίμων και λοιπών κατασκευών εντός μονίμων αποθηκευτικών χώρων των εγκαταστάσεων εναποθηκείσεως υγρών καυσίμων και υγραερίου των εταιρειών πετρελαιοειδών, που καλύπτονται από άδεια λειτουργίας του Υπουργείου Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας, θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες.

ε) Τα μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού κατασκευασθέντα κτίρια, εγκαταστάσεις και λοιπές κατασκευές, που βρίσκονται εντός του Ελεύθερου Τελωνιακού Συγκροτήματος της Εταιρίας "ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ Α.Ε." θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα ως έχουν.

ε.(i) Αν πρόκειται για εγκαταστάσεις επιχειρήσεων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία κεφαλαίων εξωτερικού του άρθρου 107 του Συντάγματος και έχουν ανεγερθεί σε εκτέλεση υποχρέωσης της επιχείρησης, η οποία πηγάζει από το νόμο ή κυρωμένη με νόμο σύμβαση της επιχείρησης με το Δημόσιο, εφόσον δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, που ίσχυαν κατά τον χρόνο της ανέγερσής τους. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, εκδίδει στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου απόφαση

σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του Ν. 1512/1986 (ΦΕΚ 4 Α), για τη νομιμοποίηση των ανεγερθέντων κτισμάτων. Η κατά τα ως άνω απόφαση επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Για την έκδοσή της υποβάλλεται εισφορά συνολικού ύψους διακοσίων εκατομμυρίων (200.000.000) έως ενός δισεκατομμυρίου (1.000.000.000) δραχμών. Η εισφορά καταβάλλεται εφάπαξ και περιέρχεται κατά το ένα τρίτο (1/3) στον ειδικό λογαριασμό του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) της παραγράφου 3 του άρθρου 3 του Ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α), κατά ένα τρίτο (1/3) στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση στην περιφέρεια της οποίας βρίσκονται οι πιο πάνω εγκαταστάσεις και κατά το ένα τρίτο (1/3) στο Δήμο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι πιο πάνω εγκαταστάσεις, για τη μελέτη και κατασκευή έργων ανάπλασης αντιστοίχως.

(ii)Κατασκευές που έγιναν με βάση οικοδομικές άδειες, οι οποίες εκ των υστέρων ανακλήθηκαν, υπάγονται στη διαδικασία της προηγούμενης υποπερίπτωσης α', χωρίς να απαιτείται γι'αυτές η επιβολή προστίμου πέραν του προβλεπόμενου στην υποπερίπτωση αυτή.

(iii)Οι ρυθμίσεις της παρούσας διάταξης δεν θίγουν τις κείμενες διατάξεις που προβλέπουν την έκδοση άλλων αδειών για την ίδρυση και λειτουργία των ανωτέρω εγκαταστάσεων.

στ. Αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια, η οποία εκδόθηκε πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, σε γήπεδο που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή, βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με το συντελεστή δόμησης της απέναντι εντός σχεδίου περιοχή".

Συνεπώς, κατά την βεβαίωση και τον νόμο οι παραπάνω διατάξεις παραπέμπουν στις περιπτώσεις όπου οι Μηχανικοί θα εξετάσουν τα μετρητικά στοιχεία της νομιμοποίησης.

Κτίσμα το οποίο έχει κατασκευαστεί κατά τα ανωτέρω, είναι νόμιμο και κατά τη νομιμοποίηση παρεπιμπτόντως από τη διοίκηση κρίθηκε και η μη υπαγωγή στις περ. της παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4014/2011.

Ο Μηχανικός, υπό τη προϋπόθεση των στοιχείων που αποδεικνύουν την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 23 του ΓΟΚ (ανά περίπτωση)

μπορεί να βεβαιώσει, ως άλλωστε και το πρότυπο καταδεικνύει ότι δεν υφίσταται θέμα υπαγωγής στις περιπτώσεις της παρ.3 του άρθρου.

Βεβαίως, ως εξηγήθηκε παραπάνω, επειδή η σχετική κρίση (δασικός χαρακτήρας, αρχαιολογικός χώρος, καθορισμός αιγιαλού κτλ) αποτελεί δέσμια αρμοδιότητα της διοίκησης, η οποία προβαίνει στην έκδοση διοικητικών πράξεων μετά από ορισμένη διαδικασία (κύρωση δασικών χαρτών ή αίτηση για αποχαρακτηρισμό λ.χ για τον χαρακτηρισμό ή όχι δασικής έκτασης) υπάρχει ενδεχόμενο η διοίκηση να αποφανθεί διαφορετικά στο μέλλον και να ακυρωθεί ή να ανακληθεί η πράξη νομιμοποίησης του ακινήτου.

Το γεγονός αυτό ωστόσο, κατά την άποψή μου, δεν γεννά ζήτημα ευθύνης για τον Μηχανικό, ο οποίος όταν συνέταξε την βεβαίωση, βασίστηκε στα νομιμοποιητικά έγγραφα και σχέδια που ήταν σε ισχύ κατά τον χρόνο διενέργειας της αυτοψίας και τα οποία καθιστούσαν το ακίνητο καθ' όλα νόμιμο.⁹

5^η Ενότητα. Εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

Κατά το άρθρο 381 Κ.Β.Π.Ν ((Αρθ-5 παρ.2 και Αρθ-22 παρ.3 πλην τελ. εδαφ. και 4 Ν-1577/85, Αρθ-21 παρ.5 Ν-1790/88) αυθαίρετη κατασκευή είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται : α)χωρίς την άδεια του Αρθ-329 παρ.1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Από την απλή ανάγνωση των παραπάνω εξάγεται ως συμπέρασμα ότι πιθανόν πέραν των εμφανών κατασκευών αυθαιρέτων ή μη να υπάρχουν στο υπό μεταβίβαση ακίνητο και άλλες αφανείς αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις . Μάλιστα από την διατύπωση της περ.γ του άρθρου 381 του Κ.Β.Π.Ν (κατά παραβίαση διατάξεων) είναι βέβαιο και σαφές ότι η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης (γεγονός το οποίο κυρίως δεν είναι εμφανές) καταγράφεται ως αυθαίρετη κατασκευή κατά την διάταξη.

⁹ Το σχετικό ζήτημα θα μας απασχολήσει εντονότερα στις περιπτώσεις παντελώς αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς την ύπαρξη άδεια όπου απουσιάζει αντίστοιχα ο παρεπίμπτων έλεγχος της διοίκησης. Σε αυτή την περίπτωση εάν στο μέλλον εκδοθεί διοικητική πράξη που υπάγει το ακίνητο στις εξαιρέσεις της παρ.3 θα πρέπει να ερμηνευτεί ότι το σύνολο της υπαγωγής θα ανακαλείται και θα πρέπει να επιστέφεται ως αχραωστήτως κατεβληθέν του πρόστιμο. Βεβαίως, σημασία έχει το χρονικό διάστημα όπου θα εκδοθεί η πράξη καθώς σε περίπτωση όπου η πράξη συμβεί πολλά χρόνια μεταγενέστερα,

Συνεπώς, η αυτοψία του Μηχανικού δεν μπορεί να εκτείνεται σε έλεγχο και των αφανών αυθαίρετων κατασκευών. Ο νομοθέτης δεν όρισε τέτοιο έλεγχο διότι εάν ήθελε να τον ορίσει θα προδιέγραφε και τον ειδικό τεχνικό τρόπο ελέγχου και καταγραφής, ως το έπραξε στην περίπτωση ειδικών περιπτώσεων για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου. Κατά συνέπεια, ορθώς η βεβαίωση περιλαμβάνει με μεγάλη αυστηρότητα για την ύπαρξή της και για λόγους ασφάλειας δικαίου στο μέλλον την έννοια εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές. Υπό αυτό το περιεχόμενο δεν αφήνεται καταρχάς κανένα περιθώριο παρερμηνείας για το μέγεθος και τον τρόπο αυτοψίας και προφανώς διασφαλίζεται ότι η διαδικασία αφορά μόνον στις εμφανείς κατασκευές.

Σε κάθε άλλη εκδοχή θα ήταν σίγουρο ότι οι Μηχανικοί δεν θα χρησιμοποιούσαν ένα κοινό έντυπο, καθώς θα προσπαθήσουν να περιγράψουν τις επιφυλάξεις τους για το αποτέλεσμα του ελέγχου και κατ'αυτό τον τρόπο θα αποδυναμώνονταν η ισχύς της βεβαιώσεως και θα αναιρούταν ο βασικός σκοπός του νομοθέτη. Πολύ περισσότερο θα εξαλείφονταν οι στόχοι του νομοθετήματος για την θέσπιση κόκκινης γραμμής στο πεδίο των αυθαιρειών.

Επομένως, είναι καταρχάς λογική η αναφορά για λόγους υπαγορευόμενους από την ίδια τη φύση της αυτοψίας, ως εργαλείο που επέλεξε ο νομοθέτης για την καταγραφή των αποτελεσμάτων¹⁰ και περαιτέρω πληροί απόλυτα την έκταση του ελέγχου που απαιτείται για την καταγραφή των βασικών πολεοδομικών μεγεθών του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. (δόμηση, κάλυψη, ύψος, επιφάνεια)

Ευθύνες Μηχανικών.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση για την κατάρτιση δικαιοπραξίας, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

Επίσης, ως διοικητικό μέτρο, στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από το αρμόδιο πειθαρχικό όργανο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης.

¹⁰ . Δεν προέβλεψε έλεγχο εφαρμογής των μελετών ο οποίος είναι τεχνικώς αδύνατον να λάβει χώρα.

Ως προς την διερεύνηση των Ευθυνών των Μηχανικών είναι αξιοσημείωτο, ότι στις περιπτώσεις κατασκευής αυθαιρέτων, με το νέο νόμο εισάγεται μια δυσμενής νομική μεταχείριση. Και τούτο διότι η κατά παρέκκλιση των κανόνων ρύθμιση συνιστά μέτρο που διέπει συνολικά την ποινική ευθύνη των μηχανικών. Στην έννοια της ποινικής ευθύνης εντάσσεται και η επιβολή της προσωρινής ή οριστικής αφαίρεσης της άδειας άσκησης του επαγγέλματος.

Βεβαίως, η πρόβλεψη και η επιβολή των κυρώσεων εν γένει θα πρέπει να διέπεται, πάντως, από την αρχή της αναλογικότητας, αφού συνιστούν περιορισμούς των δικαιωμάτων του ανθρώπου ως ατόμου και μέλους του κοινωνικού συνόλου (άρθρο 25 παρ. 1 Συντάγματος).

Το οικιστικό περιβάλλον, ως προστατευόμενο αγαθό τόσο του ιδιωτικού όσο και του δημοσίου δικαίου, συμπίπτει με τον υπό ευρεία έννοια ζωτικό χώρο του ανθρώπου, το σύνολο των απειράριθμων αγαθών και στοιχείων που είναι απαραίτητα για την επιβίωση, την διατήρηση της υγείας του, την ποιότητα ζωής και την ανάπτυξη της προσωπικότητας του.

- Ο Μηχανικός έχει γενικά ένα σπουδαίο ρόλο και λόγο στο οικιστικό περιβάλλον και πρέπει από σήμερα να γίνει αντιληπτό ότι έχει έναν ακόμη σπουδαιότερο ρόλο και λόγο . Και τούτο διότι ως αναλύθηκε, του αποδίδεται η σχετική ευθύνη...¹¹

¹¹ Η πρότυπη βεβαίωση:

Κατόπιν αυτοψίας που διενήργησα, την στο ακίνητο ιδιοκτησίας του επί της οδού αρ. του Δήμου και κατά την οποία μου επιδόθηκαν τα παρακάτω στοιχεία:

1. Στέλεχος της οικοδ. Αδείας
2. Τοπογραφικό που συνοδεύει την άδεια
3. Εγκεκριμένα σχέδια που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο
4. Τίτλους ιδιοκτησίας
5. Νομιμοποιητικά στοιχεία ¹
6. Δήλωση του ιδιοκτήτη ότι ² :

Περίπτωση 1.

Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη) δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή και δεν έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση και αυτό υφίσταται νομίμως (Κατά την παρ.1 του άρθρου 23 του Ν.1577/1985, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ)

Περίπτωση 2.

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια του ακινήτου (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ) στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη), δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή και δεν έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, πέραν αυτών που υπάγονται στις εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011. **Δεν θα πρέπει να αναφέρεται για ποια συγκεκριμένη εξαιρέση πρόκειται;**

¹ Μόνο για τις περιπτώσεις ακινήτων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών (οριζοντίων ή καθέτων) της §2 του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011.

² Επιλέγεται αναλόγως η περίπτωση 1 ή 2.

Βεβαιώνω ότι ³ :

Περίπτωση (1)

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια του ακινήτου (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ) στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη) δεν έχουν εκτελεστεί εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια, το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης). Κατά την αυτοψία δεν διαπιστώθηκε ότι έχει εγκατασταθεί οποιαδήποτε αυθαίρετη χρήση.

Το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελής ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη), δεν υπάγεται σε καμία από τις περιπτώσεις της §3 του άρθρου 23 του Ν. 4014./2011 και υφίσταται νομίμως. (Κατά την παρ.1 του άρθρου 23 του Ν.1577/1985 , ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ)

Περίπτωση (2)

Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όλες οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011.

Δεν θα πρέπει να αναφέρεται για ποια συγκεκριμένη εξαίρεση πρόκειται;

Πέραν των ανωτέρω, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομικές άδειες, νομιμοποιήσεις κτλ), στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη) δεν έχουν εκτελεστεί εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια, το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας).

Κατά την αυτοψία δεν διαπιστώθηκε ότι έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

³ Επιλέγεται αναλόγως η περίπτωση 1 ή 2.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν υπολογίστηκαν τα πάχη επικρισμάτων και των τυχόν επενδύσεων.

Επίσης, για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη οι εξής αποκλίσεις :

- Μέχρι ποσοστού 2% (με μέγιστο τα 20 εκατοστά) των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή καθέτου)
- Μέχρι ποσοστού 2% της μικτής επιφάνειας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιου ή καθέτου) (με μέγιστο τα 8.0 τμ).
- Οι αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και της χρήσης του ακινήτου ως "ανοχές" από επί μέρους ειδικούς κανονισμούς. ⁴ :::::

Ημερομηνία.....

Στοιχεία Μηχανικού και Υπογραφή.