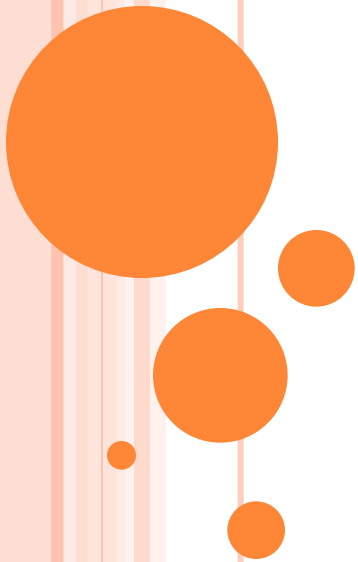


ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΑΡΑΤΣΩΛΗΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ.
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΗΣ Τ.Ε.Ε



Η ΒΕΒΑΙΩΣΗ. ΠΑΡ.4 ΑΡΘΡΟ 23

ο 1.Η διάταξη (Ως έχει αντικατασταθεί)

(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 κοινοκτητήτων 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**

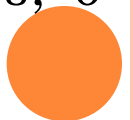
Η ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΥΠΟ ΤΟ ΠΡΙΣΜΑ ΤΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥ Ν.4014/2011

- 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.



1^Η ΕΝΟΤΗΤΑ : ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ/ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ/ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ/ ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ.

- Τα στοιχεία αυτά αποτελούν τα κύρια δεδομένα εντοπισμού και χαρακτηρισμού του αντικειμένου της βεβαιώσεως.
- Αντιπαραβολή κ' έλεγχος των βασικών στοιχείων του ακινήτου (οδός, αριθμός, τοποθεσία, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία). Ο έλεγχος αποσκοπεί στην αποφυγή λαθών και ελλείψεων κατά την καταγραφή και προφανώς προϋποτίθεται για την ορθότητα της βεβαιώσεως.
- Ημερομηνία διενέργειας της αυτοψίας επί του ακινήτου. (μπορεί να διαφέρει από την ημερομηνία σύνταξης της βεβαιώσεως)
- 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.
- δεν θα πρέπει να μεσολαβεί χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των **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.



2^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

ΚΤΙΡΙΟ - ΑΚΙΝΗΤΟ /ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (1/2)

- Η λέξη κτίριο αντικαταστάθηκε από την λέξη “ακίνητο” και την φράση “ διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία”μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκλήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου”
- ο γινόμενος 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)
- (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^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

ΚΤΙΡΙΟ : ΑΚΙΝΗΤΟ /ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ Η ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (2/2)

- Βεβαίως θα πρέπει να ερευνηθεί τι γίνεται σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν στο κτήριο –ακίνητο 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.
- Κατά μία άποψη σε αυτή την περίπτωση, εφόσον οι συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές είναι βέβαιο ότι διαπιστώνονται με ταχύ οπτικό έλεγχο, είναι εμφανείς 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.

3^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΠΑΡ.2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 (1/4)

- 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 δήλωση 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 της προηγούμενης ρύθμισης 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.
- 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 αυτών, καθώς στην τελική βεβαίωσή του επιβεβαιώνει την περίπτωση εξαίρεσης από την υπαγωγή στη ρύθμιση του άρθρου 23.



3^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΠΑΡ.2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 (2/4)

- 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 θα πρέπει να ενημερώνεται ιδιοκτήτης για την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.



3^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΠΑΡ.2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 (3/ 4)

- B) περίπτωση κτιρίων προϋφιστάμενων του 1955.
- Ένα 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 κτίσματα πέραν αυτών που υλοποιήθηκαν προ του 1955** και τα οποία δημιουργήθηκαν για λόγους υγιεινής και χρήσης του κύριου κτίσματος εμπίπτουν στις γενικές ευεργετικές διατάξεις.
- Πάντως, 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 ή άλλα έγγραφα της διοίκησης, πρόχειρα κτηματολόγια, 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.



3^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΠΑΡ.2 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 (4/4)

- 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 . 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.



4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

Η παρ. 3 αναφέρεται σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται :

- ο αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,
- ο 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,
- ο γγ) σε δημόσιο κτήμα,
- ο δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,
- ο 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,
- ο στ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,
- ο 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,
- ο 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
- ο 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
- ο δ) στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.



4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

- Η σχετική βεβαίωση προϋποθέτει την ύπαρξη πολεοδομικών σχεδίων. Επίσης η ύπαρξη πολεοδομικών σχεδίων 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). Διαφορετικά η βεβαίωση του Μηχανικού δεν έχει κανένα ουσιαστικό περιεχόμενο. Δηλαδή, ο έλεγχος και η βεβαίωση του Μηχανικού, εκτός των άλλων, επεκτείνεται και σε έλεγχο των μετρητικών στοιχείων της αυτοψίας, ως αναφέρονται στο νόμο, σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια και στοιχεία των δημοσίων υπηρεσιών.



4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

- Σε κάθε περίπτωση όμως, ακόμη και αν υποτεθεί 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.
- 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.



4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

- 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, **πλην υπό την μορφή διοικητικής πράξης και φυσικά μόνο κατόπιν αιτήσεως.**
- 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) 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.



4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

- Επίσης, καθίσταται σαφές ότι στην περίπτωση έκδοσης διοικητικής πράξης άδειας ή νομιμοποίησης ή εξαίρεσης 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.

4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

Συνεπώς, κατά την πρότυπη βεβαίωση και την διάταξη του νόμου οι παραπάνω διατάξεις παραπέμπουν στις περιπτώσεις όπου οι Μηχανικοί θα εξετάσουν τα στοιχεία νομιμοποίησης προκειμένου να προβούν στην βεβαίωση. Κτίσμα το οποίο έχει κατασκευαστεί κατά τα ανωτέρω, είναι νόμιμο και κατά τη νομιμοποίηση παρεμπιπτόντως από τη διοίκηση κρίθηκε και η μη υπαγωγή στις περιπτώσεις 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.



4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

- Ως εξηγήθηκε 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 καταρχάς 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 .

(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 πολλάκις και όχι βάσει γενικών διατάξεων που πιθανότατα να γνωρίζει κατόπιν ενδελεχούς ελέγχου και κάποιος Μηχανικός λόγω του γνωστικού αντικειμένου του.)

4^Η ΕΝΟΤΗΤΑ

Η ΠΑΡ.3 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23

Το σχετικό ζήτημα θα μας απασχολήσει εντονότερα στις περιπτώσεις υπαγωγής παντελώς αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς την ύπαρξη άδειας όπου απουσιάζει αντίστοιχα ο περιπίπτων 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 και το χρονικό διάστημα όπου θα εκδοθεί η πράξη...



5η 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 π.χ και σαφές ότι η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης (γεγονός το οποίο κυρίως δεν είναι εμφανές) καταγράφεται ως αυθαίρετη κατασκευή κατά την διάταξη.



5η Ενότητα. Εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

- 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.



5η Ενότητα. Εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

- 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 αποτελεσμάτων και περαιτέρω πληροί απόλυτα την έκταση του ελέγχου που απαιτείται από το Νόμο για την καταγραφή των βασικών πολεοδομικών μεγεθών του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.(δόμηση, κάλυψη, ύψος, επιφάνεια)




6^Η ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΥΘΥΝΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ.

- 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.



6^Η ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΥΘΥΝΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ.

- Ως προς την διερεύνηση των Ευθυνών των Μηχανικών είναι αξιοσημείωτο, ότι στις περιπτώσεις κατασκευής αυθαιρέτων, με το νέο νόμο εισάγεται μια δυσμενής νομική μεταχείριση εις βάρος των μηχανικών. 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.
 - 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).
- 

6^Η ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΥΘΥΝΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ.

- 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...



Καρατσώλης Κων/νος

**Δικηγόρος
Νομικός Συνεργάτης Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος**

E-mail: k.karatsolis@gmail.com

