

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 33/2005

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Α' Τμήμα

Συνεδρίαση της 19^{ης} Ιανουαρίου 2005

Σύνθεση

Πρόεδρος: Κ. Βολτής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Δ. Λάκκας, Ηλ. Παπαδόπουλος, Θ. Ρεντζεπέρης,
Κλ. Παλαιολόγου, Δ.Β. Αναστασόπουλος, Ν.
Κανιούρας, Β. Σουλιώτης, Χρ. Παπαδόπουλος

Εισηγητής: Δ.Β. Αναστασόπουλος, Νομικός Σύμβουλος

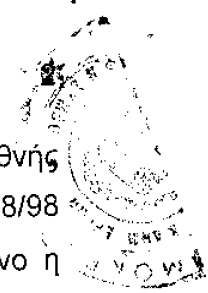
Ερώτημα:

Με αριθ. πρωτ. 7/05/31.12.04 του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου
Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Στο ανωτέρω ερώτημα το Α' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους
γνωμοδοτεί ως ακολούθως:

1. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το ερώτημα προκύπτει το ακόλουθο
ιστορικό.

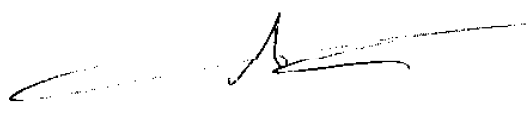
Με την 950/89 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου,
επετράπη στην ΑΕ "ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ", θυγατρική της ΑΕ "Εθνική Κτηματική Τράπεζα
Ελλάδος", η ανέγερση εξοχικών κατοικιών συνολικού εμβαδού 12.200 τ.μ.
περίπου, σε γήπεδό της 67.450 τ.μ., στην περιοχή "Πούντα – Ζέζα" Λαυρεωτικής, η
οποία δεν υλοποιήθηκε μέχρι τη λήξη της (15.9.97). Η έκταση αυτή



προσυμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί και εν τέλει μεταβιβάστηκε στην ΟΕ "Διεθνής Τεχνική ΑΕ – Μπάμπης Βωβός ΟΕ" (αριθ. πράξεων 31889/96 και 34778/98 Συμβ/φου Αθηνών Α. Δράγιου), προς την οποία δόθηκε με το προσύμφωνο η ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα για τυχόν αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας, ή την έκδοση νέας. Την 23.4.97 η εταιρεία αυτή υπέβαλε αίτηση με σχετικό φάκελο, για έκδοση νέας άδειας ανέγερσης στο ίδιο γήπεδο 105 εξοχικών κατοικιών, συνολικού εμβαδού 15.770 τ.μ. Με το 727/2.7.97 έγγραφό του, το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο Μαρκοπούλου, βεβαίωσε ότι ο φάκελος ήταν πλήρης και βρίσκεται στο στάδιο ελέγχου. Στο φάκελο αυτό υπήρχαν οι εγκρίσεις Δασαρχείου και Αρχαιολογίας που είχαν γίνει δεκτές για την έκδοση της 950/89 οικοδομικής άδειας. Ειδικότερα, από δασικής πλευράς είχε προσκομισθεί η 808/89 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής σύμφωνα με την οποία η έκταση ήταν δασική, δεν ενδείκνυται η κήρυξή της ως αναδασωτέας και εγκρίνεται η εκχέρσωση και συνεπώς η έκταση των 67.450 τ.μ., μετά την απόφαση αυτή αποδεδεσμεύτηκε από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Επίσης είχε προσκομισθεί το απευθυνόμενο στην "ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ" ΑΕ με αριθμό 3504/19.7.93 έγγραφο, που επανεβεβαίωνε το περιεχόμενο της προηγούμενης απόφασης. Ως προς την Αρχαιολογική Υπηρεσία, είχε προσκομισθεί η εκδοθείσα στο όνομα ομοίως της "ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ" ΑΕ με αριθ. ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/19361/802/10.5.89 έγκρισή της.

Μετά την εγγραφή βεβαίωση πληρότητας του φακέλου, ζητήθηκε στις 22.9.97 από τον μηχανικό εφαρμογής να προσκομισθούν νέες εγκρίσεις σε σχέση με τις υπάρχουσες στο φάκελο κατά την ημερομηνία κατάθεσης και σημειώθηκαν στο φύλλο ελέγχου οι παρατηρήσεις "Δασαρχείο", "Αρχαιολογία". Την 28.1.98 η εταιρεία προσκόμισε το με αριθμό 08/ΔΑΣ/ΛΑ/1504/15.12.97 έγγραφο του Δασαρχείου Λαυρίου απευθυνόμενο προς την "Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος" ΑΕ, όπου αναφέρεται ότι το υπάρχον στο φάκελο έγγραφο του Δασαρχείου 3504/19.7.93 εξακολουθεί να ισχύει και δεν έχει ανακληθεί, ενώ την 21.9.98 προσκόμισε την με αριθμό ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ02/35732/2105/16.7.98 νεώτερη έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού.

Πριν την έκδοση του τελευταίου εγγράφου κατατέθηκε την 25.6.98 αίτηση από τρίτον ιδιώτη για ακύρωση της 808/89 απόφασης του Νομάρχη Αν. Αττικής, με την οποία είχε επιτραπεί η εκχέρσωση της έκτασης, με αποτέλεσμα να σημειωθεί στο φύλλο ελέγχου η ένδειξη "αίτηση ακυρώσεως στο ΣτΕ, αναμονή τελεσίδικης απόφασης από ΣτΕ". Πριν εκδικασθεί η τελευταία αυτή αίτηση, εκδόθηκε η



4420/28.11.01 πράξη του Δασάρχη Λαυρίου, με την οποία ανακλήθηκαν τα ως άνω προηγούμενα 3504/19.7.93 και 08/ΔΑΣ/ΛΑ/1504/ 15.12.97 έγγραφά του, με τα οποία είχε επιτραπεί η εκχέρσωση της έκτασης. Την απόφαση αυτή η ιδιοκτήτρια εταιρεία προσέβαλε στο ΣτΕ, με την 450/4.2.02 αίτησή της.

Ενώ εκκρεμούσε η εκδίκασή της, διαπιστώθηκε ότι ήδη από το 1988 είχε εκδοθεί το 3342/23.11.88 πληροφοριακό έγγραφο του Δασάρχη Λαυρίου, κατά το οποίο, "το σύνολο της εκτάσεως (67.540 τ.μ. κατά τους τίτλους κτήσης και 74.405,60 τ.μ. κατά τοπογραφικό διάγραμμα ιδιώτου μηχανικού) αποτελεί δασική έκταση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 998/79". Κατά του περιεχομένου του εγγράφου αυτού η εταιρεία προσέβαλε αντιρρήσεις ενώπιον της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων της ΝΑ Ανατολικής Αττικής, που έγιναν δεκτές (αριθ. απόφασης 34/2003) για το σύνολο της έκτασης, πλην τμήματος 3.225 τ.μ., ήτοι κρίθηκε ότι έκταση συνολικού εμβαδού 71.180,60 τ.μ. είναι χορτολιβαδική της παρ. 6β του άρθρου 3 Ν. 998/79. Κατόπιν αυτού η εταιρεία παραιτήθηκε της αίτησης για ακύρωση της ως άνω ανακλητικής απόφασης των προηγούμενων πράξεων του Δασάρχη.

Εν τω μεταξύ, με το 1963/10.2.03 έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, επεστράφη ο φάκελος, λόγω λήξης του θμήνου. Την επιστροφή αυτή η εταιρεία προσέβαλε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, πλην η δίκη καταργήθηκε, διότι στο μεταξύ, κατόπιν προσφυγής της εκδόθηκε η 4485/24.3.03 απόφαση του Νομάρχη Ανατ. Αττικής, που έκρινε ότι θα πρέπει ο σχετικός φάκελος να παραληφθεί και να θεωρηθεί ότι ουδέποτε επεστράφη.

Μόλις έληξαν οι παραπάνω εκκρεμότητες και αμφισβητήσεις, η εταιρεία ζήτησε με την 331/13.1.04 αίτησή της παράταση του χρονικού διαστήματος για την συμπλήρωση ελλειπόντων στοιχείων και την έκδοση της οικοδομικής άδειας, η οποία, και μετά θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος της Ν.Α. Ανατολικής Αττικής, έγινε δεκτή με την με αριθ. οικ. ΗΠ 5314/22.3.04 απόφαση Νομάρχη, και παρατάθηκε ο χρόνος έκδοσης οικοδομικής άδειας για χρονικό διάστημα 3 μηνών και 29 ημερών από την υπογραφή της και όχι πέραν της 30.6.04. Της απόφασης αυτής είχε προηγηθεί θετική γνώμη της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου, η οποία με το 7934/19.2.04 έγγραφό της εξέφρασε την άποψη ότι υπό τις ως άνω συνθήκες συντρέχουν οι όροι αναστολής της προθεσμίας συμπλήρωσης του φακέλου.

Μετά ταύτα, και αφού στο διάστημα της παράτασης προσκομίστηκαν συμπληρωματικά στοιχεία, εκδόθηκε η με αριθμό 1208/30.6.04 οικοδομική άδεια που επιτρέπει την ανέγερση του συγκροτήματος. Σημειώνεται ότι, με το από 17.2.98 ΠΔ "Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή της Χερσονήσου Λαυρεωτικής Ν. Αττικής (Δ 125)", επιβλήθηκε εφεξής δυσμενέστερο πολεοδομικό καθεστώς για τους ιδιοκτήτες και ορίστηκε ότι "οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί ή έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος μέχρι την δημοσίευση του παρόντος Δ/τος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται με τις προϊσχύουσες διατάξεις".

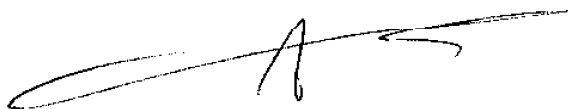
Κατόπιν καταγγελιών, διαμαρτυριών κλπ, τρίτων ιδιωτών, δόθηκε εντολή από τον Υφυπουργό ΠΕΧΩΔΕ προς την Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος να διερευνήσουν σχετικά με "επικείμενη ανέγερση κτιρίων σε μεγάλη παρακείμενη (δασική;) έκταση της περιοχής, που θα έχει ως αποτέλεσμα την αλλοίωση του ιδιαίτερα αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος της εν λόγω περιοχής".

Οι Επιθεωρητές Περιβάλλοντος ερμηνεύοντας την πολεοδομική, περιβαλλοντική, δασική και αρχαιολογική νομοθεσία, με πόρισμά τους καταλήγουν σε αρνητική θέση ως προς την νομιμότητα της οικοδομικής άδειας και διαβιβάζουν την υπόθεση στον Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης "... για περαιτέρω διερεύνηση επί διοικητικών και άλλων πράξεων των αρμόδιων Υπηρεσιών, που ενεπλάκησαν κατά τη διαδικασία έκδοσης της εν λόγω οικοδομικής άδειας από το 1989 έως σήμερα, προκειμένου να ολοκληρωθεί η εξέταση όλων των πτυχών της υπόθεσης και σε περίπτωση που απαιτηθεί, να δρομολογηθούν οι απαραίτητες ενέργειες για την ανάκληση της οικοδομικής άδειας".

Η άνω εταιρεία, στο όνομα της οποίας έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια, με αίτηση – υπόμνημά της αντικρούει την επιχειρηματολογία των Επιθεωρητών, ζητεί επανεξέταση της υπόθεσης και διόρθωση του πορίσματος.

2. Υπό το ανωτέρω ιστορικό τίθενται τα ερωτήματα:

α) αν η επιχειρηματολογία των ιδιοκτητών σχετικά με τα αναγραφόμενα στο πόρισμα επιβάλλουν επανεξέταση της υπόθεσης και διόρθωση του πορίσματος, και



β) αν η παράταση του θμήνου για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δόθηκε νομίμως, ως αναφέρεται στο ως άνω έγγραφο του Υπουργείου, ή όχι, όπως διαπιστώνεται στο πόρισμα.

3. Στο άρθρο 9 ν.2947/01 "Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις" (Α' 228), προβλέπονται τα εξής:

Α. 1. Συνιστάται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος" (Ε.Υ.Ε.Π.), η οποία υπάγεται απευθείας στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Αρμοδιότητες της Ε.Υ.Ε.Π. είναι:

α. Ο έλεγχος και η παρακολούθηση της εφαρμογής των περιβαλλοντικών όρων που επιβάλλονται για την πραγματοποίηση έργων και δραστηριοτήτων του Δημοσίου, του ευρύτερου δημόσιου τομέα και της τοπικής αυτοδιοίκησης, αλλά και του ιδιωτικού τομέα, καθώς και η εισήγηση για την επιβολή κυρώσεων σε περίπτωση παραβίασης αυτών.

β. Η συλλογή και η επεξεργασία στοιχείων που αφορούν την τήρηση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, καθώς και των περιβαλλοντικών όρων που επιβάλλονται κατά την κείμενη νομοθεσία για την εκτέλεση και λειτουργία έργων και δραστηριοτήτων του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.

γ. Η εκπροσώπηση της χώρας σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο σε θέματα ελέγχου τήρησης περιβαλλοντικών όρων σε έργα και δραστηριότητες.

δ. Η εισήγηση για τον καθορισμό προτύπων και μεθόδων μέτρησης πάσης φύσεως εκπομπών στο σύνολο των περιβαλλοντικών μέσων από σταθερές πηγές.

ε. Η εκπόνηση και η ανάθεση εκπόνησης μελετών και ερευνών, σχετικών με το αντικείμενο της Ε.Υ.Ε.Π.

στ. Η ανάληψη και η υλοποίηση προγραμμάτων από το Ελληνικό Δημόσιο ή από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή από διεθνείς οργανισμούς που εδρεύουν στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, σχετικών με το αντικείμενό της.

ζ. Οι αρμοδιότητες του καταργούμενου, με την παρ. 11 του παρόντος, Ειδικού Σώματος Ελεγκτών για την Προστασία του Περιβάλλοντος, που καθορίζονται με την παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν.2242/1994 (ΦΕΚ 162Α').

3. Οι Επιθεωρητές Περιβάλλοντος πρέπει να είναι πτυχιούχοι πανεπιστημιακής εκπαίδευσης και να έχουν ικανή επιστημονική κατάρτιση, ενασχόληση και εμπειρία σε θέματα περιβάλλοντος.

4. Οι Επιθεωρητές Περιβάλλοντος της Ε.Υ.Ε.Π. μπορούν να διενεργούν αυτοψίες σε κάθε δημόσιο ή ιδιωτικό έργο ή δραστηριότητα που υπάγεται στις διατάξεις περί προστασίας περιβάλλοντος ή επιβάλλεται για την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων της παρ. 2 του παρόντος και να προβαίνουν σε ελέγχους και μετρήσεις, καθώς και στη συλλογή κάθε χρήσιμου κατά την κρίση τους στοιχείου για την άσκηση των αρμοδιοτήτων της Ε.Υ.Ε.Π. Τούτο ισχύει ανεξάρτητα από την τυχόν αρμοδιότητα άλλης αρχής να προβαίνει σε ανάλογο έλεγχο.

Μετά από κάθε έλεγχο συντάσσεται έκθεση αυτοψίας από τον Επιθεωρητή ή το κλιμάκιο Επιθεωρητών που ενήργησαν τον έλεγχο. Εφόσον διαπιστωθεί παράβαση της νομοθεσίας για την προστασία του περιβάλλοντος ή των περιβαλλοντικών όρων που έχουν επιβληθεί, συντάσσεται σχετική έκθεση ελέγχου η οποία επιδίδεται στον παραβάτη, ο οποίος ταυτόχρονα καλείται σε απολογία. Για την απολογία αυτή τάσσεται προθεσμία που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τις πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από την επίδοση της πρόσκλησης. Υστερα από την υποβολή της απολογίας ή την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας που τάχθηκε για την υποβολή της, ο Επιθεωρητής Περιβάλλοντος συντάσσει αιτιολογημένη πράξη βεβαίωσης ή μη της παράβασης. Αντίγραφο της πράξης βεβαίωσης της παράβασης αποστέλλεται στην αρχή που χορήγησε στον παραβάτη την άδεια κατασκευής ή λειτουργίας του έργου ή έναρξης της δραστηριότητας ή, κατά περίπτωση, την ανανέωση αυτών. Αντίγραφο της ίδιας πράξης διαβιβάζεται επίσης και στον αρμόδιο εισαγγελέα πλημμελειοδικών για τυχόν αξιόποινες πράξεις. ..."

Εξάλλου στην παρ. 2 του άρθρου 4 ν.2242/94, που προβλέπει τις αρμοδιότητες οι οποίες μεταφέρονται στην Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος αναφέρονται τα εξής:

"2. Το Ε.Σ.Ε.Π.Π. έχει ως αποστολή την προστασία του περιβάλλοντος από τις καταστροφές του δασικού πλούτου, τις καταπατήσεις των δημόσιων εκτάσεων, τις παράνομες κατατμήσεις της γης, τις αυθαίρετες κατασκευές, τις παράνομες επεμβάσεις στα ρέματα, στον αιγιαλό και στην ζώνη παραλίας και σε κάθε άλλη παράνομη δραστηριότητα, που μπορεί να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον (νερό, αέρα και έδαφος). Το Ε.Σ.Ε.Π.Π. ασκεί επίσης τον έλεγχο για



την τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, στις περιπτώσεις που επιβάλλονται τέτοιοι όροι σε έργα και δραστηριότητες".

4. Σύμφωνα με τις γενικές αρχές που διέπουν τη δράση των διοικητικών οργάνων, ζητήματα διοικητικής φύσεως για τη διάγνωση των οποίων καθίσταται αρμόδιο ένα διοικητικό όργανο, δεν μπορεί να διαγνωστούν από άλλο διοικητικό όργανο (Σ.Ε. Ολομ. 1555/1980 ΕΔΔΔ 1980, σελ. 283 επ. – Πορίσματα Νομολογίας Σ.Ε. σελ. 157 *in fine*), ατομικές δε διοικητικές πράξεις θεωρείται ότι είναι νόμιμες και δεν είναι δυνατός ο παρεμπόδιση έλεγχος της νομιμότητάς της και μάλιστα από διοικητική αρχή άλλη από εκείνη που έχει προβεί στην έκδοσή τους (τεκμήριο νομιμότητας: βλ. Ε. Σπηλιωτόπουλος, Εγχ. Διοικ. Δικαίου, δέκατη έκδοση, παρ. 102 – Σ.Ε. Ολομ. 2281/1992 ΔΔικ 1993, σελ. 94). Οι γενικές αρχές αυτές θεμελιώνονται στις αρχές της προστατευόμενης εμπιστοσύνης και της σταθερότητας των διοικητικών κατ'αυτάσεων, οι οποίες από κοινού συγκροτούν τη θεμελιακή αρχή της ασφάλειας του δικαίου (βλ. Γλυκερίας Σιούτη, Το τεκμήριο της νομιμότητας των διοικητικών πράξεων 1994, σελ. 50 επ. – Π. Λαζαράτου, ο παρεμπόδιση έλεγχος νομιμότητας διοικητικών πράξεων σε περιβαλλοντικές διαφορές, Δίκη 1996, σελ. 91 επ. – Π. Παυλόπουλου, Το τεκμήριο νομιμότητας των διοικητικών πράξεων και η αρχή της προστασίας του διοικουμένου, ΕΔΔΔ 1987, σελ. 194).

5. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι οι Επιθεωρητές Περιβάλλοντος αφενός μεν ελέγχουν και παρακολουθούν την εφαρμογή των περιβαλλοντικών όρων που επιβάλλονται για την πραγματοποίηση κάθε δημοσίου ή ιδιωτικού έργου, αφετέρου δε προστατεύουν το περιβάλλον από παράνομες (δηλαδή χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής) επεμβάσεις στο εν γένει περιβάλλον. Έτσι, προκειμένου περί κτισμάτων, ελέγχεται μόνον εάν αυτά είναι αυθαίρετα, δηλαδή εάν η ανέγερσή τους έχει επιτραπεί με νόμιμη και μη ανακληθείσα ή ακυρωθείσα άδεια του αρμόδιου οργάνου και εάν υπάρχει υπέρβαση αυτής, μη επιτρεπόμενου ελέγχου της πράξεως της αρμόδιας για την έκδοσή της (οικοδομικής άδειας) πολεοδομικής αρχής.

Εν προκειμένω, το πόρισμα των ελεγκτών ασχολείται με την τήρηση ή όχι της κείμενης νομοθεσίας από το Πολεοδομικό Γραφείο κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Οι σχετικές διαπιστώσεις του πορίσματος, ως προς τη

8
νομιμότητα της οικοδομικής άδειας δεν ανήκουν στην αρμοδιότητα της ΕΥΕΠ και συνεπώς δεν δεσμεύουν τη διοίκηση. Η αξιολόγηση, του περιεχομένου του πορίσματος σε συνδυασμό με όλα τα υπάρχοντα στοιχεία στην πολεοδομική αρχή, επιτρέπει στην τελευταία να κρίνει αν συντρέχει νόμιμος λόγος ανάκλησης της πράξης της.

Κατά συνέπεια κατά την ομόφωνη γνώμη των μελών του Τμήματος, αλυσιτελώς τίθεται το πρώτο ερώτημα για επανεξέταση και διόρθωση του πορίσματος στο θέμα της νομιμότητας της οικοδομικής άδειας, το οποίο ανάγεται στην αρμοδιότητα της πολεοδομικής αρχής.

6.α. Τα ζητήματα σχετικά με την έκδοση των οικοδομικών αδειών διέπονται από το Π.Δ. 8/13.7.1993 "Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών (ΦΕΚ 795Δ')", που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 17 Ν.1337/83, όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 8 του 1512/85 και 22 του ΓΟΚ. Στο Διάταγμα αυτό προβλέπονται τα ακόλουθα:

"Άρθρο 3: Στοιχεία που απαιτούνται για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας:

1. Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτούνται τα ακόλουθα σχέδια και δικαιολογητικά:

α. Αίτηση ...

β. Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

γ. Αρχιτεκτονική μελέτη, σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

δ. Στατική μελέτη...

ε. Μελέτη θερμομόνωσης.

στ. Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων...

ζ. Μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, όπου απαιτούνται...

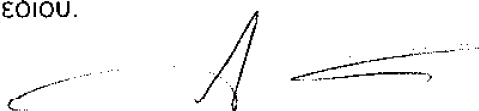
η. Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας...

θ. Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας...

ι. Μελέτη αερίων καυσίμων...

ια. Εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών...

ιβ. Τίτλοι ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου.



ιγ. Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού.

ιδ. Συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης...

ιε. Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού...

2. Η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει να συνοδεύεται με τις μελέτες και τα δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, η, ιγ, ιε, της παρ. 1 του παρόντος, καθώς και τα δικαιολογητικά ια και ιβ όπου απαιτούνται.

Σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνοδεύεται από τα παραπάνω στοιχεία δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί.

3. Οι λοιπές μελέτες και δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δύνανται να υποβληθούν και μετά την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης, μέσα στην προθεσμία της παρ. 8 του άρθρου 5.

Άρθρο 5 Έλεγχος Φακέλου μελέτης

1. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων μελετών γίνεται από εξουσιοδοτημένους υπαλλήλους ...

2. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει:

A. Τον έλεγχο της Αρχιτεκτονικής Μελέτης που αναφέρεται:

.....

B. Τον έλεγχο της στατικής μελέτης που αναφέρεται.

.....

Γ. Τον έλεγχο των άλλων μελετών που αναφέρεται.

.....

3. Ο υπολογισμός του ύψους των αμοιβών μηχανικών ... γίνεται από εντεταλμένο υπάλληλο ...

4. Σε όλα τα στάδια των ελέγχων τυχόν παρατηρήσεις για ελλείψεις ή λάθη διατυπώνονται με σαφήνεια στο φύλλο ελέγχου. ...

8. Ο υποβαλλόμενος φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας θεωρείται ως ουδέποτε υποβληθείς, και αφού τεθεί στο Αρχείο η αίτηση και οι δηλώσεις αναληψης – ανάθεσης, ο υπόλοιπος φάκελος επιστρέφεται στον ιδιοκτήτη με ενημέρωση του μελετητή, αν μέσα σε διάστημα εννέα (9) μηνών από της υποβολής δεν συμπληρωθούν οι τυχόν διαπιστωθείσες στα διάφορα στάδια ελέγχου ή την ΕΠΑΕ ελλείψεις ή διορθώσεις και δεν έχει χορηγηθεί η άδεια. Αν όμως για την καθυστέρηση μεσολάβησε ανωτέρα βία για τους ενδιαφερομένους, ή υπαιτιότητα της Υπηρεσίας ή των άλλων Υπηρεσιών παρατείνεται αναλόγως η ανωτέρω

προθεσμία με απόφαση του οικείου Νομάρχη, μετά από σχετική και αιτιολογημένη εισήγηση της Υπηρεσίας...".

β. Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει να συνοδεύεται, επί ποινή απαραδέκτου, από τα σχέδια και δικαιολογητικά που αναφέρονται ανωτέρω, ειδικά δε για δόμηση εκτός σχεδίου περιλαμβάνει και εγκρίσεις Δασαρχείου και Αρχαιολογίας. Στην περίπτωση που διαπιστωθεί κατά τον χρόνο κατάθεσης, ότι ελλείπει έστω και ένα από τα δικαιολογητικά αυτά, ο φάκελος δεν είναι πλήρης, η αίτηση δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται, έστω και αν έχει πρωτοκολληθεί. Όσο ο φάκελος παραμένει στην Υπηρεσία και δεν επιστρέφεται, θεωρείται ότι έχει πληρότητα και ακολουθεί ο τεχνικός έλεγχος όλων των επί μέρους μελετών, πρέπει δε να προσκομισθούν όλα τα λοιπά επί μέρους δικαιολογητικά μέσα σε προθεσμία εννέα (9) μηνών, από την υποβολή της αίτησης. Αν κατά τον τεχνικό έλεγχο διαπιστωθούν ελλείψεις ή λάθη, αυτές αναγράφονται με σαφήνεια στο φύλλο ελέγχου, που πρέπει να συμπληρωθούν μέσα σε προθεσμία εννέα (9) μηνών, άλλως η αίτηση θεωρείται ότι δεν υποβλήθηκε. Η προθεσμία αυτή συμπλήρωσης των ελλείψεων του τεχνικού ελέγχου παρατείνεται για όσο χρόνο, για λόγους ανεξάρτητους από τον αιτούντα (υπαιτιότητα Υπηρεσιών ή ανωτέρα βία) δεν μπορούν να συμπληρωθούν, γεγονός που διαπιστώνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη.

Η υποχρέωση προσκόμισης εντός 9μήνου των δικαιολογητικών και σχεδίων τα οποία συμπληρώνουν τις μελέτες και τον αρχικό φάκελο ανάγεται στο στάδιο του τεχνικού ελέγχου και προϋποθέτει ενεργό, "τρέχουσα", προθεσμία 9μήνου. Αν για διάφορους λόγους δεν είναι δυνατός ο τεχνικός έλεγχος των μελετών, η προθεσμία αυτή δεν "τρέχει". Τέτοια περίπτωση συντρέχει και όταν η πολεοδομική υπηρεσία, καίτοι έχει ελέγξει τον αρχικό φάκελο και έχει βεβαιώσει την πληρότητά του, απαιτεί νέες επίκαιρες εγκρίσεις Δασαρχείου και Αρχαιολογίας, αφού στην περίπτωση αυτή, μέχρι την προσκόμιση των νέων αυτών εγκρίσεων ο φάκελος αδρανεί, δεν κινείται και δεν είναι νοητή και δυνατή η επεξεργασία του, η διαπίστωση τυχόν ελλείψεων ή λαθών και η συμπλήρωσή του. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει την βεβαιωθείσα ήδη αρχική πληρότητα για κάθε συνέπεια, πολλώ μάλλον όταν δεν επιστρέφεται ο φάκελος και δεν κινείται η προθεσμία του 9μήνου, μέχρι την προσκόμιση των νέων εγκρίσεων. Δικαστικές αμφισβητήσεις της νομιμότητας των εγκρίσεων αυτών, που έχουν ως συνέπεια την αποχή της Υπηρεσίας από τον έλεγχο του φακέλου, δεν συμπληρώνουν ομοίως την

προθεσμία μέχρι την αμετάκλητη δικαστική εκκαθάριση, αφού μέχρι τότε είναι ανέφικτος ο τεχνικός έλεγχος των μελετών, δεδομένου ότι η ιύχη της αίτησης θα κριθεί εν τέλει από τις δικαστικές αποφάσεις.

Εν προκειμένω, ως εκτίθεται ανωτέρω, η αίτηση υποβλήθηκε την 23.4.97 και βεβαιώθηκε εγγράφως η πληρότητα του φακέλου. Από την κατάθεση της αίτησης και των δικαιολογητικών και σχεδίων που την συνόδευαν και είχαν γίνει αποδεκτά, άρχισε να κινείται η 9μηνη προθεσμία ουσιαστικού ελέγχου των μελετών. Πλην όμως ζητήθηκαν νέες εγκρίσεις και σημειώθηκαν στο φύλλο ελέγχου οι ενδείξεις "Δασαρχείο" και "Αρχαιολογία". Από τη στιγμή αυτή διεκόπη ο ουσιαστικός έλεγχος των μελετών μέχρι την προσκόμιση των νέων εγκρίσεων. Κατά τη διαδικασία χορήγησής τους προέκυψαν δικαστικές αμφισβητήσεις της νομιμότητας αυτών, έτσι ώστε ήταν ανέφικτος ο τεχνικός έλεγχος των μελετών και η διαπίστωση και συμπλήρωση τυχόν ελλείψεων μέχρι την προσκόμιση αναμφισβήτητων πλέον εγκρίσεων. Το χρονικό διάστημα από την απαίτηση προσκόμισης των νέων εγκρίσεων μέχρι την εν τέλει προσκόμισή τους (13.12.03), δεν υπολογίζεται για την 9μηνη προθεσμία διαπίστωσης ελλείψεων ή διορθώσεων και συναφώς συμπλήρωσης του φακέλου μελέτης, αφού στο διάστημα αυτό ήταν άδηλο, αν θα χορηγηθούν αυτές και αν εν τέλει θα περατωθεί ο ουσιαστικός έλεγχος των μελετών. Έτσι μέχρι 14.1.04 οπότε υποβλήθηκε αίτηση παράτασης, η 9μηνη προθεσμία δεν είχε συμπληρωθεί και μετά την εγκριθείσα παράταση μέχρι 30.6.04, η οικοδομική άδεια χορηγήθηκε εντός νόμιμης προθεσμίας, χωρίς να απαιτείται απόφαση Νομάρχη για παράταση της προθεσμίας κατά το διάστημα που ο φάκελος παρέμενε αδρανής εν αναμονή των νέων εγκρίσεων.

γ. Κατόπιν των ανωτέρω, το Τμήμα ομόφωνα γνωμοδοτεί επί του δευτέρου ερωτήματος ότι η οικοδομική άδεια λόγω μη συμπλήρωσης της 9μηνης προθεσμίας εκδόθηκε εντός νόμιμης προθεσμίας.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 23/11/2005

Ο Πρόεδρος

Κ. Βολτής

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής

Δημ. Β. Αναστάσopoulos

Νομικός Σύμβουλος του Ν.Σ.Κ.