

ΠΟΡΙΣΜΑ

(ΝΟΜΟΣ 2477/97 «ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΚΑΙ ΣΩΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ –
ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ» ΑΡΘΡΟ 4, ΠΑΡ. 6)

**ΘΕΜΑ: Παράτυπη έκδοση οικοδομικής άδειας και αυθαίρετες
κατασκευές καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας,
σε οικοδομή στον παραδοσιακό οικισμό Κτικάδο Τήνου
(Υπ. Αριθ. 682/1997 οικοδομική άδεια)**

(ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΥΠΟΘΕΣΗΣ 14227/27-09-2000)

ΚΥΚΛΟΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΒΟΗΘΟΣ ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ: Ι. ΜΙΧΑΗΛ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ: Χρήστος Αδάμ
Κωνσταντίνος Αντωνιάδης
Νίκος Βίττης
Ζωή Ρώσσιου-Κοκκίνη

ΑΘΗΝΑ, 19.12.2001

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

Στις 27-09-2001, ο Συνήγορος του Πολίτη έλαβε αναφορά πολίτη από τον Κτικάδο Τήνου, με την οποία κατήγγειλε την εκτέλεση «παράνομων» εργασιών δόμησης σε όμορό κτίσμα. Συγκεκριμένα, τόσο με την αρχική αναφορά του όσο και με συμπληρωματικά στοιχεία, έθεσε θέμα νομιμότητας της υπ. Αριθ. 682/97 οικοδομικής άδειας. Παράλληλα, αμφισβήτησε την ορθή αποτύπωση των κοινοτικών δρόμων που περιβάλλουν το κτίσμα, και έθεσε θέμα για το ύψος του κτιρίου και την προσβολή της θέας της ιδιοκτησίας του. Ο πολίτης απευθύνθηκε στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο Ερμούπολης της Νομαρχίας Κυκλάδων, το οποίο με τις αντιφατικές του ενέργειες περιέπλεξε το πρόβλημα.

Ο Συνήγορος του Πολίτη ενεργώντας στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του (Ν.2477/97 «Συνήγορος του Πολίτη και Σώμα Ελεγκτών-Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης» ΦΕΚ 59/1997), ανέλαβε τη διερεύνηση της υπόθεσης.

Διαπιστώνεται ότι η πολεοδομία παρατύπως εξέδωσε την αρχική οικοδομική άδεια ενώ δεν κατέγραψε και αντιμετώπισε επαρκώς τις αυθαίρετες κατασκευές. Με την πρώτη μάλιστα αυτοψία έκρινε ότι δεν υπάρχει καμία παράβαση, δίνοντας το δικαίωμα για ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών και δημιουργώντας συνείδηση δικαίου στους τελέσαντες την παρανομία. Μέχρι σήμερα δεν έχει εγκριθεί αναθεώρηση της άδειας από την ΕΠΑΕ παρά τις κατά καιρούς αντιφατικές αποφάσεις της.

Ο ΣΤΠ , μετά από τη νομική και ουσιαστική διερεύνηση της υπόθεσης, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η έκδοση της άδειας και η καθυστέρηση αντιμετώπισης των προβλημάτων που ανέκυψαν αποτελούν πράξεις κακοδιοίκησης. Κατέγραψε μάλιστα σωρεία παραλείψεων οι οποίες δεν αποτελούν εσφαλμένες εκτιμήσεις, αλλά μη σύννομες ενέργειες.

2. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟ ΣΥΝΗΓΟΡΟ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν. 2477/97, ο Συνήγορος του Πολίτη (ΣΤΠ) “ερευνά ατομικές διοικητικές πράξεις ή παραλείψεις ή υλικές ενέργειες οργάνων των δημοσίων υπηρεσιών που παραβιάζουν δικαιώματα ή προσβάλλουν νόμιμα συμφέροντα φυσικών ή νομικών προσώπων”. Η αρμοδιότητα του ΣΤΠ να ασκήσει τη διαμεσολαβητική του αποστολή, με κάθε “**πρόσφορο τρόπο**” (παρ. 5, άρθρο 4, Ν. 2477/97), θεμελιώνεται στην εκτίμηση ότι μία ατομική διοικητική πράξη ενδέχεται να συνιστά “πράξη κακοδιοίκησης” κατά τους ορισμούς της προαναφερθείσας διάταξης. Ο ΣΤΠ, δεν επιλαμβάνεται περιπτώσεων, κατά τις οποίες η διοικητική ενέργεια έχει γεννήσει δικαιώματα ή έχει δημιουργήσει ευνοϊκές καταστάσεις υπέρ τρίτων, που ανατρέπονται μόνο με δικαστική απόφαση, **«...ΕΚΤΟΣ ΕΑΝ ΠΡΟΦΑΝΩΣ ΣΥΝΤΡΕΧΕΙ ΠΑΡΑΝΟΜΙΑ Η ΕΧΟΥΝ ΣΧΕΣΗ ΚΑΤΑ ΚΥΡΙΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ»** (αρθ. 4, παράγραφος 2).

Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 4, παράγραφο 5 του Ν. 2477/97 «Ο Συνήγορος του Πολίτη μπορεί να ζητά από τις δημόσιες υπηρεσίες κάθε πληροφορία, έγγραφο ή άλλο αποδεικτικό στοιχείο για την υπόθεση, να εξετάζει πρόσωπα, **να ενεργεί αυτοψία** και να παραγγέλλει πραγματογνωμοσύνη».

Κατά την διερεύνηση της υπόθεσης ο ΣΤΠ συνέλεξε τα σχετικά έγγραφα των υπηρεσιών, πραγματοποίησε αυτοψία στην Τήνο και συναντήθηκε με τους υπαλλήλους του πολεοδομικού γραφείου Ερμούπολης (Π.Γ). Επίσης, δέχτηκε στοιχεία από τον «θιγόμενο» πολίτη ενώ συναντήθηκε με εκπροσώπους του (μηχανικό και νομικούς).

2.1 Ιστορικό

A. Κατόπιν της προσφυγής του πολίτη στο αρμόδιο Π.Γ δόθηκε, στις **06-09-2000**, στο Αστυνομικό τμήμα Τήνου, σήμα διακοπής των οικοδομικών εργασιών στην οικοδομή που κατασκευάζονταν με την υπ. Αριθ. 682/97 άδεια «...μέχρις ότου μεταβεί υπάλληλος της υπηρεσίας...για επιτόπιο έλεγχο των καταγγελλόμενων υπερβάσεων...». Με το από **19-09-2000** δεύτερο έγγραφό του το ΠΓ ενημερώνει το Αστυνομικό τμήμα Τήνου ότι πραγματοποιήθηκε αυτοψία στην εν λόγω οικοδομή **«...κατά την οποία δεν υπάρχει υπέρβαση της οικοδομικής**

άδειας (682/97). Κατόπιν των παραπάνω παρακαλούμε να επιτρέψετε τις οικοδομικές εργασίες και στον περιβάλλοντα χώρο...». Σύμφωνα με το ΠΓ η οικοδομή ήταν σε προχωρημένο στάδιο κατασκευής ενώ την αυτοψία πραγματοποίησε ο υπάλληλος κύριος *****.

Β. Λόγω των συνεχιζόμενων καταγγελιών, από τον προσφεύγοντα πολίτη, το ΠΓ επανεξέτασε το θέμα και πραγματοποίησε νέα αυτοψία. Την αυτοψία διενήργησε η προϊσταμένη της υπηρεσίας κυρία ***** η οποία εκτός των άλλων διαπίστωσε στο από **10-10-2000** έγγραφό της τα παρακάτω:

«...Στα τοπογραφικά διαγράμματα περίξ των οικοπέδων προβλέπονται κοινοτικοί δρόμοι των οποίων τα όρια έχουν αλλοιωθεί...παρακαλείται ο Δήμος Εξωμβούργου να ελέγξει την ύπαρξη των εν λόγω δρόμων τυχόν καταπάτηση τους καθώς και αλλοίωση της στάθμης τους...στην ιδιοκτησία (της οικοδομικής άδειας 682/97) διαπιστώθηκαν **διαφοροποιήσεις στα υψόμετρα της οικοδομής** από αυτά των εγκεκριμένων σχεδίων ενώ έχει αλλοιωθεί και ο κοινοτικός δρόμος μπροστά από την ιδιοκτησία ...όσον αφορά το ύψος του τοίχου (στηθαίου) μπροστά από την ιδιοκτησία ...(όμορη) έχουν ισχύ τα αναφερόμενα στο άρθρο 15 του κτιριοδομικού κανονισμού σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρά 8 γ του ΦΕΚ3459/89 ».

Γ. Μετά την διενέργεια των δύο αντικρουόμενων αυτοψιών από το ΠΓ ξεκινά η προσπάθεια αναθεώρησης της υπ. Αριθ. 682/97 άδειας με υποβολή φακέλου στην ΕΠΑΕ. Κατά την αναθεώρηση υποβάλλονται νέα σχέδια, που υποτίθεται ότι παρουσιάζουν την πραγματική μορφή της οικοδομής, ενώ ζητείται η υπερύψωση κατά δύο μέτρων του «στηθαίου» που εμποδίζει τη θέα της όμορης ιδιοκτησίας. Είναι αξιοπρόσεκτο και χρήζει ελέγχου το γεγονός των διαδοχικών και διαφορετικών αποφάσεων που έλαβε η ΕΠΑΕ για το ίδιο θέμα. Συγκεκριμένα, στις **31-10-2000** κατά την 26η συνεδρίασή της (πράξη 1347) η ΕΠΑΕ αποφάσισε να μην εγκρίνει «...καμιά τροποποίηση σε σχέση με την αρχική άδεια..» και ότι «...πρέπει να κατεδαφιστεί το στηθαίο δώματος που ευρίσκεται εμπρός από την ιδιοκτησία...(την όμορη) ...(προστασία θέας όμορης ιδιοκτησίας)». Κατά την ίδια συνεδρίαση κα με την πράξη Νο. 1348 η ΕΠΑΕ δήλωσε ότι «...έχει απορρίψει την αίτηση αναθεώρησης ιδιοκτησίαςγια κατασκευή στο δώμα (προστασία της θέας ..(...όμορης ιδιοκτησίας)».

Στις **8-11-2000** στην 27η συνεδρίαση της η ΕΠΑΕ επανεξετάζει την αναθεώρηση της 682/97 οικοδομικής άδειας και αναβάλλει την απόφασή της μέχρι «...να προσκομισθούν τα απαραίτητα στοιχεία της ύπαρξης δρόμου στο επίμαχο σημείο ΔΕΖΗΘ...ΜΝΞΟ» (πράξη 1348). Σε συνέχεια της επανεξέτασης η

ΕΠΑΕ στην από **22-11-2000** (πράξη 1434) συνεδρίαση της, αποφασίζει ότι «...έχοντας υπόψη το ΔΠ 5585/10-10-2000 έγγραφο της πολεοδομίας εγκρίνει την παρούσα μελέτη εφόσον το τοπογραφικό διάγραμμα είναι πραγματικό (ύπαρξη κοινοτικού δρόμου) καθώς και τα ύψη της οικοδομής στάθμες από δρόμο. Επίσης θα γίνει αυτοψία από τον ελεγκτή μηχανικό και εκπροσώπου της ΕΠΑΕ για την διαπίστωση των ανωτέρω». Η απόφαση αυτή ελέγχεται δεδομένου ότι η ΕΠΑΕ ενέκρινε με προϋποθέσεις ενώ αποφάσισε να διενεργήσει και αυτοψία για την ακρίβεια των στοιχείων. Η ΕΠΑΕ όμως θα έπρεπε να κρίνει με βάση όλα τα στοιχεία της υπόθεσης και να εγκρίνει την αναθεώρηση μετά την ενέργεια της αυτοψίας εφόσον την θεωρούσε απαραίτητη. Σημειωτέον πως στην λήψη αυτής της απόφασης της ΕΠΑΕ παρευρίσκονταν τρεις εκπρόσωποι της ΣΑΚ (άτομα τα οποία δεν ήταν παρόντα στις προηγούμενες συνεδριάσεις).

Δ. Στις **02-11-2000** κάτοικοι από τον Κτικάδο Τήνου σε δήλωσή τους αναφέρουν ότι «ο δρόμος...που καταλήγει στην 'ιδιοκτησία της υπ. Αριθ. 682/97 άδειας' τελειώνει εκεί που αρχίζουν τα σκαλιά..» όπως φαίνεται και σε τοπογραφικό διάγραμμα που έχει προσαρτηθεί σε συμβόλαιο έτους 1978. Ο δεύτερος δρόμος καταλήγει «...εκεί που αρχίζει η αυλή της 'αναφερόμενης' και βρίσκεται η είσοδός της, όπως αποτυπώνεται στο άνω τοπογραφικό». Για το ίδιο θέμα ο Δήμαρχος Εξωμβούργου, με το από **16-11-2000** έγγραφό του δηλώνει ότι «Σχετικά με την παράκληση σας (του ΠΓ) να ελέγξουμε την ύπαρξη των εν λόγω δρόμων και τυχόν καταπάτησή τους καθώς και αλλοίωση της στάθμης τους έχουμε να σας γνωρίσουμε τα εξής: **A)** Δεν υπάρχει αποτύπωση στον Δήμο μας των Δημοτικών δρόμων και των πλατειών και ως εκ τούτου δεν υπάρχει δυνατότητα άντλησης συγκεκριμένων στοιχείων. **B)** Δεν έχει συσταθεί στο Δήμο μας Τεχνική Υπηρεσία ώστε να μπορέσουμε να ελέγξουμε τυχόν καταπάτηση των δρόμων όπως αναφέρετε στο σχετικό έγγραφο σας. Ωστόσο θέλουμε να προσθέσουμε ότι από την επιτόπια εξέτασή μας και τις μαρτυρίες των κατοίκων, δεν παρουσιάζουν εμφανείς αλλοιώσεις στις στάθμες τους οι σχετικοί δρόμοι.

Ε. Ο Συνήγορος του Πολίτη με το από **06-12-2000** έγγραφό του προς το ΠΓ αναφέρει : «Από τα στοιχεία της αναφοράς προκύπτει ότι η εν λόγω οικοδομή υπερβαίνει σημαντικά το επιτρεπόμενο ύψος ενώ ο ιδιοκτήτης έχει υψώσει στηθαίο το οποίο παρεμποδίζει τη θέα και το φωτισμό του προσφεύγοντος πολίτη. Επίσης, από όσο γνωρίζουμε η υπηρεσία σας πραγματοποίησε αρχικά μία αυτοψία υπάλληλος Πολεοδομίας κ. *****) σύμφωνα με την οποία δεν διαπίστωνε πρόβλημα με την εν λόγω οικοδομή, και έκρινε ότι μπορούν να

συνεχιστούν οι εργασίες διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αρ. πρωτ. εγγράφου 5152/19.9.2000). Σε μεταγενέστερο όμως έγγραφό της υπηρεσίας σας (Αρ. πρωτ. 5585/10.10.2000) διατυπώνεται η άποψη ότι **«...πéριξ των οικοπέδων προβλέπονται κοινοτικοί δρόμοι των οποίων όμως τα όρια έχουν αλλοιωθεί...»** και ότι **«...στην ιδιοκτησία κ. ***** διαπιστώθηκαν διαφοροποιήσεις στα υψόμετρα της οικοδομής από αυτά των εγκεκριμένων σχεδίων ενώ έχει αλλοιωθεί και ο κοινοτικός δρόμος μπροστά από την ιδιοκτησία του οποίου το υψόμετρο αποτελεί αφετηρία μέτρησης υψών...»**. Συνάγεται επομένως ότι με την πρώτη άποψη της υπηρεσίας σας δόθηκε η δυνατότητα να συνεχιστούν οι εργασίες οδηγώντας σε «τετελεσμένα γεγονότα». Εφόσον τα προσκομισθέντα στοιχεία στον ΣΤΠ ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα, και αφού το από 10-10-2000 έγγραφό σας συμφωνεί με όσα καταγγέλλονται, **δημιουργούνται υπόνοιες ότι η πρώτη αυτοψία δεν αποδίδει την πραγματικότητα και δεν μπορεί να αποτελεί μία εσφαλμένη υπηρεσιακή εκτίμηση...** Σε συνέχεια της τηλεφωνικής μας επικοινωνίας, κατά την οποία ζητήσαμε τη συνδρομή σας για την επίλυση του θέματος, σας παρακαλούμε να μας ενημερώσετε άμεσα ως προς τις ενέργειες στις οποίες θα προβεί η υπηρεσία σας για τον έλεγχο και την αποκατάσταση της νομιμότητας. Σημειώνουμε ότι από τα δεδομένα της αναφοράς απαιτείται αναστολή των οικοδομικών εργασιών και πραγματοποίηση έκθεσης αυτοψίας στην οποία αφού καταγραφούν οι παραβάσεις θα επιβληθούν τα προβλεπόμενα πρόστιμα. Ιδιαίτερη σημασία αποδίδουμε στην εφαρμογή της από 1-11-2000 απόφασης της ΕΠΑΕ με την οποία ζητείται να **«...κατεδαφιστεί το στηθαίο δώματος στο τμήμα που ευρίσκεται εμπρός από την ιδιοκτησία ... (προστασία θέας όμορης ιδιοκτησίας)»**. Εάν ο ιδιοκτήτης αρνηθεί, τότε θα πρέπει να προχωρήσουν οι αρμόδιες υπηρεσίες στην κατεδάφιση. Παράλληλα θεωρούμε ότι πρέπει να αποδοθούν ευθύνες για το αποτέλεσμα της πρώτης αυτοψίας σύμφωνα με τα όσα προαναφέρθηκαν».

Στο ίδιο έγγραφο παρακαλείται ο **Δήμαρχος Εξωμβούργου** **«...να απαντήσει άμεσα για το θέμα του δρόμου λαμβάνοντας υπόψη την από 2-11-2000 δήλωση των κατοίκων του Κτικάδου, και όποια άλλα στοιχεία θα μπορούσαν να συνδράμουν στην καταγραφή της πραγματικής κατάστασης και υψομέτρου του δρόμου (χάρτες ΓΥΣ, Αεροφωτογραφίες, δηλώσεις κατοίκων, φωτογραφίες κλπ.)»**.

Ζ. Το Δημοτικό Συμβούλιο Εξωμβούργου με την υπ. Αριθ. 2/2001 απόφασή του απάντησε στο ΣΤΠ ότι: **«1. Δεν υπάρχει αποτύπωση στον Δήμο μας των Δημοτικών δρόμων και των πλατειών και ως εκ τούτου δεν υπάρχει δυνατότητα άντλησης συγκεκριμένων στοιχείων. 2. Έμπροσθεν της ιδιοκτησίας ... (θιγόμενου)**

στον προαναφερόμενο δρόμο έχουν τοποθετηθεί μπάζα και δεν είναι δυνατόν να ελεγχθεί η στάθμη 3. Δεν έχει συσταθεί στο Δήμο μας Τεχνική Υπηρεσία ώστε να μπορέσουμε να ελέγξουμε τυχόν καταπάτηση των δρόμων 4. Από την επιτόπια εξέταση του Δημάρχου και του Προέδρου του Δ.Σ. αλλά και από μαρτυρίες των κατοίκων δεν παρουσιάζονται εμφανείς αλλοιώσεις στις στάθμες των άλλων δρόμων εκτός του σημείου μπροστά από τα σκαλιά της οικίας....που έχουν τοποθετηθεί μπάζα από την εκσκαφή της οικοδομής της».

Η. Ο Νομάρχης Κυκλάδων με την από **09-03-2001** απόφασή του ορίζει τα μέλη της Α'βάθμιας ΕΠΑΕ. Σε αυτήν ορίζει τακτικό μέλος εκπρόσωπο της ΣΑΚ και τους τρεις αναπληρωτές του. Κάτι τέτοιο δεν φαίνεται να επιτρέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις δεδομένου ότι σύμφωνα με αυτές πρέπει να ορίζεται ένα τακτικό μέλος με τον αναπληρωτή του.

Θ. Ο ΣτΠ με νέα του επιστολή, στις **11-04-2001**, ζητά να λάβει απάντηση από το ΠΓ για τα θέματα που είχαν τεθεί με την πρώτη του επιστολή. Παράλληλα, συγκρίνοντας τις δύο απαντήσεις του Δήμου διαπίστωσε ότι στοιχεία που αναφέρονται στην δεύτερη απάντηση του Δήμου (όπου αναφέρεται ότι «...έχουν τοποθετηθεί μπάζα από την εκσκαφή της οικοδομής...») είναι αντίθετα από εκείνα που αναγράφονται στην πρώτη. Με βάση τα στοιχεία αυτά διαφαίνεται ότι έχει αλλοιωθεί η πραγματική στάθμη περίξ του εδάφους από το οποίο μετρείται το ύψος της οικοδομής. Σημείωσε επίσης «...ότι δεν μπορεί να διαιωνίζεται η εφαρμογή της από 1-11-2000 απόφασης της ΕΠΑΕ, με την οποία ζητείται να **«...κατεδαφιστεί το στηθαίο δώματος στο τμήμα που ευρίσκεται εμπρός από την ιδιοκτησία ... (προστασία θέας όμορης ιδιοκτησίας)»**, αναμένοντας την εκδίκαση της υπόθεσης από την β' ΕΠΑΕ (δηλαδή επανεξέταση του θέματος από την πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ). **Τούτο μάλιστα την στιγμή που αφενός έχει καθυστερήσει υπερβολικά η έκδοση της απόφασης ... και αφετέρου αμφισβητείται η νομιμότητα της παραπομπής του αρχικού αιτήματος των εν λόγω ιδιοκτητών για υπερύψωση του στηθαίου (το οποίο δεν επιτρέπεται και άρα δεν θα έπρεπε να παραπεμφθεί από την αρχή στην ΕΠΑΕ). Επανάλαβε ότι εφόσον ο ιδιοκτήτης αρνηθεί να κατεδαφίσει το στηθαίο, τότε θα πρέπει να προχωρήσουν οι αρμόδιες υπηρεσίες στην κατεδάφιση. Ζήτησε τέλος να αποδοθούν ευθύνες για το αποτέλεσμα της πρώτης αυτοψίας σύμφωνα με τα όσα έχουν αναφερθεί στις επιστολές του ΣτΠ...».**

Ι. Το ΠΓ Ερμούπολης κοινοποίησε στο ΣτΠ το από **25-04-2001** έγγραφό του, προς την ιδιοκτήτρια της οικοδομής, στο οποίο αναφέρεται ότι : «...για την ολοκλήρωση των οικοδομικών εργασιών στην ιδιοκτησία σας απαιτείται η έκδοση της

αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας 682/97 για τους λόγους που αναφέρονται στην τεχνική σας έκθεση. Πριν την έκδοση της αναθεώρησης απαιτείται να εφαρμοσθεί το υπ. Αριθ. 1434 / 2000 πρακτικό της ΕΠΑΕ, το οποίο σας έχει κοινοποιηθεί σχετικά και να διασαφηνισθούν τα σημεία που αναφέρονται στο υπ. Αριθ. ΔΠ 6681/2000 έγγραφό μας (ύπαρξη ή μη κοινοτικού δρόμου εμπροσθεν της ιδιοκτησίας σας, τα οποία άλλωστε θίγονται σε όλα τα σχετικά έγγραφα...Όσον αφορά το ύψος της οικοδομής αυτό πράγματι μετρά από το πέριξ διαμορφωμένο φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος, πλην όμως το διαμορφωμένο δεν δύναται να υπερβαίνει πάνω από 1,5 μέτρα το φυσικό. Η τήρηση όμως των υψομέτρων και των σταθερών σημείων μέτρησης της εγκεκριμένης άδειας είναι υποχρεωτική και για οποιαδήποτε αλλαγή απαιτείται αναθεώρηση. Εν προκειμένω ως αφετηρία μέτρησης του ύψους στην αρχική άδεια ήταν το φυσικό έδαφος και ο υπάρχων δρόμος εμπροσθεν της ιδιοκτησίας, ενώ στην υπό κατασκευή οικοδομή τα ύψη μετρούν από το διαμορφωμένο έδαφος και ο δρόμος διαμορφώνεται αντίστοιχα. Τα παραπάνω δεν προσκομίσθηκαν στην υπηρεσία με την αίτηση για αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας...παρακαλούμε για τηλεφωνική συνεννόηση με την υπηρεσία μας προκειμένου να ορισθεί ημερομηνία αυτοψίας...η οριστική μορφή της περίφραξης και το ύψος της θα εγκριθεί από την ΕΠΑΕ αφού ληφθούν υπόψη τα αναφερόμενα στο έγγραφο της ΔΟΚΚ».

Κ. Στις **22-06-2001** η προϊσταμένη του ΠΓ με έγγραφό της ζήτησε οδηγίες από τη ΔΟΚΚ για τον εάν είναι νόμιμη η εν λόγω άδεια λόγω έλλειψης στοιχείων που «...να αποδεικνύουν την νομιμότητα της κατάτμησης κυρίως δε ότι δεν υφίσταται δρόμος και επομένως το ένα από τα δημιουργούμενα οικόπεδα είναι τυφλό». Από τα στοιχεία που έχουν κοινοποιηθεί στο ΣτΠ δεν προκύπτει ότι έχει δοθεί απάντηση από την ΔΟΚΚ.

Λ. Στις **10-09-2001** κατατέθηκε στην ΕΠΑΕ έγγραφο - εισήγηση από το Γ' αναπληρωματικό μέλος του τακτικού εκπροσώπου ΣΑΚ. Σε αυτό περιγράφονται τα ευρήματα αυτοψίας που διενεργήθηκε στις 25-07-2001 από τον ίδιο και τον Πρόεδρο της ΕΠΑΕ. Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε «...σύμφωνα με εντολή της ολομέλειας ΕΠΑΕ της 23-11-2001...» και υπογράφεται μόνο (;!) από τον αναπληρωματικό εκπρόσωπο του ΣΑΚ. **Σύμφωνα λοιπόν με το έγγραφο αυτοψίας που υπογράφει το Γ' αναπληρωματικό μέλος του τακτικού εκπροσώπου ΣΑΚ δεν παρατηρείται καμία παράβαση ή αυθαίρετη κατασκευή στην εν λόγω οικοδομή.** Παράλληλα, υποστηρίζει την κατασκευή «κτιστού συμπαγούς τοίχου περίφραξης ύψους 2,40 μτ...» θεωρώντας ότι «...δεν επηρεάζει τη θέα από την όπισθεν αυτής γειτονικής

κατοικίας...». Προβληματισμό προκαλεί τόσο η εντολή που έδωσε η ΕΠΑΕ για αυτοψία (δεδομένου ότι είχε ήδη εγκρίνει υπό προϋποθέσεις) όσο και η «αδυναμία» του μηχανικού που συνέταξε την αυτοψία (εκπρόσωπος ΣΑΚ) να εντοπίσει τις οικοδομικές παραβάσεις της εν λόγω οικοδομής, που σημειωτέον είχε αποπερατωθεί. Υπενθυμίζεται ότι την ίδια «αδυναμία» παρουσίασε και η πρώτη αυτοψία που διενεργήθηκε από υπάλληλο του ΠΓ.

Μ. Στις **31-10-2001** συνεδρίασε ξανά η ΕΠΑΕ (πράξη 2434) με θέμα την αναθεώρηση της 682/97 οικοδομικής άδειας. Αποφάσισε δε ότι *«...δεν εγκρίνει την πρόταση αναθεώρησης και προς τις στάθμες διαμόρφωσης του υπογείου. Δεν εγκρίνει τον τοίχο συμπαγούς περιτοίχισης πάνω από 1 m από την στάθμη του δρόμου. Η οικοδομή βρίσκεται στο Κτικάδο Τήνου»*. Επισημαίνεται η μεθόδευση παράκαμψης της αρχικής απόφασης της ΕΠΑΕ για κατεδάφιση του στηθαίου με μετονομασία του στηθαίου σε «τοίχο περιτοίχισης». Ο στόχος φαίνεται πως είναι η διατήρηση και υπερύψωση του στοιχείου αυτού.

Από όσο γνωρίζει ο ΣΤΠ μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει έκθεση αυτοψίας και δεν έχουν επιβληθεί τα σχετικά πρόστιμα από το ΠΓ Ερμούπολης για τις οικοδομικές παραβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στην εν λόγω οικοδομή.

2.2 Στις **12-09-2001**, κλιμάκιο του ΣΤΠ αποτελούμενο από ειδικούς επιστήμονες μετέβη στον Κτικάδο Τήνου όπου και πραγματοποίησε **αυτοψία** στην εν λόγω οικοδομή και τον περιβάλλοντα χώρο. Στις 13-09-2001 συναντήθηκε με τους αρμόδιους υπαλλήλους του ΠΓ και έλεγξε τον φάκελο της οικοδομικής άδειας. Παράλληλα, παρουσίασε στους υπαλλήλους τα πρώτα ευρήματα της αυτοψίας υποδεικνύοντας τις ενέργειες στις οποίες πρέπει να προβούν για την τήρηση της νομιμότητας.

3. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΠΟΥ ΔΙΕΝΗΡΓΗΣΑΝ ΟΙ ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ ΤΟΥ Σ Τ Π

Όπως προαναφέρθηκε κλιμάκιο Ειδικών Επιστημόνων του ΣΤΠ διενήργησε αυτοψία (στις 12.9.2001) στην οικοδομή και επισκέφθηκε την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία της Σύρου (στις 13-9-2001). Μετά την πραγματοποίηση της αυτοψίας και την εξέταση του σχετικού φακέλου διαπιστώθηκε ότι τα σχέδια της οικοδομικής άδειας είναι σκοπίμως ελλιπή ή ανακριβή σε πολλά καίρια στοιχεία τους, ενώ η πραγματοποιηθείσα κατασκευή δεν ανταποκρίνεται στα σχέδια και παρουσιάζει σοβαρές πολεοδομικές παραβάσεις.

Συγκεκριμένα:

A) Το Τοπογραφικό Διάγραμμα (Σχέδιο A1 της άδειας) και Διάγραμμα Κάλυψης (Σχέδιο A2 της άδειας) παρουσιάζουν τις παρακάτω ελλείψεις, ανακρίβειες ή αντιφάσεις:

1. Στα Σχέδια A1 και A2 έχει παραληφθεί να σημειωθεί το όριο του οικισμού που τέμνει την οικοπεδική έκταση στη νοτιο-ανατολική πλευρά του. [Η παράλειψη αυτή συνάγεται από την σύγκριση του σχεδίου αυτού με το συνημμένο στο συμβόλαιο 10765/3.10.97 διάγραμμα του μηχανικού Κώστα Διασκούφη στο οποίο εμφανίζεται μόνο τμήμα του οικοπέδου ως κείμενο εκτός ορίων. Αντίθετα, στο σχέδιο A2 του μηχανικού κ. ***** αναγράφεται ότι όλο το οικόπεδο βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Κτικάδου Τήνου.] Η παράλειψη αυτή δεν επιφέρει διαφοροποίηση, σε ότι αφορά την εκμετάλλευση του οικοπέδου (άρθρ. 87 παρ. 1 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας). Το απόσπασμα όπου φαίνεται η οριοθέτηση του οικισμού και η θέση της ιδιοκτησίας σε σχέση με αυτόν δεν είναι ευκρινές καθιστώντας τον εντοπισμό (της ιδιοκτησίας) δύσκολο για την υπηρεσία. Δεν αναφέρεται επίσης ο αριθμός απόφασης Νομάρχη για την οριοθέτηση καθώς και οι όροι δόμησης (γίνεται απλώς παραπομπή στο ισχύον Π.Δ.) όπως ορίζεται στις Προδιαγραφές Σύνταξης Τοπογραφικών Διαγραμμάτων άρθρ.10 παρ. 2ε και 2στ (ΦΕΚ 49 Δ/85).
2. Η κοινοτική οδός που εμφανίζεται και στα δύο σχέδια, A1 και A2, με τα στοιχεία Ι''Θ''Η''Ζ''Ε''Δ''Γ''Β'' μήκους περ. 15 μέτρων και πλάτους 2,5 μέτρων δεν υπήρχε κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας (20.11.97)

αφού η πράξη παραχώρησής της έγινε 4 χρόνια αργότερα στις 18.5.2001. Αναληθώς επομένως σημειώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα ως υπάρχουσα, που για τον λόγο αυτό πάσχει ως προς την καταγραφή των πραγματικών στοιχείων του οικοπέδου.

[Σημείωση: Στις 5.5.92 έγινε οικοπεδοποίηση της αρχικά ενιαίας έκτασης και δημιουργήθηκαν δύο διακεκριμένες ιδιοκτησίες με τα στοιχεία Ε1 εμβαδού 798.82 μ² και Ε2 εμβαδού 1.770,22 μ² (όπως φαίνονται στα σχετικά σχέδια). Όμως ο διαχωρισμός αυτός δεν κατέστη νομικά ισχυρός αφού δεν είχε γίνει εκ παραλλήλου και η εκ του νόμου απαραίτητη συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης της κατά τα ανωτέρω οδού σε κοινή χρήση (άρθρ. 86, παρ. 2^α του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας καθώς και άρθρ.1 παρ. στ. ΦΕΚ 345/89). Η πράξη οικοπεδοποίησης πάσχει και για άλλο ένα λόγο. Ο νόμος (βλ. Π.Δ./11.5.89 «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από ΠΔ/19-10.78 ΦΕΚ-594/Δ») στην α' παρ. του άρθρ.1 ορίζει ότι «τα οικόπεδα που βρίσκονται στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού είναι άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον έχουν ελάχιστο...πρόσωπο 13μ. σε κοινόχρηστο χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση». Η κατά την στιγμή της έκδοσης της οικοδομικής αδείας νομικά ανύπαρκτη «κοινοτική οδός» δεν έχει ούτε το ελάχιστο απαιτούμενο πλάτος των 4 μέτρων (όπως ορίζεται στην παρ. στ. του ιδίου ΠΔ). Επομένως η κατάτμηση δεν ήταν νόμιμη, αφού το τμήμα Ε2 δεν είχε πρόσοψη σε υπάρχοντα κοινοτικό δρόμο μήκους τουλάχιστον 13μ και πλάτους τουλάχιστον 4μ. Αξίζει να προστεθεί εδώ ότι ακόμη και μετά την από 18.5.2001 πράξη παραχώρησης, το δεύτερο οικόπεδο Ε2, αν και άρτιο, δεν είναι οικοδομήσιμο λόγω του πλάτους 2,5μ της οδού (βλ. Κώδικα Πολεοδομικής Νομοθεσίας, άρθρο 86 «Γραμμή δόμησης» παρ. 2α και 2β) η δε εντός αυτού μετέπειτα ανεγερθείσα οικοδομή υπό του ιδίου μελετητή είναι επομένως παράνομη. **Η Πολεοδομία Σύρου σαφώς όφειλε να έχει εντοπίσει την παρανομία αυτή και να μην έχει εκδώσει την οικοδομική άδεια. Ομοίως, η Πολεοδομία Σύρου δεν έπρεπε να είχε εγκρίνει την πράξη οικοπεδοποίησης αφού δεν υπήρχαν οι νόμιμες προϋποθέσεις**].

3. Το τοπογραφικό διάγραμμα A1 της οικοδομικής αδείας παρουσιάζει αντικρουόμενα μεταξύ τους στοιχεία ως προς τα όρια και μέγεθος της οικοπεδικής έκτασης του κτιρίου που εντάσσεται σε αυτήν. Συγκεκριμένα, ενώ γραφικά οριοθετούνται δύο διακεκριμένες εκτάσεις (E1 και E2), στους αναγραφόμενους όρους δόμησης ορίζονται τα τ.μ. της συνολικής έκτασης, ήτοι 2569.04 τμ. Σημειώνεται ότι στο διάγραμμα κάλυψης A2 αναγράφεται έκταση 798,82 τμ (δηλ. η έκταση μόνο του E1).
4. Η εμφανιζόμενη στάθμη φυσικού εδάφους στο Διάγραμμα Κάλυψης A2, στην σχηματική τομή του κτιρίου είναι ανακριβής. Επειδή η σχηματική αυτή τομή επαναλαμβάνεται στο σχέδιο A9-Προσθήκη, αναλύεται στην παρ. Γ πιο κάτω.

B) Το σχέδιο της νότιας όψης του κτιρίου (Σχέδιο A10) είναι ανακριβές τόσο ως προς τις σημειούμενες στάθμες εδάφους όσο και ως προς υλοποιηθέντα μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου (βλ. ανοίγματα παραθύρων και πόρτας «υπόγειου»). Οι ανακρίβειες παρουσιάζουν το χαμηλότερο ισόγειο επίπεδο του υπάρχοντος από παλιά κτίσματος (επί του οποίου αναπτύσσεται η νέα οικοδομή) ως υπόγειο. Συγκεκριμένα:

1. Το εμφανιζόμενο στα σχέδια της οικοδομικής αδείας ως υπόγειο, είναι στην πραγματικότητα ισόγειο, γεγονός που διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία και επιβεβαιώνεται από το κατατεθειμένο στον φάκελο της υπόθεσης φωτογραφικό υλικό. Εξ άλλου η από 5.5.1992 πράξη οικοπεδοποίησης αναφέρεται σε υπάρχον διώροφο κτίσμα. Ο Γ.Ο.Κ. δίνει τους εξής σχετικούς ορισμούς:

«**Υπόγειο** είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,5 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους» (άρθρ.2, παρ.24).

«**Οριστική στάθμη** εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση» (παρ. 16).

Στο δε άρθρο 17, παρ. 1 διευκρινίζεται περαιτέρω ότι «στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπεται η μερική εκσκαφή ή επίχωση του εδάφους για την προσαρμογή του κτιρίου σε αυτό με την προϋπόθεση ότι

σε κανένα σημείο η οριστική στάθμη του εδάφους δεν θα βρίσκεται ψηλότερα ή χαμηλότερα από 1,5μ. από την φυσική στάθμη. Μεγαλύτερη επέμβαση στο έδαφος επιτρέπεται ύστερα από γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε.». Κατά την αυτοψία στην επίμαχη οικοδομή διαπιστώθηκαν τα εξής:

- ✓ Η σημερινή οικοδομή αναπτύσσεται καθ' ύψος και κατ' επέκταση σε υπάρχον παλιό παραδοσιακό διώροφο κτίσμα το οποίο βεβαίως ήταν προσαρμοσμένο στο περίξ έδαφος. Το έδαφος δεν είχε διαφοροποιηθεί από την αρχική του κατάσταση. Ως εκ τούτου, η επέκταση της οικοδομής δεν επηρέαζε το υπάρχον κτίσμα στην επαφή του με το έδαφος και επομένως *δεν τίθεται θέμα προσαρμογής του κτιρίου στο έδαφος με επίχωση ή επίστρωση ως ορίζει ο ΓΟΚ*. Αντίθετα, αυτό που επιχειρείται να εμφανιστεί στα σχέδια είναι η προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο με τρόπο που το ισόγειο να λογισθεί ως υπόγειο. Άλλωστε, η προσαρμογή αυτή ουδέποτε έγινε στην πράξη, αφού, εάν γινόταν, το ισόγειο θα μετατρέπóταν óντως σε υπόγειο, κάτι που φυσικά ο κατασκευαστής δεν επιθυμούσε (βλ. επόμενο σημείο). Πέραν των ανωτέρω, η οροφή του παρουσιαζόμενου ως υπογείου χώρου βρίσκεται πάνω από τα οριζόμενα στο άρθρο 24 όρια (δηλ. το 1,5μ. ως ανωτάτη επιτρεπομένη απόσταση της οροφής από το διαμορφωμένο ή φυσικό έδαφος), ενώ υπήρχε από παλιά - υπάρχει και σήμερα - απ' ευθείας είσοδος με τον έξω χώρο χωρίς σκαλοπάτια. Με το σχέδιο λοιπόν της νότιας όψης της οικοδομικής αδειάς επιχειρείται η εσκευμένη παραπλάνηση της αρμόδιας Πολεοδομίας, εμφανίζοντας τον ισόγειο χώρο ως υπόγειο, την δε τελική στάθμη εδάφους ως «φυσική-διαμορφωμένη» εις τρόπον ώστε να επιχειρείται η προσαρμογή του εδάφους στο κτίριο και όχι του κτιρίου στο έδαφος κατά τα ανωτέρω.
- ✓ Οι όροι δόμησης της περιοχής (βλ. παρ. 4 του Π.Δ./11.5.89 «Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων οικισμών του νομού Κυκλάδων που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το από ΠΔ/19-10.78 ΦΕΚ-594/Δ) επιτρέπουν ως μέγιστο ύψος των κτηρίων τα 7,5 μέτρα μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητή στάθμη του εδάφους (με την επιφύλαξη της παρ. 1

του άρθρ.17 του ν1577/85 ΦΕΚ 210^Α) και μέγιστο αριθμό ορόφων τους δύο. Λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους επιτρέπεται η μία μόνο πλευρά του κτηρίου να έχει ύψος 8,5μ από το φυσικό ή τεχνητό έδαφος. Στη νότια πρόσοψη του εν λόγω κτιρίου και σε ανάπτυγμα που αντιστοιχεί επακριβώς με το τμήμα της οικοδομής που είναι τριώροφη στην όψη αυτή, έχει διαμορφωθεί στενή χτιστή ζαρντινιέρα βάθους 45εκ. και ύψους 1,5μ. την οποία ο μελετητής αυθαίρετα ονοματίζει «επίχωση για διαμόρφωση τελικής στάθμης εδάφους 1,5μ επάνω από το φυσικό». Ο ισχυρισμός αυτός γίνεται όχι μόνο για να ενισχύσει τις προσπάθειές να χαρακτηριστεί το ισόγειο ως υπόγειο (βλ. προηγούμενη παράγραφο), αλλά και να παρακάμψει το γεγονός ότι το νέο κτίριο υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά περίπου 2μ στην πλευρά εκείνη. Παράλληλα υπερβαίνει τον μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων (3 αντί για 2). Σύμφωνα όμως με την παρ. 1 του άρθρ.17 του ν. 1577/85 «...έργα όπως πεζούλια, βεράντες, κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) σκάλες κύριες ή βοηθητικές δεν αποτελούν διαμόρφωση του εδάφους αλλά έργα αναγκαία, λόγω της διαμόρφωσης, για την επικοινωνία με το κτήριο». Διαπιστώνεται επομένως σημαντική υπέρβαση στους όρους δόμησης κατά το τμήμα αυτό.

Γ) Στο σχέδιο της «κατά Μήκος Τομής» (Σχέδιο Α9 της οικοδομικής άδειας) τα υψομετρικά των κοινοτικών οδών και του εδάφους εμπροσθεν της νότιας όψης του «υπογείου» είναι υπέρμετρα ανακριβή. Οι ειδικοί επιστήμονες που διενήργησαν την αυτοψία, μετά από την επιτόπια έρευνα και συσχέτισμό των μετρήσεών τους με φωτογραφικά στοιχεία που έχουν κατατεθεί στο φάκελο και δείχνουν την αρχική – προ επέμβασης του κατασκευαστή - κατάσταση, εκτιμά ότι η ανακρίβεια (υπερύψωση) κυμαίνεται από περ. 40 εκ. (στον υπάρχοντα επάνω κοινοτικό δρόμο) έως 1,5 μέτρα (στον μη υπάρχοντα κατά τον χρόνο έκδοσης αδειας κάτω κοινοτικό δρόμο). Η παραποίηση των πραγματικών στοιχείων στοχεύει προφανώς στο να παραπλανήσει την πολεοδομική υπηρεσία και να κατασκευάσει τις αναγκαίες συνθήκες ώστε να χαρακτηριστεί το ισόγειο επίπεδο της κατοικίας ως υπόγειο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι ο δρόμος μπροστά από το κτίσμα, που παραχωρήθηκε εκ των υστέρων, παρουσιάζεται εμφανώς υπερυψωμένος σε σχέση με το ύψος του εδάφους όμορης ιδιοκτησία

Δ) Το βατό δώμα του δεύτερου επιπέδου έχει στηθαίο το οποίο υπερβαίνει καθ' ύψος τα ανάλογα παραδοσιακά χαρακτηριστικά για δώματα (ακροδώματα δωμαίων) που υφίστανται στους παραδοσιακούς οικισμούς των Κυκλάδων. Ειδικότερα:

- ✓ Στο διάταγμα 11.5.89 (ΦΕΚ 345) στο άρθρ.1 παρ.4 ορίζεται ότι *«πάνω από το ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή καπνοδόχου και η κατασκευή της στέγης όπου αυτή επιβάλλεται από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος».*
- ✓ Στο άρθρο 2, παρ.30 του ν.1577/85 δίνεται ο ορισμός του ύψους κτηρίου και αναφέρεται ότι *«στην στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή με το τυχόν στηθαίο».*

Σύμφωνα με τα ανωτέρω διαπιστώνεται ότι στην οικία δεν έχει συμπεριληφθεί το στηθαίο (ως όφειλε) στον υπολογισμό του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους.

Επιπλέον:

- ✓ Στο σχετικό εδάφιο του βιβλίου «Το Ελληνικό Λαϊκό Σπίτι» (Π. Μιχελή) στην αναφορά για το παλιό Τηνιακό σπίτι (βλ. σελ. 81) στην περιγραφή του τρόπου στεγάσεως αναφέρει ότι *«Σε όλους τους τρόπους στεγάσεως (Σημ. αναφέρεται σε βατά ή μη δώματα, σε δώματα που χρησιμοποιούνται σαν αυλή κλπ.) το χώμα συγκρατείται στην άκρη του δώματος από μια σειρά πέτρες καλά ταιριασμένες που λέγονται ξωγύρια και σχηματίζουν έτσι το ακρόδωμα».*

Επομένως, παρότι το προμνημονευθέν ΠΔ11.5.89 δεν ορίζει επακριβώς το ύψος του στηθαίου δώματος για τα κτίσματα στην Τήνο, απαιτεί το σεβασμό των παραδοσιακών στοιχείων. Ύψος στηθαίου άνω των 20-30εκ δεν απαντάται πουθενά. Το υλοποιηθέν στηθαίο υπερβαίνει κατά πολύ το ύψος αυτό.

Ε) Από την εξέταση των στοιχείων του φακέλου της οικοδομικής αδειάς προέκυψε ότι εντεταλμένοι για έλεγχο υπάλληλοι της διοίκησης σε έγγραφά τους παρέβλεψαν τις ανωτέρω ***** (βλέπε εκθέσεις αυτοψιών υπαλλήλου πολεοδομίας κ. Α. Βαγενά, ιδίως αυτήν της 10.9.2001 του αρχιτέκτονα κ. ***** Γ'αναπληρωτή εκπροσώπου ΣΑΚ). Επισημαίνεται ότι κατόπιν ερωτήσεων των Ειδικών Επιστημόνων για το ανακριβές της αυτοψίας ο κ. Βαγενάς απάντησε πως «...δεν πρόλαβε να δει όλη την οικοδομή (παρότι είχε αποπερατωθεί) και έκρινε μόνο το θέμα της προσβολής της θέας όμορης ιδιοκτησίας από το τοιχίου (περίφραξη) που θα κατασκευαζόταν !». Στην αυτοψία όμως φέρεται πως έλεγξε όλη την οικοδομή (ως όφειλε) και διέγνωσε πως «... δεν υπάρχει υπέρβαση της οικοδομικής άδειας (682/97). Κατόπιν των παραπάνω παρακαλούμε να επιτρέψετε τις οικοδομικές εργασίες και στον περιβάλλοντα χώρο...». Δόθηκε έτσι η ευκαιρία στον κατασκευαστή να συνεχίσει της παράτυπες και παραπλανητικές παρεμβάσεις.

Επισημαίνεται ότι με το από 5152/19.9.2000 έγγραφό της η Δ/ση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος Ν.Α. Κυκλάδων δίνει συνέχιση οικοδομικών εργασιών μετά το υπ' αρ. 5003/6.9.2000 σήμα διακοπής. Στη συνέχεια όμως με το 5585/10.10.2000 – και χωρίς να προβεί σε νεώτερη διακοπή, σύνταξη αυτοψίας – η πολεοδομία διαπιστώνει «...διαφοροποιήσεις στα υψόμετρα της οικοδομής από αυτά των εγκεκριμένων σχεδίων ενώ έχει αλλοιωθεί και ο κοινοτικός δρόμος μπροστά από την ιδιοκτησία του οποίου το υψόμετρο αποτελεί αφετηρία μέτρησης υψών». Παράλληλα, ζητά προσκόμιση στοιχείων χωρίς να ορίσει χρόνο για την προσκόμισή τους. **Επομένως διαπιστώνεται μία ελαστικότητα και παράληψη εφαρμογής των κείμενων διατάξεων που επέτρεψε στον κατασκευαστή να συνεχίσει και ολοκληρώσει τις οικοδομικές εργασίες του κτίσματος δημιουργώντας τετελεσμένες καταστάσεις.**

Ζ) Η ΕΠΑΕ του ΔΠΝ Κυκλάδων που εξέτασε τα αρχικά σχέδια της μελέτης και την ενέκρινε, δεν πείθει ότι κατέδειξε στην αρχή την δέουσα εκ του ρόλου της ευαισθησία για την υποχρεωτική εναρμόνιση του

κτιρίου με τα παραδοσιακά πρότυπα και περιβάλλον της Τήνου, ενώ έκανε ενέργειες οι οποίες προκαλούν εύλογες αμφιβολίες ως προς την νομιμότητα και σκοπιμότητά τους. Συγκεκριμένα υπάρχουν 3 διαδοχικά αποσπάσματα πρακτικού της ΕΠΑΕ (με ημερομηνίες 31.10.2000, 8.11.2000 και 22.11.2000) υπογεγραμμένες από διαφορετικά άτομα που εξετάζουν και επανεξετάζουν το ίδιο θέμα, δηλαδή την αναθεώρηση της αρχικής οικ. αδείας. Επισημαίνεται ότι στο πρώτο πρακτικό δεν εγκρίνεται καμία τροποποίηση σε σχέση με την αρχική άδεια δηλ. δεν εγκρίνεται η αναθεώρηση. [Σημειώνεται ότι η επανεξέταση υπόθεσης που έχει κριθεί σε πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ γίνεται μόνο μετά από ένσταση και μόνο από δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ – βλ. άρθρ.3 της απόφασης αρ. 31252/1530 Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ΦΕΚ 482Δ/87. Επομένως οι επόμενες της πρώτης δύο διαδοχικές επανεξετάσεις από πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ είναι μη σύννομες. Επιπλέον, βάσει του άρθρ.3 της ίδιας απόφασης «Οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες διαβιβάζουν στην ΕΠΑΕ τις μελέτες ύστερα από τον έλεγχο πληρότητας και εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν». Αυτό όμως δεν τηρήθηκε όπως φαίνεται και στο κείμενο της 3^{ης} απόφασης ΕΠΑΕ με την οποία «εγκρίνεται η μελέτη υπό προϋποθέσεις δηλαδή εφ' όσον το τοπογραφικό διάγραμμα είναι πραγματικό (ύπαρξη κοινοτικού δρόμου) και τα ύψη της οικοδομής στάθμες από δρόμο» (sic). Με το ίδιο πρακτικό της 22.11.2000 αποφασίζεται να γίνει αυτοψία από τον ελεγκτή μηχανικό και εκπροσώπους της ΕΠΑΕ. Κατ' εφαρμογή αυτής της παράτυπης απόφασης προσκομίστηκε στις 10.9.2001 στην ΕΠΑΕ έκθεση αυτοψίας που διενεργήθηκε 25.7.2001 υπογεγραμμένη από ένα μέλος της ΕΠΑΕ, τον κ. Κ. Ξένο. Στην αυτοψία αυτή, όλως περιέργως, δεν εντοπίζονται οι παραβάσεις της οικοδομής, ούτε οι παραποιήσεις στις στάθμες εδάφους και κοινοτικών δρόμων. **Ανιχνεύεται επομένως μεθόδευση εκ μέρους εμπλεκόμενων μελών της ΕΠΑΕ για την παράκαμψη της αρνητικής αρχικής γνωμάτευσης με στόχο να διευκολυνθεί ο κατασκευαστής και να καλυφθούν οι παραβάσεις.]**

Η) Η τελευταία απόφαση της ΕΠΑΕ δεν εγκρίνει την αναθεώρηση της εν λόγω άδειας. Παράλληλα, όμως δεν έχει κινηθεί η διαδικασία αυθαιρέτου από την πολεοδομία προς αποκατάσταση της νομιμότητας.

Θ) Τέλος διαπιστώθηκε ότι η ανέγερση του στηθαίου (ή όπως αλλιώς μπορεί να ονομασθεί) εμποδίζει την θέα της όμορης ιδιοκτησίας. Το ιδιοκτησιακό θέμα που έθεσε ο πολίτης που ανήγειρε την οικοδομή (οικοδομική άδεια 682/97) έχει επιλυθεί από τη δικαιοσύνη υπέρ του αναφερόμενου στο ΣτΠ πολίτη (σύμφωνα με τα στοιχεία της υποβληθείσας αναφοράς).

4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την διερεύνηση του νομικού πλαισίου και των πραγματικών δεδομένων που ανέκυψαν κατά την εξέταση των στοιχείων της αναφοράς που κατατέθηκαν στο Συνήγορο του Πολίτη διαπιστώθηκαν οι παρακάτω πράξεις κακοδιοίκησης:

- 1.** Η κατάτμηση της αρχικής ενιαίας ιδιοκτησίας σε δύο διακεκριμένες ιδιοκτησίες είναι παράτυπη. Η έγκριση της κατάτμησης από την πολεοδομία καθιστά παράτυπη την 682/97 οικοδομική άδεια και συμπαρασύρει πιθανά την νομιμότητα της μετέπειτα εκδοθείσας δεύτερης οικοδομικής αδειάς στο τμήμα Ε2.
- 2.** Ο μελετητής παραποίησε ή παρέλειψε στοιχεία στα κατατεθέντα τοπογραφικά και αρχιτεκτονικά σχέδια της μελέτης (τόσο στα αρχικά όσο και σε αυτά της αναθεώρησης) ώστε να παρακάμψει περιοριστικούς όρους του ΓΟΚ και του ΠΔ.11.5.89. Με τον τρόπο αυτό κατασκεύασε μεγαλύτερο κτίσμα από αυτό που επιτρέπεται (υπέρβαση ύψους, Συντελεστή Δόμησης, ορόφων)
- 3.** Η πραγματοποιηθείσα οικοδομή στο τμήμα Ε1 (οικοδομή 682/97) δεν ανταποκρίνεται στα σχέδια της οικοδομικής αδειάς. Παρουσιάζει σοβαρές παραβάσεις του ΓΟΚ και του Π.Δ που αφορά τους παραδοσιακούς οικισμούς.
- 4.** Η πολεοδομική υπηρεσία ευθύνεται για τον Πλημμελή έλεγχο της νομιμότητας της οικοδομικής άδειας, δηλαδή την παράτυπη έγκριση της πράξης κατάτμησης, τον μετέπειτα (μετά από αυτοψίες) μη εντοπισμό των σημαντικών παραβάσεων του Γ.Ο.Κ. & του ΠΔ 11.5.89, την παράλειψη επιβολής προστίμων ανέγερσης και διατήρησης καθώς και την σύνταξη πρωτοκόλλου κατεδάφισης, και τις μη σύννομες διαδοχικές παραπομπές του θέματος στην πρωτοβάθμια ΕΠΑΕ. Το αποτέλεσμα αυτών είναι η κάλυψη – και επομένως διατήρηση - των παραβάσεων αυτών .

Η διαμεσολαβητική αποστολή του Συνηγόρου του Πολίτη συνίσταται στην επισήμανση των παραπάνω προβλημάτων, καλώντας τους αρμόδιους φορείς να τηρήσουν την αρχή της νομιμότητας προς χάριν των πολιτών και του φυσικού – πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ο Συνήγορος του Πολίτη προτίθεται να παραπέμψει στις οικείες Εισαγγελικές Αρχές τους εμπλεκόμενους φορείς και δημόσιους λειτουργούς ως προς το θέμα αυτό δεδομένου ότι προκύπτουν αποχρώσεις ενδείξεις για τέλεση αξιόποινων πράξεων.

Αποτέλεσμα των παραπάνω πράξεων κακοδιοίκησης είναι να δημιουργηθεί συνείδηση δικαίου στους πολίτες που πραγματοποίησαν τις παράνομες εργασίες δόμησης. Η τακτική των «τετελεσμένων γεγονότων» έχει ως αποτέλεσμα την άνιση μεταχείριση των πολιτών και την παγίωση της πεποίθησης ότι η καταστρατήγηση του νομικού πλαισίου, αν δεν επιβραβεύεται, πάντως γίνεται ανεκτή από το κράτος.

6. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τον ιδρυτικό νόμο του ΣτΠ (Νόμος 2477/1997 άρθρο 4 παρ. 6) «...μετά το πέρας της έρευνας ο Συνήγορος του Πολίτη συντάσσει πόρισμα το οποίο γνωστοποιεί στον καθ' ύλην αρμόδιο υπουργό και τις αρμόδιες υπηρεσίες διαμεσολαβεί δε με κάθε πρόσφορο τρόπο για την επίλυση του προβλήματος του πολίτη. Ο Συνήγορος του Πολίτη στις προτάσεις του προς τις υπηρεσίες μπορεί να θέτει προθεσμία, μέσα στην οποία οφείλουν να τον ενημερώνουν σχετικά με την εφαρμογή των προτάσεων του ή για τους λόγους που δεν επιτρέπουν την αποδοχή τους. Ο Συνήγορος του Πολίτη μπορεί να δημοσιοποιήσει τη μη αποδοχή των προτάσεών του, εφόσον κρίνει ότι δεν αιτιολογείται επαρκώς.....».

Με βάση λοιπόν τα όσα έχουν αναφερθεί στο εν λόγω Πόρισμα ο ΣτΠ, στο πλαίσιο της διαμεσολαβητικής του αποστολής (παρ. 6, άρθρο 4 και παρ. 5, άρθρο 3, Ν. 2477/97 “Συνήγορος του Πολίτη και ΣΕΕΔΔ”), προτείνει τα παρακάτω για την άρση των πράξεων κακοδιοίκησης:

- ✘ Ανάκληση της απόφασης κατάτμησης της αρχικής ενιαίας ιδιοκτησίας.
- ✘ Ανάκληση τις υπ. Αριθ. 682/97 οικοδομικής άδειας από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο.
- ✘ Ενεργοποίηση της διαδικασίας διαπίστωσης αυθαίρετων κατασκευών (Άρθρο 22 1577/85 όπως αυτό τροποποιήθηκε).
- ✘ Την αναζήτηση πειθαρχικών ή και ποινικών ευθυνών υπαλλήλων και εμπλεκόμενων ατόμων που ενέχονται στις πράξεις κακοδιοίκησης, δεδομένου ότι προκύπτουν «αποχρώσεις ενδείξεις για ποινικά κολάσιμες πράξεις».

Οι υπηρεσίες στις οποίες κοινοποιείται το παρόν πόρισμα παρακαλούνται, σύμφωνα με τον ιδρυτικό νόμο του ΣτΠ, να ενημερώσουν τον ΣτΠ, μέσα σε ένα μήνα, σχετικά με την εφαρμογή των προτάσεών του που περιγράφονται ανωτέρω ή για τους λόγους που δεν επιτρέπουν την αποδοχή τους (Νόμος 2477/1997 άρθρο 4 παρ. 6).