



ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Από το πρακτικό της 15^{ης}/13-05-2016 τακτικής συνεδρίασης
της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου

ΘΕΜΑ 5 ΕΚΤΟΣ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Έγκριση της από 09-05-2016 Γνωμοδότησης του δικηγόρου Μετσοβίτη Ιωάννη, η οποία του ανατέθηκε με την αριθ. 83/2016 Απόφαση της Ο.Ε.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 97/2016

Στον Πύργο σήμερα, 13 Μαΐου 2016 και ώρα 12:00, στο Δημοτικό Κατάστημα Πύργου συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Πύργου, ύστερα από την αριθμ. πρωτ. 11971/09-05-2016 πρόσκληση του Προέδρου η οποία γνωστοποιήθηκε στα μέλη κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 75 § 6 του Ν.3852/2010. Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Ανδρέας Ι. Σκαρτσιάρης, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης αφού προηγουμένως διαπίστωσε νόμιμη απαρτία δεδομένου ότι σε σύνολο -9- μελών βρέθηκαν παρόντα -8- και ονομαστικά οι κ.κ.:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. ΣΚΑΡΤΣΙΑΡΗΣ Ι. ΑΝΔΡΕΑΣ, Πρόεδρος	1. ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΙΩΑΝΝΗΣ, Τακτικό μέλος
2. ΣΕΪΝΤΗΣ Κ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Τακτικό μέλος	
3. ΑΣΗΜΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Θ. ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ, Τακτικό μέλος	
4. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ Α. ΣΩΤΗΡΙΟΣ, Τακτικό μέλος	
5. ΓΕΡΑΝΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Αναπληρωματικό μέλος ΚΟΛΒΕΡΗ Ν. ΙΩΑΝΝΑΣ	
6. ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ Ι. ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΩΝΑΣ, Τακτικό μέλος	
7. ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΣΠ. ΑΝΤΩΝΙΟΣ, Τακτικό μέλος	
8. ΑΝΤΩΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ, Τακτικό μέλος**	

**Ο κ. Αντωνακόπουλος Παναγιώτης προσήλθε στη συνεδρίαση πριν το 4^ο θέμα ημερήσιας διάταξης κι έπειτα.

Στη συνεδρίαση παρευρισκόταν και η Ζάγκλη Σοφία-Γιώτα υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών, ως γραμματέας της Οικονομικής Επιτροπής.

Πριν από την συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Ανδρέας Ι. Σκαρτσιάρης, έθεσε υπόψη του Σώματος το **5^ο θέμα** εκτός ημερησίας διάταξης προς συζήτηση και το οποίο αφορά την κατάθεση από πλευράς του πληρεξουσίου δικηγόρου του Δήμου, της γνωμοδότησης που συνέταξε κατόπιν της 83/2016 Απόφασης της Ο.Ε. (ΑΔΑ: 6ΟΩΕΩ17-Υ0Σ) για ένα πολύ σοβαρό θέμα. Σας υπενθυμίζω ότι είχε κατατεθεί αίτηση στο Τμήμα Εσόδων του Δήμου, περί χορήγησης υπεύθυνης δήλωσης ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου για τον καθορισμό των δημοτικών τελών και ΤΑΠ με τα δίκτυα κοινής ωφελείας (ΔΕΗ), ενώ η ενδιαφερόμενη στερείτο τίτλου ιδιοκτησίας που να επιβεβαιώνει το εμπράγματο δικαίωμά της επί του ακινήτου.

Δεδομένου ότι επί αιτήσεως ενδιαφερόμενου υπάρχει προθεσμία ανταπόκρισης από πλευράς διοίκησης –σύμφωνα με το Ν. 2690/1999- και η προθεσμία αυτή εκπνέει στις 21-05-2016- οφείλουμε να επεξεργαστούμε τη γνωμοδότηση άμεσα και να την εγκρίνουμε ή όχι.

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθ. 75 του Ν.3852/2010: «Πριν από τη συζήτηση η επιτροπή αποφαινεται για το κατεπείγον των θεμάτων»,

Κατόπιν της εισαγωγικής ενημέρωσης του Προέδρου,

Η Οικονομική Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη

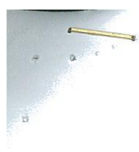
- τις διατάξεις του άρθρου 75 § 3 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010) «ΝΕΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ»
- τους λόγους για τους οποίους το θέμα έχει κατεπείγοντα χαρακτήρα,

ομόφωνα αποφασίζει

εγκρίνει το κατεπείγον του θέματος και τη συζήτησή του.

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής, Ανδρέας Σκαρτσιάρης, συνέχισε την εισήγησή του ως εξής: «Ο δικηγόρος Πύργου κ. Μετσοβίτης Ιωάννης, προκειμένου να προασπίσει το συμφέρον του Δήμου και να προστατεύσει την Τμηματάρχη Εσόδων και Περιουσίας του Δήμου, η οποία έγινε αποδέκτης εξωδίκου ειδοποίησης για την άμεση χορήγηση απάντησης επί του αιτήματος που είχε δεχτεί στην υπηρεσία της, συνέταξε άμεσα και μας απέστειλε την από 09-05-2016 γνωμοδότησή του επί του αιτήματος που προανέφερα, η οποία έλαβε αριθ. πρωτ. 12130/10-05-2016.

Σας την παραθέτω αυτούσια για να λάβετε πλήρη γνώση επί του θέματος, διότι πρόκειται για πολύ σοβαρή υπόθεση :



1

ΔΗΜΟΣ ΠΥΡΓΟΥ	
Αριθ. πρωτ.....	12130
Επλήρωση την	10/5/16

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

- Οκ. Εισηρησή
- κοιν. Γ.Γ.
- κοιν. Έσοδα
- κοιν. Πολοδοφεία

εως υφιστάτα
διάταξη

(5)

Ιωάννη Κωνσταντίνου Μετσοβίτη, κατοίκου Πύργου, δικηγόρου του ΔΣ Ηλείας (αμ 10-5-16 190)

ΠΡΟΣ

Το Δήμο Πύργου Ηλείας

.....

Με την υπ' αριθμόν 83/22-4-2016 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Πύργου Ηλείας μου ανατέθηκε να συντάξω γνωμοδότηση επί της αιτήσεως της κας Ευαγγελίας Ζυγογιάννη περί χορήγησης υπεύθυνης δήλωσης ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου για τον καθορισμό των Δημοτικών Τελών και ΤΑΠ με τα δίκτυα κοινής ωφελείας (ΔΕΗ).

Ειδικότερα με την υπ' αριθμόν πρωτ. 8971/1-4-2016 αίτησή της η κα Ζυγογιάννη ζητάει τη χορήγηση υπεύθυνης δήλωσης για τον καθορισμό των δημοτικών τελών, δημοτικού φόρου και ΤΑΠ, προκειμένου να την προσκομίσει στη ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ για ηλεκτροδότηση κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2 παρ. 1 β Ν. 25/1975.

Ωστόσο η ανωτέρω ενδιαφερόμενη στερείται τίτλου ιδιοκτησίας που να επιβεβαιώνει το εμπράγματο δικαίωμά της κατά τις διακρίσεις του Ν. 4178/2013 επί του ακινήτου και βασίζεται στην υπεύθυνη δήλωσή της ότι είναι ιδιοκτήτρια βάσει χρησικτησίας.

Από την άλλη μεριά σε γνώση της υπηρεσίας ενυπάρχει το υπ' αριθμόν πρωτ. 7497/Δ-2407/12-8-1981 έγγραφο του Οικονομικού Εφόρου Πύργου και το από 28-5-1980 Τοπογραφικό Διάγραμμα των Τοπογράφων Μηχανικών Ι. Σινανόγλου και Γρηγ. Ξηρογιάννη του Υπουργείου Οικονομικών εκ των οποίων προκύπτει ότι η ευρύτερη έκταση 71 στρεμμάτων που περιγράφεται στο άνω τοπογραφικό και ευρίσκεται στη θέση «Ψαθόλακκα» της Π.Κ. Αγίου Ηλία – εντός της οποίας ευρίσκεται και το επίμαχο ακίνητο το οποίο ισχυρίζεται η κα Ζυγογιάννη ότι της ανήκει κατά κυριότητα – ανήκει στο Σωματείο με την επωνυμία «Φίλοι της Θάλασσας» το οποίο τους έχει παραχωρηθεί δυνάμει του υπ' αριθμόν 45266/1966 πωλητηρίου συμβολαίου του συμβ. Πύργου Νικ. Δασίου από την Ιερά Μονή Σκαφιδιάς. Επίσης υπάρχουν στην υπηρεσία και η υπ' αριθμόν πρωτ. 11314/26-9-2013 έκθεση αυτοψίας του Τμήματος Πολεοδομίας και Π.Ε. της πρώην Ν. Α. Ηλείας με την οποία επιβάλλεται πρόστιμο για αυθαίρεση κατασκευή που βρίσκεται εντός του άνω ακινήτου σε βάρος του Σωματείου «Φίλοι της Θάλασσας».

Με βάση όλα τα παραπάνω στοιχεία δημιουργείται έντονη αμφιβολία για το εάν η δήλωση της κας Ζυγογιάννη περί ιδιοκτησίας του παραπάνω ακινήτου είναι

αληθής και ποιες οι ενέργειες που πρέπει να ακολουθηθούν από τα αρμόδια όργανα του Δήμου Πύργου.

Επειδή το ζήτημα επικεντρώνεται στο ερώτημα εάν απαιτείται τίτλος κτήσης παραγώγου τρόπου κτήσης κυριότητας (όπως π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο) ως δικαιολογητικό για την υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 ή αρκεί η επίκληση του δικαιώματος επί του ακινήτου (π.χ. επικαρπία, κυριότητα κλπ) με βάση την χρησικτησία και εάν η ΥΔΟΜ έχει αρμοδιότητα να υπεισέλθει σε κρίσεις ως προς το ιδιοκτησιακό των ακινήτων εφ' ων ευρίσκονται αυθαίρετες κατασκευές. Το θέμα είναι έντονα αμφισβητούμενο και δυσερμήνευτο και υπάρχουν επιχειρήματα και για τις δύο απόψεις.

Ειδικότερα, στο άρθρο 11 Ν. 4178/2013 περιγράφονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων. Σε κανένα σημείο δεν αναφέρεται ρητά ότι απαιτείται τίτλος κτήσης (όπως π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο). Να σημειωθεί ότι δεδομένης της απαγόρευσης σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων χωρίς προηγούμενη τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων που υπάρχουν στο προς μεταβίβαση ακίνητο, η αποδοχή της άποψης ότι απαιτείται προηγουμένως συμβολαιογραφικό έγγραφο για την τακτοποίηση οδηγεί σε μια πολύ σοβαρή συνέπεια, την αδυναμία μεταβίβασης με παράγωγο τρόπο όλων εκείνων των ακινήτων που έχουν αυθαίρετα κτίσματα και για τα οποία δεν υπάρχει τίτλος κτήσης αλλά θεμελιώνουν το δικαίωμα κυριότητας του ιδιοκτήτη τους σε χρησικτησία. Με άλλα λόγια ο επίδοξος πωλητής ενός ακινήτου με αυθαίρετο κτίσμα, εφόσον δεν κατέχει τίτλος κτήσης αλλά θεμελιώνει δικαίωμα κυριότητας σε χρησικτησία, δε θα μπορούσε να προβεί σε τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων λόγω έλλειψης εκ μέρους του τίτλου κτήσης και συνάμα δε θα μπορούσε για το λόγο αυτό να μεταβιβάσει το ακίνητο. Για ένα τόσο κρίσιμο δικαιολογητικό, λοιπόν, όπως είναι ο τίτλος κτήσης, ευλόγως μπορεί να υποστηριχτεί ότι η επιλογή του νομοθέτη να μην ορίζει σαφώς ότι απαιτείται τίτλος κτήσης, δεν είναι τυχαία και συνεπώς εξ αντιδιαστολής μπορεί να συναχθεί ότι τελικά δεν απαιτείται πράγματι τίτλος κτήσης (π.χ. δικαστική απόφαση, συμβολαιογραφικό έγγραφο κλπ).

Στο ίδιο άρθρο ωστόσο στην παρ. ε αναφέρεται κατά λέξη «ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταληφθεί, καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου.». Η διατύπωση της άνω διάταξης επίσης είναι ασαφής. Αρχικά πρέπει να εξεταστεί εάν η φράση «χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας» αναφέρεται στο ακίνητο. Αν το ακίνητο όμως δεν έχει τίτλο κτήσης τότε πως ο προηγούμενος ιδιοκτήτης θα φέρει τίτλο κτήσης ; Θα μπορούσε λοιπόν να θεωρηθεί ερμηνευτικά ότι η αναφορά «χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας» δεν αφορά το ακίνητο, αλλά αφορά το νομέα ή κάτοχο χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας ενώ ο ιδιοκτήτης διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας. Δημιουργείται όμως το ερώτημα εάν αυτή η διάταξη αφορά το νομέα ή κάτοχο που είναι μόνο νομέας ή κάτοχος (χωρίς να έχει συμπληρώσει όλα τα προσόντα της

χρησικτησίας τακτικής ή έκτακτης) ή εάν αφορά και το νομέα που δεν είναι μόνο νομέας αλλά συνάμα και κύριος καθ' ότι έχει θεμελιώσει δικαίωμα κυριότητας βάσει χρησικτησίας. Σε περίπτωση που συνέβαινε το δεύτερο θα είχαμε μια έμμεση επέμβαση από το Ν. 4178/2013, κατάργησης και περιορισμού των δικαιωμάτων του κυρίου βάσει χρησικτησίας όπως περιγράφονται και θεμελιώνονται στον Αστικό Κώδικα. Και τούτο γιατί η εξουσία διαθέσεως του πράγματος η οποία είναι ίσως η βασικότερη απόρροια του δικαιώματος κυριότητας (άρθρο 1000 ΑΚ) περιορίζεται σημαντικότερα καθ' ότι πλέον ο κύριος βάσει χρησικτησίας που δε θα μπορεί να τακτοποιήσει τις αυθαίρετες κατασκευές του ακινήτου του, ελλείψει τίτλων, δε θα μπορεί να μεταβιβάσει με παράγωγο τρόπο το ακίνητό του σε αντίθεση με αυτόν ο οποίος θα στηρίζει το δικαίωμα κυριότητάς του σε παράγωγο τρόπο κτήσης. Η ratio ωστόσο του Ν. 4178/2013, η οποία περιορίζει το δικαίωμα περαιτέρω μεταβίβασης του ακινήτου χωρίς προηγούμενως να έχουν τακτοποιηθεί οι αυθαίρετες κατασκευές, θεωρώ ότι αφορά τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης και όχι ότι φτάνει στο σημείο να δημιουργεί ιεραρχία μεταξύ των τρόπων κτήσης κυριότητας -οι οποίοι είναι όλοι ισότιμοι- και να επεμβαίνει στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί των τρόπων κτήσης κυριότητας.

Από την άλλη μεριά ωστόσο στο άρθρο 17 παρ. 3 Ν. 4873/2013 αναφέρεται ότι για τις ευπαθείς ομάδες (άτομα με αναπηρία κλπ) σε περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας, τα δικαιολογητικά θα καθοριστούν με ΚΥΑ, η οποία στο μεταξύ δεν έχει εκδοθεί. Δίνεται έτσι η εντύπωση ότι η δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετου κτίσματος χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, παρέχεται ως εξαίρεση μόνο στις ευπαθείς ομάδες. Εξ αντιδιαστολής δηλαδή μπορεί να συνάγει κάποιος ότι για τις υπόλοιπες περιπτώσεις είναι απαραίτητος ο τίτλος ιδιοκτησίας.

Περαιτέρω σύμφωνα με την εγκύκλιο 17/2012 και το υπ' αριθμόν πρωτ. 45133/16-11-2012 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ (Διεύθυνση Ο.Κ.Κ. – Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας) που αφορούν τον προηγούμενο νόμο 4014/2011 και κατ' αναλογία μας ενδιαφέρουν ως εργαλεία για την ερμηνεία του Ν. 4078/2013, η ανάκληση από την ΥΔΟΜ επιτρέπεται εφόσον προκύψει από τον έλεγχο ότι έχουν υποβληθεί ψευδή και ανακριβή στοιχεία και περαιτέρω έλεγχος ως προς την αλήθεια των υπολοίπων στοιχείων/δικαιολογητικών (παλαιότητα, συνιδιοκτησία) διενεργείται από το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ μετά από ενέργεια των ενδιαφερομένων. Δίνεται δηλαδή η εντύπωση ότι η ΥΔΟΜ δεν έχει αρμοδιότητα να υπεισέλθει σε θέματα ιδιοκτησιακά του ακινήτου. Σημειωτέον ότι ούτε ο Ν. 4014/2011 έκανε λόγο για τίτλους ιδιοκτησίας.

Από την άλλη μεριά στην εγκύκλιο 4/2013 του ΥΠΕΚΑ που αφορά παροχή οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4078/2013 ρητά ορίζεται ότι η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο κτήσης και ρητώς αναφέρει ότι η κυριότητα ενός κτίσματος ή τμήματός του προκύπτει από τα συμβόλαια. Παρακάτω όμως, στην ίδια εγκύκλιο στις διευκρινήσεις που

αφορούν το άρθρο 11 αναφέρει ότι ως φερόμενος ιδιοκτήτης είναι και αυτός επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και κατεδάφισης μετά από αυτοψία

ανεξαρτήτως μάλιστα του είδους του εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Δηλαδή επιβεβαιώνει ότι δεν απαιτείται τίτλος ιδιοκτησίας όπως συμβολαιογραφικά έγγραφα αλλά αρκούν τα παραπάνω.

Περαιτέρω στο άρθρο 24 παρ. 3 του Ν. 4178/2013 ορίζεται «Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται, στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης, **βεβαίωση του αρμοδίου φορέα για το πληροφοριακό σύστημα, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής**». Ο αρμόδιος οργανισμός είναι εν προκειμένω η ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και ο αρμόδιος φορέας είναι το ΤΕΕ. Υποβάλλεται δηλαδή στη ΔΕΔΔΗΕ και την ΥΔΟΜ βεβαίωση του ΤΕΕ για το πληροφοριακό σύστημα η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής. Τα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου, όπως προκύπτει και από την εγκύκλιο 4/2013 και την εγκύκλιο 1/2012, είναι απαραίτητα προκειμένου να μπορεί να ελεγχθεί από την ΥΔΟΜ και τη ΔΕΔΔΗΕ ότι το ακίνητο για το οποίο υποβάλλεται η αίτηση σύνδεσης με το δίκτυο είναι το ίδιο με αυτό που έχει υπαχθεί στο Ν. 4178/2013 και όχι ενδεχομένως κάποιο άλλο και για να αποφευχθεί ο κίνδυνος να τακτοποιείται άλλο ακίνητο και άλλο να συνδέεται με τα δίκτυα. Ωστόσο εμμέσως παρέχεται η αρμοδιότητα στην ΥΔΟΜ και τη ΔΕΔΔΗΕ να ελέγξει τα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

Εξ όλων των ανωτέρω φαίνεται ότι η απάντηση στο ερώτημα εάν απαιτείται τίτλος ιδιοκτησίας για την υπαγωγή στο Ν. 4078/2013 ή αρκεί απλά η διαβεβαίωση του φερόμενου ιδιοκτήτη ότι είναι ιδιοκτήτης είναι δυσχερέστατη αν όχι ανέφικτη. Από τη μια μεριά προάγεται η ασφάλεια δικαίου (με την απόδειξη του εμπράγματος δικαιώματος μόνο από τα συμβόλαια), από την άλλη μεριά όμως, δημιουργείται διαφοροποίηση του περιεχομένου κυριότητας ανάλογα με τον τρόπο κτήσης (πρωτότυπο ή παράγωγο) και μένει εκτός πεδίου εφαρμογής του νόμου το σκέλος των ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με χρησικτησία. Το γεγονός ότι από το έτος 2011 οπότε και εκδόθηκε ο Ν. 4014/2011 μέχρι και σήμερα και μετά από τρία έτη ισχύς του Ν. 4078/2013 δεν έχει δοθεί μια σαφής απάντηση δημιουργεί έντονη δυσχέρεια στην ερμηνεία των προθέσεων του νομοθέτη.

Θεωρώ ότι ο μοναδικός που μπορεί να δώσει σαφή απάντηση στο ερώτημα αυτό είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το οποίο βέβαια πρέπει να υποβληθεί ανάλογο ερώτημα.

Πρέπει εξάλλου να τονιστεί ότι άλλο το θέμα εάν η ΥΔΟΜ έχει αρμοδιότητα για τον έλεγχο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και άλλο το θέμα τι δικαιολογητικά απαιτούνται για την διαπίστωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ελλείψει των οποίων θα μπορεί η ΥΔΟΜ να κάνει ανάκληση. Φρονώ ότι το ζήτημα της ελεύθερης εξέτασης εκ μέρους της ΥΔΟΜ του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, χωρίς πρόβλεψη σαφών δικαιολογητικών, εκφεύγει

της αρμοδιότητας και βεβαίως του γνωστικού αντικειμένου των υπαλλήλων της ΥΔΟΜ καθ' ότι η επίλυση των ιδιοκτησιακών ζητημάτων με ελεύθερη κρίση, χωρίς πρόβλεψη σαφών δικαιολογητικών (π.χ. εξέταση μαρτυρικών καταθέσεων για θεμελίωση ιδιοκτησίας κλπ), μπορεί να γίνει μόνο από εξειδικευμένους νομικούς επιστήμονες, με ανάλογη εμπειρία και κυρίως από τα Δικαστήρια. Φρονώ λοιπόν ότι η ΥΔΟΜ δεν έχει αρμοδιότητα να κρίνει επί ιδιοκτησιακών θεμάτων με ελεύθερη εκτίμηση δικαιολογητικών (αντιθέτως το ΣΥΠΟΘΑ στο οποίο συμμετέχουν νομικοί και δικηγόροι θα μπορούσε να κάνει έλεγχο των ιδιοκτησιακών ζητημάτων με ελεύθερη κρίση). Αντιθέτως άλλο είναι το ζήτημα ότι εφόσον προβλεφθούν σαφή δικαιολογητικά για τον έλεγχο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, σε περίπτωση έλλειψής τους η ΥΔΟΜ θα μπορεί να κάνει ανάκληση της υπαγωγής στο Νόμο 4178/2013. Μόνο μια περίπτωση θεωρώ ότι δημιουργεί υποχρέωση εξέτασης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και δη αυτής που το ζήτημα έχει κριθεί με τελεσίδικη δικαστική απόφαση η οποία μάλιστα έχει εκδοθεί εντός 20ετίας.

Σε αυτή και μόνο την περίπτωση η ΥΔΟΜ θεωρώ ότι έχει υποχρέωση να ελέγξει το ιδιοκτησιακό καθεστώς και να κάνει δεκτή τη δικαστική απόφαση ελέγχοντας και την τελεσιδικία της.

Το ερώτημα λοιπόν που θα πρέπει να υποβληθεί στο ΥΠΕ θα πρέπει να περιλαμβάνει :

α) παροχή διευκρινήσεων για το εάν απαιτείται τίτλος ιδιοκτησίας για την υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 ή αρκεί και η επίκληση της χρησικτησίας ή άλλου τρόπου κτήσης κυριότητας.

β) σε περίπτωση που γίνει δεκτό ότι αρκεί η επίκληση της χρησικτησίας ή άλλου τρόπου κτήσης κυριότητας χωρίς να υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας, τι δικαιολογητικά πρέπει να ζητούνται

γ) παροχή διευκρινήσεων εάν η ΥΔΟΜ έχει αρμοδιότητα εξέτασης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και εάν έχει αρμοδιότητα ανάκλησης της υπαγωγής σε περίπτωση που κρίνει ότι δεν θεμελιώνεται δικαίωμα ιδιοκτησίας για το ακίνητο εφ' ου υπάρχει το αυθαίρετο.

Περαιτέρω πρέπει να αποσταλεί ενημέρωση στο Σωματείο «Φίλοι της Θάλασσας» για να λάβουν γνώση της υπόθεσης και να δρομολογήσουν όποιες ενέργειες κρίνουν για την προάσπιση των συμφερόντων τους (καταγγελίες, ασφαλιστικά μέτρα κλπ).

Όσον αφορά στην προθεσμία απάντησης εκ μέρους των υπαλλήλων του Δήμου στην παραπάνω αίτηση της κας Ζυγογιάννη, με το άρθρο 4 Κωδ.Διοικ.Διαδικ

6

(Ν. 2690/1999 ως ισχύει σήμερα) ορίζεται ότι η προθεσμία απάντησης σε αίτηση διοικουμένου ορίζεται σε 50 ημέρες με δυνατότητα παράτασης 10 επιπλέον ημερών. Με δεδομένο ότι η αίτηση υπεβλήθη την 1-4-2016 η προθεσμία των 50 ημερών λήγει την 21-5-2016. Πριν την πάροδο της προθεσμίας πρέπει άμεσα να αποσταλεί ερώτημα στο ΥΠΕ, επιστολή στο Σωματείο «Φίλοι της Θάλασσας» και ενημέρωση στη διοικούμενη ότι η απάντηση στην αίτησή της θα καθυστερήσει μέχρι την απάντηση από το ΥΠΕ και πάντως όχι μετά την πάροδο των 60 ημερών. Το ερώτημα στο ΥΠΕ πρέπει να επισημαίνει ότι λόγω της εκπνοής της προθεσμίας των 60 ημερών την 31-5-2016 η απάντηση πρέπει να δοθεί το συντομότερο δυνατόν.

* Ωστόσο σε περίπτωση που δε συμβεί κάτι άλλο (όπως π.χ. προσκόμιση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης εκ μέρους των «Φίλων της Θάλασσας» για το επίδικο ακίνητο, ή απάντηση από το ΥΠΕ, ή άσκηση ασφαλιστικών μέτρων από τους Φίλους της Θάλασσας) τότε πρέπει η αίτηση της κας Ζυγογιάννη να ικανοποιηθεί και να της δοθεί η υπεύθυνη δήλωση θεωρημένη καθ' ότι τα δικαιολογητικά που προσκομίζει από τυπικής απόψεως είναι ορθά. Ωστόσο πρέπει να διατηρηθεί επιφύλαξη από το Δήμο Πύργου της υπεύθυνης δήλωσης θεωρημένης, με δυνατότητα ανάκλησης σε περίπτωση διαπίστωσης μη συνδρομής των προϋποθέσεων που τάσσει ο νόμος (σε περίπτωση που γίνει ανάκληση της υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 για παράδειγμα).

Τέλος θεωρώ ότι πρέπει να ενημερωθεί και η Εισαγγελική Αρχή Πύργου Ηλείας όχι μόνο για την εξέταση της περίπτωσης εξαπάτησης του Δήμου Πύργου και των λοιπών υπηρεσιών αλλά και για τη διαπίστωση της μέχρι τώρα ηλεκτροδότηση των ακινήτων που βρίσκονται στο ανωτέρω ακίνητο που εμφανίζεται ότι ανήκει στους «Φίλους της Θάλασσας». Όχι μόνο η κα Ζυγογιάννη αλλά και διάφοροι άλλοι έχουν ανεγείρει κτίσματα εντός του άνω ακινήτου. Πρέπει λοιπόν να εξεταστεί το εάν και με ποιόν τρόπο ηλεκτροδοτούνται αυτά τα ακίνητα όλα αυτά τα χρόνια.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

και με την επιφύλαξη παντός εν γένει δικαιώματός μου
ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ ως ανωτέρω αναλυτικά αναφέρεται.

Πύργος 9-5-2016

ο γνωμοδοτών δικηγόρος

Ιωάννης Κων. Μεταφίτης
Δικηγόρος

Πύργος Ηλείας - Ερμού 3
Τηλ. 6936734393

Η Ο.Ε. πλέον καλείται να αξιολογήσει τα δεδομένα της περίπτωσης και να εγκρίνει ή όχι τη γνωμοδότηση. Ωστόσο επειδή τα έγγραφα που πρέπει να συνταχθούν απαιτούν λεπτούς χειρισμούς, προτείνω να εξουσιοδοτήσουμε τον δικηγόρο κ. Μετσοβίτη να συνεργαστεί με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου για να προβούν σε όλες τις ενέργειες που καθορίζει η γνωμοδότηση».

Η Οικονομική Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 72 παρ. του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/07-06-2010) «ΝΕΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ».
2. Την αριθ. πρωτ. 12130/10-05-2016 Γνωμοδότηση του πληρεξούσιου του Δήμου κ. Ιωάννη Μετσοβίτη.
3. Την εισήγηση του Προέδρου της Οικονομικής Επιτροπής και μετά από διαλογική συζήτηση,

Ομόφωνα αποφασίζει

1. Αποδέχεται την αριθμ. πρωτ. 12130/10-05-2016 γνωμοδότηση του δικηγόρου Πύργου κ. Ιωάννη Μετσοβίτη, ως προς το χειρισμό της αίτησης της κας Ζυγογιάννη Ευαγγελίας με αριθ. πρωτ. του Δήμου 8971/01-04-2016 .
2. Εξουσιοδοτεί τον δικηγόρο κ. Ιωάννη Μετσοβίτη μαζί με τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου, να προβεί **στις ενέργειες που υποδεικνύει** με τη γνωμοδότησή του, ώστε ο Δήμος να ανταποκριθεί κατά τις νόμιμες διαδικασίες και προθεσμίες στην αιτούσα και να διαφυλάξει και προστατεύσει το συμφέρον του Δήμου (ήτοι υποβολή ερωτημάτων στο ΥΠΕ, επιστολή γνωστοποίησης της αίτησης στο Σωματείο «Φίλοι της Θάλασσας», ενημέρωση της Εισαγγελικής Αρχής Πύργου και απάντηση στην αίτηση της κας Ζυγογιάννη με τον προσήκοντα τρόπο).

Η παρούσα απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 97/2016.

Για το σκοπό αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως ακολούθως:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ο.Ε.

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ Ι. ΣΚΑΡΤΣΙΑΡΗΣ

ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ