



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Διεύθυνση: Καλυψώς Αλεξούλη 27
Τ.Κ. 40003, Αγιά

Πληροφορίες: Ιωάννης Μπουρνάκας

Τηλέφωνο: 2494350315

Τηλεομοιοτυπία: 2494350320

Email: i.mpournakas@0559.syzefxis.gov.gr

Αναρτητέα στο διαδίκτυο

Αγιά, 23.02.2018

Αριθμ. πρωτ.: 1235

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

16/2018

από το πρακτικό της 4^{ης}/22.02.2018 τακτικής
συνεδρίασης της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Αγιάς

Θέμα 4^ο: Αποδοχή της γνωμοδότησης της δικηγόρου Βασιλικής Τσουκαλά σε θέμα της υπηρεσίας δόμησης μετά από αίτηση του Αντωνίου Μπεϊνά.

Στην Αγιά, στην αίθουσα συνεδριάσεων «Χρυσολίδα», σήμερα **Πέμπτη 22.02.2018**, ώρα **15:15 μ.μ.** συνήλθε σε δημόσια **τακτική** συνεδρίαση η **Οικονομική Επιτροπή** του Δήμου Αγιάς, μετά από την με αριθμό πρωτοκόλλου **1084/17.02.2018** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, που δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 75 παρ. 6 του Ν.3852/2010 (Α'87).

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο **επτά (7)** μελών ήταν:

1. Γκουντάρας Αντώνης, Πρόεδρος
3. Σμυρλής Βασίλειος, μέλος

5. Καλαγιάς Γρηγόριος, Αντιπρόεδρος
7. Ριζούλης Στέφανος, μέλος

που δεν προσήλθαν αν και είχαν κληθεί νόμιμα.

Παρόντες

2. Γιαννουλέα Χριστίνα, μέλος
4. Τριανταφύλλου Αθανάσιος, μέλος

Απόντες

6. Ζιούλη Αναστασία, μέλος

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν και οι υπηρεσιακοί παράγοντες: Ιωάννης Σπανός, Προϊστάμενος του Τμήματος Οικονομικών Υπηρεσιών, Θεόδωρος Γκασδράνης, Προϊστάμενος του Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού και Ευμορφία Ντουλούλη, μηχανικός του Τμήματος Τεχνικών Υπηρεσιών.

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τήρησε ο Ιωάννης Μπουρνάκας, υπάλληλος του Τμήματος Διοικητικών Υπηρεσιών.

Μετά από τα παραπάνω ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Θέμα 4^ο: Αποδοχή της γνωμοδότησης της δικηγόρου Βασιλικής Τσουκαλά σε θέμα της υπηρεσίας δόμησης μετά από αίτηση του Αντωνίου Μπεινά.

Το θέμα εισηγήθηκε ο Θεόδωρος Γκασδράνης, Προϊστάμενος του Τμήματος Κοινωνικής Προστασίας, Παιδείας και Πολιτισμού, που έθεσε υπόψη της Οικονομικής Επιτροπής τα εξής:

Την 1-11-2017 κατατέθηκε στην Δ/ση Πολεοδομίας του Δήμου Αγιάς η με αριθμ.πρωτ. 1062/1-11-2017 αίτηση του Μπεινά Αντωνίου σύμφωνα με την οποία ζητούσε γραπτή απάντηση από την υπηρεσία αν μπορεί ως μισθωτής να βγάλει οικοδομική άδεια.

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 1079/3-11-2017 έγγραφό της η υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αγιάς ζήτησε να ορισθεί πληρεξούσιος δικηγόρος που θα γνωμοδοτήσει για τα θέματα που ορίζει, ώστε στη συνέχεια να απαντήσει στον αιτούντα.

Με την υπ' αριθμ. 138/2017 (ΑΔΑ: ΩΧΥΤΩ6Ι-6ΤΙ) απόφαση της Ο.Ε. ανατέθηκε στη δικηγόρο Βασιλική Τσουκαλά η παροχή γνωμοδότησης, της οποίας το περιεχόμενο έχει ως εξής:

«Θέμα: «Γνωμοδότηση σχετικά με την από 1-11-2017 αίτηση του Μπεινά Αντωνίου για το δικαίωμα αίτησης έκδοσης οικοδομικής άδειας από τον μισθωτή ».

Σχετ: 1) Η υπ' αριθμ. 138/2017 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Αγιάς, 2) Η υπ' αριθμ. 1062/1-11-2017 αίτηση του Μπεινά Αντωνίου του Κων/νου, 3) Το από 27-3-2014 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης.

Επί του ανωτέρω θέματος, κατόπιν επισκόπησης των σχετικών εγγράφων, σας εκθέτω τα εξής:

Σύμφωνα με τα πραγματικά δεδομένα της υπόθεσης, ο κ. Μπεινάς Αντώνιος υπέβαλε αίτηση προς το αρμόδιο τμήμα του Δήμου Αγιάς με σκοπό έκδοσης οικοδομικής άδειας για ακίνητο που μισθώνει στην περιοχή του Κόκκινου Νερού. Επίσης, από το από 27-3-2014 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, προκύπτει ότι ο κ. Μπεινάς μίσθωσε ακίνητο με συμβαλλόμενους εκμισθωτές τους συγκύριους κατά τα 4/5 εξ' αδιαιρέτου του όλου ακινήτου και συγκεκριμένα κατά το 1/4 έκαστος από τους τρεις εκμισθωτές και κατά 1/8 έκαστη από τις λοιπές δύο εκμισθώτριες, ενώ το έτερο 1/5 ανήκει κατά κυριότητα εξ' αδιαιρέτου σε συγκύριο μη συμβεβλημένο στην παραπάνω μίσθωση. Τα ζητήματα που τίθενται συνεπώς είναι, εάν ο μισθωτής δύναται να πετύχει την έκδοση οικοδομικής άδειας, εάν απαιτείται κοινή αίτηση όλων των συνιδιοκτητών και γενικότερα πως αντιμετωπίζονται οι περιπτώσεις αυτές από την αρμόδια υπηρεσία.

Στο Ν.4495/2017 (ΦΕΚ Α 167/3.11.2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.») ρυθμίζονται, μεταξύ άλλων, τα ζητήματα που αφορούν την έκδοση οικοδομικών αδειών, τους τύπους οικοδομικής άδειας, τα αρμόδια όργανα, τις διαδικασίες ελέγχου και τα απαραίτητα δικαιολογητικά για έκδοση οικοδομικής άδειας.

Σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 35 του Ν.4495/2017, στο οποίο ορίζονται οι περιπτώσεις και η διαδικασία της προέγκρισης οικοδομικής άδειας, προβλέπεται ότι: «Για την έκδοση της προέγκρισης οικοδομικής άδειας υποβάλλονται ηλεκτρονικά τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες: α) αίτηση του κυρίου του έργου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων και επιβλέψεων μελετών, β) ..., γ) ...».

Επιπλέον, στο άρθρο 38 του ίδιου ως άνω Νόμου, όπου προβλέπεται η διαδικασία ελέγχου οικοδομικής άδειας στο δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης (ββ) της παραγράφου 2, ορίζεται ότι: «Οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους.

Στην περίπτωση διαπίστωσης από την Υ.ΔΟΜ. ελλείψεων ή λαθών στο τοπογραφικό διάγραμμα, ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης και ο μελετητής μηχανικός μέσω του πληροφοριακού συστήματος, προκειμένου να

προβούν στις απαραίτητες συμπληρώσεις ή διορθώσεις εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, άλλως η αίτηση με το συνημμένο φάκελο με τις μελέτες και τα στοιχεία τίθεται στο αρχείο της υπηρεσίας. Το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ανάρτησης των παρατηρήσεων της Υ.ΔΟΜ. έως την ηλεκτρονική υποβολή των στοιχείων συμπλήρωσης των ελλείψεων από τον μηχανικό δεν προσμετράται στις προθεσμίες της παραγράφου 2.».

Στη συνέχεια, στο άρθρο 40 του ανωτέρω Νόμου προβλέπονται τα Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας. Ειδικότερα:

« 1. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας υποβάλλονται στο ηλεκτρονικό σύστημα τα εξής δικαιολογητικά και μελέτες, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία : α) αίτηση του κυρίου ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα με τις δηλώσεις αναθέσεων - αναλήψεων,..... ιζ) αποδεικτικά κατάθεσης των απαιτούμενων εισφορών του ιδιοκτήτη του έργου υπέρ του Δημοσίου, ΕΦΚΑ και δήμου,...».

Περαιτέρω, στο άρθρο 41 προβλέπονται τα Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, σύμφωνα με το οποίο: « 1. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας είναι τα ακόλουθα:

α) αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα,.....

ζ) δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους, όπως ακάλυπτους χώρους οικοπέδου ή γηπέδου ή κοινόκτητα τμήματα του κτιρίου, όπως όψεις, φέροντα οργανισμό, δώμα και στέγη...».

Σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 9 όρο του από 27-3-2014 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης που υπογράφηκε μεταξύ του παραπάνω αιτούντος και των εκμισθωτών, ήτοι συγκυρίων κατά τα 4/5 εξ αδιαιρέτου του όλου ακινήτου, προβλέπεται ότι: «Επιτρέπεται στον μισθωτή να επιχειρεί τροποποιήσεις ή μεταβολές στο μίσθιο, κατάλληλες για την άσκηση της επιχείρησής του, μόνο μετά την προγενέστερη έγγραφη συμφωνία των εκμισθωτών και χωρίς να προσβάλλουν τις διατάξεις του νόμου, τον προορισμό και τη χρήση του ακινήτου και υπό τον όρο ότι ο μισθωτής έχει λάβει τις απαιτούμενες κατά το νόμο άδειες και αναλαμβάνει όλες τις διαδικασίες και δαπάνη γι' αυτές.».

Από το πνεύμα των παραπάνω διατάξεων, αλλά και σύμφωνα με την προϊσχύουσα πολεοδομική νομοθεσία, προς αίτηση οικοδομικής άδειας δικαιούται ο ιδιοκτήτης και ο έχων νόμιμο δικαίωμα. Στην προκειμένη περίπτωση, δικαιούνται να αιτηθούν την έκδοση οικοδομικής άδειας όλοι οι συγκύριοι-ιδιοκτήτες του ακινήτου, δηλαδή απαιτείται κοινή συμφωνία όλων των συγκυρίων. Σε περιπτώσεις μίσθωσης, δεν προβλέπεται ρητά από το νόμο εάν ο μισθωτής, ο οποίος επιθυμεί να κάνει βελτιώσεις στο ακίνητο, δύναται να υποβάλει αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας. Όμως από το πνεύμα των παραπάνω διατάξεων, και σε συνδυασμό με τον ως άνω αναφερόμενο όρο του ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης απορρέει, ότι δύναται μεν ο μισθωτής να υποβάλει τέτοιου είδους αίτημα, αλλά υπό τον όρο αφενός να μην προσβάλλονται οι διατάξεις του νόμου και αφετέρου να υπάρχει συμφωνία όλων των ιδιοκτητών.

Σε κάθε περίπτωση, για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται η συγκατάθεση και συναίνεση όλων των συγκυρίων, ιδίως στις περιπτώσεις κυριότητας εξ αδιαιρέτου. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, ακόμη και εάν ο μισθωτής έχει εξασφαλίσει την προηγούμενη συμφωνία των εκμισθωτών προκειμένου να επιληφθεί των ενεργειών για την έκδοση οικοδομικής άδειας, ελλείπει η συναίνεση του πέμπτου εκ των συγκυρίων. Κατά συνέπεια, ο μισθωτής δεν δικαιούται να υποβάλει αίτημα με αυτό το περιεχόμενο.

Τέλος, η αρμόδια Υπηρεσία στην οποία κατατίθεται αίτημα για έκδοση οικοδομικής άδειας, από τα εκ του νόμου αναφερόμενα πρόσωπα-αιτούντες, οφείλει να πράξει σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 28 και επόμενα του Ν.4495/2017, σε συνδυασμό με άλλα ειδικότερα νομοθετήματα, όπου αυτό απαιτείται.

Λάρισα 14-2-2018

Η Πληρεξούσια Δικηγόρος
Βασιλική Τσουκαλά»

