ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός γνωμοδότησης 177/2019
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Α' Ολομέλεια Διακοπών
Συνεδρίαση της 30ης Ιουλίου 2019
Σύνθεση:

Πρόεδρος : Ιωάννης-Κωνσταντίνος Γ. Χαλκιάς, Πρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Μεταξία Ανδροβιτσανέα, Στέφανος Δέτσης, Ευγενία Βελώνη, Βασιλική Πανταζή, Αντιπρόεδροι του Ν.Σ.Κ., Θεόδωρος Ψυχογυιός, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Νίκη Μαριόλη, Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Δημήτριος Χανής, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αφροδίτη Κουτούκη, Δήμητρα Κεφάλα , Γεώργιος Ανδρέου, Κωνσταντίνος Κατσούλας, Ελένη Σβολοπούλου, Αλέξανδρος Ροϊλός, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ευαγγελία Σκαλτσά , Αθηνά Αλεφάντη, Αγγελική Καστανά, Χριστίνα Διβάνη, Παναγιώτης Παππάς, Σταύρος Σπυρόπουλος, Βασίλειος Καραγεώργος, Διονύσιος Χειμώνας, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Γεώργιος Γρυλωνάκης, Βασίλειος Κορκίζογλου, Μαρία Σπάσου, Αικατερίνη Γαλάνη, Ευάγγελος Μαρίνης, Στέργιος Κίκας, Αθανάσιος Θεοχάρης, Δημήτριος Κατωπόδης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Μαρία Βλάση, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμό πρωτ. ΔΤΥΒ0000552ΕΞ2019/21-1-2019 του Υπουργείου Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, Τμήμα Β'.

Περίληψη ερωτημάτων : Ερωτάται εάν: α) Κατά τη διαδικασία μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3130/2003, θα πρέπει να γίνονται δεκτοί προς μίσθωση χώροι ακινήτων, ως προς τους οποίους

επιτρέπεται η μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 2 του ν. 4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 34 του ν. 4546/2018 ή υπερισχύει, ως ειδικός, ο ν. 3130/2003 του ν. 4546/2018 και άρα πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3130/2003 αλλά και την με αριθμό 451/2011 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, όλοι οι προσφερόμενοι σε μίσθωση χώροι να καλύπτονται από οικοδομική άδεια. β) Για την περίπτωση που η απάντηση στο πιο πάνω ερώτημα είναι ότι η διάταξη της παρ.2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, υπερισχύει και εφαρμόζεται και για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών με βάση τις διατάξεις του ν. 3130/2003 ερωτάται: αα) με ποιόν τρόπο μπορεί να διασφαλίζεται το Δημόσιο ότι θα καλύπτονται όλες οι απαιτήσεις (όπως π.χ. στατικής επάρκειας, ηλεκτρομηχανολογικού ελέγχου κ.α.) και θα εξοφλείται το σχετικό πρόστιμο σε χρόνο που ανάγεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας στέγασης, ββ) λαμβάνοντας υπόψη τις αποφάσεις του Αρείου Πάγου (Δ' Τμήμα Πολιτικό) με αριθ. 1300/2014 και του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης (Τμήμα Ε') με αριθ. 1899/2017, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, αν απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματωθούν οι υπαγόμενοι στις διατάξεις περί αυθαιρέτων χώροι με διασφάλιση των δικαιωμάτων των συγκυρίων και, σε καταφατική περίπτωση, σε ποια χρονική στιγμή της διαδικασίας στέγασης, γγ) εάν πρέπει να περιγράφονται στους όρους της σχετικής διακήρυξης τα πρόσθετα δικαιολογητικά που προκύπτουν από τις διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών.

Στο πιο πάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Ολομέλεια Διακοπών) γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Στο πιο πάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Ενόψει του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.3130/2003, σύμφωνα με την οποία υποχρεωτικά επισυνάπτεται στην προσφορά όποιου μετέχει σε δημοπρασία για την κατάρτιση μίσθωσης ακινήτου με το Δημόσιο αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από αρμόδια πολεοδομική αρχή, ή βεβαίωση αρμόδιας αρχής για τη νόμιμη κατασκευή του, οι αρμόδιες υπηρεσίες προβληματίσθηκαν, αρχικά, για

ΓΧ

το εάν μπορούν προσφερόμενοι σε μίσθωση χώροι να γίνουν δεκτοί, αν και δεν καλύπτονται από την ως άνω οικοδομική άδεια ή βεβαίωση, λόγω της υπαγωγής τους στις διατάξεις του ν. 3843/2010. Με την γνωμοδότησή του με αριθμό 451/2011, που έγινε δεκτή, το Ν.Σ.Κ. (Τμ. Α') γνωμοδότησε ότι η κατ' άρθρο 10 του ν.3130/2003 οικοδομική άδεια απαιτείται και αναφορικά με προσφερόμενους χώρους που υπήχθησαν στις διατάξεις του ν.3843/2010, διότι η έννοια της υπαγωγής στην προκειμένη περίπτωση είναι ότι, αντί της κατεδάφισής τους που αλλιώς θα ήταν υποχρεωτική, οι χώροι αυτοί διατηρούνται για ορισμένο χρόνο έναντι καταβολής ειδικού προστίμου, όμως εξακολουθούν, κατ' αρχήν, να παραμένουν πολεοδομικά αυθαίρετοι και δεν μπορούν να γίνουν δεκτοί σε μειοδοτικό διαγωνισμό ως ισοδύναμοι με τους χώρους κύριας χρήσης, που έχουν κατασκευασθεί σύμφωνα με τους όρους οικοδομικής άδειας. Παρόλα αυτά, επί αλλαγής χρήσης , σε σχέση με την αναφερόμενη στην οικοδομική άδεια (χρήση), μπορούν να προσφέρονται στη διαδικασία μίσθωσης χώροι των οποίων άλλαξε η χρήση, αρκεί να εκδοθεί μεταγενέστερα οικοδομική άδεια που να καλύπτει την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και η άδεια αυτή να προσκομισθεί από τον ιδιοκτήτη των χώρων μέχρι την παραλαβή του κτιρίου.

2. Μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4495/2017 και τις αλλαγές που επέφερε σε αυτόν ο ν. 4546/2018, οι αρμόδιες υπηρεσίες για τις μισθώσεις του Δημοσίου, προβληματίζονται περί του αν πρέπει να καλύπτονται από οικοδομική άδεια, για να γίνουν δεκτοί προς μίσθωση, οι προσφερόμενοι χώροι των οποίων η μίσθωση επιτρέπεται, σύμφωνα με τις εξαιρέσεις που απαριθμούνται στην παρ. 2 του άρθρου 82 του ν. 4495/2017.

3. Ειδικότερα, σε συνέχεια του εγγράφου του Γραφείου μας με ΑΠ 1349/1.4.2019 η Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινωφελών Περιουσιών, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών ανέφερε ενδεικτικά τρεις περιπτώσεις ακινήτων, τα οποία προσφέρθηκαν για μίσθωση : α) Το ακίνητο που προσφέρθηκε, για τη στέγαση της ΔΟΥ Καστοριάς σύμφωνα με το έγγραφο με αρ. πρωτ. 1167/11-10-2017 της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Καστοριάς, περιείχε χώρους καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας του ακινήτου, οι οποίοι είχαν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» και οι οποίοι είχαν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση. β) Δύο ακίνητα που προσφέρθηκαν για τη στέγαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδος και Ιονίων Νήσων στην Περιφερειακή Ενότητα

Αρκαδίας, τα οποία, σύμφωνα με το 7/29-8-2018 Πρακτικό Καταλληλότητας της Επιτροπής Στέγασης της Κτηματικής Υπηρεσίας Αρκαδίας περιείχαν αυθαίρετους χώρους που είχαν υπαχθεί στις διατάξεις διαφόρων νόμων περί αυθαιρέτων (ν.3775/2009, ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4495/2017) και γ) Ακίνητο το οποίο προσφέρθηκε για τη στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας Αιγαίου της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας (ήδη Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά-Νήσων και Δυτικής Αττικής), το οποίο, σύμφωνα με το από 13-8-2015 Πρακτικό της Επιτροπής Στέγασης της Περιφερειακής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας Αττικής περιείχε αυθαίρετους χώρους ή κατασκευές που είχαν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις»

4.Περαιτέρω, η Υπηρεσία θεωρεί ότι η υπαγωγή ακινήτων στις διατάξεις νόμων περί αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων (ν.3775/2009, ν.3843/2010, ν.4014/2011, ν.4178/2013, ν.4495/2017), δεν εξασφαλίζουν την τήρηση των διατάξεων: του Κτιριοδομικού Κανονισμού, του Κανονισμού Πυρασφαλείας, του Κανονισμού φορτίσεων και του Αντισεισμικού Κανονισμού, περί απαιτήσεων χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με την πραγματοποιούμενη (υλοποιημένη) και όχι την εγκεκριμένη δόμηση, του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης, των Κανονισμών περί προσβασιμότητας και εν γένει εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ, όλων των Κανονισμών περί ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και των κανονισμών για τη σύνταξη μελετών κυκλοφοριακής σύνδεσης των ακινήτων για την πρόσβαση, όπου απαιτείται (π.χ. πρόσβαση σε κτίρια δημόσιων επιτελικών υπηρεσιών, πρόσβαση σε κτίρια Τελωνείων κλπ) Οι εν λόγω απαιτήσεις, σύμφωνα με την Υπηρεσία, είναι δυνατό να εξασφαλίζονται μόνο με την έκδοση οικοδομικής άδειας και διατυπώνει τη γνώμη να μη γίνονται δεκτοί προς μίσθωση, χώροι ακινήτων που έχουν υπαχθεί σε διατάξεις νόμων περί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα έκδοσης, έστω και εκ των υστέρων, οικοδομικής άδειας από την αρμόδια για το σκοπό αυτό Υπηρεσία Δόμησης. Τέλος επισημαίνονται προβλήματα που είναι δυνατόν να υπάρξουν μεταξύ των ενοίκων του ακινήτου, εφόσον μετά την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, δεν γίνει τροποποίηση του Πίνακα Κατανομής Κοινοχρήστων Δαπανών με την αλλαγή της σύστασης ιδιοκτησίας .

5.Για το παραπάνω ερώτημα εκδόθηκε η γνωμοδότηση του Α' Τμήματος του Ν.Σ.Κ., με αριθμό 71/2019, με την οποία ισοψήφησαν δύο απόψεις επί του πρώτου

ΓΧ

ερωτήματος, οπότε το όλο ερώτημα παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 του ν.3086/2002.

Νομοθετικό Πλαίσιο

6. Στις διατάξεις των άρθρων 7 και 10 παρ. 1 του ν.3130/2003 (Α'76) ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο 7 Περιεχόμενο διακήρυξης

Η διακήρυξη δημοπρασίας περιέχει: α) τον τίτλο της υπηρεσίας που πρόκειται να στεγασθεί, β) το είδος του ακινήτου που ζητείται για μίσθωση με συνοπτική περιγραφή των χώρων και των αντίστοιχων επιφανειών, γ) την περιοχή που πρέπει να βρίσκεται το ακίνητο, δ) τις ιδιαίτερες συνθήκες που πρέπει να πληροί το ακίνητο, ε) τους γενικούς όρους μίσθωσης, όπως αυτοί αναφέρονται στο νόμο αυτόν, στ) τη διάρκεια της μίσθωσης, ζ) το ανώτατο όριο μηνιαίου η ετήσιου μισθώματος και τους όρους αναπροσαρμογής του, η) την ημέρα, ώρα, διάρκεια και τόπο διενέργειας της δημοπρασίας στην έδρα της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας και θ) πρόσθετους ή ειδικούς όρους.

Άρθρο 10 Διεξαγωγή δημοπρασίας

1.Οι ενδιαφερόμενοι να λάβουν μέρος στη δημοπρασία προσέρχονται στην Επιτροπή του προηγούμενου άρθρου, η οποία συνεδριάζει δημόσια στο χώρο που έχει ορισθεί στη διακήρυξη και καταθέτουν, οι ίδιοι ή ο ειδικός πληρεξούσιος, έγγραφη προσφορά στην οποία περιγράφονται λεπτομερώς οι χώροι, η επιφάνεια, η θέση και τα λοιπά χαρακτηριστικά του ακινήτου και αναφέρεται το μίσθωμα που ζητείται. Στην προσφορά επισυνάπτονται:

α) αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από αρμόδια πολεοδομική αρχή ή βεβαίωση αρμόδιας αρχής για τη νόμιμη κατασκευή του, β) υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986 (75 Α'), στην οποία να δηλώνεται από τον προσφέροντα το δικαίωμα εκμίσθωσης,.....».

7. Στις διατάξεις του άρθρου 26 παρ 4 του ν.4067/2012 (79 Α'), ορίζονται τα εξής :

«Άρθρο 26 Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων

1.....4. Στα υφιστάμενα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια που στεγάζονται υπηρεσίες του Δημοσίου, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα, κοινωφελείς οργανισμοί, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας ή έχουν χρήσεις συνάθροισης κοινού ..... επιβάλλεται να γίνουν οι απαραίτητες διαμορφώσεις,

ώστε οι λειτουργικοί χώροι τους να είναι προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Οι διαμορφώσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή γίνονται σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο 1 και θα πρέπει να ολοκληρωθούν μέχρι το 2020, με την προϋπόθεση ότι δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, άλλως τα κτίρια θα θεωρούνται αυθαίρετα.

Ειδικά για την περίπτωση των υφιστάμενων κτιρίων που μνημονεύονται στην παρούσα παράγραφο επιτρέπεται κατ` εξαίρεση η πρόβλεψη ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου που προβλέπει το πρότυπο ΕΛΟΤ-ΕΝ 81-70 ..... Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων μπορούν να ρυθμιστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. ».

8. Στις διατάξεις των άρθρων 5 και 23 παρ.1 του ν. 4067/2012 (Α΄79) "Νέος Οικοδομικός Κανονισμός", όπως ισχύει, ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 5 Χρήση κτιρίων

1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από τους άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.

3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολές λοιπών όρων δόμησης. .....

4. Σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης κτιρίου πρέπει να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους

ΓΧ

κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Άρθρο 23 1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο: α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής, β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985.... ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011.....δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, ταυτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων».

9. Στις διατάξεις των άρθρων 9 παρ. Β και Γ και 11 του ν.4178/2013 (Α' 174) "Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης..." , όπως ισχύει, ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 9 Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων

.... Β. Κατηγορία 2. Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1/1/1983 υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων 1 έως 5, 7, 10 και 11 του άρθρου 11 του παρόντος και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας και δεν απαιτούνται λοιπά στοιχεία και σχέδια. Γ. Κατηγορία 3. Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, ...

Άρθρο 11 Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος

Εξουσιοδοτημένος Μηχανικός εισάγει στο πληροφοριακό σύστημα του παρόντος όλα τα στοιχεία και δικαιολογητικά που αφορούν την αυθαίρετη κατασκευή ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, συμπληρώνοντας τα φύλλα καταγραφής κατά το Παράρτημα Α του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των επομένων άρθρων. Η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου συνοδεύεται από τα εξής δικαιολογητικά, τα οποία φυλάσσει ο ιδιοκτήτης μετά την εισαγωγή τους στο πληροφοριακό σύστημα:..... 4.Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α` 79). Στην τεχνική έκθεση περιγράφονται οι λόγοι αδυναμίας αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου κατά την

παρ. 6βί του παρόντος. 5. Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. 6. Σχέδια ως εξής:..... 8. Σχετικά με τον στατικό έλεγχο των παραβάσεων εφαρμόζονται τα εξής:..... 9. Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, ... ».

10.Στις διατάξεις των άρθρων 81 παρ.1,.82 παρ.1 και 2 , 99 και 114 του ν.4495/2017 (Α' 167), όπως ισχύει ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 81 Ορισμοί

1.α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).

Άρθρο 82 Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α τον άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις τον άρθρου 81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α και β.

2. Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις πού:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955. ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ., β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297)γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α4), δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15. 16, 20 και 21 του ν.1337/1983 (Α' 33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για

την εξαίρεση από την κατεδάφιση, ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255),στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος, ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και του ν. 4178/2013 η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 {Α'130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν.2947/2001 (Α'228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 18, εδάφιο δ' του άρθρου 8 του ν. 3207/2003 (Α'302)θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', δ' γ'.

Άρθρο 99

Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος α) αίτηση.....δ) Τεχνική έκθεση εξουσιοδοτημένου αρμόδιου μηχανικού με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης χρήσης μόνον ως προς το εμβαδόν και τη χρήση του αυθαιρέτου, αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή της παρ. 75 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79). ... ε) Φωτογραφίες της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγή χρήσης. στ) Σχέδια ως εξής:..... η) στατικός έλεγχος των παραβάσεων: αα) μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ): ααα) κάθε ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη, βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, γγγ) για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό, ββ) δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στις εξής περιπτώσεις:..... Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε

προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2. Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, ...Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύνανται να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας, όπως το περιεχόμενο για την μελέτη στατικής επάρκειας, τις προϋποθέσεις εκπόνησης αυτής και το χρονοδιάγραμμα για την στατική ενίσχυση του κτιρίου, τις συνέπειες και τους όρους της μη συμμόρφωσης όσον αφορά την στατική επάρκεια των κτιρίων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος νόμου..... θ) τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και των λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, ..., καθώς και για αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια που δεν έχουν χρήση κατοικίας. Η ανωτέρω τεχνική έκθεση μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν από τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Άρθρο 114 Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος

1. Στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89, υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:

α) ιδιοκτησίας του Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν από αυτό και εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό,

β) που στεγάζουν υποδομές δικαιοσύνης και ανήκουν στο Δημόσιο ή στο Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων ή σε νομικά πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων,

γ) που στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στο Δημόσιο ... ε) που χρησιμοποιούνται ως σχολεία κάθε βαθμίδος και ως κοινωφελή κτίρια και κτίρια προνοιακών δομών των Ο.Τ.Α.,..η) ...,ια) των Ο.Τ.Α.....

Η υπαγωγή των ανωτέρω αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος νόμου γίνεται κατόπιν υποβολής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος και τεχνικής έκθεσης μηχανικού, με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.

ΓΧ

2. Εξαιρούνται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που εκτελέστηκαν ή εγκαταστάθηκαν σε ακίνητα ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ή των Ο.Τ.Α. ή των νομικών προσώπων της παραγράφου 1, εφόσον εκμισθώνονται σε τρίτους για τη λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Στην περίπτωση αυτή, για την υπαγωγή των κατασκευών ή χρήσεων αυτών εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του παρόντος. 3.... ».

11. Σύμφωνα με την Διαταγή Α.Π.Σ. με αριθμό 1 836 3 Φ .70 1.1 /29-3-2019 , ισχύουν τα π.δ. 41/2018 (Α΄80) και π.δ. 71/1988 (Α΄ 32) καθώς και Πυροσβεστικές ή ειδικές Διατάξεις Πυροπροστασίας, όπως για τα γραφεία η Πυροσβεστική Διάταξη 17/2016 (Β΄ 388), για χώρους συνάθροισης κοινού, η Πυροσβεστική Διάταξη 3/2015, όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει (Β΄529/2015 & Β΄ 2089/2017) κ.α.

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, καθώς και την υπαγωγή σε αυτές των πραγματικών περιστατικών που έχει θέσει η ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

12. Από το γράμμα της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν.3130/2003 προκύπτει με σαφήνεια ότι η προσκομιζόμενη σε αντίγραφο οικοδομική άδεια ή η βεβαίωση της αρμόδιας αρχής για τη νόμιμη κατασκευή του ακινήτου πρέπει να αφορά στο σύνολο των προσφερόμενων χώρων που περιγράφονται στην έγγραφη προσφορά του συμμετέχοντος. Η αρχή της νομιμότητας, η οποία διέπει τη δράση της Διοίκησης όταν αναπτύσσεται στο πεδίο των συναλλαγών και σχέσεων του ιδιωτικού δικαίου (Ολ ΣτΕ 3776/2012) δεν επιτρέπει κατ' αρχήν τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης όταν υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές στα προσφερόμενα για μίσθωση ακίνητα, σύμφωνα και με τη διάταξη του άρθρου 82 παρ. 1β του ν.4495/2017.

13.Ο νομοθέτης, με σειρά διατάξεων, (όπως με το άρθρο 40 παρ.2 ν.3775/2000, άρθρο 5 ν.3843/2010, άρθρο 26 ν.4014/2011 κ.α.), επέτρεψε επανειλημμένα, υπό προϋποθέσεις, τη διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών, (το είδος των οποίων καθορίσθηκε με το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό καθεστώς), με την καταβολή ειδικού προστίμου. Στις διατάξεις των νόμων αυτών, δεν προβλέπονταν ότι μετά την συγκεκριμένη ρύθμιση, οι αυθαίρετες κατασκευές θα θεωρούνταν "νομίμως υφιστάμενες", ούτε προβλέφθηκε η κατ΄ εξαίρεση δυνατότητα μίσθωσης αυτών και η

έκδοση βεβαίωσης της αρμόδιας αρχής ότι υφίστανται νόμιμα οι προσφερόμενοι χώροι (ΝΣΚ 451/2011).

14. Με το άρθρο 23 του ν.4067/2012 "Νέος Οικοδομικός Κανονισμός" κτίριο ή τμήμα αυτού χαρακτηρίσθηκε "ως νομίμως υφιστάμενο", εκτός των περιπτώσεων της ανέγερσης αυτού με νόμιμη άδεια ή με αναθεώρηση αυτής και σε άλλες περιπτώσεις, μεταξύ των οποίων και στις περιπτώσεις που έχει νομιμοποιηθεί με προγενέστερες αυτού διατάξεις, ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983, ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων.

15. Στο παραπάνω πλαίσιο εντάχθηκαν και οι διατάξεις του άρθρου 9 (παρ. Β κατηγορία 2) του ν.4178/2013 "Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης," σύμφωνα με τις οποίες υπήχθησαν στις διατάξεις του νόμου κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν από το έτος 1983, με την καταβολή του παραβόλου, του ενιαίου ειδικού προστίμου και την υποβολή των δικαιολογητικών και μελετών που καθορίσθηκαν στο νόμο αυτό.

16. Ακολούθησε ο ν.4495/2017, ο οποίος ρητά επέτρεψε, κατ΄ εξαίρεση, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητα, ως και τη μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων, στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάγονται στο άρθρο 89 του ίδιου νόμου, το οποίο ορίζει απόλυτη απαγόρευση υπαγωγής. Περαιτέρω, ο ίδιος νόμος προβλέπει σε συγκεκριμένα στάδια τόσο την υποχρέωση εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, όσο και τον έλεγχο του πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (περίπτωση θ του άρθρου 99), τον έλεγχο στατικής επάρκειας καθώς και την υποχρέωση ανάρτησης της σχετικής μελέτης στο πληροφοριακό σύστημα εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας (περίπτωση η΄ του άρθρου 99) και την υποχρέωση περαίωσης της υπαγωγής.

17. Κατά τη συζήτηση που διεξήχθη μεταξύ των μελών της Ολομέλειας, σχετικά με την απάντηση που πρέπει να δοθεί στο πρώτο και δεύτερο από τα ερωτήματα που τέθηκαν, διατυπώθηκαν δύο γνώμες:

18. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, που απαρτίσθηκε από τους Ιωάννη-Κωνσταντίνο Χαλκιά, Πρόεδρο του Ν.Σ.Κ, Μεταξία Ανδροβιτσανέα, Στέφανο Δέτση, Ευγενία Βελώνη, Βασιλική Πανταζή, Αντιπροέδρους του Ν.Σ.Κ., Θεόδωρο Ψυχογυιό, Γεώργιο Κανελλόπουλο, Νίκη Μαριόλη, Στυλιανή Χαριτάκη, Δημήτριο

Χανή, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αφροδίτη Κουτούκη, Δήμητρα Κεφάλα, Κωνσταντίνο Κατσούλα, Ελένη Σβολοπούλου, Αλέξανδρο Ροϊλό, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ευαγγελία Σκαλτσά , Αγγελική Καστανά , Χριστίνα Διβάνη , Σταύρο Σπυρόπουλο, Διονύσιο Χειμώνα, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Γεώργιο Γρυλωνάκη, Αικατερίνη Γαλάνη, Ευάγγελο Μαρίνη, Στέργιο Κίκα και Αθανάσιο Θεοχάρη, Νομικούς Συμβούλους του Κράτους (ψήφοι 28), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια Μαρία Βλάσση, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο), ο νομοθέτης του άρθρου 10 παρ. 1 του ν.3130/2003, απαιτώντας στο ειδικό πλαίσιο της νομοθεσίας για τη στέγαση των δημοσίων υπηρεσιών την προσκόμιση νόμιμης οικοδομικής άδειας ή τη βεβαίωση νόμιμης κατασκευής του προσφερόμενου για μίσθωση στο Δημόσιο κτιρίου, απέβλεψε, για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ασφάλειας, να μισθώνονται κτίρια, που πληρούν όλες τις ισχύουσες πολεοδομικές προϋποθέσεις της έννομης τάξης. Από το συνδυασμό των διατάξεων του νόμου αυτού και του ν.4495/2017, συνάγεται ότι εφόσον το προς μίσθωση ακίνητο υπαχθεί στη διαδικασία που προβλέπει ο ν.4495/2017 και περαιωθεί αυτή η υπαγωγή, δηλαδή εξοφληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 100 και υποβληθούν στο ηλεκτρονικό σύστημα όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 του ν. 4495/2017(σχέδια, κατόψεις, όψεις, μελέτη ελέγχου στατικής επάρκειας, μελέτη ελέγχου του πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κλπ) δεν υφίσταται λόγος δημοσίου συμφέροντος εξαίρεσής τους από τη μίσθωση, ενώ το Δημόσιο διασφαλίζεται ότι έχουν ολοκληρωθεί οι εκάστοτε απαιτούμενες πολεοδομικές προϋποθέσεις της έννομης τάξης (όπως π.χ. μελέτες στατικής επάρκειας, ηλεκτρομηχανολογικού ελέγχου κ.α.). Σε αυτό συνηγορεί , στο πλαίσιο της χρηστής διοίκησης και της ισότητας και η ρητή πρόβλεψη στο ν. 4495/2017 περί αντίστοιχης διαδικασίας που ακολουθείται σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγής χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος, ήτοι ιδιοκτησίας του Δημοσίου που μισθώνονται σε τρίτους και στεγάζουν υπηρεσίες των νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κλπ(άρθρο 114 ν.4495/2017).

19. Στις περιπτώσεις που δεν υφίσταται κώλυμα μίσθωσης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 82 παρ.2 του ν.4495/2017, ερευνάται η τήρηση των προϋποθέσεων που θέτει ο ν.3130/2003 για την έγκυρη σύναψη μίσθωσης από το Δημόσιο. Στο νομοθετικό πλαίσιο που διαγράφουν, οι συνδυασμένες διατάξεις, αφενός, του ν.3130/2003 και αφετέρου, του άρθρου 82 του ν.4495/2017, απαιτείται η

προσκόμιση από τον ενδιαφερόμενο, είτε οικοδομικής άδειας, που μπορεί η έκδοσή της να στηρίχθηκε και στη συνδρομή περίπτωσης προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 (βλ. ενδεικτικά τις περιπτώσεις α' και η' σε συνδυασμό με το άρθρο 23 του ν.4067/2012), είτε βεβαίωσης της αρμόδιας αρχής ότι υφίστανται νόμιμα οι προσφερόμενοι χώροι, μετά όμως την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής του προσφερόμενου για μίσθωση ακινήτου στο ν. 4495/2017, ώστε να διασφαλίζεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος και ασφάλειας η σύνταξη και ανάρτηση όλων των προβλεπόμενων μελετών.

20. Ενόψει των ανωτέρω, οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν.3130/2003 και οι διατάξεις του άρθρου 82 του ν. 4495/2017 πρέπει να εφαρμοσθούν συνδυαστικά, ώστε να διευκολύνεται η προσφορά κατάλληλων ακινήτων, ελεγχόμενων ως προς την καταλληλότητα τους, κατά τις κείμενες διατάξεις από την αρμόδια Επιτροπή Στέγασης, η οποία μπορεί να αρκείται, στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται έκδοση οικοδομικής άδειας, σε βεβαίωση της αρμόδιας αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του προσφερόμενου για μίσθωση ακινήτου στο ν. 4495/2017.

21. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, που απαρτίσθηκε από τους Ανδρέα Ανδρουλιδάκη, Γεώργιο Ανδρέου, Αθηνά Αλεφάντη, Παναγιώτη Παππά, Βασίλειο Καραγεώργο, Βασίλειο Κορκίζογλου, Μαρία Σπάσου και Δημήτριο Κατωπόδη, Νομικούς Συμβούλους του Κράτους (ψήφοι 8), οι μισθώσεις του Δημοσίου, με βάση το άρθρο 2 του Ν.3130/2003, υπάγονται στο ειδικό νομοθετικό καθεστώς του νόμου αυτού, του οποίου οι διατάξεις, ως ειδικές, κατισχύουν γενικότερων διατάξεων που αφορούν σε κοινές μισθώσεις, όπως είναι στην προκειμένη περίπτωση οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017. Στη διάταξη του άρθρου 10 του ν. 3130/2003 προβλέπεται ότι *«Στην προσφορά επισυνάπτονται: α) αντίγραφο οικοδομικής άδειας του ακινήτου θεωρημένο από αρμόδια πολεοδομική αρχή ή βεβαίωση αρμόδιας αρχής για τη νόμιμη κατασκευή του,...»*. Ο νομοθέτης, δηλαδή, ενδιαφέρεται να είναι νόμιμη η κατασκευή, δηλαδή να έχουν ελεγχθεί οι προβλεπόμενες για την έκδοση της άδειας μελέτες (όπως η στατική και αρχιτεκτονική μελέτη, η μηχανολογική μελέτη κλπ). Αυτό είναι τελείως διαφορετικό από την έννοια του «νομίμως υφιστάμενο» του άρθρου 23 του ΝΟΚ (ν. 4067/2012). Κατά την έναρξη ισχύος του ν. 3130/2003 ήσαν γνωστές στο νομοθέτη οι αυθαίρετες κατασκευές που προβλέπονται στο άρθρο 82 παρ. 2 εδ. α΄ β΄ γ΄ δ΄ και ε΄ του ν. 4495/2017 και συγκεκριμένα αυτές που: «α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ., β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση,

ΓΧ

σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α΄ 297), γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α΄ 4), δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255)» και δεν τις συμπεριέλαβε σε αυτές που μπορούν αν προσφερθούν σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3130/2003, να μισθωθούν. Οι διατάξεις του άρθρου 82 του ν. 4495/2017 στην παράγραφο 1 εδ. α΄και β΄ προβλέπουν ότι απαγορεύεται η μεταβίβαση κλπ. ή η μίσθωση ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, χωρίς οικοδομική άδεια ή καθ΄ υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων κλπ. Στην παρ. 2 του ιδίου ως άνω άρθρου προβλέπονται οι περιπτώσεις οι οποίες δεν υπάγονται στην απαγόρευση των δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις, δηλαδή κατ΄ ουσία δεν υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 (π.χ. δεν απαιτείται να τακτοποιηθεί ακίνητο προϋφιστάμενο του 1955 κλπ. για να μεταβιβαστεί ή να μισθωθεί). Ωστόσο, τα ακίνητα των περιπτώσεων της παρ. 2, εδ. α΄, β΄, γ΄, δ΄, ε΄, δεν έχουν υποστεί την διαδικασία τακτοποίησης τυχόν αυθαιρεσιών τους και κατά συνέπεια ανάλογο έλεγχο. Επομένως, και ανεξάρτητα από τη συνδρομή ή μη μίας ή περισσοτέρων από τις περιπτώσεις που καθορίζονται στο άρθρο 82 παρ.2 του ν. 4495/2017, εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση το άρθρο 10 παρ. 1 του ν.3130/2003 και υποχρεωτικά, σύμφωνα με αυτή τη διάταξη, πρέπει να προσκομίζεται αντίγραφο οικοδομικής άδειας του προσφερόμενου ακινήτου ή βεβαίωση αρμόδιας αρχής για τη νόμιμη κατασκευή του.

22. Περαιτέρω, στο τρίτο και το τέταρτο από τα τιθέμενα ερωτήματα, κατά την ομόφωνη γνώμη των μελών της Ολομέλειας, οι απαντήσεις που αρμόζουν είναι οι εξής:

23. Η απόφαση του Δ' Πολιτικού Τμήματος του Αρείου Πάγου με αριθμό 1300/2014 και η. απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης με αριθμό 1899/2017 έκριναν διαφορές από οροφοκτησία σε σχέση με δικαιώματα και υποχρεώσεις μεταξύ ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών, και όχι διαφορές από μίσθωση. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις μεταξύ ιδιοκτητών διηρημένων ιδιοκτησιών ή

συγκυρίων εξ αδιαιρέτου (βλ άρθρο 98 του ν.4495/2017) δεν ελέγχονται κατά τη διαδικασία της μίσθωσης. Στις περιπτώσεις όμως που τίθεται θέμα καταβολής κοινοχρήστων δαπανών από το Δημόσιο, πρέπει να προβλέπεται μέχρι το πέρας της μισθωτικής διαδικασίας, η τροποποίηση της σύστασης ιδιοκτησίας και του Πίνακα Κατανομής Κοινοχρήστων Δαπανών με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης (συνδυασμός των διατάξεων των άρθρων 164,369,1033,1192 Α.Κ. και 4,13 του ν. 3741/1929) .

24. Η Διακήρυξη απαιτείται να έχει το περιεχόμενο που προβλέπεται στον νόμο και κυρίως στο άρθρο 7 του ν.3130/2003 και να προβλέπει (άρθρο 10 του ν.3130/2003) την προσκόμιση οικοδομικής άδειας που να καλύπτει ολόκληρο το προσφερόμενο ακίνητο ή βεβαίωση της αρμόδιας αρχής για περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής του στο ν.4495/2017 . Σύμφωνα δε με την περίπτωση θ΄ του άρθρου 7 του ν.3130/2003 πρέπει να αναφέρονται οι λοιπές βεβαιώσεις που απαιτούνται ενόψει των ιδιαίτερων συνθηκών που πρέπει να πληροί το ακίνητο, όπως στατικής επάρκειας, πυρασφάλειας (π.δ. 41/2018, π.δ. 71/1988, Πυροσβεστικές ή ειδικές Διατάξεις Πυροπροστασίας), προσβασιμότητας και γενικά εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ (άρθρο 26 παρ 4 του ν.4067/2012) κλπ. Άλλα δικαιολογητικά, που στηρίζουν την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή της βεβαίωσης περαίωσης υπαγωγής του προσφερόμενου ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017, δεν ενδείκνυται να αναγράφονται στη διακήρυξη, ως όροι αυτής, εφόσον δεν ελέγχονται στη διαδικασία μίσθωσης.

Απάντηση

25. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στα ερωτήματα που υποβλήθηκαν, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Ολομέλεια Διακοπών) γνωμοδοτεί ως εξής :

α) κατά τη διαδικασία μίσθωσης ακινήτων για τη στέγαση δημοσίων υπηρεσιών, θα πρέπει να γίνονται δεκτοί προς μίσθωση χώροι ακινήτων, ως προς τους οποίους επιτρέπεται η μίσθωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 2 του ν. 4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 34 του ν. 4546/2018 σε συνδυασμό όμως με τον ειδικό νόμο.3130/2003. Επομένως, πρέπει για το παραδεκτό της προσφοράς, να προσκομίζεται μέχρι το πέρας της μισθωτικής διαδικασίας είτε οικοδομική άδεια που να καλύπτει το σύνολο των προσφερόμενων χώρων είτε βεβαίωση της αρμόδιας αρχής ότι υφίσταται νόμιμα το ακίνητο ως προς όλους τους προσφερόμενους χώρους, μετά την περαίωση της υπαγωγής του στο ν.4495/2017, ώστε να διασφαλίζεται για λόγους δημοσίου συμφέροντος και

ΓΧ

ασφάλειας η σύνταξη και ανάρτηση όλων των προβλεπόμενων μελετών (κατά πλειοψηφία).

β) Στις περιπτώσεις που τίθεται θέμα καταβολής κοινοχρήστων δαπανών από το Δημόσιο, πρέπει να προβλέπεται η τροποποίηση της σύστασης ιδιοκτησίας και του Πίνακα Κατανομής Κοινοχρήστων Δαπανών με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης μέχρι το πέρας της μισθωτικής διαδικασίας (ομόφωνα).

γ) Η διακήρυξη απαιτείται να έχει το περιεχόμενο που προβλέπεται στον νόμο, και κυρίως στο άρθρο 7 του ν.3130/2003 και να προβλέπει (άρθρο 10 του ν.3130/2003) την προσκόμιση οικοδομικής άδειας που να καλύπτει ολόκληρο το προσφερόμενο ακίνητο ή βεβαίωση της αρμόδιας αρχής περί περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του στο ν.4495/2017. Σύμφωνα δε με την περίπτωση θ΄ του άρθρου 7 του ν.3130/2003 να αναφέρονται οι λοιπές βεβαιώσεις που απαιτούνται ενόψει των ιδιαίτερων συνθηκών που πρέπει να πληροί το ακίνητο, όπως ενδεικτικά πυρασφάλειας, προσβασιμότητας και γενικά εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ (ομόφωνα).

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 31-07- 2019

Ο Πρόεδρος

Γ. Χαλκιας

Ιωάννης - Κωνσταντίνος Γ. Χαλκιάς

Πρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια

Μαρία Βλάσση

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.