

Δικηγορικό Γραφείο

Αθήνα 4 Φεβρουαρίου 2014

Πολυχρόνη Θωμόπουλου

Χαρ. Τρικούπη 41

Τηλ. 210-3808079

Κιν. 6972056324

Φαξ 210-3828958

Προς τον Σύλλογο οικιστών

ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ

ΑΦΙΔΝΕΣ

Απάντηση σε ερωτήματα

Κύριοι,

Μου έχετε θέσει διάφορα ερωτήματα σε σχέση με την διαδικασία εφαρμογής του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 θέτοντάς μου υπ' όψη και διάφορα στοιχεία σε σχέση με την μη ολοκλήρωση των έργων υποδομής που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή του οικοδομικού Συνεταιρισμού "ΔΙΕΘΝΗΣ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑ Συν. Π.Ε."

Επισημαίνετε στα σημειώματά σας ότι μια μεγάλη κατηγορία έργων υποδομής (γέφυρες, 170 σημεία αδιάνοικτων δρόμων κλπ) δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα.

Η άποψη και θέση μου εξ' αρχής είναι ότι σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 39 του ν. 4030/2011 και στις διατάξεις του Δημοτικού Κώδικα, όλη η διαδικασία έχει ανατεθεί πλέον οριστικά στον Ο.Τ.Α. στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η έκταση του Συνεταιρισμού, δηλαδή στον Δήμο Ωρωπού.

Πλέον ειδικά οι απόψεις μου είναι οι εξής :

Στο άρθρο 39 παρ 8 του ν. 4030/2011 ορίζεται ότι "Σε κάθε περίπτωση μετά την παρέλευση της προθεσμίας της παρ. 3, η εκτέλεση των έργων υποδομής υπάγεται στον οικείο Ο.Τ.Α. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της παρ. 5."

Η διάταξη της παρ. 3 της οποίας την παρέλευση η παραπάνω διάταξη ορίζει ως χρόνο ενεργοποίησης των υποχρεώσεων του οικείου Ο.Τ.Α. έχει ως εξής :

“μέσα σ’ αποκλειστική προθεσμία δέκα ετών από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί τα έργα τεχνικής υποδομής στις εκτάσεις των Ο.Σ.”.

Για τους προϋφιστάμενους της 16-1-1984 Συνεταιρισμούς δεν μπορεί να γίνει λόγος για “πολεοδομική μελέτη” δεδομένου ότι η διαδικασία και έννοια αυτή καθιερώθηκε με τον ν. 1337/1983.

Για την περίπτωση αυτή, δηλαδή για τους προϋφιστάμενους του 1984 Συνεταιρισμούς με εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως (προ του 1983), ως όριο θα ληφθεί η διοικητική πράξη της έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου (κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17-7-1923 “περί σχεδίων πόλεων, κωμών του κράτους κλπ..).

Και επειδή από της εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου των οικοδομικών Συνεταιρισμών της δεύτερης κατηγορίας έχουν παρέλθει πολλές δεκαετίες, τίθεται με την παρ. 13 ως χρονικό περιθώριο για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής αυτών των Συνεταιρισμών ο χρόνος των δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του ν. 4030/2011, είτε από τους ίδιους τους Συνεταιρισμούς είτε σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 4-7 του ίδιου άρθρου, δηλαδή από τους Ο.Τ.Α. μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των οικοδομικών Συνεταιρισμών . Αυτό το χρονικό διάστημα των δώδεκα μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου (25-11-2011) ολοκληρώθηκε την 26-11-2012.

Σ’ αυτό το χρονικό διάστημα η συμμετοχή του Ο.Τ.Α. ήταν προαιρετική και συντρέχουσα.

Μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού, δηλαδή μετά την 26-11-2012 και κατά την διάταξη της τελευταίας περιόδου της παρ. 13 του άρθρου 30 του ν. 4030/2011 η οποία ορίζει “ *Μετά την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας την ολοκλήρωση των έργων αναλαμβάνουν αυτοδίκαια και αποκλειστικά οι οικείοι Ο.Τ.Α.*” δημιουργείται όχι δικαίωμα αλλά υποχρέωση των Ο.Τ.Α. για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής και η αδιάθετη περιουσία του Συνεταιρισμού περιέρχεται στον Δήμο.

Για την εξοικονόμηση της δαπάνης ολοκλήρωσης των έργων αυτών παρέχεται στους Ο.Τ.Α. η “δέσμια” εξουσία ((παρ. 5) αλλιώς θα επερρίπτετο η δαπάνη στους μη ωφελούμενους Δημότες άλλων οικισμών του Δήμου) να επιβάλλουν στους ιδιοκτήτες των Συνεταιρικών μερίδων, “όπως αυτές έχουν υλοποιηθεί από την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου” (δηλαδή σ’ όσους θα είναι ιδιοκτήτες κατά τον χρόνο λήψης του μέτρου) και από το προϊόν εκποίησης των αδιανέμητων Συνεταιρικών μερίδων.

Το ύψος του ποσού επιβάρυνσης θα είναι **ανάλογο** με την αξία των έργων που θα κατασκευασθούν.

Προ της εφαρμογής των παραπάνω, απαιτείται (παρ. 6) όπως οι αρμόδιες υπηρεσίες του οικείου Ο.Τ.Α. προβούν σε προκαταρκτική εκτίμηση των έργων τεχνικής υποδομής από οικονομοτεχνική άποψη.

Την παραπάνω έκθεση εκτίμησης επικυρώνει το Δημοτικό Συμβούλιο (όχι η οικονομική κλπ επιτροπή) λόγω της σοβαρότητας του έργου βάσει του τεκμηρίου γενικής αρμοδιότητας του Δ.Σ. και επέχει θέση **απόφασης ανάληψης των έργων υποδομής.**

Κατά την παραπέρα πρόβλεψη της διάταξης της παρ. 6, η συνέχεια των ενεργειών του Δήμου είναι:

α) Η κοινοποίηση με ευθύνη του Δήμου της απόφασης ανάληψης στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο με την παραγγελία να μην εκδίδουν άδειες δόμησης μέχρι να ολοκληρωθεί η σύνταξη των μελετών και της χάραξης του οδικού δικτύου σύμφωνα με το σχέδιο πόλεως όπως ορίζει η διάταξη της παρ. 10.

Εξυπακούεται ότι προκειμένου για Συνεταιρισμούς όπως ο της “Ιπποκρατείου Πολιτείας”, προϋφιστάμενος του 1984, με εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, η απαγόρευση δόμησης περιορίζεται στις οδούς που δεν έχουν χαραχθεί και δεν έχει εφαρμοσθεί το σχέδιο.

β) Το έργο κατασκευής των τεχνικών υποδομών εντάσσεται στους προϋπολογισμούς του Δήμου (εφάπαξ ή τμηματικά, ανάλογα με τις οικονομικές δυνατότητες και την πορεία της είσπραξης των επιβληθέντων στους Συνεταίρους ποσών και των εσόδων από την εκποίηση των αδιαθέτων οικοπέδων (βλ. και άρθρο 186 Δημοτικού Κώδικα)).

γ) Παράλληλα και με την σύνταξη της έκθεσης της προκαταρκτικής εκτίμησης των τεχνικών υπηρεσιών του Δήμου από την οποία θα προκύπτουν τα στοιχεία των μη ολοκληρωμένων έργων υποδομής θα πρέπει ο Δήμος να υποβάλλει την έκθεση στην περιφέρεια ώστε η τελευταία να υποβάλλει την σχετική αίτηση στο αρμόδιο Δικαστήριο για την διάλυση του Συνεταιρισμού και την τυπική περιέλευση της περιουσίας του στον Δήμο για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής στην έκταση του Συνεταιρισμού (παρ. 12).

Όπως ανέφερα παραπάνω, η εξουσία του Δήμου για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής είναι δέσμια (δεσμευτική) όπως εξίσου δέσμια είναι η υποχρέωσή του να αντλήσει τα κεφάλαια για την ολοκλήρωση των έργων υποδομής από τα αδιανέμητα οικοπέδα και από την συνεισφορά των Συνεταίρων – ιδιοκτητών οικοπέδων.

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Κατά το άρθρο 178 του Κ.Δ.Κ. (ν. 3463/2006) : 1. *“ Οι Δήμοι και οι κοινότητες οφείλουν να διατηρούν να προστατεύουν και να διαχειρίζονται την κάθε είδους περιουσία τους με τρόπο επιμελή και αποδοτικό”.*

Κατά το άρθρο 183 του ίδιου Δημοτικού κώδικα *“ Οι Δήμοι και οι κοινότητες οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους”.*

Στο ίδιο άρθρο ρυθμίζεται ο τρόπος της Σύνταξης του κτηματολογίου.

Από τον συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 39 του ν. 4030/2011 και των διατάξεων των άρθρων 178, 183 και 141 του Δημοτικού Κώδικα, η Δημοτική αρχή είχε (από 26-11-2012) και έχει υποχρέωση να επιληφθεί άμεσα του έργου ολοκλήρωσης των υποδομών των οικοδομικών Συνεταιρισμών της περιφέρειας του και κυρίως και πρωτίστως και επειγόντως να επιληφθεί της Συνεταιριστικής περιουσίας με καταγραφή των αδιαθέτων χώρων και των κοινοχρήστων χώρων και των χώρων που κατά το ρυμοτομικό σχέδιο προορίζονται για την ανέγερση κοινωφελών εγκαταστάσεων για την αποφυγή διάθεσης κάποιων απ’ αυτούς από την Διοίκηση του Συνεταιρισμού ενδεχομένως

και σε καλόπιστους τρίτους με συνέπεια την μείωση της Δημοτικής περιουσίας και την δημιουργία εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων, οπότε ανακύπτει άμεσος κίνδυνος αναζήτησης Αστικών και ποινικών ευθυνών κατά των αιρετών οργάνων του Δήμου.

Επιβάλλεται κατά συνέπεια η άμεση ανταπόκριση των Δημοτικών αρχών (Δημάρχου, Δημοτικού Συμβουλίου και υπηρεσιών) στις επιταγές του άρθρου 39 του ν. 4030/2011.

Ήδη διατρέχουμε και το δεύτερο έτος αφότου ο Δήμος όφειλε να ενεργήσει.

Αθήνα 4 Φεβρουαρίου 2014

Ο γνωμοδοτών Δικηγόρος