



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

Κύκλος Ποιότητας Ζωής

ΠΟΡΙΣΜΑ

(ΝΟΜΟΣ 2477/1997 “Συνήγορος του Πολίτη και Σώμα Ελεγκτών-Επιθεωρητών
Δημόσιας Διοίκησης” Άρθρο 4, Παράγραφος 6)

[ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ 1129/23-11-98, 126/18-01-99, 3638/05-05-99,
3852/12-05-99, 5543/21-06-99, 5729/23-06-99)]

Θέμα:

**ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ
ΠΕΡΙΒΟΛΙΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ**

Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη: *Γιάννης Μιχαήλ*
Επιστήμονες: *Κωνσταντίνος Αντωνιάδης, Μανώλης Βαρδάκης,
Ιωάννα Κουβαριτάκη*

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2000

ΠΟΡΙΣΜΑ

*(ΝΟΜΟΣ 2477/97 “ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ ΚΑΙ
ΣΩΜΑ ΕΛΕΓΚΤΩΝ-ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ”
ΑΡΘΡΟ 4, ΠΑΡ. 6)*

ΘΕΜΑ:

**ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΟΝ ΟΙΚΙΣΜΟ
ΠΕΡΙΒΟΛΙΑ ΡΕΘΥΜΝΟΥ**

(ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ 1129/23-11-98, 126/18-01-99, 3638/05-05-99, 3852/12-05-99, 5543/21-06-99, 5729/23-06-99)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ	3
1.0 ΙΣΤΟΡΙΚΟ	4
2.0 ΣΥΣΚΕΨΗ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΚΑΙ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΡΕΘΥΜΝΟ ΣΤΙΣ 28-06-1999	11
3.0 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	15
4.0 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Μ.Π.Ε)	16
5.0 ΕΓΓΡΑΦΑ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	20
6.0 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΔΙΑΠΙΣΤΩΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ	24
7.0 ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 1337/83 ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΡΟΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΟΥ 1923	28
8.0 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	30
9.0 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	32

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ

Πολίτες από την περιοχή των Περιβολίων Ρεθύμνου, κατέθεσαν στο Συνήγορο του Πολίτη (ΣτΠ) αναφορές, στις οποίες επισημαίνουν ότι δεν τηρήθηκε το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο για τη διαδικασία σύνταξης και κύρωσης των Μεμονωμένων Πράξεων Εφαρμογής (Μ.Π.Ε) ενώ ενημέρωναν και για μια σειρά από προβλήματα, τα οποία δημιουργούνται από τη σύνταξη και εφαρμογή των Μ.Π.Ε. Παράλληλα, διατύπωσαν την άποψη ότι τελέσθηκαν αξιόποινες πράξεις κατά τη διαδικασία έγκρισης των Μ.Π.Ε.

Ο ΣτΠ , μετά από τη νομική και ουσιαστική διερεύνηση της υπόθεσης, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η μη τήρηση των νομίμων προϋποθέσεων σύνταξης και των διατυπώσεων δημοσιότητας των Μ.Π.Ε στην Πολεοδομική Ενότητα των Περιβολίων συνιστά «πράξη κακοδιοίκησης» από την οποία θίγονται έννομα αγαθά και συμφέροντα των συγκεκριμένων πολιτών. Επίσης, διαπιστώθηκαν ευθύνες της διοίκησης για τα σοβαρά προβλήματα που προέκυψαν από τη μη εφαρμογή της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων κτισμάτων.

Ο ΣτΠ , ασκώντας τη διαμεσολαβητική του αποστολή ήλθε σε επαφή με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς με σκοπό την ανταλλαγή απόψεων, την αναζήτηση άμεσων λύσεων και τη συναγωγή πρακτικών συμπερασμάτων προκειμένου να αρθούν τα φαινόμενα κακοδιοίκησης. Στις 28-06-2000 και κατόπιν πρωτοβουλίας του ΣτΠ διοργανώθηκε σύσκεψη στο Ρέθυμνο, με τη συνεργασία του Νομάρχη Ρεθύμνου. Στη σύσκεψη αυτή αναγνωρίσθηκε από όλα τα μέρη το πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί από τη μη κύρωση της ενιαίας πράξης εφαρμογής, ενώ συμφωνήθηκε ότι θα ληφθούν με πρωτοβουλία των αρμοδίων υπηρεσιών συγκεκριμένα μέτρα για την αντιμετώπιση του προβλήματος. Παρά την κατ' αρχήν επίδειξη καλής θέλησης από πλευράς των αρμοδίων αρχών, μέχρι την ολοκλήρωση του Πορίσματος, η διοίκηση δεν έχει προωθήσει τις προτάσεις του ΣτΠ, παρότι δήλωσε

εγγράφως ότι τις αποδέχεται, και δεν έχει συνδράμει ουσιαστικά τις διαμεσολαβητικές πρωτοβουλίες της Ανεξάρτητης Διοικητής Αρχής.

1.0 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1.1 Ο Συνήγορος του Πολίτη (ΣΤΠ) έλαβε έξι (6) αναφορές (Αρ. Πρωτ. ΣΤΠ 1129/23-11-98, 126/18-01-99, 3638/05-05-99, 3852/12-05-99, 5543/21-06-99, 5729/23-06-99) σχετικά με τη σύνταξη και κύρωση Μεμονωμένων Πράξεων Εφαρμογής (Μ.Π.Ε.) της περιοχής «Περιβόλια» του Δήμου Ρεθύμνης. Οι αναφορές των πολιτών που προσέφυγαν στο ΣΤΠ εστιάζονται κυρίως **στη μη τήρηση του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου που αφορά τη διαδικασία σύνταξης και κύρωσης των Μ.Π.Ε.. Παράλληλα, με τις αναφορές ενημερώνεται ο ΣΤΠ για μια σειρά από προβλήματα, τα οποία δημιουργούνται από την εφαρμογή των εν λόγω Μ.Π.Ε., καθώς και για την πιθανή τέλεση αξιόποινων πράξεων κατά τη διαδικασία σύνταξής τους.**

Από το περιεχόμενο της πρώτης αναφοράς που κατατέθηκε στο ΣΤΠ προκύπτει ότι πέραν της νομιμότητας της συνταχθείσης Μ.Π.Ε. 25, αμφισβητείται και η νομιμότητα συγκεκριμένων ενεργειών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, οι οποίες αφορούν αφενός στην έκδοση οικοδομικών αδειών και αφετέρου στην ηλεκτροδότηση σε ιδιοκτησίες όμορες αυτής του αναφερόμενου πολίτη. Επίσης, στις υπ. αριθ. πρωτ. 5543/21.06.99 & 5729/23.06.99 αναφορές διατυπώνεται η άποψη ότι τελέσθηκαν αξιόποινες πράξεις (πλαστογραφία υπεύθυνων δηλώσεων) κατά τη διαδικασία σύνταξης της Μ.Π.Ε 33. Με τις ανωτέρω αναφορές οι πολίτες αμφισβητούν την νομιμότητα και των υπ' αριθμ. 23, 27, 33 Μ.Π.Ε.. **Ειδικότερα, οι πολίτες διατυπώνουν τις επιφυλάξεις τους για την ορθή εφαρμογή του άρθρου 13 του Ν. 1337/83, και εκφράζουν την πεποίθησή τους ότι έχουν πλαστογραφηθεί υπεύθυνες δηλώσεις που περιλαμβάνονται στο φάκελο της Μ.Π.Ε. 33.**

Ο Συνήγορος του Πολίτη ενεργώντας στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του (Ν. 2477/97 «Συνήγορος του Πολίτη και Σώμα Επιθεωρητών-

Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης ΦΕΚ 59/1997)» ανέλαβε τη διερεύνηση των εν λόγω αναφορών.

Κατά την άσκηση του διαμεσολαβητικού και διερευνητικού του έργου, ο ΣΤΠ ήρθε σε επαφή με τις αρμόδιες υπηρεσίες επί των πολεοδομικών θεμάτων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Νομαρχία Ρεθύμνης, Διεύθυνση Πολεοδομίας Ν.Α. Ρεθύμνης, Δήμο Ρεθύμνης) καθώς και τη ΔΕΗ. Ο ΣΤΠ με τις επιστολές που απηύθυνε στις υπηρεσίες ζήτησε έγγραφη απάντηση σε ερωτήματα που αφορούσαν τη νομιμότητα των διαδικασιών σύνταξης των Μ.Π.Ε (και ιδίως της Μ.Π.Ε. 25), καθώς και ενημέρωση για τα άλλα θέματα που θέτουν οι πολίτες.

1.2 Από την απάντηση των τεχνικών υπηρεσιών του Δήμου Ρεθύμνης προέκυψαν ερωτηματικά ως προς τα ακόλουθα σημεία: **α) το λόγο της καθυστέρησης της διαβίβασης αναφοράς-αίτησης** από το Δήμο Ρεθύμνης στη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Ν.Α. Ρεθύμνης, **β) τη νομιμότητα** συγκεκριμένων προτάσεων των προαναφερομένων υπηρεσιών, οι οποίες σχετίζονται με τη συγκεκριμένη αναφορά-αίτηση για διενέργεια αυτοψίας με σκοπό τον έλεγχο αυθαιρέτου και **γ) την ποιότητα των ελέγχων** που διενεργήθηκαν από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Ν.Α. Ρεθύμνης, σε συνεννόηση με τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου, μετά από καταγγελίες του αναφερόμενου πολίτη.

1.3 Η Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχίας απάντησε στα ερωτήματα που έθεσε ο ΣΤΠ, μετά από την αποστολή σειράς επιστολών του ΣΤΠ. Με τις εν λόγω επιστολές του ΣΤΠ, πέρα από την διαβίβαση στοιχείων σχετικών με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για τη σύνταξη των Μ.Π.Ε., ζητούνταν και συγκεκριμένες πληροφορίες σχετικά με τους ελέγχους νομιμότητας της κατασκευής και της ηλεκτροδότησης του οικήματος που ανεγέρθηκε με την 178/88 οικοδομική άδεια, καθώς και σχετικά με τις προϋποθέσεις της υπό έκδοση οικοδομικής άδειας 395/97. Από τις απαντήσεις της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας προκύπτουν τα ακόλουθα :

A. Έκδοση της οικοδομικής άδειας 395/97

α) Δεν διενεργήθηκε αυτοψία, με την αιτιολογία ότι η σχετική αναφορά-αίτηση του πολίτη αφορούσε σε υπό έκδοση οικοδομική άδεια (395/97). Ως εκ τούτου, η Διεύθυνση Πολεοδομίας αρκέσθηκε στον έλεγχο των υποβληθέντων σχεδίων σημειώνοντας ότι «το πλάτος της οδού Πέτρουλα είναι πράγματι 3

μέτρα», ενώ σε μεταγενέστερο έγγραφό της αναφέρει ότι μετά από αυτοψία διαπιστώθηκε ότι **«η οικοδομή με την οικοδομική άδεια 178/88 φαίνεται να καταλαμβάνει τμήμα του δρόμου»**. Ωστόσο, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 25/23-02-87 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ «..... πριν την χορήγηση της άδειας, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πρέπει να ελέγχει εάν έχουν κατεδαφιστεί τα ρυμοτομούμενα κτίσματα, μανδρότοιχοι κ.λ.π. και έχει τεθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου...». Τη θέση αυτή έρχεται να επιβεβαιώσει και το υπ' αριθμ. 978/1660-28-07-98 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης. Στο από 6-7-99 έγγραφό της η Διεύθυνση Πολεοδομίας της νομαρχίας δήλωσε ότι *«...κατά την έκδοση της οικοδ. Άδειας 395/97 δεν γνωρίζαμε πως υπάρχει πράγματι πρόβλημα διόρθωσης της 25 πράξης εφαρμογής. Τώρα που το γνωρίζουμε κρίνουμε πως μπορεί να γίνει η διόρθωση χωρίς πρόβλημα λόγω της 395/97 οικοδομικής άδειας»*.

β) Η Πολεοδομία Ρεθύμνου δεν θα έπρεπε να έχει εκδόσει την 395/97 οικοδομική άδεια προτού δοθεί οριστική λύση, η οποία θα διασφάλιζε το προβλεπόμενο πλάτος του δημοτικού δρόμου. Επίσης, το γεγονός ότι η έκδοση της άδειας δεν ήταν δυνατή συνάγεται και από την υπ' αριθμ. 37497/3453/49/17-5-88 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ κατά την οποία «.....εφόσον από την Πράξη Εφαρμογής προβλέπεται τακτοποίηση π.χ. προσκύρωση από καταργούμενο κοινόχρηστο χώρο ή από όμορη ιδιοκτησία (που συνεπάγονται και οικονομικές υποχρεώσεις) δεν είναι δυνατή η χορήγηση της άδειας πριν από την ολοκλήρωση της διαδικασίας αυτής, όπως προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις (παρακατάθεση αποζημίωσης κ.λ.π.)....». Δεν έχουν κοινοποιηθεί στο ΣτΠ, μέχρι σήμερα, οι ενέργειες με τις οποίες διορθώθηκαν τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν με την έκδοση της 395/97 οικοδομικής άδειας.

B. Οικοδομική άδεια 178/88

α) Η απάντηση που δόθηκε κατ' αρχήν στο ΣΤΠ δεν φάνηκε να καλύπτει με σαφήνεια όλα τα ζητήματα που έθεσε η σχετική αναφορά που κατατέθηκε στη υπηρεσία μας (η οποία αναφερόταν μεταξύ άλλων στο ελάχιστο επιτρεπόμενο πρόσωπο οικοπέδου), ενώ δημιουργήθηκε η εντύπωση της απροθυμίας για διαβίβαση στοιχείων που αφορούσαν στη σύνδεση κατασκευών με δίκτυα ηλεκτροδότησης κ.λ.π. Σε μεταγενέστερο έγγραφό της η Δ/ση Πολεοδομίας δηλώνει ότι *«...δεν υπάρχει απροθυμία για τη χορήγηση των δικαιολογητικών για τη σύνδεση σε όλα τα δίκτυα. Η ανεύρεση από τα αρχεία μας θα απαιτήσει μεγάλο χρονικό διάστημα, γι' αυτό παρακαλούμε τα στοιχεία αυτά να τα λάβετε από τους αντίστοιχους οργανισμούς (ΔΕΗ, ΔΕΥΑΡ, κλπ)»*.

β) Κατόπιν πολυάριθμων τηλεφωνικών επικοινωνιών και ανταλλαγή επιστολών με το ΣΤΠ, η Δ/ση Πολεοδομίας της Νομαρχίας διενήργησε αυτοψία *«...όπου διαπιστώθηκε υπέρβαση της υπ. αριθμ. 178/88 οικοδομικής άδειας»*, ενώ συντάχθηκε έκθεση αυθαιρέτου κατασκευής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/83. Μετά όμως από νέα καταγγελία, των ενδιαφερόμενων πολιτών, διαπιστώθηκε ότι η αυτοψία διενεργήθηκε μόνον εξωτερικά, επειδή απουσίαζε ο ιδιοκτήτης. Ενδέχεται, ωστόσο, όπως προκύπτει και από τα τοπογραφικά διαγράμματα που έχει προσκομίσει στο ΣΤΠ ο προσφεύγων, ότι η καταγραφή των καθ' υπέρβαση τετραγωνικών μέτρων από την πολεοδομική υπηρεσία να είναι μικρότερη των πραγματικών. Επειδή ετέθησαν σοβαρά ζητήματα ως προς την ακριβή καταγραφή των οικοδομικών παραβάσεων, ο ΣΤΠ ζήτησε και δεύτερη αυτοψία για την διαπίστωση, ή μη πρόσθετων παραβάσεων. Η Πολεοδομική υπηρεσία απάντησε *α) ότι δεν μπόρεσε να διενεργήσει δεύτερη αυτοψία γιατί η οικοδομή είναι κλειστή και β) ότι η πρώτη αυτοψία δεν είναι τελεσίδικη δεδομένου ότι έχει υποβάλλει ένσταση ο ενδιαφερόμενος*. Μέχρι και τη σύνταξη του Πορίσματος ο ΣΤΠ δεν είχε ενημερωθεί για την εξέλιξη της σχετικής ένστασης, ενώ με το από 12-6-2000 η Διεύθυνση Πολεοδομίας δηλώνει ότι *«...η Δ.Π. 5602/8-10-99 έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου κατασκευής της υπηρεσίας μας περιλαμβάνει όλες τις υπερβάσεις που έχουν γίνει στη υπ' αριθμ. 178/88 οικοδομική άδεια»*.

γ) Ο Συνήγορος του Πολίτη ζήτησε πληροφορίες από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας και τη ΔΕΗ (ΔΠΝ/Ρεθύμνου) σχετικά με την ηλεκτροδότηση της οικοδομής που ανεγέρθηκε με την 178/88 οικοδομική άδεια. Από το αντίγραφο της άδειας **συνάγεται ότι η κατασκευή που έγινε έχει ηλεκτροδοτηθεί προσωρινά χωρίς να διενεργηθεί αυτοψία βάσει του 28116/29-03-91 έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ, και χωρίς να έχει ακολουθήσει η οφειλόμενη τελική αυτοψία από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας για την οριστική ηλεκτροδότηση του οικήματος.** Αντίγραφο της θεωρημένης αυτής άδειας, καθώς και άλλα έγγραφα, χορήγησε στο ΣτΠ η ΔΕΗ με το από 4-6-1999 έγγραφό της, στο οποίο αναφέρεται ότι αποστέλλονται «... σε φωτοαντίγραφα τα κατά νόμο απαιτούμενα δικαιολογητικά βάσει των οποίων έγινε η σύνδεση για την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος στο ακίνητο του κ. Πενθερουδάκη Α. στην οδό Σ. Πέτρουλα 14 στα Περιβόλια Ρεθύμνου με Αριθ. Παροχής ΔΕΗ 54032150». Σε συνέχεια της αλληλογραφίας μας τις εν λόγω υπηρεσίες προκύπτουν τα εξής **αντιφατικά δεδομένα:**

1. Στις 15-12-99 η Δ/ση πολεοδομίας ενημερώνει ότι «...έπειτα από έλεγχο που κάναμε στα αρχεία μας δεν προκύπτει να έχει κατατεθεί αίτηση στο όνομα Α. Πενθερουδάκης για χορήγηση προσωρινής σύνδεσης με τη ΔΕΗ. Επειδή όμως στη φωτοτυπία που μας στείλατε δε φαίνεται καθαρά ο αριθμός και η ημερομηνία σύνδεσης θα θέλαμε να μας διευκρινιστούν να κάνουμε ξανά έλεγχο στο αρχείο μας».

2. Στο από 11-04-2000 έγγραφο της Δ/σης πολεοδομίας ορίζεται ότι: «...Μετά από έρευνα στο αρχείο μας δεν βρέθηκαν στοιχεία θεώρησης για προσωρινή σύνδεση χωρίς αυτοψία της οικοδομής Πενθερουδάκη. Αδυνατούμε επομένως να καταλογίσουμε ευθύνες σε μηχανικό ούτε να ζητήσουμε διακοπή ρεύματος από τη ΔΕΗ».

3. Η ΔΕΗ με το από 18-05-2000 έγγραφό της γνωρίζει προς τη Δ/ση Πολεοδομίας Ρεθύμνου ότι «...η Υπηρεσία μας προέβη στην ηλεκτροδότηση της οικοδομής του***** στην οδό ***** αφού ο ενδιαφερόμενος μας προσκόμισε τα υπό του νόμου προβλεπόμενα δικαιολογητικά, δηλαδή φωτοαντίγραφο της οικοδομικής άδειας σφραγισμένο και θεωρημένο σύμφωνα με το έγγραφο 28116/29-03-91 του ΥΠΕΧΩΔΕ, από την Υπηρεσία σας».

4. Η Δ/ση Πολεοδομίας Ρεθύμνου, απαντώντας στη ΔΕΗ με το από 19-05-2000 έγγραφό της, την ενημερώνει ότι από την έρευνα που έγινε στο αρχείο της υπηρεσίας προκύπτει ότι:

«...δεν έχει γίνει η τελική θεώρηση της οικοδομικής άδειας 178/88 και επομένως να έχει χορηγηθεί βεβαίωση ηλεκτροδότησης» και ότι «δεν υπάρχουν στοιχεία, δηλαδή αίτηση του ενδιαφερόμενου ούτε σχετική βεβαίωση προσωρινής ηλεκτροδότησης».

Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι στην υπό εξέταση υπόθεση υπάρχουν αποχρώσεις ενδείξεις για τέλεση αξιόποινης πράξης, δεδομένου ότι η ΔΕΗ παρουσιάζει ως θεωρημένη-σφραγισμένη την εν λόγω οικοδομική άδεια από την Δ/ση Πολεοδομίας Ρεθύμνου, ενώ αυτή η υπηρεσία δηλώνει ότι ουδέποτε σφράγισε την οικοδομική άδεια.

Γ. Μεμονωμένες πράξεις Εφαρμογής (Μ.Π.Ε. 25)

Από την Πολεοδομία δόθηκαν γενικές απαντήσεις, οι οποίες δεν διευκρίνιζαν το νομοθετικό πλαίσιο βάσει του οποίου συντάχθηκαν οι επίμαχες Μ.Π.Ε. Παράλληλα, γινόταν λόγος για «ιδιαιτερότητα της περιοχής» (αντίδραση στην εφαρμογή του νόμου 1337/83) από πλευράς των κατοίκων. Ας σημειωθεί ότι δεν απεστάλη από την αρχή ο φάκελος της Μ.Π.Ε. 25 όπως είχε ζητηθεί. Στη συνέχεια και κατόπιν των αλληπάλληλων οχλήσεών μας και της πραγματοποίησης σύσκεψης οι υπηρεσίες παρείχαν τελικώς τα απαιτούμενα στοιχεία και πληροφορίες στο ΣτΠ.

Παράλληλα, ο ΣτΠ με έγγραφό του προς το Δήμο Ρεθύμνης, ζήτησε διευκρινίσεις επί των θέσεων του Δήμου, όπως αυτές είχαν εκφραστεί στην πρώτη απαντητική επιστολή του προς τον ΣτΠ καθώς και συγκεκριμένες πληροφορίες για τις **Μ.Π.Ε. 9 και 12.**

Από την ανάλυση του απαντητικού εγγράφου του Δήμου Ρεθύμνης διαφαίνεται ότι έγινε προσπάθεια επίλυσης του προβλήματος της διαπλάτυνσης της οδού Πέτρουλα μέσω τροποποίησης του σχεδίου πόλης, χωρίς ωστόσο **καμία αναφορά σε πιθανές παραλείψεις της πολεοδομικής υπηρεσίας, σχετικά με την έκδοση της 395/97 οικοδομικής άδειας, και τη**

μη τήρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Τέλος, δεν παρασχέθηκαν συγκεκριμένα στοιχεία για τις δύο άλλες Μ.Π.Ε. (9 & 12) καθώς και για τον τρόπο με τον οποίο “προωθείται η επίλυση του θέματος της κυρίας *****” και αναζητούνται οι “από κοινού” λύσεις για τα θέματα που αφορούν τις Μ.Π.Ε. 9 και 12.

Μετά από υπενθυμιστική επιστολή του ΣτΠ προς την Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχίας απεστάλη ο φάκελος της Μ.Π.Ε. 25 χωρίς ωστόσο να συνοδεύεται από ουσιαστικές διευκρινίσεις για τη νομιμότητα των διαδικασιών που είχαν ακολουθηθεί. Παράλληλα, δεν προσκομίσθηκαν αντίγραφα της νομοθεσίας που κατά περίπτωση εφαρμόστηκε, όπως είχε ζητηθεί.

Στη συνέχεια, ύστερα από σχετική επιστολή, διαβιβάστηκαν στον ΣτΠ και οι φάκελοι των Μ.Π.Ε. 9 και 12 που αφορούσαν αναφορές άλλων πολιτών. Στο διαβιβαστικό έγγραφο (αριθ. Πρωτ. Δ.Π. 1464/1.4.99) της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας επισημαίνεται ότι «επειδή στα Περιβόλια υπήρξε πρόβλημα (αντιδράσεις των κατοίκων στην εφαρμογή του Νόμου) η υπηρεσία από του έτους 1994 προχώρησε στην τμηματική κύρωση κάποιων τετραγώνων. Σήμερα έχει κυρωθεί πλέον του 50% της συνολικής μελέτης». Τονίζεται δε ότι «επί των προσφυγών του κ. ***** έχει γνωμοδοτήσει το αρμόδιο όργανο, η Περιφέρεια Κρήτης, με την υπ’ αριθμ. 1678-1585/20.12.96 απόφασή της και με την υπ’ αριθμ. 20356/30.10.98, επί δε της προσφυγής τους στον Υπουργό, απερρίφθησαν σύμφωνα με το αριθμ. 2865/11.3.99 έγγραφο της Διεύθυνσης νομοθετικού έργου». Παρόμοιες απόψεις έχουν εκφραστεί και σε άλλα έγγραφα τόσο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας όσο και της αρμόδιας Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ.

Παρά τους ισχυρισμούς των εν λόγω υπηρεσιών, από τη διερεύνηση των φακέλων των Μ.Π.Ε., της υπάρχουσας νομοθεσίας, και το από 29.10.98 έγγραφο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε (Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών) **διαπιστώνεται ότι δεν ακολουθήθηκε η νόμιμη διαδικασία για τη σύνταξη και κύρωση των Μ.Π.Ε..** Ο ΣτΠ έθεσε συγκεκριμένα ερωτήματα προς τη Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχίας που αφορούν τη νομιμότητα της σύνταξης των Μ.Π.Ε τα οποία, δεν έχουν απαντηθεί μέχρι σήμερα. **Επίσης,**

πρέπει να επισημανθεί ότι δεν ελήφθη συγκεκριμένη απάντηση για την ακριβή τήρηση ή μη της πολεοδομικής μελέτης κατά την εφαρμογή των Μ.Π.Ε., ήτοι εάν έχουν θιγεί οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι, όπως καταγγέλλουν οι αναφερόμενοι πολίτες.

Όσον αφορά τις προσφυγές ενώπιον του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε για την ακύρωση των Μ.Π.Ε. σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το έγγραφο της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΧΩΔΕ, οι ασκηθείσες προσφυγές δεν γίνονται δεκτές διότι «δεν εξεδόθη υπουργική απόφαση εντός της 60ήμερης ανατρεπτικής προθεσμίας....με συνέπεια να θεωρούνται αυτές σιωπηρώς απορριφθείσες....». Προκύπτει με άλλα λόγια ότι **η απόρριψη των προσφυγών δεν θεμελιώνεται στην ερμηνεία των κειμένων διατάξεων και ως εκ τούτου εμφανίζεται ανατιολόγητη. Κρίσιμο στοιχείο αποτελεί επίσης η εισήγηση – σχέδιο Υπουργικής απόφασης του Τμήματος Κρίσης Προσφυγών, με την οποία ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθμ. 20356/30.10.98 απορριπτικής απόφασης του Γεν. Γραμματέα της Περιφέρειας Κρήτης. Το δε σκεπτικό της ακύρωσης είναι παρόμοιο με τις απόψεις που έχουν εκφραστεί και στα έγγραφα του Συνηγόρου του Πολίτη, από τα οποία αποδεικνύεται ότι δεν τηρήθηκε η νομιμότητα κατά τη σύνταξη των Μ.Π.Ε.**

Στις 23-8-99, ένας από τους αναφερόμενους πολίτες άσκησε ενώπιον του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε προσφυγή (άρθρο 27 παρ. 2 του Ν. 1577/85) κατά της 5849/31-10-95 απόφασης του Νομάρχη Ρεθύμνου (με την οποία κυρώθηκε η Μ.Π.Ε 25 του Ο.Τ 338 της πολεοδομικής ενότητας Περιβολίων Ρεθύμνου), κατά της 395/97 οικοδομικής άδειας καθώς, καθώς και κατά κάθε άλλης συναφούς πράξεως ή παραλείψεως της διοίκησης. **Μέχρι και την ημερομηνία έκδοσης του Πορίσματος δεν έχει εκδοθεί η σχετική απόφαση του Υπουργού.**

2.0 ΣΥΣΚΕΨΗ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΚΑΙ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΡΕΘΥΜΝΟ ΣΤΙΣ 28-06-1999

2.1 Από την παράθεση των διαφόρων απόψεων που διατυπώθηκαν από τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες, κατέστη σαφής η ανάγκη διοργάνωσης μιας

σύσκεψης μεταξύ όλων των αρμόδιων φορέων και ενδιαφερομένων προσώπων, με σκοπό την ανταλλαγή απόψεων και τη συναγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για την πρακτική επίλυση του ζητήματος και την αποτελεσματική αντιμετώπιση των πιθανών παρατυπιών που σημειώθηκαν.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του ο ΣΤΠ ανέλαβε την πρωτοβουλία να διοργανώσει αυτή τη σύσκεψη σε συνεργασία με τον Νομάρχη Ρεθύμνης, ζητώντας τη συμμετοχή όλων των αρμοδίων φορέων και ενδιαφερομένων για τη συναινετική επίλυση του ζητήματος. Η σύσκεψη αυτή κρίθηκε ότι αποτελεί «πρόσφορο μέσο διαμεσολάβησης» για την επίλυση των προβλημάτων των πολιτών, το οποίο εμπίπτει στη σχετική ρύθμιση της ιδρυτικής του νομοθεσίας (παρ. 5, άρθρο 4, Ν. 2477/97).

Ο Συνήγορος του Πολίτη κάλεσε τους εμπλεκόμενους φορείς να συμμετάσχουν στη σύσκεψη, με αντικείμενο τα ακόλουθα ζητήματα :

I. Αποσαφήνιση του νομικού πλαισίου που διέπει τη σύνταξη των Μ.Π.Ε. προκειμένου να διαπιστωθεί εάν τηρήθηκαν οι νόμιμες διαδικασίες από τη διοίκηση.

II. Δρομολόγηση των νομίμων διαδικασιών για την επίλυση των προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί από την έγκριση των Μ.Π.Ε., ώστε να εξασφαλίζονται συγχρόνως η κοινωνική αποδοχή των κατοίκων και η τήρηση της νομιμότητας.

Στη σύσκεψη παρευρέθηκαν:

- 1) Η εκπρόσωπος του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- 2) Ο Νομάρχης Ρεθύμνης.
- 3) Ο Αντινομάρχης Ρεθύμνης.
- 4) Ο Δήμαρχος Ρεθύμνης.
- 5) Ο Αντιδήμαρχος Ρεθύμνου.
- 6) Εκπρόσωποι ΠΕ.ΧΩ. Κρήτης.
- 7) Ο Διευθυντής Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ν.Α. Ρεθύμνης.
- 8) Ένας εκπρόσωπος των αναφερόμενων πολιτών.
- 9) Τρεις Ειδικόι Επιστήμονες από το Συνήγορο του Πολίτη.
- 10) Ο Πρόεδρος και οι εκπρόσωποι του Συλλόγου Περβολιανών.

Η σύσκεψη κατέληξε στα ακόλουθα συμπεράσματα, τα οποία υπογράφηκαν από τους παριστάμενους ως απόσπασμα πρακτικών της σύσκεψης:

1. Αναγνωρίστηκε από όλους τους παρευρισκόμενους το μείζον κοινωνικό πρόβλημα που έχει δημιουργηθεί στην πολεοδομική ενότητα των Περιβολίων από τη μη κύρωση της ενιαίας πράξης εφαρμογής, που συντάχθηκε και παραδόθηκε στην Πολεοδομική Υπηρεσία Ρεθύμνου το Μάιο του 1993, λόγω των έντονων αντιδράσεων κατοίκων της περιοχής στην εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 1337/83.

2. Για την επίλυση των σχετικών προβλημάτων προτάθηκαν ομόφωνα οι ακόλουθες δύο εναλλακτικές διαδικασίες:

α) Τροποποίηση του Π.Δ. 26-7-86 (ΦΕΚ 792Δ/9-9-86) με το οποίο εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη και υπήχθη η περιοχή Περιβολίων, ως οικισμός προϋφιστάμενος του 1923, στις ρυθμίσεις του άρθρου 13 του Ν. 1337/83. Για την τροποποίηση του ανωτέρω Π.Δ. ο Δήμος Ρεθύμνης ανέλαβε τη δέσμευση να κινήσει την κατά νόμο προβλεπόμενη διαδικασία και να θέσει το ζήτημα για τη λήψη ή μη σχετικής απόφασης από το Δημοτικό Συμβούλιο Ρεθύμνου. Ως προϋπόθεση κίνησης αυτής της διαδικασίας ετέθη η προηγούμενη διερεύνηση του ύψους των οικονομικών υποχρεώσεων που θα αναλάμβανε ο Δήμος στην περίπτωση εφαρμογής του καθεστώτος που ορίζει το Ν.Δ. 17-7-1923 για τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.

β) Στην περίπτωση που δεν τελεσφορήσει η ανωτέρω προκρινόμενη λύση και δεν ληφθεί η σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, συμφωνήθηκε θα ληφθούν τα εξής μέτρα:

I. Καταγραφή και ομαδοποίηση των τεχνικών και ιδιοκτησιακών προβλημάτων που έχουν ανακύψει από την τμηματική κύρωση της ενιαίας Πράξης Εφαρμογής. Αυτές οι εργασίες θα ανατεθούν στο μελετητικό γραφείο που ανέλαβε την εκπόνηση της συνολικής Πράξης Εφαρμογής και σε περίπτωση άρνησής του, σε μελετητικό γραφείο που θα επιλεγεί από τη Ν.Α. με τη σύμφωνη γνώμη του «Εκπολιτιστικού Συλλόγου Περιβολίων».

II. Εκ νέου ανάρτηση της ήδη συνταχθείσας ενιαίας Πράξης Εφαρμογής που παραδόθηκε το 1993 και τήρηση της διαδικασίας υποβολής

ενστάσεων από τη πλευρά των ενδιαφερομένων. Η αποδοχή ή μη των ενστάσεων θα οδηγήσει στη διόρθωση της ενιαίας Πράξης Εφαρμογής και την ενδεχόμενη τροποποίηση των ήδη κυρωμένων Μ.Π.Ε. Για τη διόρθωση της ενιαίας Πράξης Εφαρμογής θα υποβληθούν εκ νέου οι δηλώσεις ιδιοκτησίας, θα συνυπολογισθούν οι κοινόχρηστοι χώροι και θα ληφθεί υπόψη η πιθανή ύπαρξη κληροτεμαχίων.

III. Μη σύνταξη και κύρωση Μ.Π.Ε για τη περιοχή Περιβολίων, μετά από σχετική δέσμευση του κ. Νομάρχη, για το χρονικό διάστημα ενός τριμήνου από 15-7-99. Στην περίπτωση δε που δεν έχουν κινηθεί οι ανωτέρω διαδικασίες για την επίλυση των αναγνωρισμένων προβλημάτων της περιοχής, η περίοδος μη έκδοσης Μ.Π.Ε θα παραταθεί εκ νέου.

IV. Ο ΣτΠ διαβεβαίωσε τους παρευρισκόμενους ότι στο πλαίσιο της άσκησης της διαμεσολαβητικής αποστολής του θα μεσολαβήσει για την αποδοχή των προτεινόμενων λύσεων στις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ, στο μέτρο που αυτές συνάδουν προς την τήρηση της αρχής της νομιμότητας και αποτελούν «πρόσφορο μέσο» για την επίλυση των προβλημάτων που έχουν ανακύψει».

3.0 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ

Με τις υπ.αριθ. 289/99 και 405/99 αποφάσεις του το Δημοτικό Συμβούλιο Ρεθύμνης αποφάσισε να αποδεχθεί τα αιτήματα του Συλλόγου Περιβολίων και γνωμοδότησε υπέρ της τροποποίησης του Π.Δ. 26.7.86 και του άρθρου 1. Παράλληλα, ενέκρινε την πρόταση του Δημάρχου να ανατεθεί σε ειδικό τεχνικό γραφείο η διερεύνηση, καταγραφή και ταξινόμηση των οποιονδήποτε τεχνικών νομικών και λοιπών προβλημάτων που πιθανόν θα προέλθουν λόγω των κυρωμένων Μ.Π.Ε της πολεοδομικής ενότητας των Περιβολίων, που έχουν μεταγραφεί. Τέλος, έγινε αποδεκτή η πρόταση «...για πάγωμα των εισπράξεων από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, και εισφορά σε χρήμα μέχρι να διευθετηθεί το θέμα της τροποποίησης του Π.Δ...», ενώ αποφασίσθηκε να ζητηθεί από τη Νομαρχία «...η αναστολή

τήρησης των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής στο πυκνοδομημένο τμήμα, διότι οπωσδήποτε θα αλλάξουν οι επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών στην πράξη αναλογισμού και στην διορθωτική πράξη εφαρμογής, ανάλογα με την απόφαση τροποποίησης».

Οι προσφεύγοντες πολίτες κατέθεσαν τις ανωτέρω αποφάσεις στο Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε για την προώθηση των συγκεκριμένων μέτρων. Όμως όπως ενημέρωσαν οι ίδιοι την Υπηρεσία μας, το Υπουργείο τους γνώρισε προφορικώς ότι δεν μπορεί να προωθηθεί η τροποποίηση του σχετικού διατάγματος εάν, δεν ανακληθούν πρώτα οι Μ.Π.Ε που δεν συντάχθηκαν και δεν εγκρίθηκαν σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

4.0 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (Μ.Π.Ε)

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1 παρ. 3, 7 παρ. 4 και 12 παρ. 1 και 2 του Ν. 1337/83, προκύπτει ότι η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει κατά κανόνα, ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές όμως περιπτώσεις η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία και πάντως σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου (εδ. β', παρ. 2, άρθρο 12, Ν. 1337/83).

Οι ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις σύνταξης της Μ.Π.Ε περιγράφονται λεπτομερώς στις υπ' Αριθμ. 73835/14285/20-11-87, 86068/12314/21-12-90 και 73166/2596/34/9-7-92 εγκυκλίου του ΥΠΕΧΩΔΕ.

1. Στην υπ' αριθμ. 73835/14285/20-11-87 εγκύκλιο ορίζεται ότι η προώθηση της Μ.Π.Ε κρίνεται σκόπιμη σε περιπτώσεις που για διάφορους λόγους καθυστερεί είτε η σύνταξη είτε η κύρωση της ενιαίας πράξης εφαρμογής και εμφανίζεται πιεστική η **ανάγκη απόκτησης κάποιου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου που έχει προβλεφθεί από την πολεοδομική μελέτη σε θέση, η οποία να προκύπτει κατ'ευθείαν από την εισφορά γης κάποιας ή κάποιων ιδιοκτησιών.** Στις περιπτώσεις αυτές η Μ.Π.Ε αφορά κατ'αρχήν μόνο το συγκεκριμένο χώρο. Μπορεί όμως να περιλαμβάνει και τα

συνεχόμενα τμήματα των ιδιοκτησιών από τις εισφορές γης των οποίων αυτός ο χώρος προκύπτει, υπό την προϋπόθεση βεβαίως ότι δεν προβλέπονται μετακινήσεις για τα τμήματα αυτά και δεν επηρεάζεται η τακτοποίηση των λοιπών όμορων ιδιοκτησιών. Επίσης διευκρινίζεται ότι, ενώ η Μ.Π.Ε αφορά μόνο συγκεκριμένη θέση, ο υπολογισμός των εισφορών θα γίνει στο σύνολο της ιδιοκτησίας ενός ιδιοκτήτη που έχει υπό την κυριότητά του και άλλες εκτάσεις της ίδιας περιοχής.

2. Στην υπ' αριθμ. 86068/12314/21-12-90 εγκύκλιο εξειδικεύονται περαιτέρω οι προϋποθέσεις σύνταξης Μ.Π.Ε για τις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες καθυστερεί η σύνταξη, και όχι η κύρωση, της ενιαίας πράξης εφαρμογής.

Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι η σύνταξη Μ.Π.Ε επιβάλλεται στις ακόλουθες περιπτώσεις :

α. Καθυστερεί επί μακρόν η προκήρυξη για την ανάθεση πράξης εφαρμογής (Π.Ε.) με αποτέλεσμα ούτε οι κοινόχρηστοι χώροι να απελευθερώνονται ούτε οι ιδιοκτήτες να μπορούν να οικοδομήσουν.

β. Καθυστερεί, μολονότι έχει ανατεθεί σε μελετητή, η σύνταξη της Π.Ε λόγω μη διενέργειας από τους ΟΤΑ των πράξεων που προωθούν τη διαδικασία της Π.Ε..

γ. Η μη σύνταξη της Π.Ε ενθαρρύνει την ανέγερση αυθαιρέτων οικοδομών.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση β' ο Νομάρχης εξουσιοδοτεί την πολεοδομική αρχή να προβεί στη σύνταξη Μ.Π.Ε είτε με εντολή στο μελετητή είτε σε υπηρεσιακό επίπεδο.

Περαιτέρω, ορίζεται ότι σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις και εφόσον οι ιδιοκτήτες που συμμετέχουν στη Μ.Π.Ε. συμφώνησαν μεταξύ τους ως προς τον τρόπο που θα γίνει η απαιτούμενη εκχώρηση της οφειλόμενης εισφοράς γης, τότε η Μ.Π.Ε. εγκρίνεται κατά προτίμηση όπως συμφωνήθηκε (παρ. 8, άρθρο 12, Ν. 1337/83).

3. Τέλος, η διαδικασία σύνταξης Μ.Π.Ε διευκρινίζεται στην υπ' αριθμ. 73166/2396/34/9-7-92 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ, στην οποία ορίζονται τα ακόλουθα:

- α)** Η σύνταξη της Μ.Π.Ε προϋποθέτει αφενός αίτηση των ενδιαφερομένων φυσικών ή νομικών προσώπων στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία και αφετέρου απόφαση του Νομάρχη.
- β)** Η αίτηση των ενδιαφερομένων πρέπει να αναφέρει σαφώς τους λόγους που δικαιολογούν τη σύνταξη Μ.Π.Ε, να περιλαμβάνει τις δηλώσεις και τους τίτλους των ιδιοκτησιών, πιστοποιητικό υποθηκοφυλακείου και απόσπασμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, στο οποίο σημειώνεται ενδεικτικά η συνολική ιδιοκτησία των ενδιαφερομένων στην περιοχή ένταξης.
- γ)** Η Πολεοδομική Υπηρεσία αφού προβεί σε εκτίμηση της έκτασης και του πιθανού ελάχιστου χρόνου εκπόνησης της Μ.Π.Ε ενημερώνει τους ενδιαφερόμενους.
- δ)** Οι ανωτέρω εκτιμήσεις πρέπει να περιλαμβάνονται στην εισήγηση της Πολεοδομικής Υπηρεσίας προς το Νομάρχη, ο οποίος εκδίδει και τη σχετική απόφαση.
- ε)** Η απόφαση του Νομάρχη πρέπει να περιέχει εμπειριστατωμένη αιτιολόγηση της ανάγκης για σύνταξη Μ.Π.Ε, δηλαδή την παράθεση των «εξαιρετικών λόγων» που επιβάλλουν τη σύνταξή της.
- στ)** Η απόφαση του Νομάρχη κοινοποιείται στην Πολεοδομική Υπηρεσία, στον ΟΤΑ και στο μελετητή της συνολικής Π.Ε.
- ζ)** Οι Μ.Π.Ε συντάσσονται με τις προδιαγραφές σύνταξης της συνολικής Π.Ε.
- η)** Οι Μ.Π.Ε πρέπει να καταρτίζονται από τον μελετητή ή τους μελετητές στους οποίους ανατέθηκε η εκπόνηση της συνολικής Π.Ε.
- θ)** Η Υπηρεσία δύναται να μην προχωρήσει στη σύνταξη της Μ.Π.Ε εάν κρίνει ότι στοιχεία που δεν έχουν προσκομιστεί (δηλώσεις ιδιοκτησίας, πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείων κλπ) επηρεάζουν το τεχνικό τμήμα της Μ.Π.Ε.
- ι)** Η σύνταξη της Μ.Π.Ε πρέπει να επιδιώκει τη βέλτιστη αξιοποίηση των εισφορών σε ολόκληρο το Ο.Τ.
- κ)** Εάν σε Μ.Π.Ε περιλαμβάνεται ιδιοκτησία που βρίσκεται και σε άλλα Ο.Τ, τότε συντάσσεται Μ.Π.Ε και σε αυτά.

λ) Εάν στη Μ.Π.Ε περιλαμβάνονται ακίνητα ενός ιδιοκτήτη που έχει στην κυριότητά του και άλλα οικόπεδα σε άλλες θέσεις της ίδιας περιοχής, ο υπολογισμός της εισφοράς του θα γίνει στο σύνολο της ιδιοκτησίας του. Στην περίπτωση αυτή, οι Μ.Π.Ε μπορούν να κυρώνονται τμηματικά. Επειδή όμως από την τμηματική αυτή κύρωση επηρεάζεται και η συνολική τακτοποίηση όλων των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στη Μ.Π.Ε, είναι απαραίτητη η συναίνεση των εμπλεκομένων ιδιοκτητών, των οποίων η ιδιοκτησία δεν τακτοποιείται στο σύνολό της με την τμηματική κύρωση.

4. Τέλος, ο τρόπος με τον οποίο δημοσιοποιείται η Μ.Π.Ε ώστε να λάβουν γνώση οι ενδιαφερόμενοι και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις κατ'αυτής ορίζεται στην υπ'αριθμ. 79881/3445/84 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (εδ.β', παρ. 2, άρθρο 5).

Συγκεκριμένα ορίζεται ότι «σε περίπτωση που η πράξη αφορά μεμονωμένη ιδιοκτησία γίνονται ατομικές προσκλήσεις» και τούτο ανεξάρτητα από το εάν έχει προηγηθεί ανάρτηση της συνολικής Π.Ε.

5.0 ΕΓΓΡΑΦΑ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Στην ενότητα αυτή εξετάζονται τα κρίσιμα έγγραφα των υπηρεσιών της Περιφέρειας Κρήτης και του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε για τη νομική διερεύνηση του ζητήματος και τη τήρησης των νομίμων προϋποθέσεων της σύνταξης Μ.Π.Ε στην περιοχή των Περιβολίων Ρεθύμνης.

1. Στο υπ'αριθμ. **978/1659/98 έγγραφο της πράξης της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης** που εκδόθηκε σε απάντηση αιτήσεων της κυρίας ***** αναφέρονται τα ακόλουθα :

Κατ' αρχάς επισημαίνονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες είναι δυνατή κατά το νόμο η σύνταξη Μ.Π.Ε. Στη συνέχεια όμως παρατηρείται ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση, δηλαδή για την Πολεοδομική Ενότητα Περιβολίων Ρεθύμνης όπως αυτή εγκρίθηκε με το Π.Δ 26-7-86, η Π.Ε συντάχθηκε για το σύνολο της Πολεοδομικής Ενότητας και παραδόθηκε στην αρμόδια

Πολεοδομική Υπηρεσία Ρεθύμνου το Μάιο του 1993, η οποία προέβη σε όλες τις νόμιμες διαδικασίες δημοσιοποίησης (αναρτήσεις, δημοσιεύσεις στον Τύπο). Αυτή η Π.Ε. δεν κυρώθηκε στο σύνολό της από το Νομάρχη, αλλά έγιναν «τμηματικές κυρώσεις» ανά Ο.Τ. Συνεπώς, με την 5849/95 απόφαση του Νομάρχη δεν γίνεται «επικύρωση Μ.Π.Ε» αλλά «τμηματική επικύρωση της συνολικής Π.Ε», γεγονός επιβάλλει τη «φραστική διόρθωση» της ανωτέρω απόφασης.

Από τη σχετική έρευνα στην οποία προέβη ο ΣτΠ προκύπτει ότι η «τακτική των τμηματικών κυρώσεων», ή άλλως, διαδικασία της «τμηματικής επικύρωσης της συνολικής Π.Ε», δεν φαίνεται να προβλέπεται από καμία διάταξη νόμου. Η τήρηση δε της αρχής της νομιμότητας της διοικητικής δράσης επιτάσσει να υπάρχει συγκεκριμένο νομοθετικό έρεισμα για οποιαδήποτε πρακτική ακολουθεί η Διοίκηση.

Επισημαίνουμε ωστόσο ότι στην υπ' αριθμ. 73166/2596/34/9-7-92 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ γίνεται λόγος για «τμηματική κύρωση», όχι όμως της «συνολικής Π.Ε» όπως εννοεί το έγγραφο της ΠΕΧΩ, αλλά της Μ.Π.Ε και τούτο μόνο στις περιπτώσεις που περιλαμβάνεται στη Μ.Π.Ε ακίνητο του οποίου ο ιδιοκτήτης έχει στην κυριότητά του και άλλα οικόπεδα σε άλλες θέσεις της ίδιας περιοχής. Αλλά και στην περίπτωση αυτή, η σύνταξη της Μ.Π.Ε γίνεται σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες που αφορούν μεμονωμένες ιδιοκτησίες (π.χ. ατομικές προσκλήσεις), με την τήρηση μάλιστα του συμπληρωματικού όρου της «συναίνεσης» των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών που δεν τακτοποιούνται συνολικά οι ιδιοκτησίες τους με την τμηματική κύρωση.

2. Στο υπ' αριθμ. ΔΤΕ/β/17318/1633/29-10-98 έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ που εκδόθηκε μετά από αίτηση της κυρίας *** αναφέρονται τα εξής:**

Από το Δ.Π 3194/17-6-98 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Ν.Α Ρεθύμνου και τα στοιχεία που συνυποβλήθηκαν «δεν προκύπτει με σαφήνεια η διαδικασία που ακολουθήθηκε για τη σύνταξη και κύρωση των Μ.Π.Ε».

Στη συνέχεια μάλιστα επισημαίνεται ότι α) η Μ.Π.Ε συντάσσεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις που πρέπει να αιτιολογούνται εμπεριστατωμένα στην απόφαση του Νομάρχη, β) η διαδικασία των Μ.Π.Ε δεν μπορεί να υποκαταστήσει τη συνολική κύρωση της Π.Ε, ιδιαίτερα όταν αυτή έχει συνταχθεί και αναρτηθεί γ) είναι αναγκαίο να τηρούνται οι οδηγίες της εγκυκλίου 34/92 και δ) η δημοσιοποίηση της Μ.Π.Ε πρέπει να γίνεται με ατομικές προσκλήσεις.

Από το ανωτέρω έγγραφο προκύπτει αφενός ότι η διαδικασία που ακολουθείται για την Πολεοδομική Ενότητα Περιβολίων εμπίπτει στο νομοθετικά ορισμένο πλαίσιο των Μ.Π.Ε και αφετέρου ότι υπάρχουν ασάφειες ως προς την ορθή τήρηση αυτού του πλαισίου. Αυτές οι επισημάνσεις δικαιολογούνται από το γεγονός ότι στα έγγραφα τόσο της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ όσο και της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Ρεθύμνης επιχειρείται μία επιλεκτική χρήση διατάξεων που αφορούν στη σύνταξη συγχρόνως της συνολικής Π.Ε και της «εξαιρετικής» Μ.Π.Ε, με αποτέλεσμα να ακολουθείται μία «υβριδική» διαδικασία που δεν πληροί τις νόμιμες προϋποθέσεις ούτε της μιας ούτε της άλλης περίπτωσης.

Στο σκεπτικό της υπ' αριθμ. 20356/30-10-98 απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κρήτης, με την οποία απορρίφθηκαν οι προσφυγές κατά των υπ' αριθμ. 3398 και 3399/22-6-1998 αποφάσεων του Νομάρχη Ρεθύμνης, παρατίθενται οι διατάξεις της Υπουργικής Απόφασης 79881/3445/84, με τις οποίες καθορίζονται η διαδικασία και ο τρόπος πρόσκλησης των ενδιαφερομένων για ενημέρωσή τους και τυχόν άσκηση προσφυγών και ενδίκων μέσων. Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται, σύμφωνα με το σκεπτικό της ανωτέρω απόφασης, ότι τηρήθηκαν όλες οι διαδικαστικές προϋποθέσεις σύνταξης και δημοσιότητας της Π.Ε. Τούτο διότι, όπως αναφέρεται, «η Π.Ε της Πολεοδομικής Ενότητας Περιβολίων Ρεθύμνης στο σύνολό της συντάχθηκε και παραδόθηκε στην αρμόδια υπηρεσία για κύρωση τον Μάιο 1993 και συνεπώς δεν αποτελεί Μ.Π.Ε ώστε να απαιτείται η ατομική κοινοποίηση, η οποία εκ περισσού έγινε για τις προσβαλλόμενες πράξεις».

Η παραπάνω απόφαση επαναλαμβάνει ουσιαστικά τη θέση που έχει εκφράσει η Διεύθυνση ΠΕΧΩ της Περιφέρειας στο 978/1659/28-07-98 έγγραφό της, σύμφωνα με την οποία δεν υπάρχει κύρωση Μ.Π.Ε, χωρίς όμως να διευκρινίζεται αυτή τη φορά η νομική φύση των πράξεων του Νομάρχη. **Από το γεγονός δε που επικαλείται η απόφαση, ότι δηλαδή έχει ήδη συνταχθεί η συνολική Π.Ε της Πολεοδομικής Ενότητας των Περιβολίων και εκκρεμεί η κύρωσή της από το Μάιο 1993, δεν συνάγεται με κανένα τρόπο ότι και για πράξεις που αφορούν σε μεμονωμένες ιδιοκτησίες πρέπει να ακολουθείται η διαδικασία έκδοσης της συνολικής Π.Ε. Μία τέτοια εκτίμηση θα αντέφασκε ευθέως προς το εδάφιο β', παράγραφος 2, άρθρο 5 της Υ.Α 79881/3445/84, στο οποίο ορίζεται σαφώς ότι εάν πρόκειται για μεμονωμένες ιδιοκτησίες, τότε ακολουθείται η διαδικασία των ατομικών προσκλήσεων.**

Προς επίρρωση των ανωτέρω ισχυρισμών έρχεται το σχέδιο Υ.Α. του Τμήματος Κρίσεως Προσφυγών της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΧΩΔΕ με αντικείμενο την προσφυγή της κυρίας Ε*****
*****κατά της 20356/30-10-98 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Κρήτης, με την οποία απορρίφθηκαν προσφυγές κατά αποφάσεων του Νομάρχη που κύρωναν συγκεκριμένες Μ.Π.Ε.. Στο σχέδιο αυτό αναφέρονται τα εξής : «Ως προκύπτει από τα αποσταλέντα στοιχεία του φακέλου της υποθέσεως, ναι μεν η συνολική Π.Ε. της πολεοδομικής ενότητας Περιβολίων Ρεθύμνης έχει ήδη συνταχθεί και αναρτηθεί, ως διαδικασία, όμως, κυρώσεως αυτής έχει επιλεγεί η διαδικασία της κύρωσης Μ.Π.Ε. ανά Ο.Τ., οι οποίες όμως δεν είναι δυνατόν να υποκαταστήσουν τη συνολική πράξη εφαρμογής, ιδιαίτερα, ως εν προκειμένω, όταν αυτή έχει συνταχθεί και αναρτηθεί συνολικά, λαμβανομένου υπόψη ότι οι Μ.Π.Ε. συντάσσονται σε εξαιρετικές περιπτώσεις μετά από απόφαση Νομάρχη, η οποία απαιτείται να περιέχει εμπειριστατωμένη αιτιολογία για την ανάγκη σύνταξής τους». **Κατά το σκεπτικό αυτό προτείνονταν να γίνει δεκτή η ασκηθείσα προσφυγή και να ακυρωθεί η σχετική απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κρήτης.**

6.0 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΔΙΑΠΙΣΤΩΘΗΚΑΝ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Η διάταξη του εδαφίου β' της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του Ν. 1337/83 δεν απαριθμεί, ούτε ενδεικτικά ούτε περιοριστικά, τις «εξαιρετικές περιπτώσεις» που δικαιολογούν τη σύνταξη Μ.Π.Ε και μάλιστα δεν ορίζει καν τα κριτήρια αξιολόγησης του «εξαιρετικού» χαρακτήρα ορισμένων περιπτώσεων. Συνεπώς, ο χαρακτηρισμός κάποιων περιπτώσεων ως «εξαιρετικών» ανήκει στη διακριτική ευχέρεια του Νομάρχη, η κρίση του οποίου οφείλει να εναρμονίζεται με τους γενικότερους σκοπούς και το πνεύμα της πολεοδομικής νομοθεσίας αλλά και τις γενικές αρχές της διοικητικής δράσης.

Κατ' αρχάς, πρέπει να τονισθεί ότι ο καθολικός χαρακτήρας της Π.Ε και η επιδίωξη συνολικής πολεοδομικής διευθέτησης μιας περιοχής αφήνουν μικρά περιθώρια για τμηματική εφαρμογή μίας πολεοδομικής μελέτης. Έτσι, μία τμηματική εφαρμογή της μελέτης είναι γενικά δυνατή εφόσον δεν δημιουργεί προβλήματα σε άλλα Ο.Τ.

Η νομοθετική πρόβλεψη της σύνταξης Μ.Π.Ε ανταποκρίνεται γενικά στην πραγματική ανάγκη να αντιμετωπισθούν τα προβλήματα που αφορούν στην εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και δημιουργούνται από τις οργανωτικές αδυναμίες και οικονομικές δυσκολίες της κεντρικής και της τοπικής αυτοδιοίκησης. Είναι γεγονός ότι η καθυστέρηση υλοποίησης της πολεοδομικής μελέτης δεν επιτρέπει την ικανοποίηση αφενός του δημοσίου συμφέροντος (απόκτηση κοινοχρήστων-κοινωφελών χώρων) και αφετέρου του ιδιωτικού συμφέροντος όσων επιθυμούν να οικοδομήσουν. Η πρακτική προώθησης των Μ.Π.Ε ευνοείται επομένως από τη Διοίκηση στο μέτρο που αποτελεί ένα μέσο για τη γρήγορη και αποτελεσματική υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης και, μέσω αυτής, του δημοσίου και ιδιωτικού συμφέροντος.

Ωστόσο, ο εξαιρετικός χαρακτήρας των Μ.Π.Ε δεν επιτρέπει τη μετατροπή τους σε κανόνα για την πολεοδομική τακτοποίηση μίας περιοχής. Οι εγκύκλιοι του ΥΠΕΧΩΔΕ θέτουν ειδικές προϋποθέσεις για

τη σύνταξη τέτοιων πράξεων, οι οποίες πρέπει να γίνονται σεβαστές από τη Διοίκηση ώστε να διασφαλίζεται η ενιαία και ομοιόμορφη τήρηση της νομοθεσίας, να μην δημιουργούνται καταστάσεις άνισης μεταχείρισης για τους διοικούμενους και να κατοχυρώνεται η ασφάλεια δικαίου.

1. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 12 του ν. 1337/83 ορίζεται ότι «...Σε **εξαιρετικές περιπτώσεις** η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, πάντως δε σε ολόκληρη πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου». Εξάλλου στην υπ'αριθμ.73835/14285/20-11-87 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ η προώθηση των Μ.Π.Ε κρίνεται σκόπιμη στην **«εξαιρετική»** εκείνη περίπτωση που, ενώ καθυστερεί η σύνταξη ή η κύρωση της ενιαίας Π.Ε., εμφανίζεται πιεστική η ανάγκη απόκτησης κάποιου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου σε θέση που να προκύπτει κατ'ευθείαν από την εισφορά γης κάποιας ή κάποιων ιδιοκτησιών.

Στην εξεταζόμενη περίπτωση των Περιβολίων, στην οποία καθυστερεί η κύρωση της Π.Ε, δεν φαίνεται να προκύπτει από τις απαντήσεις των αρμοδίων υπηρεσιών η «πιεστική ανάγκη» απόκτησης τέτοιου χώρου. Επιπλέον, ο «εξαιρετικός» αυτός λόγος δεν αιτιολογείται εμπειριστατωμένα στις νομαρχιακές αποφάσεις με τις οποίες κυρώνονται οι Μ.Π.Ε.

2. Η υπ' αριθμ. 86068/12314/21-12-90 εγκύκλιος του ΥΠΕΧΩΔΕ ορίζει τις προϋποθέσεις σύνταξης Μ.Π.Ε για τις περιπτώσεις στις οποίες καθυστερεί η σύνταξη της ενιαίας Π.Ε και όχι η κύρωσή της. Αναφέρεται στις περιπτώσεις καθυστερήσεων που ανακύπτουν πριν και μετά από την ανάθεση της σύνταξης της Π.Ε και πάντως σε χρονικό σημείο πριν από την οριστική σύνταξή της. Με άλλα λόγια, η **πιο πάνω εγκύκλιος δεν προβλέπει τη δυνατότητα σύνταξης Μ.Π.Ε για περιπτώσεις που έχει ήδη συνταχθεί η ενιαία Π.Ε και εκκρεμεί προς κύρωση.**

Συνεπώς, η περίπτωση των Μ.Π.Ε για την Πολεοδομική ενότητα των Περιβολίων δεν φαίνεται να εμπίπτει στο πλαίσιο αυτής της εγκυκλίου, αφού η

ενιαία Π.Ε έχει ήδη συνταχθεί και υποβληθεί στο Νομάρχη για κύρωση από το Μάιο του 1993.

Ωστόσο, ακόμη και αν γίνει δεκτό ότι η πιο πάνω εγκύκλιος εφαρμόζεται στην εξεταζόμενη περίπτωση, **δεν φαίνεται ότι τηρήθηκε η διαδικασία που ορίζεται στο υπό Β 3 στοιχείο της εγκυκλίου, σύμφωνα με την οποία οι ιδιοκτήτες που συμμετέχουν στη Μ.Π.Ε πρέπει να συμφωνήσουν μεταξύ τους ως προς τον τρόπο που θα γίνει η απαιτούμενη εκχώρηση της οφειλόμενης εισφοράς γης.**

Τέλος, δεν τηρήθηκε η διαδικασία που ορίζεται στην εγκύκλιο, αλλά και στην Υ.Α 79881/3445/84, σχετικά με τον τρόπο κοινοποίησης της Μ.Π.Ε και της κυρωτικής απόφασης του Νομάρχη. Συγκεκριμένα, δεν έγιναν οι ατομικές κοινοποιήσεις και προσκλήσεις που προβλέπονται από τις ανωτέρω διατάξεις, αλλά απλώς τηρήθηκαν οι διατυπώσεις δημοσιότητας της ενιαίας Π.Ε.

3. Στην υπ' αριθμ. 73166/2396/34/9-7-92 εγκύκλιο του ΥΠΕΧΩΔΕ παρέχονται σαφείς οδηγίες για τη διαδικασία σύνταξης των Μ.Π.Ε, οι οποίες δεν τηρήθηκαν στην εξεταζόμενη περίπτωση. Ειδικότερα, **από την εξέταση των στοιχείων που τέθηκαν υπόψη του Συνηγόρου του Πολίτη και τις σχετικές απαντήσεις των υπηρεσιών δεν προκύπτει η τήρηση των ακόλουθων προϋποθέσεων :**

α) Σαφής αναφορά στην αίτηση των ενδιαφερομένων των λόγων για τους οποίους ζητήθηκε η σύνταξη Μ.Π.Ε.

β) Εκτίμηση της Πολεοδομικής Υπηρεσίας για την έκταση και τον ελάχιστο χρόνο εκπόνησης της Μ.Π. Ε.

γ) Συμπερίληψη της εκτίμησης στην εισήγηση που υποβάλλεται στο Νομάρχη για έκδοση της απόφασης κύρωσης της Μ.Π.Ε.

δ) Εμπειριστατωμένη αιτιολόγηση της ανάγκης σύνταξης της Μ.Π.Ε στην απόφαση του Νομάρχη.

ε) Προσκόμιση από τους επισπεύδοντες αξιόπιστων στοιχείων για τις περιλαμβανόμενες στη Μ.Π.Ε ιδιοκτησίες. Δηλαδή δεν υποβλήθηκαν

δηλώσεις από τους «συμμετέχοντες» στη μεμονωμένη πράξη ενώ ούτε ο επισπεύδων προσκόμισε τα στοιχεία αυτά όπως όφειλε.

στ) **Συναίνεση των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών των οποίων δεν υλοποιείται η τακτοποίηση με την τμηματική κύρωση.**

Επίσης, πρέπει να επισημανθεί ότι κατά την παραπάνω εγκύκλιο, οι Μ.Π.Ε συντάσσονται σύμφωνα με τις προδιαγραφές σύνταξης της ενιαίας Π.Ε και ότι η Πολεοδομική Υπηρεσία πρέπει να χρησιμοποιήσει και να ελέγξει τα στοιχεία που έχουν παραδοθεί από τον μελετητή της συνολικής Π.Ε. Η τήρηση της προϋπόθεσης αυτής είναι αναγκαία προκειμένου να διασφαλισθεί η ορθή και χωρίς αποκλίσεις εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης. Αξίζει να τονισθεί ότι ο επισπεύδων την ΜΠΕ 25 προκειμένου να εκδοθεί η οικοδομική άδεια προσκόμισε ανακριβές τοπογραφικό στο οποίο το πλάτος της οδού Σ. Πέτρουλα φαίνεται να είναι 3.0 μ., ενώ στην πραγματικότητα είναι μικρότερο από 2.5 μ. Επίσης πρέπει να σημειωθεί ότι κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας 395/97 δεν είχαν εκπληρωθεί οι οικονομικές υποχρεώσεις, εκκρεμότητα, η οποία δεν έχει εκπληρωθεί μέχρι σήμερα.

Τέλος, από τα στοιχεία που μας υπέβαλαν οι προσφεύγοντες πολίτες καθώς και από τις σχετικές απαντήσεις των υπηρεσιών δεν προκύπτει ότι εφαρμόστηκε ορθά η Πολεοδομική Μελέτη. **Όμοιας φύσης προβλήματα εμφανίζονται στη σύνταξη και των υπόλοιπων ΜΠΕ, για τις οποίες διαμαρτύρονται οι πολίτες.**

7.0 ΥΠΑΓΩΓΗ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 1337/83 ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΡΟΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΤΟΥ 1923

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Ν.1337/83 είναι δυνατόν να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού και πολεοδομικά προβληματικές περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμών προ του 1923 που απαιτούν αναμόρφωση. Στην εξεταζόμενη περίπτωση, το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού Περιβολίων Ρεθύμνης, που αποτελεί οικισμό προϋφιστάμενο του 1923, υπήχθη στο Ν. 1337/83 με το άρθρο 2 του από 26 Ιουλίου 1986 Π.Δ. με τίτλο «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης της περιοχής «Περιβόλια» του Δήμου Ρεθύμνης» (παρ.2, άρθρο 13, Ν.1337/83).

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 13 του Ν. 1337/83 για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη του άρθρου αυτού λαμβάνεται υπόψη κατ' αρχάς η υποχρέωση εισφοράς σε γη σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1337/83 και στη συνέχεια υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν των κοινοχρήστων χώρων, για τους οποίους έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους οι παρόδιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Η δε τυχόν επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα. Τέλος, η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 13 του Ν.1337/83 ορίζει ότι «στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα».

Σε σχετική αναφορά προς τον ΣτΠ επισημαίνεται ότι δεν αφαιρέθηκαν οι κοινόχρηστοι χώροι για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη της κάθε ιδιοκτησίας κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Ν.1337/83. Κρίνεται επομένως σκόπιμη η παροχή διευκρινήσεων σχετικά με την ορθή τήρηση των προϋποθέσεων που ορίζουν οι ανωτέρω διατάξεις.

Σύμφωνα, με το υπ' αριθμ. 26232/8170/24-09-98 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ προς τον Νομάρχη Ρεθύμνης η υπαγωγή της επίμαχης περιοχής στο Ν. 1337/83 έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία της **«απαράδεκτης κατάστασης να μην έχει ακόμα κυρωθεί η Π.Ε. της πολεοδομικής μελέτης με την οποία η περιοχή Περιβολίων εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως του Δήμου Ρεθύμνης (ΦΕΚ 792 Δ/86), με αποτέλεσμα η πολεοδομική αυτή μελέτη να παραμένει ουσιαστικά ανενεργή μέχρι σήμερα, δώδεκα χρόνια μετά την θεσμοθέτηση της».**

Στο ίδιο έγγραφο αναφέρεται ότι **«ο λόγος για τον οποίο δεν προχωρεί η εφαρμογή του σχεδιασμού στην συγκεκριμένη περιοχή συνοψίζεται στην ύπαρξη μεγάλων αντιδράσεων εκ μέρους ιδιοκτητών εντασσομένων ακινήτων για την καταβολή των εισφορών σε γη που προβλέπονται από το άρθρο 8 του Ν. 1337/83, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 2 του εγκριτικού Προεδρικού Διατάγματος της μελέτης, αντιδράσεων το δίκαιο των οποίων προφανώς συμερίζονται οι φορείς της Νομαρχιακής και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης».**

Τέλος, ως «νόμιμη και πρακτικά εφικτή ρύθμιση για την αντιμετώπιση του προβλήματος», προτείνεται «η τροποποίηση του Προεδρικού Διατάγματος περί έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, έτσι ώστε να καταργηθεί συνολικά ή μερικώς η απόφαση περί υπαγωγής στο άρθρο 13 του Ν. 1337/83».

8.0 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την ουσιαστική και νομική διερεύνηση των ζητημάτων που ανέκυψαν από την εξέταση των αναφορών που κατατέθηκαν στο Συνήγορο του Πολίτη διαπιστώθηκαν οι παρακάτω πράξεις κακοδιοίκησης:

1. Παράλειψη οφειλομένων ενεργειών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης σχετικά με τη μη τήρηση των νομίμων προϋποθέσεων σύνταξης και κύρωσης των ΜΠΕ, από την οποία θίγονται έννομα αγαθά και συμφέροντα των συγκεκριμένων πολιτών. Όπως αναφέρεται στα σχετικά έγγραφα του ΥΠΕΧΩΔΕ, η διαδικασία των Μ.Π.Ε. δεν μπορεί, ακριβώς λόγω του εξαιρετικού της χαρακτήρα, να υποκαταστήσει τη συνολική έγκριση της Π.Ε, ιδιαίτερα όταν αυτή έχει ήδη συνταχθεί και αναρτηθεί. Στην περίπτωση δε που το σύνολο της πολεοδομικής μελέτης εφαρμοσθεί με Μ.Π.Ε., τότε καταστρατηγείται ευθέως η διάταξη του άρθρου 12 του Ν.1337/83 και η αντίληψη από την οποία διαπνέεται για τη συνολική τακτοποίηση των ακινήτων της περιοχής εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης.
2. *Οι ενδιαφερόμενοι δεν ενημερώθηκαν για τη σύνταξη των Μ.Π.Ε, ενώ παράλληλα εμφανίζονται υπεύθυνες δηλώσεις με τις υπογραφές τους, στις οποίες δηλώνεται ότι έχουν λάβει γνώση της σύνταξη και του περιεχομένου των ΜΠΕ. Το γεγονός αυτό έχει καταγγελθεί στις αρμόδιες υπηρεσίες, οι οποίες θα έπρεπε είτε να αναστείλουν τη σχετική διαδικασία είτε να ανακαλέσουν τις εν λόγω ΜΠΕ. Από την έρευνα που διενεργήθηκε προκύπτουν «αποχρώσεις» ενδείξεις για τέλεση αξιόποινων πράξεων (πλαστογράφηση υπεύθυνων δηλώσεων).*

3. Καθυστέρηση στη διενέργεια αυτοψιών και στη σύνταξη των εκθέσεων αυθαιρέτου σε ότι αφορά το οίκημα που ανεγέρθηκε με την υπ. αριθ. 178/88 οικοδομική άδεια.
4. Ηλεκτροδότηση του οικήματος που ανεγέρθηκε με την υπ. αριθ. 178/88 οικοδομική άδεια, χωρίς να πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις. Ζητήματα τήρησης της νομιμότητας ανακύπτουν από τις αντιφατικές απόψεις που εκφράζουν η ΔΕΗ και η Διεύθυνση Πολεοδομίας της Νομαρχίας από τις οποίες αφενός **συνάγεται ότι είναι παράνομη η σύνδεση και αφετέρου προκύπτουν «αποχρώσες ενδείξεις» για τέλεση αξιόποινων πράξεων**. Επίσης, ελέγχονται για παραβάσεις νόμου οι αρμόδιες υπηρεσίες που δεν προβαίνουν στις προβλεπόμενες ενέργειες σε περίπτωση διαπίστωσης παράνομης σύνδεσης.
5. Έκδοση της υπ. αριθ. 395/97 οικοδομικής αδείας χωρίς να πληρούνται οι προβλεπόμενες από το νόμο προϋποθέσεις. Πρέπει να επισημανθεί ότι η άδεια εκδόθηκε παρά το γεγονός ότι η πολεοδομική υπηρεσία είχε ενημερωθεί από τους προσφεύγοντες πολίτες για τις σχετικές παραβάσεις. Ο ΣτΠ δεν έχει ενημερωθεί μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του πορίσματος για την λήψη διορθωτικών μέτρων.
6. Παράλειψη της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης να ακυρώσει τις παράνομες Μεμονωμένες Πράξεις Εφαρμογής και να κινήσει τις διαδικασίες που συμφωνήθηκαν από κοινού στην από 28-6-99 σύσκεψη που διοργανώθηκε από την υπηρεσία μας.

9.0 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Ο Συνήγορος του Πολίτη στο πλαίσιο της άσκησης της διαμεσολαβητικής του αποστολής μπορεί να προτείνει λύσεις και να διατυπώσει προτάσεις για την πρακτική επίλυση των ζητημάτων και την τήρηση της αρχής της νομιμότητας. Στην υπό εξέταση υπόθεση είναι κρίσιμο να επισημανθεί ότι η πρακτική της εφαρμογής σημαντικού μέρους της πολεοδομικής μελέτης με Μ.Π.Ε., χωρίς μάλιστα να τηρηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία, έχει συμβάλει στη δημιουργία τετελεσμένων καταστάσεων, ο οποίες ενδέχεται να

δημιουργήσουν σοβαρά **προβλήματα, σε περίπτωση συνολικής κύρωσης της Ενιαίας Πράξης Εφαρμογής**. Στην περίπτωση αυτή, η διοίκηση θα πρέπει να αναλογισθεί τις μη αναστρέψιμες συνέπειες των ενεργειών της.

Το Δημοτικό Συμβούλιο Ρεθύμνης προέβη στη λήψη αποφάσεων στην κατεύθυνση των όσων συμφωνήθηκαν στην από 28-06-99 σύσκεψη που έλαβε χώρα στο Ρέθυμνο. Ωστόσο η παράλειψη της Νομαρχίας να ανακαλέσει τις αμφισβητούμενες Μ.Π.Ε έχει ως συνέπεια να μην μπορούν να υλοποιηθούν οι ανωτέρω αποφάσεις. Ο ΣΤΠ, εμμένοντας στις απόψεις που διετύπωσε στη σύσκεψη, προτείνει τα ακόλουθα:

α) Την άμεση ανάκληση των επίμαχων Μ.Π.Ε., ώστε να αρθούν οι καταστάσεις άνισης μεταχείρισης των διοικούμενων που προσβάλλουν συγκεκριμένα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και να αποκατασταθεί η αρχή της νομιμότητας. Οι καταστάσεις αυτές έχουν δημιουργηθεί λόγω των παρατυπιών που έχουν σημειωθεί κατά την έγκριση των Μ.Π.Ε, όπως εξάλλου έχει διαπιστώσει και το Τμήμα Κρίσεως Προσφυγών του ΥΠΕΧΩΔΕ.

β) Να διερευνηθεί και προωθηθεί η τροποποίηση του Προεδρικού Διατάγματος περί έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης με σκοπό την ολική ή μερική κατάργηση της απόφασης περί υπαγωγής της περιοχής Περιβολίων στο άρθρο 13 του Ν. 1337/83. Η λύση αυτή αποτελεί μια «πρακτικά εφικτή ρύθμιση», όπως προτείνουν το Δημοτικό Συμβούλιο Ρεθύμνης και η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ. Στην περίπτωση που επιλεγεί αυτή η λύση θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που ορίζεται στο προμνημονευθέν έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

γ) Ως εναλλακτική λύση μπορεί να προωθηθεί η καταγραφή και ομαδοποίηση των τεχνικών και ιδιοκτησιακών προβλημάτων που έχουν ανακύψει από την τμηματική κύρωση της Ενιαίας Πράξης Εφαρμογής. Αυτές οι εργασίες μπορούν να ανατεθούν σε μελετητικό γραφείο που ήδη γνωρίζει τις ιδιαιτερότητες της περιοχής προκειμένου να συντομευτεί ο χρόνος εκπόνησης της μελέτης, ή σε μελετητικό γραφείο που θα επιλεγεί από τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, με τη σύμφωνη γνώμη του «Εκπολιτιστικού Συλλόγου Περιβολίων». Στη συνέχεια πρέπει να πραγματοποιηθεί εκ νέου

ανάρτηση της ήδη συνταχθείσας Ενιαίας Πράξης Εφαρμογής, που παραδόθηκε το 1993 και να τηρηθεί η διαδικασία υποβολής ενστάσεων από την πλευρά των ενδιαφερομένων. Η αποδοχή ή μη των ενστάσεων θα οδηγήσει στη διόρθωση της Ενιαίας Πράξης Εφαρμογής και στην ενδεχόμενη τροποποίηση των ήδη κυρωμένων Μ.Π.Ε. Για τη διόρθωση της ενιαίας πράξης εφαρμογής θα υποβληθούν, εκ νέου, οι δηλώσεις ιδιοκτησίας, θα συνυπολογισθούν οι κοινόχρηστοι χώροι και θα ληφθεί υπόψη η πιθανή ύπαρξη κληροτεμαχίων.

δ) Να διερευνηθούν οι λόγοι για τους οποίους συντάχθηκαν και συνέχισαν να συντάσσονται Μ.Π.Ε ακολουθώντας παράτυπες διαδικασίες, παρά το γεγονός ότι οι υπηρεσίες είχαν ενημερωθεί για τα προβλήματα σχετικά με την τήρηση της νομιμότητας. Να εξετασθεί ποιος ανέλαβε την ευθύνη της συνέχισης αυτής της πρακτικής και να ερευνηθεί γιατί δεν ανακαλούνται οι Μ.Π.Ε ενώ έχει διαπιστωθεί ότι δεν έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο. Δεδομένου ότι προκύπτουν αποχρώσεις ενδείξεις για τέλεση αξιόποινων πράξεων πρέπει να ελεγχθεί και να αποδοθούν ευθύνες για το σύνολο των θεμάτων που έχουν τεθεί για τις Μ.Π.Ε και για τις υπ. αριθ. 178/88 και 395/97 οικοδομικές άδειες, που εκδόθηκαν από την πολεοδομική υπηρεσία της Νομαρχίας. Ζητήματα καταλογισμού ευθυνών και ως προς την ηλεκτροδότηση της οικοδομής που κατασκευάστηκε με την υπ. αριθ. 178/88 οικοδομική άδεια.

ε) Προκειμένου να ξεπεραστούν οι δυσκολίες τροποποίησης του σχετικού Προεδρικού Διατάγματος, ο Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. δύναται να ακυρώσει τις αποφάσεις του Νομάρχη Ρεθύμνου, με τις οποίες κυρώθηκαν οι αμφισβητούμενες Μ.Π.Ε. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 27 του Ν. 1577/85 και τη σχετική νομολογία του ΣτΕ (απόφαση 2762/89 και γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης ΥΠΕΧΩΔΕ η οποία έγινε αποδεκτή με την 16/90 εγκύκλιο) ο Υπουργός επιλύει με εκτελεστή πράξη, κάθε αμφισβήτηση η οποία προκύπτει από πράξεις οιασδήποτε οργάνων που εκδίδονται κατ εφαρμογή της πολεοδομικής εν γένει νομοθεσίας, μόνο αν εξέλιπε η δυνατότητα ασκήσεως προσφυγής κατά της προβλεπόμενης από το

άρθρο 8 του ν. 3200/55 προσφυγής, χωρίς όμως να υποχρεώνεται προς τούτου. Επομένως, εάν ακυρωθούν οι Μ.Π.Ε, θα δοθεί η δυνατότητα ελέγχου και τροποποίησης του Π.Δ. 26-7-86 (ΦΕΚ 792Δ/9-9-86).

ζ) Με αφορμή την κύρωση των Μ.Π.Ε. του σχεδίου πόλεως από τη Νομαρχία Ρεθύμνης, καθίσταται αναγκαία (α) η αποσαφήνιση του νομικού πλαισίου που διέπει τη σύνταξη των Μ.Π.Ε. ή, άλλως, της «τμηματικής κύρωσης» της ενιαίας πράξης εφαρμογής και (β) η δρομολόγηση των νομίμων διαδικασιών για την επίλυση των προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί από τη σύνταξη των Μ.Π.Ε. ή άλλως την «τμηματική κύρωση». Στόχος και των δύο είναι να εξασφαλισθούν, συγχρόνως, η κοινωνική αποδοχή των κατοίκων και η τήρηση της αρχής της νομιμότητας.

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.....».

Οι υπηρεσίες στις οποίες κοινοποιείται το παρόν πόρισμα παρακαλούνται, σύμφωνα με τον ιδρυτικό νόμο του ΣτΠ, να ενημερώσουν τον ΣτΠ, εντός δύο (2) μηνών, σχετικά με την εφαρμογή των προτάσεών του που περιγράφονται ανωτέρω ή για τους λόγους που δεν επιτρέπουν την αποδοχή τους. Επίσης βάσει του άρθρου 10 του νόμου 2477/97 το παρόν Πόρισμα θα αποσταλεί στον αρμόδιο εισαγγελέα επειδή προέκυψαν αποχρώσεις ενδείξεις τέλεσης αξιόποινων πράξεων

ΚΥΚΛΟΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΒΟΗΘΟΣ ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ: Ι. ΜΙΧΑΗΛ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ: Κωνσταντίνος Αντωνιάδης
Μανώλης Βαρδάκης
ΒΟΗΘΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΑΣ: Ιωάννα Κουβαριτάκη

ΑΘΗΝΑ, 04.08.2000