

Αριθμ. Πρωτ.: \*\*\*/5\*\*\*/2017  
Κύκλος Σχέσεων Κράτους – Πολίτη  
Γραφείο Βοηθού Συνηγόρου του Πολίτη κας Ευανθίας Σαββίδη

Προς

1. Υπουργείο Εσωτερικών  
Α. Υπόψη Γενικού Γραμματέα κου Κ. Πουλάκη  
Β. Γενική Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Υποστήριξης  
Υπόψη Γενικού Διευθυντή κου Κ. Θεοδωρόπουλου  
Γ. Διεύθυνση Οικονομικών Τοπικής Αυτοδιοίκησης
2. Διευθύνσεις Διοίκησης Αποκεντρωμένων Διοικήσεων
3. Διευθύνσεις Οικονομικών Ο.Τ.Α.

**Θέμα: Δημοτικά Τέλη σε ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται και δεν ηλεκτροδοτούνται**

Αξιότιμες κυρίες, αξιότιμοι κύριοι,

Με το παρόν έγγραφο ο Συνήγορος του Πολίτη επανέρχεται στο θέμα της αναδρομικής επιβολής δημοτικών τελών σε ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται και αποδεδειγμένα δεν ηλεκτροδοτούνται. Η παρέμβαση αυτή κρίνεται απαραίτητη τόσο λόγω του ιδιαίτερα μεγάλου αριθμού σχετικών αναφορών που δέχεται η Αρχή, όσο και λόγω της μη ενιαίας αντιμετώπισης του θέματος από τους Ο.Τ.Α.

Συγκεκριμένα, ο Συνήγορος γίνεται σταθερά αποδέκτης αναφορών ιδιοκτητών μη ηλεκτροδοτούμενων ακινήτων, οι οποίοι λόγω έλλειψης ενημέρωσης, προσκόμισαν στον αρμόδιο δήμο την υπεύθυνη δήλωση που προβλέπεται από το άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 3345/2005 (ΦΕΚ 138 Α)<sup>1</sup> σε χρόνο πολύ μεταγενέστερο αυτού της πραγματικής διακοπής ηλεκτροδότησης, θεωρώντας ότι η μη χρήση του ακινήτου αποδεικνύεται τόσο από την ίδια τη βεβαίωση διακοπής της Δ.Ε.Η., όσο και από τη δήλωση του ακινήτου τους ως κενού στη φορολογική τους δήλωση.

Στις περιπτώσεις των πολιτών που προσφεύγουν στο Συνήγορο, οι δήμοι δεν αποδέχονται την αναδρομική ισχύ των δηλώσεων αυτών και επιβάλλουν αναδρομικά δημοτικά τέλη, προβάλλοντας το επιχείρημα ότι η αρμόδια υπηρεσία τους δεν μπορεί να προβεί σε αυτοψία

---

<sup>1</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 3345/2005 (ΦΕΚ 138<sup>Α</sup>), «*ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται, σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ή του νόμιμου εκπροσώπου τους και δεν ηλεκτροδοτούνται, ύστερα από βεβαίωση της Δ.Ε.Η., απαλλάσσονται από την καταβολή δημοτικών τελών καθαριότητας για όσο χρόνο παραμένουν κλειστά. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται χρησιμοποίηση του ακινήτου, επιβάλλεται σε βάρος των υπόχρεων ολόκληρο το τέλος που αναλογεί σε κάθε κατηγορία ακινήτου μαζί με το σχετικό πρόστιμο, αναδρομικά από το χρόνο απαλλαγής*».



για τη διαπίστωση της μη χρήσης του ακινήτου κατά το χρονικό διάστημα που προηγήθηκε της δήλωσης. Παρατηρούνται δε ακόμη και περιπτώσεις δήμων που, εκτός των δημοτικών τελών, **επιβάλλουν και πρόστιμο** βάσει του άρθρου 73 του Β.Δ. 24-9/20.10.1958<sup>2</sup>.

Παράλληλα, στο πλαίσιο της διερεύνησης των ανωτέρω αναφορών, ο Συνήγορος διαπίστωσε ότι αρκετοί δήμοι **αποδέχονται τις μεταγενέστερες της διακοπής ηλεκτροδότησης υπεύθυνες δηλώσεις και απαλλάσσουν το ακίνητο** από τα δημοτικά τέλη για την περίοδο κατά την οποία αποδεδειγμένα δεν ηλεκτροδοτείτο.

Η ανομοιόμορφη αυτή αντιμετώπιση ίδιων περιπτώσεων, οδηγεί σε άνιση μεταχείριση, δημιουργεί σύγχυση σε ό,τι αφορά το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και κλονίζει την εμπιστοσύνη των πολιτών απέναντι στη διοίκηση.

Ο Συνήγορος του Πολίτη θα ήθελε ως εκ τούτου να τοποθετηθεί επί του θέματος και να επισημάνει τα ακόλουθα:

Α) Η διατύπωση της διάταξης του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν. 3345/2005 είναι σαφής και δεν χρήζει ερμηνείας: **απαλλάσσονται τα μη χρησιμοποιούμενα/μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα από τα τέλη «για όσο χρόνο παραμένουν κλειστά»**. Ο νομοθέτης δεν θέλησε να ορίσει χρονικό πλαίσιο άσκησης του συγκεκριμένου δικαιώματος, γι αυτό και δεν προβλέπεται συγκεκριμένη προθεσμία. Σύμφωνα συνεπώς με το γράμμα της διάταξης, η υπεύθυνη δήλωση μπορεί να προσκομιστεί στο δήμο και σε χρόνο μεταγενέστερο της διακοπής ηλεκτροδότησης.

Β) Η υπεύθυνη δήλωση **μπορεί να αφορά παρελθόντα γεγονότα**. Μάλιστα, σύμφωνα με την υπ'αρ. 781/2010 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η υπεύθυνη δήλωση μπορεί να αφορά **αποκλειστικώς και μόνον γεγονότα παρόντα ή παρελθόντα, όχι όμως μέλλοντα**. Επομένως, οι δήμοι οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη το περιεχόμενο υπεύθυνων δηλώσεων που δηλώνουν γεγονότα ή στοιχεία αναγόμενα σε χρονική περίοδο προγενέστερη της υποβολής τους. Μάλιστα, στις υπό εξέταση περιπτώσεις, τα στοιχεία αυτά μπορούν να αποδειχτούν συνδυαστικά τόσο με τη βεβαίωση διακοπής ηλεκτροδότησης της Δ.Ε.Η, όσο **και με τη δήλωση του κενού ακινήτου στη φορολογική δήλωση**.

Γ) Σύμφωνα με πρόσφατη δικαστική απόφαση (υπ'αρ. Α 1963/2016 του Διοικ. Πρωτ. Πειραιά), **από την ημερομηνία διακοπής της ηλεκτροδότησης ενός ακινήτου τεκμαίρεται η μη χρήση του από τον ιδιοκτήτη του και απαλλάσσεται αυτός από την υποχρέωση**

---

<sup>2</sup> «Επί της υποβολής δηλώσεως ή υποβολής ανακριβούς δηλώσεως ή εκπροθέσιμου υποβολής τοιαύτης, οσάκις δια την βεβαίωσιν φόρων ή τελών ή δικαιωμάτων απαιτείται υποβολή δηλώσεως ή μη εκπληρώσεως άλλων νομίμως επιτασσομένων υποχρεώσεων, ο υπόχρεως υπόκειται και εις πρόστιμον...»



**καταβολής δημοτικών τελών καθαριότητας, ανεξάρτητα από το πότε θα υποβληθεί προς τον αρμόδιο δήμο το αίτημα για την απαλλαγή του.** Πιο αναλυτικά, βάσει του σκεπτικού της απόφασης, με τα δύο τελευταία εδάφια του άρθρου 3 του ν. 25/1975, εισάγεται μαχητό τεκμήριο υπέρ των ιδιοκτητών κλειστών ακινήτων, σύμφωνα με το οποίο από την ημερομηνία διακοπής της ηλεκτροδότησης ενός ακινήτου **τεκμαίρεται και η μη χρησιμοποίησή του** και, επομένως, εφόσον τα μη χρησιμοποιούμενα ακίνητα δεν παράγουν απορρίμματα, απαλλάσσονται, εκ του λόγου αυτού και για όσο χρόνο παραμένουν κλειστά, από το, ανταποδοτικού χαρακτήρα (πρβλ. Σ.τ.Ε. 60/2010 επταμ., Σ.τ.Ε. 274/2014, 343/2016), τέλος καθαριότητας. Ο αρμόδιος Ο.Τ.Α. χορηγεί την απαλλαγή από τα δημοτικά τέλη, δικαιούμενος να διαπιστώσει οποτεδήποτε την ακρίβεια της υποβληθείσας υπεύθυνης δήλωσης, προφανώς με τη διενέργεια επιτόπιου ελέγχου. Εφόσον δε από τον έλεγχο αυτό προκύψει ότι το ακίνητο χρησιμοποιείται, **τότε το πιο πάνω τεκμήριο ανατρέπεται, και μάλιστα αναδρομικά, καθόσον ο ιδιοκτήτης του ακινήτου καταλογίζεται με τα αναλογούντα στην επιφάνεια του ακινήτου του δημοτικά τέλη καθαριότητας από την ημερομηνία χορήγησης της απαλλαγής, ενώ του επιβάλλεται και πρόστιμο για την ανακρίβεια της δήλωσής του.**

Δ) Ο Συνήγορος του Πολίτη έχει ήδη από το 2014 επισημάνει (με το υπ'αρ. πρωτ. 180318/5473/31.01.2014 έγγραφό του) την απουσία προθεσμίας στο νόμο για την υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης καθώς και το ότι η διακοπή ηλεκτροδότησης αποτελεί τεκμήριο για τη μη χρήση του ακινήτου. Κατά την άποψη της Αρχής, η απαίτηση της ταυτόχρονης με τη διακοπή ηλεκτροδότησης υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης στο Δήμο, προκειμένου να απαλλαγεί το ακίνητο από τα δημοτικά τέλη, **δεν συνάδει με το σκοπό του νομοθέτη, ο οποίος θέσπισε το σχετικό δικαίωμα υπέρ των πολιτών, αναγνωρίζοντας τη δύσκολη οικονομική συγκυρία.** Με τον τρόπο αυτό τίθεται αυθαίρετα μια επιπλέον προϋπόθεση για την άσκηση του δικαιώματος, χωρίς να προβλέπεται στο νόμο.

Παρακαλούμε ως εκ τούτου για τις ενέργειές σας προς την κατεύθυνση της ορθής εφαρμογής της σχετικής διάταξης (άρθρο 5 ν.3345/2005), σύμφωνα με το σαφές, ρητό και ανεπιφύλακτο γράμμα και πνεύμα της.

Εν αναμονή της ανταπόκρισής σας, σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία σας και παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση.

Με εκτίμηση

Ανδρέας Ι. Ποττάκης  
Συνήγορος του Πολίτη