

## **«ΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΑΙ ΟΙ ΣΥΝΤΕΧΝΙΕΣ» (Δεκέμβριος 2009)**

**Συγγραφέας:** ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΙΛΟΠΟΥΛΟΣ

Η αυθαίρετη δόμηση, για την αποτελεσματική αντιμετώπισή της, πρέπει να συνδεθεί με την άδεια οικοδομής και γενικότερα με τον έλεγχο των εργασιών δόμησης.

Το κράτος και ειδικότερα η εκάστοτε κυβέρνηση και η διοίκηση ελέγχουν τις εργασίες δόμησης σε ολόκληρο τον ελληνικό χώρο, δηλαδή εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, με την παροχή ή μη της άδειας οικοδομής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, κάθε εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας και κατασκευής ή εγκατάστασης σε όλες τις περιοχές της χώρας ελέγχεται από το κράτος, πράγμα που σημαίνει ότι η χωρίς άδεια της αρμόδιας αρχής δόμηση αποτελεί αυθαίρετη δόμηση.

Στη χορήγηση της άδειας οικοδομής και την εκτέλεση βάσει αυτής εργασιών δόμησης (οικοδομής) αναμειγνύονται πολλά πρόσωπα:

Εν πρώτοις ο ιδιοκτήτης του ακινήτου για το οποίο ζητείται η άδεια οικοδομής.

Έπειτα η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, η οποία χορηγεί την άδεια εφόσον μετά από τυπικό έλεγχο, διαπιστωθεί ότι η χορήγησή της είναι σύμφωνη με τις διατάξεις της νομοθεσίας.

Μέχρι εκεί περιορίζεται η αρμοδιότητα αλλά και η ευθύνη της υπηρεσίας. Για το κατά πόσον οι εκτελούμενες εργασίες είναι σύμφωνες με την άδεια οικοδομής, η πολεοδομική υπηρεσία δεν ασχολείται, παρά μόνο μετά από σχετική καταγγελία κάποιου προσώπου.

Επίσης, κύριο ρόλο στη χορήγηση και κατασκευή των εργασιών έχει ο

κατασκευαστής, μηχανικός ή μη.

Εκτός από τους τρεις αυτούς βασικούς συντελεστές, στην άδεια οικοδομής και τις εκτελούμενες εργασίες δόμησης σημαντικό ρόλο μπορεί να παίζουν ο δικηγόρος, που πραγματοποιεί τον έλεγχο των τίτλων, και όχι μόνον, και ο συμβολαιογράφος που καταρτίζει τις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις.

Όμως, τον κυρίαρχο ρόλο στην άδεια οικοδομής αλλά και στην κατασκευή των εργασιών δόμησης παίζει, λόγω των ειδικών γνώσεών του, ο μηχανικός, είτε δημόσιος υπάλληλος (της πολεοδομικής υπηρεσίας) είτε ως ιδιώτης μελετητής, επιβλέπων των εργασιών, είτε ως κατασκευαστής.

Ενώ όλοι αυτοί παίζουν σημαντικό ρόλο σχετικά με τη νόμιμη ή την αυθαίρετη εκτέλεση των εργασιών δόμησης, η ευθύνη, σε περίπτωση αυθαιρεσιών, περιορίζεται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου (οικοδομής) ή της διαιρεμένης ιδιοκτησίας (ορόφου ή διαμερίσματος), ειδικότερα:

Ο μηχανικός, που έχει τους πιο πάνω πολλαπλούς ρόλους, είναι θωρακισμένος από πλευράς ευθύνης γιατί προστατεύεται από τον επιστημονικό σύλλογό του και κυρίως από την πλέον ισχυρή συντεχνία της χώρας, δηλαδή το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), το οποίο, ως τεχνικός σύμβουλος του κράτους, συμβουλεύει την εκάστοτε κυβέρνηση, καταρτίζει προτάσεις, γνωμοδοτεί σε πολλά θέματα και κυρίως συμβάλλει στη δημιουργία των πολεοδομικών νόμων και κατ' επέκταση στη διαμόρφωση και εφαρμογή της πολεοδομικής πολιτικής. Μάλιστα η τεχνογνωσία του μηχανικού υπάρχει στο επίπεδο της δόμησης και όχι του πολεοδομικού σχεδιασμού, με συνέπεια η συμβολή του να οδηγεί σε παραμορφωτικά αποτελέσματα το σχεδιασμό.

Σε κάθε νέα κυβέρνηση σπεύδει και «αγκαλιάζει» το νέο υπουργό για να έχει το σχετικό έλεγχο, ως τεχνικός σύμβουλος του κράτους, αλλά και ως «πολεοδόμος», χωρίς την απαραίτητη τεχνογνωσία, με συνέπεια ο πολεοδομικός σχεδιασμός να οδηγείται πολλές φορές σε ξεπερασμένα ή και παραμορφωτικά αποτελέσματα.

Η εκάστοτε πολιτική ηγεσία του αρμόδιου για τα πολεοδομικά θέματα υπουργείου δεν είναι διατεθειμένη να κάνει υπερβάσεις και συνήθως συμβιβάζεται και συνεργάζεται «αρμονικά» με το ΤΕΕ, αναγνωρίζοντας την παντοδυναμία του.

Πρόσφατο χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι ενέργειες του προηγούμενου υπουργού, του τότε ΠΕΧΩΔΕ. Ο παντοδύναμος αυτός υπουργός, αμέσως μετά την ανάληψη του υπουργείου (2004) εξήγγειλε την κατάρτιση σχετικού νόμου για την έκδοση των αδειών οικοδομής με τον οποίο θεσπιζόταν μεγαλύτερη σχετική ευθύνη του μηχανικού.

Η εξαγγελία αυτή, λόγω της ισχυρής αντίδρασης του ΤΕΕ, ουδέποτε υλοποιήθηκε και αναγκάστηκε ο υπουργός να μην καταθέσει στη Βουλή το σχετικό νομοσχέδιο, υπολογίζοντας το πολιτικό κόστος, αυτή τη γάγγραινα του πολιτικού συστήματος, πίσω από την οποία μέτριοι πολιτικοί δικαιολογούν την τρέχουσα διαχείριση της εξουσίας.

Η αυθαίρετη δόμηση μπορεί να καταπολεμηθεί μόνο με την εφαρμογή μιας δυναμικής πολιτικής με την οποία θα θεσμοθετηθεί η υποχρέωση για συχνούς ελέγχους των εργασιών δόμησης και αναγνώριση της ευθύνης όλων των συμμετεχόντων.

Κλασικό παράδειγμα η περίπτωση διαμερίσματος εμβαδού 55 τ.μ. το οποίο με την αυθαίρετη μετατροπή ενός ημιυπαίθριου χώρου σε κύριας χρήσης, εμβαδού 25 τ.μ., αυξάνεται σε 80 τ.μ. Ο αγοραστής πληρώνει διαμέρισμα για 80 τ.μ. και στο συμβόλαιο εμφανίζεται ως 55 τ.μ.

Στην περίπτωση αυτή δεν πρέπει να ευθύνεται μόνο ο αγοραστής, που πολλές φορές είναι και θύμα του κατασκευαστή, αλλά και οι άλλοι συμμετέχοντες στην αγοραπωλησία ή τη δημιουργία του αυθαιρέτου, που γνωρίζουν την παρανομία και αδιαφορούν ή την καλύπτουν.

Δηλαδή ο κατασκευαστής, ο επιβλέπων μηχανικός, ο δικηγόρος που κάνει έλεγχο τίτλων και ο συμβολαιογράφος, που συντάσσει το σχετικό συμβόλαιο.

Συνεπώς, η αυθαίρετη δόμηση μπορεί να αναχαιτιστεί, εκτός των άλλων, με την αναγνώριση της ευθύνης όλων αυτών που συμμετέχουν.

Θα τολμήσει κάποιος πολιτικός να «τα βάλει» με τη μεγάλη συντεχνία και τους επιστημονικούς συλλόγους ή θα συμβιβαστεί, όπως συνήθως συμβαίνει μέχρι σήμερα.

Το άρθρο δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα «ΚΥΡΙΑΚΑΤΙΚΗ ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ», 13 Δεκεμβρίου 2009, σ. 40.