



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΗ
ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΙΣΗΣ



ΚΑΛΑΜΑΤΑ 29.12.2017

Αρ.Πρωτ.

Ταχ. Δ/ση: Αθηνών 99
Καλαμάτα, ΤΚ 24100
Πληροφορίες: Φερετζάκης Γεώργιος
Τηλέφωνο: 2721360811
Φαξ: 2721360800
Email: symparastatis@kalamata.gr

Κοιν/ση: 1. Γραφείο Δημάρχου

ΘΕΜΑ

Σχετικά με την υπόθεση κτιρίου επικινδύνως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο στη διασταύρωση των οδών Αριστοδήμου και Αβίας .

Ο Συμπαραστάτης του Δημότη και της Επιχείρησης σύμφωνα με δημοσιεύματα – πρωτοσέλιδα των τοπικών εφημερίδων σχετικά με την υπόθεση κτιρίου επικινδύνως ετοιμόρροπου και κατεδαφιστέου στη διασταύρωση των οδών Αριστοδήμου και Αβίας (όπου μερική κατεδάφιση προκάλεσε ζημία σε ιδιωτικό όχημα όπου βρισκόταν σταθευμένο) . Επειδή σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 423 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (άρθρ 2 ΠΔ – 13 / 22.4.29) «Έλεγχος επικινδυνότητας οικοδομών».

1. Κάθε πολίτης δικαιούται να καταγγέλλει την πιθανολογούμενη ύπαρξη κινδύνου στις οικοδομές, ή δε αστυνομική αρχή και η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δικαιούνται να θέσουν υπό έλεγχο για εξακρίβωση υπάρχοντος τυχόν κινδύνου κάθε κατασκευάσμα, είτε αποπερατωμένο είτε υπό κατασκευή 2. Σε κάθε περίπτωση αρμόδια για την άσκηση του ελέγχου ως προς τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών είναι η πολεοδομική υπηρεσία, στην οποία και πρέπει να παραπέμπεται κάθε σχετική καταγγελία ή αίτηση, η δε αστυνομική αρχή οφείλει να επιβάλλει την εκτέλεση αυτών που αποφασίζονται από την πολεοδομική υπηρεσία κατά το παρόν κεφάλαιο. 3. Όταν ο ιδιοκτήτης ή μισθωτής ακινήτου ζητά τον έλεγχο του από την πολεοδομική υπηρεσία από άποψη ασφαλείας για μελετώμενες εργασίες δόμησης (όπως προσθήκες ορόφων, μεταρρυθμίσεις, κατεδαφίσεις μεσοτοιχών κλπ) ή για επαύξηση της φόρτωσής του, οφείλει να συνυποβάλλει μαζί με την αίτησή του και σχετική έκθεση εξέτασης της κατασκευής από δύο ιδιώτες πολιτικούς μηχανικούς, διπλωματούχους ανωτάτων σχολών, αναγνωρισμένων από το Κράτος, και όσα σχετικά διαγράμματα θεωρήσει αναγκαία η υπηρεσία. Εφόσον παραστεί ανάγκη ο ιδιοκτήτης εκτελεί με δική του δαπάνη και φροντίδα κάθε απαιτούμενη δοκιμαστική εργασία.

Επειδή, η θεσπιζόμενη με τις προπαρατεθείσες διατάξεις των άρθρων 423 έως 426 του ΚΒΠΝ διαδικασία

χαρακτηρισμού κτιρίων ως επικινδύνων από στατικής και δομικής απόψεως (κοινώς ετοιμορρόπων), αποσκοπεί, κατά την προφανή έννοια των σχετικών ρυθμίσεων, στην εξυπηρέτηση σκοπού δημοσίου συμφέροντος συνισταμένου στην άμεση άρση του πιθανολογούμενου κινδύνου τόσο για τους ενοίκους ή επισκέπτες όσο και για τους γείτονες των κτιρίων αυτών, καθώς και για τους διερχομένους από τους χώρους που περιβάλλουν τα ακίνητα εντός των οποίων έχουν ανεγερθεί τα εν λόγω κτίρια, ιδιωτικούς ή κοινοχρήστους. Εν όψει δε του σκοπού αυτού ο οργανισμός τοπικής αυτοδιοικήσεως πρώτου βαθμού (ΟΤΑ), εντός της περιφέρειάς του οποίου ευρίσκονται τα προαναφερθέντα κτίρια, νομιμοποιείται στην υποβολή της ενστάσεως του άρθρου 426 του ΚΒΠΝ κατά της εκδιδόμενης, δυνάμει του άρθρου 425, αρχικής εκθέσεως αυτοψίας (πρωτοκόλλου), με την οποία εκκινεί η διαδικασία του χαρακτηρισμού κτιρίου ως κοινώς ετοιμόρροπου

Επειδή [...]στην περίπτωση δε κατά την οποίαν η ως άνω έκθεση είναι ευνοϊκή για τον αμέσως ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη, κατόπιν δε ασκηθείσης κατ' αυτής ενστάσεως, από τον οικείο ΟΤΑ, η αρμοδία πολεοδομική υπηρεσία προβεί, κατά τις διατάξεις του προπαρατεθέντος άρθρου 426, **στην επανεξέταση της επικινδυνότητας του κτιρίου και στην αναθεώρηση αυτής, περαιτέρω δε και στην σύνταξη «τελικής» αναθεωρητικής εκθέσεως** όταν τα πορίσματα των προηγηθεισών εκθέσεων διαφέρουν, τότε επιβάλλεται η κλήση του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτου για να συμμετάσχει στην εκκρεμή ενώπιον της πολεοδομίας διαδικασία προ της εκδόσεως της «τελικής» αναθεωρητικής εκθέσεως, η οποία, πάντως, κατά την ρητή πρόβλεψη του άρθρου 426 παρ. 3 του ΚΒΠΝ πρέπει να κοινοποιηθεί σε αυτόν.

Επειδή [...] η ως άνω διαδικασία δύναται να απολήξει, κατόπιν διαφορετικής εκτιμήσεως των πραγματικών περιστατικών, που είχαν ήδη εκτιμηθεί κατά τρόπο ευνοϊκό για τον ιδιοκτήτη, ερήμην του, σε νέα, δυσμενή γι' αυτόν, κρίση, ήτοι στον χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας του ως κοινώς ετοιμορρόπου και δεν ασκεί δε επιρροή στην, κατά τα ανωτέρω, υποχρέωση κλήσεως του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτου προς συμμετοχή στην διαδικασία, το γεγονός ότι η κρίση της Διοικήσεως ως προς την επικινδυνότητα κτιρίου εκφέρεται επί τη βάση αντικειμενικών δεδομένων, διότι οι διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 2 του Συντάγματος, οι οποίες, εν προκειμένω, επιβάλλουν την ακρόαση, ναι μεν επιτρέπουν την μη πρόβλεψη συμμετοχής του ενδιαφερομένου σε διαδικασία κατά την οποία η κρίση των αρμοδίων οργάνων στηρίζεται αποκλειστικώς σε αντικειμενικά κριτήρια, δεν αποκλείουν, όμως, την συμμετοχή αυτού, όταν τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της διαδικασίας και ο τρόπος κρίσεως των οικείων διοικητικών οργάνων το επιβάλλουν [πρβλ. ΣΕ 2073/2009, 3437/2006]

Επειδή [...]ο Δήμαρχος δύναται να ζητήσει τον δευτεροβάθμιο έλεγχο του επιδικίου κτίσματος, το οποίο ευρίσκεται σε κεντρικό σημείο της πόλεως, επικαλούμενος την οφειλομένη στις «έντονες ρωγμές στην τοιχοποιία» του και στην καθίζηση της στέγης του επικινδυνότητα για τους διερχομένους πολίτες.

Επειδή [...]με την προσβαλλομένη τελική αναθεωρητική έκθεση του αρμόδιου υπαλλήλου το κτίσμα δύναται να χαρακτηρίσθαι ως «επικίνδυνο» και κατεδαφιστέο, με την αιτιολογία ότι η συνδετική ύλη των πέτρινων τοίχων είναι αποσαθρωμένη, τμήματα αυτών έχουν καταρρεύσει και άλλα φέρουν διαμπερείς ρωγμές μεγάλου εύρους και η στέγη παρουσιάζει φθορές και καθιζήσεις, ενώ ελλείπει στατικού συστήματος για να αναλάβει τα φορτία της κατασκευής ή άλλα πρόσθετα, δεν προετάθη η επισκευή αυτού, αλλά η κατεδάφισή του εντός 2 μηνών από την επίδοση της εκθέσεως ([ΣΤΕ 574/2016](#), ΤΝΠ)

Εν κατακλείδι ο Δήμαρχος δύναται να διατάξει στην επανεξέταση της επικινδυνότητας του κτιρίου και στην αναθεώρηση αυτής, περαιτέρω δε και στην σύνταξη «τελικής» αναθεωρητικής εκθέσεως παράλληλα να αποδωθούν

αστικές και ποινικές ευθύνες στους πραγματικούς κήτορες.

Ο ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΦΕΡΕΤΖΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ