

Α.Φ. 6.1

26 Νοεμβρίου 2013

Προς αρχιτέκτονες και πολιτικούς μηχανικούς
οι οποίοι είναι διορισμένοι ως επιβλέποντες μηχανικοί

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Θέμα: Έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας και σχετικές αρμοδιότητες και υποχρεώσεις επιβλεπόντων μηχανικών

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα και μετά από σχετικά ερωτήματα και αιτήματα για διευκρινίσεις που έχουν υποβληθεί στο Επιμελητήριο από μέλη του, το ΕΤΕΚ επιθυμεί να σημειώσει τα πιο κάτω:

1. Η Πολιτεία έχει ενώπιον της ένα σημαντικό μνημονιακό στόχο που αφορά τη δραστική μείωση των οικοδομών για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί εκσυγχρονισμένος τίτλος ιδιοκτησίας.
2. Προκειμένου η έκδοση των τίτλων να γίνει εφικτή θα πρέπει με τον ένα ή με τον άλλο τρόπο να εκδοθούν τα ανάλογα πιστοποιητικά τελικής έγκρισης από τις οικοδομικές αρχές.
3. Κατά την πρόσφατη τροποποίηση της περί ρύθμισης οδών και οικοδομών νομοθεσίας έχουν εισαχθεί συγκεκριμένες πρόνοιες οι οποίες δίνουν το δικαίωμα στις αρμόδιες αρχές να εκδίδουν αυτεπάγγελτα πιστοποιητικά έγκρισης για οικοδομές οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί, ακόμη και στις περιπτώσεις όπου δεν έχει υποβληθεί από τον ιδιοκτήτη αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης συνοδευόμενη από το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών κατάλληλα συμπληρωμένο από τους επιβλέποντες μηχανικούς. **[Παράρτημα]**
4. Με βάση τις νέες πρόνοιες της νομοθεσίας, πριν την αυτεπάγγελτη έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης οι αρμόδιες αρχές απευθύνονται στους επιβλέποντες μηχανικούς ζητώντας τους όπως υποβάλουν, στην περίπτωση που δεν το έχουν πράξει, το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών για την οικοδομή που έχουν επιβλέψει τις κατασκευαστικές εργασίες.
5. Στην περίπτωση που υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες και είναι αδύνατο να προσκομιστεί το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών, τότε οι αρμόδιες αρχές θα προχωρούν στην έκδοση τελικών εγκρίσεων με σημειώσεις ή εγκρίσεις με σημείωση μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, οι οποίες θα παρουσιάζονται στους εκσυγχρονισμένους τίτλους ιδιοκτησίας που, σε μεγάλο ποσοστό, βάσει των δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί θα πρέπει να εκδοθούν εντός του 2014.
6. Στο πλαίσιο αυτό οι αρμόδιες αρχές έχουν ξεκινήσει μία εκστρατεία για έκδοση τελικών εγκρίσεων για τις οικοδομές που έχουν ολοκληρωθεί και για το σκοπό αυτό απευθύνονται στους διορισμένους επιβλέποντες μηχανικούς ζητώντας τους να υποβάλουν το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών.

7. Ως εκ των πιο πάνω, ακόμη και εάν δεν έχει ενεργήσει αυτεπάγγελτα η αρμόδια αρχή, σε περιπτώσεις αδειοδοτημένων οικοδομών που έχουν ολοκληρωθεί και είναι σε χρήση και για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί και υποβληθεί πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών, οι διορισμένοι επιβλέποντες μηχανικοί¹ θα πρέπει, ανάλογα, να προχωρήσουν σε μία από τις πιο κάτω ενέργειες:

(α) στην περίπτωση που ο επιβλέπων μηχανικός δεν έχει ενημερωθεί κατάλληλα για την έναρξη των εργασιών και συνεπώς δεν έχει επιβλέψει την ανέγερση της οικοδομής, θα πρέπει το συντομότερο δυνατό να ενημερώσει σχετικά την αρμόδια αρχή

(β) στην περίπτωση που οι εργασίες έχουν διακοπεί ή ο επιβλέπων, για οποιοδήποτε λόγο διέκοψε, την επίβλεψη θα πρέπει το συντομότερο δυνατό να ενημερώσει σχετικά την αρμόδια αρχή

(γ) στην περίπτωση που έχει γίνει η επίβλεψη θα πρέπει να υποβληθεί, το συντομότερο δυνατό, πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών στην αρμόδια αρχή

Νοείται ότι, στην περίπτωση όπου έχουν εντοπιστεί θέματα που αφορούν διαφορές στην εργασία που έχει εκτελεστεί σε σχέση με τους όρους της άδειας, αυτά θα πρέπει να καταγράφονται σε σχετική έκθεση που να συνοδεύει το πιστοποιητικό συμπλήρωσης εργασιών

8. Σε κάθε περίπτωση, θα ήταν χρήσιμο όπως οι επιβλέποντες ενημερώσουν σχετικά τους ιδιοκτήτες ότι η κατεύθυνση που έχει δώσει σήμερα το αρμόδιο Υπουργείο είναι όπως η μη υποβολή πιστοποιητικού συμπλήρωσης εργασιών θα αντανakλάται σε έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις ή πιστοποιητικού έγκρισης με σημείωση μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, κάτι το οποίο θα παρουσιάζεται στον τίτλο ιδιοκτησίας με όλες τις σχετικές νομικές² και συνεπαγόμενες εμπορικές³ επιπτώσεις για τον ιδιοκτήτη.

¹Περί οδών και οικοδομών Κανονισμοί 61Θ (9)(α) Η επίβλεψη έργου θεωρείται περατωθείσα με την έκδοση, από τον επιβλέποντα μηχανικό, πιστοποιητικού με το οποίο βεβαιώνεται η συμπλήρωση του έργου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη και με τις πρόνοιες και τους όρους της άδειας:

² π.χ. Επιβολή διοικητικού προστίμου για άρση των σημειώσεων, απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης κλπ

³ Επίπτωση στην εμπορική αξία του ακινήτου

Παράρτημα
Σχετικές πρόνοιες της νομοθεσίας περί ρύθμισης οδών και οικοδομών

Επιβλεψη έργου και ασυμβίβαστα

9Α.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, ουδεμία άδεια που αφορά εργασίες που προνοούνται στον παρόντα Νόμο υλοποιείται, εκτός αν η αρμόδια αρχή ικανοποιηθεί ότι ο αιτητής έχει κατάλληλα διορίσει επιβλέποντα μηχανικό για την επίβλεψη της εκτέλεσης των εργασιών:

Νοείται ότι, για έργο περιορισμένης κλίμακας και σημασίας η αρμόδια αρχή δύναται να επιτρέψει την υλοποίηση εργασιών που προνοούνται σε άδεια χωρίς να απαιτήσει το διορισμό επιβλέποντα μηχανικού:

Νοείται περαιτέρω ότι για τους σκοπούς του παρόντος εδαφίου "έργο περιορισμένης κλίμακας και σημασίας" ορίζεται ως τέτοιο από τον Υπουργό με διάταγμα που εκδίδει μετά από διαβούλευση με τις αρμόδιες αρχές.

(2) Ο ιδιοκτήτης του έργου οφείλει να ενημερώνει γραπτώς και έγκαιρα τον επιβλέποντα μηχανικό για το χρόνο έναρξης των εργασιών για υλοποίηση της σχετικής άδειας και για τυχόν αναστολές στην πορεία εκτέλεσης του έργου.

(3) Επιβλέπων μηχανικός ο οποίος έχει κατάλληλα διοριστεί και αναλάβει την επίβλεψη του έργου οφείλει-

(α) Να μη συνεργεί ή να ανέχεται την έναρξη της εκτέλεσης ή υλοποίησης του υπό επίβλεψιν έργου, προτού βεβαιωθεί για την ύπαρξη της σχετικής άδειας δυνάμει του άρθρου 3

(β) **να επιβλέπει**, τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου και οποιωνδήποτε δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, **το έργο σε όλα τα στάδια της εκτέλεσης του μέχρι και την αποπεράτωση του.**

Πιστοποιητικό έγκρισης

10 (2) Ο κάτοχος άδειας, μέσα σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τις εικοσιμία (21) ημέρες από τη συμπλήρωση της εργασίας, σε σχέση με την οποία εκδόθηκε η άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, οφείλει να γνωστοποιεί στην αρμόδια αρχή τη συμπλήρωση και να υποβάλλει αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης.

(3) Ο επιβλέπων μηχανικός μέσα σε περίοδο τριάντα (30) ημερών από -

(α) **τη συμπλήρωση της εργασίας ή θέματος σε σχέση με την οποία εκδόθηκε η άδεια** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ή

(β) τη συμπλήρωση μεγάλου ποσοστού της εργασίας, ή

(γ) την έναρξη χρήσης του συνόλου ή τμήματος της εργασίας, χωρίς να έχουν συμπληρωθεί πλήρως ή επακριβώς όλες οι εργασίες που προνοούνται στην άδεια οικοδομής, **οφείλει να υποβάλει στην αρμόδια αρχή πιστοποιητικό με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση της εργασίας ή του θέματος, σύμφωνα με την άδεια που εκδόθηκε ως ανωτέρω ή το στάδιο και το βαθμό εκτέλεσης της εργασίας ή τμήματος της και τα θέματα στα οποία η εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια, αντίστοιχα.**

(4) Η αρμόδια αρχή, αν το κρίνει σκόπιμο, μέσα σε εύλογο χρόνο από τη συμπλήρωση της εργασίας, δύναται να ζητήσει από τον επιβλέποντα μηχανικό όπως υποβάλει πλήρη έκθεση αναφορικά με την εκτέλεση της εργασίας για την οποία εκδόθηκε άδεια, το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η εκτέλεση της εργασίας και κάθε θέμα σε σχέση με το οποίο η εκτελεσθείσα εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια.

(5) Η αρμόδια αρχή, μετά από σχετική αίτηση που υποβάλλεται από τον κάτοχο άδειας ή οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελτα, εκδίδει πιστοποιητικό έγκρισης της εργασίας, όταν ικανοποιηθεί ότι η εργασία ολοκληρώθηκε σύμφωνα με την άδεια:

Νοείται ότι, σε περίπτωση **αυτεπάγγελτης έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης, η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να ζητά από τον επιβλέποντα μηχανικό την υποβολή έκθεσης σύμφωνα με το εδάφιο (4):**

Νοείται περαιτέρω ότι σε περίπτωση έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την καταβολή των σχετικών δικαιωμάτων από το εν λόγω πρόσωπο και, σε περίπτωση άρνησης καταβολής των δικαιωμάτων, η αρχή ενημερώνει κατάλληλα το Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε τα οφειλόμενα δικαιώματα να καθίστανται απαραίτητα και υποχρεωτικά καταβλητέα πριν τη μεταβίβαση και εγγραφή μονάδας στον ιδιοκτήτη ή σε πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή, κατ' αναλογία προς την υποχρέωση που ήδη υπάρχει και εφαρμόζεται αναφορικά με διάφορες φορολογίες και τέλη, σε σχέση με τις οποίες απαιτείται η προσκόμιση αποδείξεων εξόφλησης πριν την εγγραφή:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι πιστοποιητικό έγκρισης που εκδίδεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, καθιστά νόμιμη κάθε εργασία στην οποία αναφέρεται και είναι δυνατό να εκδοθεί ανεξάρτητα από την ύπαρξη σε ισχύ πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής.

(6) Η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδίδει πιστοποιητικό έγκρισης για τμήμα της εργασίας ή του θέματος για το οποίο εκδόθηκε άδεια.

(7) Η αρμόδια αρχή αποστέλλει πάντοτε στον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό αντίγραφο κάθε πιστοποιητικού έγκρισης, που εκδίδεται σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο.

10B. (1) Χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του άρθρου 10 του παρόντος Νόμου, μετά τη συμπλήρωση των εργασιών, **σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή κρίνει ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες εποσιώδους σημασίας που δεν είναι σύμφωνες με άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3, με σκοπό την έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας ή τμημάτων της, κατόπιν αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις, αφού ακολουθηθεί η διαδικασία των εδαφίων (2), (3), (5) και (6) του άρθρου 10, ανάλογα με την περίπτωση.**

(2) Στο πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις, δυνάμει του εδαφίου (1), σημειώνονται τα τμήματα οικοδομής που δεν είναι σύμφωνα με άδεια που εκδόθηκε και γίνεται αναφορά στη συγκεκριμένη παράβαση διάταξης οποιουδήποτε νόμου ή όρου της άδειας οικοδομής ή διαχωρισμού.

(3) Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις που εκδίδεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο είναι δυνατό να εκδοθεί ανεξάρτητα από την ύπαρξη σε ισχύ πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής.

(4) Το πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις που εκδίδεται δυνάμει του παρόντος άρθρου, αποστέλλεται στον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό και θεωρείται ως ενυπάρχουσα απαίτηση της αρμόδιας αρχής προς τον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό για την εγγραφή σημείωσης παρατυπίας στον εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας.

10Γ. (1) Χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του άρθρου 10 του παρόντος Νόμου, μετά τη συμπλήρωση των εργασιών, σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή κρίνει ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ουσιώδους σημασίας, που αφορούν στην ανέγερση οικοδομής ή στη διενέργεια διαχωρισμού οικοπέδων εκτός των ορίων της ιδιοκτησίας ή στον ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών ή στον επηρεασμό της ασφάλειας του κοινού ή άλλων οικοδομών ή της δημόσιας υγείας ή σε άλλα θέματα που είναι δυνατό να καθορισθούν με διάταγμα του Υπουργού, που δεν είναι σύμφωνες με την άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3, κατόπιν αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδώσει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, αφού ακολουθηθεί η διαδικασία των εδαφίων (2), (3), (5) και (6) του άρθρου 10, ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Το πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών που εκδίδεται δυνάμει του παρόντος άρθρου αποστέλλεται στον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό και θεωρείται ως ενυπάρχουσα απαίτηση της αρμόδιας αρχής προς τον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό για την εγγραφή απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή αυτοτελούς τμήματός της:

Νοείται ότι, η πιο πάνω απαγόρευση δεν ισχύει σε περίπτωση μη εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης ή μεταβίβασης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή δωρεάς σε σύζυγο ή τέκνα ή πρόσωπο μέχρι τρίτου βαθμού συγγένειας και μεταφέρεται στους νέους ιδιοκτήτες.

(3) Για σκοπούς του παρόντος άρθρου, “εκούσια μεταβίβαση ή επιβάρυνση” σημαίνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας με την ελεύθερη βούληση του δικαιοπάροχου, χωρίς οποιοδήποτε καταναγκασμό του μετά τη λήψη νομικών μέτρων, και δεν περιλαμβάνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση μετά από διαδικασία ειδικής εκτέλεσης δυνάμει του περί Πώλησης Γαιών (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, μετά από δικαστικό διάταγμα, αναγκαστική εκτέλεση, εκποίηση συνεπεία υποθήκης ή άλλου ασφαλιστικού μέτρου.

Ολόκληρη τη νομοθεσία μπορεί να την βρείτε στον πιο κάτω σύνδεσμο:

http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/0_96/full.html