



**ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ**  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

## **ΚΥΚΛΟΣ ΣΧΕΣΕΩΝ ΚΡΑΤΟΥΣ – ΠΟΛΙΤΗ**

### **ΣΥΝΟΨΗ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ**

**Θέμα: Χορήγηση βεβαιώσεων «περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) από τους Ο.Τ.Α. Α΄ βαθμού**

**Βοηθός Συνήγορος του Πολίτη: Καλλιόπη Σπανού**

**Χειριστές: Αγγελική Πανοπούλου, Μάριος Πρωτοπαπάς**

Αθήνα, Ιούνιος 2007

## **Θέμα: Χορήγηση βεβαιώσεων από τους Ο.Τ.Α. α' βαθμού μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)**

### **Περίληψη**

Πολίτης προσέφυγε στον Σ.τ.Π. και ζήτησε τη διαμεσολάβηση της Αρχής αναφορικά με τη μη χορήγηση από την Κοινότητα Οίας βεβαίωσης μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.), για ακίνητο του στην Οία Σαντορίνης, λόγω παλαιών διεκδικήσεων της Κοινότητας επί τμήματος του οικοπέδου.

Μετά τη διερεύνηση των στοιχείων της υπόθεσης, ο Συνήγορος του Πολίτη διαπίστωσε, βάσει του άρθρου 24 του ν. 2130/93, ότι η χορήγηση της ανωτέρω βεβαίωσης δεν αποτελεί πιστοποιητικό νόμιμης ιδιοκτησίας, αλλά απλά πιστοποιεί ότι για το δηλωθέν ακίνητο δεν οφείλεται Τ.Α.Π. στον οικείο Ο.Τ.Α., ενώ το θέμα της διεκδίκησης τμήματος του ακινήτου από την Κοινότητα αποτελεί αντικείμενο εξέτασης από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια. Η χορήγησή της δε, *είναι υποχρέωση του οικείου Ο.Τ.Α. και δεν αποτελεί διακριτική ευχέρεια του αρμοδίου Ο.Τ.Α. θέτοντας διαφορετικού τύπου κριτήρια ή προϋποθέσεις, εφόσον δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας.*

Μετά την αποστολή τεσσάρων εγγράφων προς τον Πρόεδρο της Κοινότητας Οίας και τον Δ/ντή της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου χωρίς ανταπόκριση, ο Σ.τ.Π. απέστειλε έγγραφο προς την Δ/ση Οικονομικών Ο.Τ.Α. του ΥΠΕΣΔΔΑ ζητώντας να επιληφθεί του θέματος το Γραφείο του Νομικού Συμβούλου του Υπουργού ΕΣΔΔΑ. Πράγματι, το ανωτέρω Υπουργείο, ανταποκρινόμενο στη διαμεσολάβηση του Σ.τ.Π., προώθησε την υπόθεση και το Γ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους τελικώς προέβη στην υπ' αρ. 44/2007 γνωμοδότηση, η οποία έτυχε της αποδοχής του Υφυπουργού ΕΣΔΔΑ κ. Α. Νάκου, και η οποία ταυτιζόμενη πλήρως με τις απόψεις της Αρχής, γνωστοποιήθηκε σε όλες τις Περιφέρειες της Επικράτειας. Η Κοινότητα Οίας αποδέχθηκε τελικά τις συστάσεις του Σ.τ.Π. και ικανοποίησε το αίτημα του πολίτη με τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π..

### **A. Ιστορικό Υπόθεσης**

Ο Συνήγορος του Πολίτη, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του κατά το άρθρο 103, παρ. 5, του Συντάγματος και το Ν.3094/2003, διερεύνησε την με Α.Π. 783/18.1.2006 αναφορά του κ. \* \* με την οποία ο ενδιαφερόμενος ζητούσε τη μεσολάβηση της Αρχής, προκειμένου να λάβει από την Κοινότητα Οίας βεβαίωση μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.), σε ακίνητο του που βρίσκεται εντός αγροτεμαχίου άρτιου και οικοδομήσιμου, 11.857 τ.μ., στη θέση «Σταυρίδια» στην Κοινότητα Οίας. Συγκεκριμένα, ο κ. \* \* με την υπ' αρ. πρωτ. 3740/20.12.2005 αίτησή του προς την Κοινότητα Οίας αιτήθηκε τη χορήγηση βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π. για το κτίριο που βρίσκεται εντός του οικοπέδου του, αποστέλλοντας όλα τα εκ του νόμου απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία βεβαιώνουν ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας. Η ανωτέρω Κοινότητα με το υπ' αρ. πρωτ. 3740/29.12.2005 έγγραφο της αρνήθηκε να του χορηγήσει το εν λόγω έγγραφο ζητώντας τροποποίηση του

τοπογραφικού σχεδιαγράμματος του οικοπέδου του, λόγω παλαιών διεκδικήσεων της Κοινότητας επί τμήματος του οικοπέδου. Στη συνέχεια ο κ. \* \* κατέθεσε την υπ' αρ. πρωτ. 783/18.1.2006 αναφορά προς το Συνήγορο του Πολίτη διαμαρτυρούμενος για τη μη χορήγηση βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π. από την Κοινότητα Οίας εφόσον δεν οφείλει το αναφερόμενο τέλος.

## **B. Το πρόβλημα - Η άποψη του Συνηγόρου του Πολίτη**

Ο Συνήγορος του Πολίτη απέστειλε το υπ' αρ. πρωτ. 783.1/16.2.2006 προς τον Πρόεδρο της Κοινότητας Οίας όπου τον καλούσε βάσει του άρθρου 24 του ν. 2130/93 να αποδώσει την εν λόγω βεβαίωση, επισημαίνοντας ότι η χορήγηση αυτής δεν αποτελεί πιστοποιητικό νόμιμης ιδιοκτησίας, αλλά απλά πιστοποιεί ότι για το δηλωθέν ακίνητο δεν οφείλεται Τ.Α.Π. στον οικείο Ο.Τ.Α., ενώ το θέμα της διεκδίκησης τμήματος του ακινήτου από την Κοινότητα αποτελεί αντικείμενο εξέτασης από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια. Η χορήγησή της δε, είναι υποχρέωση των Ο.Τ.Α. και δεν αποτελεί διακριτική ευχέρεια του αρμοδίου Ο.Τ.Α. θέτοντας διαφορετικού τύπου κριτήρια ή προϋποθέσεις, εφόσον δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας. Τέλος ότι η μη χορήγηση αυτής μέσα στην προθεσμία των 10 ημερών (άρθρο. 4 παρ. 4 του ν., 2690/99) συνιστά παράλειψη οφειλόμενης ενέργειας.

Μετά το ανωτέρω έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη και την από 7.3.2007 τηλεφωνική επικοινωνία με τον Πρόεδρο της Κοινότητας Οίας, ο πολίτης έλαβε την με αρ. πρωτ. 714/7.3.2006 βεβαίωση μη οφειλής Τ,Α.Π. του ακινήτου του. Στην ανωτέρω βεβαίωση όμως συμπεριλήφθηκε σχετική τελευταία παράγραφος όπου αναγραφόταν ότι *«Η παρούσα (βεβαίωση) χορηγείται ..... με κάθε επιφύλαξη διότι στο συμβόλαιο έχει συμπεριληφθεί εντός αυτού και ο ασφαλτοστρωμένος δρόμος Οίας – Αμμουδίου»* και ότι *«Σημειώνεται ουδεμία ευθύνη φέρει η Κοινότητα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς».*

Ο Συνήγορος του Πολίτη επανήλθε και πάλι με τα υπ' αρ. 783.2/31.3.2006 και 783.3/19.6.2007 έγγραφα του επισημαίνοντας ότι η αναφερόμενη τελευταία παράγραφος στην ανωτέρω βεβαίωση προς τον κ. \* \* είναι καταχρηστική και καθ' υπέρβαση εξουσίας επαναλαμβάνοντας και πάλι ότι η χορήγηση της εν λόγω βεβαίωσης που αιτείται ο κ. \* \* είναι υποχρεωτική εκ του νόμου και το περιεχόμενό της οφείλει να περιορίζεται αυστηρά στο πλαίσιο που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις. Συγκεκριμένα η παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/93 δεν παρέχει τη δυνατότητα συμπερίληψης στο κείμενο της βεβαίωσης άλλου στοιχείου πλην του κρίσιμου, δηλ. της οφειλής ή όχι του τέλους. Ούτε δε, έχει εκδοθεί απόφαση του Αρμοδίου Υπουργού που να διευρύνει το περιεχόμενο της βεβαίωσης και σε άλλα στοιχεία, π.χ. ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου. Εφόσον λοιπόν η Κοινότητα αμφισβητεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς τμήματος του ακινήτου οφείλει να προσφύγει με διεκδικητική αγωγή στα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια, άλλως υποπίπτει στο παράπτωμα της παράβασης καθήκοντος. Τέλος, ο Σ.τ.Π. καλούσε και πάλι τον Πρόεδρο να επανεκδώσει νέα βεβαίωση μη οφειλής ΤΑΠ, παραλείποντας την αναφερομένη παράγραφο η οποία άλλωστε δεν κατοχυρώνει την διεκδίκηση της Κοινότητας επί της ιδιοκτησίας του κ. \* \*.

Η Κοινότητα Οίας με το υπ' αρ. 2482/12.7.2006 έγγραφό της απήντησε στο Σ.τ.Π με το οποίο όμως επέμεινε στις απόψεις της.

Στη συνέχεια, ο Συνήγορος του Πολίτη απευθύνθηκε με το υπ' αρ. πρωτ. 783.4/25.9.2006 έγγραφο στον Δ/ντή της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου μετά από τηλεφωνική επικοινωνία μαζί του ζητώντας την άμεση εξέταση του θέματος του κ. \* \* \*. Σε απάντηση έλαβε το με αρ. πρωτ. 11018/25.9.2006 έγγραφο της Περιφέρειας με την ατομική γνωμοδότηση Νομικού Συμβούλου του Δικαστικού Γραφείου Σύρου δίχως να έχει γίνει αποδεκτή από τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σύμφωνα με την οποία *«Επειδή η επιφύλαξη αυτή, αν και στελώς διατυπωμένη διότι δεν αναφέρεται ο περί κυριότητας ισχυρισμός της Κοινότητας και η κρίση ότι για το λόγο αυτό το τμήμα αυτό του ακινήτου δεν υπόκειται στο τέλος, αποτελεί στοιχείο που συντελεί στην πληρότητα της βεβαίωσης η γνώμη μας είναι ότι ο Πρόεδρος της Κοινότητας Οίας δεν παρανόμησε διατυπώνοντας στην βεβαίωση την ως άνω επιφύλαξη».*

Ο Συνήγορος του Πολίτη μετά την ανωτέρω γνωμοδότηση του Παρέδρου Ν.Σ.Κ. του Δικαστικού Γραφείου Σύρου απευθύνθηκε με το υπ' αρ. 783.5/3.11.2007 έγγραφο του προς την Δ/νση Οικονομικών Ο.Τ.Α. του ΥΠΕΣΔΔΑ, ζητώντας άμεσα να επιληφθεί του θέματος το Γραφείο του Νομικού Συμβούλου του Υπουργού ΕΣΔΔΑ.

#### **Γ. Αποτελέσματα ενεργειών – Διοικητική Ανταπόκριση**

Επί του θέματος, το Γ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους προέβη στην υπ' αρ. 44/2007 γνωμοδότηση, η οποία έτυχε της αποδοχής του Υφυπουργού ΕΣΔΔΑ κ. Α. Νάκου, σύμφωνα με την οποία **«Υπό τη συνδρομή ανυπαρξίας οφειλής, η χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης συνιστά δέσμια αρμοδιότητα και δεν εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια της δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, ακόμη και για την περίπτωση που αυτή αμφισβητεί την, επί του ακινήτου, κυριότητα του αιτουμένου τη χορήγηση της βεβαίωσης (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2799/2004). Οι χορηγούμενες από τους Α' βαθμίου Ο.Τ.Α. βεβαιώσεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/93, πρέπει να διαλαμβάνουν αποκλειστικώς την ανυπαρξία οφειλής για το τέλος ακίνητης περιουσίας. Η χορήγηση των ανωτέρω βεβαιώσεων, εφόσον δεν υφίσταται ληξιπρόθεσμη αντίστοιχη οφειλή, συνιστά δέσμια αρμοδιότητα. Τυχόν διατυπούμενη, στην αυτή βεβαίωση, επιφύλαξη μη σχετιζόμενη ευθέως, με την προειρημένη οφειλή δεν επάγεται έννομη συνέπεια».** Η αναφερομένη γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. ταυτιζόμενη πλήρως με τις απόψεις του Σ.τ.Π. γνωστοποιήθηκε από το ΥΠΕΣΔΔΑ σε όλες τις Περιφέρειες της Επικράτειας καλώντας αυτές άμεσα να την γνωστοποιήσουν στους ΟΤΑ α' βαθμού της χωρικής τους αρμοδιότητας.

Μετά την ανωτέρω θετική εξέλιξη ο Σ.τ.Π. επανήλθε με νέο έγγραφο (αρ. πρωτ. 783.3/26.4.2007) προς τον Πρόεδρο της Κοινότητας Οίας καλώντας τον να ανταποκριθεί εντός των νομίμων προθεσμιών στην νέα με αρ. πρωτ. 1300/16.4.2007 αίτηση του κυρίου \* \* \* και να επανεκδώσει νέα βεβαίωση μη οφειλής Τ.Α.Π., παραλείποντας την παράγραφο εκείνη για την οποία σύμφωνα με την άποψη του Συνηγόρου του Πολίτη και της υπ' αρ. 44/2007 απόφασης του Γ' τμήματος του ΝΣΚ, *τυχόν συμπερίληψη οποιασδήποτε επιφύλαξης στο κείμενο βεβαίωσης μη οφειλής*

*Τ.Α.Π., η οποία δεν συνδέεται απολύτως με την ανυπαρξία οφειλής, δεν επάγεται οποιαδήποτε έννομη συνέπεια. Επίσης, το αναφερόμενο τελευταίο έγγραφο του Σ.τ.Π. απευθυνόταν και στον αξιότιμο κ. Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, και τον καλούσε, για τη παρακολούθηση της διεκπεραίωσης της υπόθεσης του κ. \* \* σύμφωνα με την υπ' αρ. 44/2007 γνωμοδότηση του Γ' τμήματος του Ν.Σ.Κ..*

Τελικώς, η Κοινότητα Οίας μετά την υπ' αρ. 44/2007 γνωμοδότηση του Γ' τμήματος του Ν.Σ.Κ. αποδέχθηκε τελικά τις συστάσεις του Σ.τ.Π. και ικανοποίησε το αίτημα του πολίτη με τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π..

Αξίζει να αναφερθεί ότι μετά την έκδοση της ανωτέρω γνωμοδότησης επιλύθηκαν και άλλες αναφορές πολιτών που αντιμετώπιζαν το ίδιο πρόβλημα με Ο.Τ.Α. που δεν χορηγούσαν βεβαιώσεις μη οφειλής Τ.Α.Π.. Συγκεκριμένα, η υπ' αρ. πρωτ. 14469/29.9.2006 αναφορά πολίτη με τον Δήμο Κύθνου και η υπ' αρ. πρωτ. 2422/14.2.2007 αναφορά πολίτη με τον Δήμο Ανθεμούντας Χαλκιδικής.