

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΚΣΧΟΠ)

ΑΘΗΝΑ : 02.05.2008
ΣΥΝΕΔΡΙΑ : 3^η/02-5-2008
ΠΡΑΞΗ : 23

Πρόεδρος : κα Β. Αγγελίδου

Παρόντα μέλη : Σπ. Παπαδημητρίου

Ι. Λουλουργάς

Νικ. Κατσιμπίνης

Ε. Σκουρλέτος
(Εκπρόσωπος ΤΕΕ)

ΘΕΜΑ : Εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 27 Ν. 1577/85, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 22 του Ν. 2831/00 και ισχύει

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Συνιδιοκτήτες τμήματος ακινήτου στην περιοχή «Θυμάρι-Τρύπια Πέτρα» στην Παλαιά Φώκαια Αττικής, με την 1117/2001 (17.7.2001) οικοδομική άδεια, που χορήγησε η Πολεοδομία Μαρκοπούλου σύμφωνα με τις διατάξεις των Προεδρικών Διαταγμάτων Βουλιαγμένης-Σουνίου (ΦΕΚ 263Δ/78 και ΦΕΚ 90Δ/85), απέκτησαν το δικαίωμα να ανεγείρουν δυο κατοικίες που αποτελούσαν ενιαίο όγκο, εμβαδού 60 τετραγωνικών μέτρων καθεμία (τεχνική έκθεση εγκεκριμένη με το 28/5.9.1989 πρακτικό της ΕΠΑΕ).

2. Εντός του χρόνου ισχύος της αδείας (μέχρι 17/7/2005), κατέθεσαν στην Πολεοδομία Μαρκοπούλου την από 14.2.2005 αίτηση, με πλήρη φάκελο, για αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, προκειμένου, να ανεγείρουν, αντί των δυο κατοικιών μία, δηλαδή να ενοποιήσουν τις δυο κατοικίες, χωρίς αύξηση του συντελεστή δόμησης, του συντελεστή όγκου και της κάλυψης.
3. Ολοκληρώθηκαν τα κυριότερα στάδια ελέγχου, ήτοι πληρότητας του φακέλου, τοπογραφικού και όρων δόμησης, αρχιτεκτονικής μελέτης και ΓΟΚ, είχε κατατεθεί αποδεικτικό αμοιβής μηχανικού, είχαν ληφθεί βεβαιώσεις Δασαρχείου, Αρχαιολογίας και εγκρίθηκε η αρχιτεκτονική μελέτη από την ΕΠΑΕ στις 24.3.05. Στο φύλλο ελέγχου του φακέλου δεν αναγράφεται καμία έλλειψη ή παράλειψη. Απέμενε μόνο ο έλεγχος στατικών, πυροπροστασίας, θερμομόνωσης, φορολογικών. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ. 8/13.7.93, ο έλεγχος των μελετών αυτών έπρεπε να ολοκληρωθεί εντός 13-15 ημερών.
4. Την 1^η Οκτωβρίου 2007, με αφορμή πληροφορίες που τέθηκαν σε γνώση των ιδιοκτητών οι ίδιοι απέστειλαν επιστολή προς τον Προϊστάμενο της πολεοδομικής υπηρεσίας, με την οποία ζητούσαν να εξετασθεί το ζήτημα και να εφαρμοστούν τα νόμιμα.
5. Η πολεοδομική υπηρεσία στις 4.10.2007 μετά από έρευνα στο αρχείο της διαπίστωσε ότι ο φάκελος - 32 μήνες μετά από την υποβολή του - ήταν εκεί, σε εκκρεμότητα και μάλιστα στο υπ' αριθμ. 14786/4.10.07 έγγραφό της, αναφέρει ότι «ο φάκελος αυτός ελέγχθηκε ως προς τους όρους δόμησης και την αρχιτεκτονική μελέτη, εγκρίθηκε και από την αρμόδια ΕΠΑΕ (πρακτικό 8/24.3.2005), πλην όμως η αναθεώρηση δεν εκδόθηκε εντός της νομίμου προθεσμίας, αν και είχε τις προϋποθέσεις προς τούτο, όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 26 του ν. 2831/2000 και των άρθρων 12 και 23 του ν. 3212/2003».

Την ίδια μέρα 4/10/2007 η πολεοδομική υπηρεσία διενεργεί αυτοψία και διακόπτει τις εργασίες με το υπ' αριθμ. 15100 έγγραφό της.

6. Τελικά, ο φάκελος επεστράφηκε την 9.10.2007 με το έγγραφο 15321/9.10.2007, επειδή, μετά από 32 μήνες, η πολεοδομική υπηρεσία διαπίστωσε ότι είχε παρέλθει το 9μηνο, και μάλιστα χωρίς υπαιτιότητα των ιδιοκτητών.
7. Στην συνέχεια ασκήθηκε 14.1.2008 «αίτηση θεραπείας» από τους ενδιαφερομένους και επανυποβλήθηκε συνημμένος ο επιστραφείς φάκελος.

Η «αίτηση θεραπείας» έγινε προκειμένου η πολυεδομική υπηρεσία - σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 8/13.7.1993 περί εκδόσεως οικοδομικών αδειών και ελέγχου των ανεγειρομένων οικοδομών και ειδικότερα του τελευταίου εδαφίου της παρ. 8 του άρθρου 5 – α) να παρατείνει τον χρόνο ισχύος της άδειας (με ό,τι αυτό συνεπάγεται) για χρόνο ίσο με τον χρόνο από το τελευταίο στάδιο ελέγχου (έγκριση ΕΠΑΕ-24.03.05) μέχρι την ημερομηνία λήξης της άδειας (17.07.2005), χρόνο που αφήρεσε με υπαιτιότητά της η ίδια από τους ενδιαφερόμενους, β) να χορηγήσει την αναθεώρηση μέσα σε χρόνο που προβλέπεται από το ΠΔ 8/13.07.1993 και γ) να παρατείνει την άδεια για αόριστο χρόνο σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3α' του ανωτέρω Π.Δ/τος, δοθέντος ότι έως 17.7.2005 είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός.

8. Με την 546/18.1.2008 απόφαση της η Πολυεδομία Μαρκοπούλου :
 - απέρριψε την από 14.1.2008 «αίτηση θεραπείας» και επέστρεψε και πάλι τον φάκελο.
9. Η Πολυεδομία Μαρκοπούλου και η Περιφέρεια Αττικής με τα υπ' αριθμ. έγγραφά τους 2060/7.2.2008 και Γ.Γ 676/12.2.2008 καθόρισαν διαδικασία τακτοποίησης του θέματος βάσει του άρθρου 22 του ΓΟΚ. Κατόπιν αυτού υποβλήθηκε από τους ενδιαφερομένους πλήρης φάκελος , πέρασε όλους τους ελέγχους, εγκρίθηκε και πάλι από την ΕΠΑΕ με το υπ' αριθμ. 4/8.4.2008 πρακτικό της και βρίσκεται στην τελική υπογραφή.

ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ Κ ΣΧΟΠ

1. Υπήρχε νόμιμη άδεια 1117/2001 που εκδόθηκε από την Πολυεδομία Μαρκοπούλου με τους όρους δόμησης που προέβλεπαν τα προεδρικά διατάγματα της περιοχής Βουλιαγμένης – Σουνίου (ΦΕΚ 263Δ/78 και ΦΕΚ 90Δ/85) και η οποία ίσχυε μέχρι τις 17-7-2005 και μπορούσε να αναθεωρηθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.
2. Το Προεδρικό Διάταγμα περί καθορισμού ζωνών προστασίας των ορεινών όγκων της χερσονήσου Λαυρεωτικής (ΦΕΚ 121Δ/19-2-2003) δεν επηρεάζει σε τίποτα ούτε την αναθεώρηση της άδειας, ούτε την κατασκευή της οικοδομής για τους εξής λόγους :
 - Το άρθρο 4 αυτού ορίζει ότι «Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την δημοσίευση του παρόντος εκτελούνται όπως εκδόθηκαν» και εννοεί ότι οι άδειες αυτές εφαρμόζονται με το πολυεδομικό καθεστώς (συντελεστή δόμησης, κάλυψη, συντελεστή όγκου κλπ) που έχουν εκδοθεί και έχουν όλα τα δικαιώματα αναθεώρησης που προκύπτουν από την κείμενη νομοθεσία.

- Η ερμηνεία αυτή δεν επιδέχεται καμία αμφισβήτηση και τεκμηριώνεται από τα ακόλουθα :

α) Με την παρ. 5 του άρθρου 23 του Νόμου 3212/2003 (ΦΕΚ 308^Α/31.12.2003), που είναι μεταγενέστερο του προεδρικού διατάγματος, ρητά ορίζεται ότι οι ρυθμίσεις του άρθρου 26 του Νόμου 2831/2000 κατισχύουν ως ειδικότερες κάθε άλλης κανονιστικής πράξης. Το άρθρο 26 είναι σαφέστατο : οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί και ισχύουν νόμιμα (άρθρο 26, περ. 1) έχουν όλα τα δικαιώματα αναθεώρησης που προκύπτουν από την έκδοση μίας οικοδομικής αδείας.

Συνεπώς, οι διατάξεις του άρθρου 26, όπως ισχύει, έχουν εφαρμογή και κατισχύουν κάθε προγενέστερης αντίθετης ρύθμισης που έχει θεσπισθεί με κανονιστική πράξη έγκρισης ΖΟΕ, ΓΠΣ ή άλλων σχεδίων χρήσης γης (εν προκειμένων του ΠΔ/τος περί ορεινών όγκων).

β) Η ανωτέρω ερμηνεία εφαρμόζεται παγίως από την Διοίκηση, δεν έχει αμφισβητηθεί από την πολεοδομία Μαρκοπούλου η οποία την έχει εφαρμόσει και σε άλλες περιπτώσεις.

3. Η χορήγηση οικοδομικών αδειών και αναθεωρήσεων είναι πράξη δέσμιας αρμοδιότητας για τη διοίκηση. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την έκδοση τους, η διοίκηση οφείλει να τις εκδώσει, άλλως παραβαίνει τον νόμο.

Εν προκειμένω: η πολεοδομική υπηρεσία παράνομα δεν χορήγησε την αιτηθείσα την 14/2/05 αναθεώρηση.

Ο φάκελος που υπεβλήθη ήταν πλήρης, όπως προκύπτει από το φύλλο ελέγχου στο οποίο και μετά από 32 μήνες δεν υπήρχε καμία παρατήρηση για έλλειψη ή παράλειψη. Επίσης, όπως προκύπτει και από το υπ' αριθμ' 14786/2007 έγγραφο της που ανεφέρθη παραπάνω, η πολεοδομική υπηρεσία Μαρκοπούλου δέχεται ότι υπήρχαν οι προϋποθέσεις για την χορήγηση της αναθεώρησης. Πέραν αυτών ολοκληρώθηκαν τα κύρια στάδια ελέγχου όπως αναφέρθηκαν παραπάνω, δόθηκε η έγκριση της ΕΠΑΕ στις 24/03/2005 αλλά για το ότι δεν ολοκληρώθηκαν τα υπόλοιπα στάδια ελέγχου (στατικά - μηχανολογικά - θερμομόνωση – φορολογικά) που απαιτούνται για την τελική έγκριση της αναθεώρησης, και τα οποία έπρεπε σύμφωνα με το άρθρο 5 του Π.Δ της 8/13.07.1993 να ολοκληρωθούν εντός 15 ημερών, δεν ευθύνονται οι ιδιοκτήτες, αλλά η ίδια η πολεοδομική υπηρεσία η οποία αδράνησε παρά τον νόμο.

Μάλιστα, επισημαίνεται ότι η διοίκηση γνώριζε ότι η άδεια έληγε στις 17.07.2005, γεγονός που αναφέρεται εμφανώς στο φύλλο ελέγχου του

φακέλου και ως εκ τούτου η πολιτεία είχε υποχρέωση να προστατεύσει τον πολίτη.

Κατ' εφαρμογή των αρχών της χρηστής διοίκησης, δεν επιτρέπεται οι πολίτες – χωρίς δική τους ευθύνη- να στερούνται των νομίμων δικαιωμάτων τους από αποκλειστική υπαιτιότητα οργάνων της διοίκησης.

4. Με την επιστροφή του φακέλου στους ιδιοκτήτες μετά από 32 μήνες από την υποβολή του με το υπ' αριθμ. 15321/9.10.07 έγγραφο, η πολεοδομική υπηρεσία δεν ενήργησε νόμιμα για τους εξής λόγους:

α) Σύμφωνα με το ΠΔ 8/13.7.1993 «ο φάκελος επιστρέφεται, αν μέσα σε χρονικό διάστημα 9 μηνών από της υποβολής του δεν συμπληρωθούν οι τυχόν διαπιστωθείσες στα διάφορα στάδια ελέγχου ή την ΕΠΑΕ ελλείψεις ή διορθώσεις και δεν έχει χορηγηθεί η άδεια». Οι προϋποθέσεις αυτές τάσσονται από τον νόμο σωρευτικώς: μη συμπλήρωση διαπιστωθεισών ελλείψεων, παρέλευση 9 μήνου και μη χορήγηση της αδειάς. Επομένως δεν είναι νόμιμη η επιστροφή του φακέλου, που στηρίχθηκε μόνο στην πάροδο του χρόνου και στη μη έκδοση της αδειάς, χωρίς να έχει διαπιστώσει η Πολεοδομία ελλείψεις ή λάθη και να έχει ενημερώσει γι' αυτές το φύλλο ελέγχου και τους ενδιαφερόμενους, ώστε να μπορέσουν να τις συμπληρώσουν ή να διορθώσουν. Μάλιστα στο από 8/13.7.1993 Π.Δ (άρθρο 5) ορίζονται τα επί μέρους στάδια ελέγχου και οι χρόνοι, εντός των οποίων ολοκληρώνονται οι έλεγχοι, προκειμένου να συμπληρωθούν οι ελλείψεις ή τα λάθη, τυχόν δε παρατηρήσεις διατυπώνονται με σαφήνεια στο φύλλο ελέγχου (παρ. 2-4 άρθρου 5). Οι προθεσμίες ελέγχου παρατείνονται, αν κριθούν απαραίτητες και άλλες διαδικασίες (παρ. 5), και ο φάκελος επιστρέφεται, αν μέσα σε διάστημα (9) μηνών από της υποβολής του δεν συμπληρωθούν οι τυχόν διαπιστωθείσες στα διάφορα στάδια ελέγχου ή την ΕΠΑΕ ελλείψεις ή διορθώσεις και δεν έχει χορηγηθεί η άδεια.

Επομένως κρίνεται ότι δεν είναι νόμιμη η παράλειψη της υπηρεσίας να εκδώσει την αιτηθείσα αναθεώρηση και να επιστρέψει τον φάκελο.

β) Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 5 του π.δ. της 8/13.7.1993 η υπηρεσία όφειλε, διαπιστώνοντας ότι δεν είχε εκδώσει την αναθεώρηση της αδειάς και ότι δεν υπήρχαν ελλείψεις ή πλημμέλειες που θα έπρεπε να διορθωθούν, να προβεί τότε και οποτεδήποτε ζητηθεί αυτό, στην έκδοση της αναθεωρήσεως, δεδομένου, μάλιστα, ότι η νέα αρχιτεκτονική μελέτη με την ενοποιημένη κατοικία είχε εγκριθεί με το πρακτικό 8/24.3.2005 της αρμόδιας ΕΠΑΕ που αποτελεί κρίσιμο στοιχείο της διαδικασίας έκδοσης ή αναθεώρησης της οικοδομικής αδειάς.

Η πολεοδομική υπηρεσία δεν ενήργησε νόμιμα επιστρέφοντας τον φάκελο από την στιγμή που δεν υπήρχε υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων, και όφειλε η ίδια να χορηγήσει την αναθεώρηση, να παρατείνει τον χρόνο ισχύος της άδειας με ό,τι αυτό συνεπάγεται για χρονικό διάστημα ίσο με τον χρόνο από το τελευταίο στάδιο ελέγχου (έγκριση ΕΠΑΕ – 24.3.2005) μέχρι την ημερομηνία λήξης ισχύος της άδειας (17.07.2005), χρόνο που αφήρεσε από τους ενδιαφερομένους και εντός του οποίου ολοκληρώθηκε ο φέρων οργανισμός σύμφωνα μάλιστα με την εγκεκριμένη από την ΕΠΑΕ μελέτη αναθεώρησης, και επομένως να παρατείνει την άδεια για αόριστο χρόνο σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 α του ανωτέρω Π.Δ/τος.

5. Σε ότι αφορά την απόρριψη της «αίτησης θεραπείας» και την επιστροφή και πάλι του φακέλου, η πολεοδομική υπηρεσία, βάσει των παραπάνω συλλογισμών, δεν εφήρμοσε επίσης τον νόμο. Πολύ δε περισσότερο όταν στην «αίτηση θεραπείας» επισημαίνεται η υποχρέωση της πολεοδομικής υπηρεσίας εφαρμογής του ΠΔ της 8/13.7.1993 περί εκδόσεως οικοδομικών αδειών και ελέγχου ανεγειρομένων οικοδομών.

Με την απόρριψη επέστρεψε το φάκελο υποστηρίζοντας ότι «ο φάκελος αναθεώρησης δεν μπορεί να επανυποβληθεί διότι αναφέρεται σε αίτημα για κατασκευή οικοδομής που όμως έχει υλοποιηθεί άνευ άδειας».

Τα επιχειρήματα που χρησιμοποίησε η πολεοδομική υπηρεσία για την απόρριψη της αίτησης θεραπείας είναι αβάσιμα και ανατιολόγητα και στηρίζονται σε εσφαλμένη προϋπόθεση. Καθόσον : α) υπήρχε άδεια σε ισχύ, είχε υποβληθεί αίτηση αναθεώρησής της, η οποία μάλιστα είχε πάρει την έγκριση της ΕΠΑΕ, β) το αίτημα των ενδιαφερομένων δεν είναι αυτό που αναφέρει αλλά όσα αναφέρονται παραπάνω και τα οποία όφειλε η υπηρεσία να εφαρμόσει σύμφωνα με το ως άνω ΠΔ δεδομένου ότι έφερε απόλυτα την ευθύνη της μη χορήγησης της αναθεώρησης. Δεν είναι επιτρεπτό να στερείται νομίμων δικαιωμάτων του ο πολίτης από υπαιτιότητα οργάνων της Διοίκησης.

Κατόπιν αυτών και επειδή έχει παρατηρηθεί ότι:

1. Οι πολεοδομικές υπηρεσίες κατά την διαδικασία έκδοσης των οικοδομικών αδειών δεν εφαρμόζουν τις διατάξεις περί χρονικών ορίων των επί μέρους ελέγχων των μελετών και δικαιολογητικών (άρθρο 5 παρ. 2-3 του ΠΔ 8/13.7.1993 περί τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου των ανεγειρομένων οικοδομών) και την δεσμευτική προθεσμία του συνολικού χρονικού διαστήματος των 9 μηνών (παρ. 8 εδ.1 του ως άνω ΠΔ/τος) για την έκδοση των οικοδομικών αδειών, με αποτέλεσμα αιτήσεις με πλήρη στοιχεία και δικαιολογητικά και χωρίς υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων, να τίθενται στο αρχείο ή να επιστρέφονται μετά την πάροδο του 9μήνου από την ημερομηνία

2. υποβολής της αίτησης με τα δικαιολογητικά, με συνέπεια οι ενδιαφερόμενοι να αποστερούνται του δικαιώματός ανοικοδόμησης της ιδιοκτησίας τους, που προστατεύεται από το Σύνταγμα.
3. Στην περίπτωση, κατά την οποία δεν υφίσταται υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη για την μη τήρηση των ανωτέρω προθεσμιών οι πολεοδομικές υπηρεσίες δεν εφαρμόζουν κατά ομοιόμορφο τρόπο τις διατάξεις 2^{ου} εδαφίου της παρ. 8 του άρθρου 5, όπως πχ. στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν εφαρμόσθηκε από πολεοδομία Μαρκοπούλου της Ν.Α. Ανατολικής Αττικής, ενώ εφαρμόσθηκε σε αντίστοιχη περίπτωση από την πολεοδομία Β', Τομέα Νομαρχίας Αθηνών (αριθμ. πρ. 11120/11.9.2006 Απόφαση Αντινομάρχη Αθηνών).

Θεωρούμε ότι η κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι υποχρεωμένη να δίδει τις κατάλληλες κατευθύνσεις ώστε οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες να εφαρμόζουν με όμοιο τρόπο τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις.

Κατόπιν των ανωτέρω, ομόφωνα:

Α) ΔΙΑΠΙΣΤΩΝΟΥΜΕ

Ότι η πολεοδομία Μαρκοπούλου δεν έπραξε τα νόμιμα 3 φορές:

1. Δεν χορήγησε, ως όφειλε την αναθεώρηση της 1117/2001 οικοδομικής αδειάς εντός του προβλεπόμενου από το Π.Δ 8/1993 χρόνου παρ' όλον ότι είχε τις προϋποθέσεις, όπως παραδέχεται και η ανωτέρω υπηρεσία στο 14786/4.10.07 έγγραφό της.
2. Κράτησε τον φάκελο σε εκκρεμότητα και τον επέστρεψε μετά από 32 μήνες, χωρίς καμία παρατήρηση ή έλλειψη στο φύλλο ελέγχου και χωρίς να προβεί στην έγκριση της αναθεώρησης και να παρατείνει τον χρόνο ισχύος της αρχικής αδειάς για χρόνο ίσο με το διάστημα που αφήρεσε με υπαιτιότητά της από τους ενδιαφερόμενους.
3. Απέρριψε την αίτηση θεραπείας (546/14.01.2008) και δεν ενέκρινε την αναθεώρηση με παράλληλη επέκταση του χρόνου όπως αναφέρεται ανωτέρω.

Β) ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 5 του ΠΔ της 8/13.7.1993, στην περίπτωση κατά την οποία η έκδοση αδείας ή αναθεώρηση αδείας καθυστερεί πέραν του προβλεπόμενου από τις κείμενες διατάξεις χρόνου, χωρίς υπαιτιότητα του αιτούντος, τότε παρατείνεται για χρόνο ίσο με το διάστημα της ανυπαίτιας καθυστέρησης η προθεσμία για την έκδοση αδείας ή της αναθεώρησης και στην τελευταία αυτή περίπτωση παρατείνεται και η ισχύς της αρχικής αδείας για όσο χρονικό διάστημα απωλέσθηκε χωρίς υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων, με ό,τι αυτό συνεπάγεται ως προς την επ' αόριστο παράταση του χρόνου ισχύος της οικοδομικής αδείας. Αυτά ισχύουν ανεξάρτητα αν έχει επιστραφεί ο φάκελος ή έχουν παρέλθει οι προθεσμίες.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Β. ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ

ΑΝ . ΚΑΤΡΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ