



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αθήνα 17/11/ 2011
Αρ.Πρωτ: 6557 Β

18/11

Αμαλιάδος 17 - Αμπελόκηποι
115 23 - Αθήνα
Τηλ. 210 64 00 015
Fax. 210 64 29 137
E-mail: vouli@gryp.minenv.gr

✓ ΠΡΟΣ τη
ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ:
Βουλευτή κ.
Σπύρο Γαληνό

Θέμα : «Απάντηση σε Αναφορά»

Σχετ: Η με αρ. πρωτ. 354/21-10-2011 Αναφορά

Σε απάντηση της **Αναφοράς με αρ. πρωτ. 354/21-10-2011** που κατατέθηκε από το Βουλευτή κ. Σπύρο Γαληνό επισυνάπτουμε για ενημέρωσή σας το υπ' αριθμ. 45392//11-11-2011 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών (ΔΟΟΚ)/ΥΠΕΚΑ.

Συνημμένο:

-Το α.π.45392/11.11.11 έγγραφο ΔΟΚΚ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΝΙΚΟΣ ΣΗΦΟΥΝΑΚΗΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Δόμνα Σωτηριάδου



ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.**

ΤΜΗΜΑ : Α'

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων & Τρικάλων 36

Ταχ. Κώδικας: 115 26 Αθήνα

Πληροφορίες: Α. Σκάρλα

Τηλέφωνο: 210 – 6981944

Telefax: 210 - 6918088

Internet: <http://www.minenv.gr>

ΑΘΗΝΑ 11 / 11 /2011

ΑΡ. ΠΡ.: 45392

ΠΡΟΣ:

1. Γραφείο Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Αμαλιάδος 17, 11523 Αθήνα
(επί του 6557/Β/1411/21-10-11)

ΚΟΙΝ.:

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε Αναφορά

ΣΧΕΤ: α) Η υπ' αριθμ. 354/21-10-2011 Αναφορά του Βουλευτή Σπύρου Γαληνού.
β) Το με αρ. πρωτ. 1901/14-10-2011 έγγραφο του Τμήματος Βορειοανατολικού Αιγαίου του Τ.Ε.Ε με το συνημμένο κείμενο, που συνετάχθη σε συνεργασία με Συμβολαιογράφους και Νομικούς της Λέσβου, σχετικά με τα προβλήματα στις συμβολαιογραφικές συναλλαγές μετά την ισχύ του ν. 4014/11

Σε απάντηση των αναφερόμενων στο (β) σχετικό, το οποίο κατατέθηκε στο Τμήμα Αναφορών από τον Βουλευτή Σπύρο Γαληνό, σας γνωρίζουμε ότι:

1. Με την ψηφισθείσα στον νόμο «Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Ελέγχου Κατασκευών και λοιπές Διατάξεις» από τη Βουλή των Ελλήνων στις 09-11-2011 τροπολογία του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011), συμπληρώνεται το άρθρο 24 αυτού με νέα παράγραφο 23 στην οποία καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών σε ακίνητα που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης στις διατάξεις του. Κατά συνέπεια η διατύπωση της παρ. 3 εδ. στοτ) του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, καθώς και η παρ. 1 του κεφ. ΙΙ της Ενότητας Α της Εγκυκλίου 13/2011 (αρ. πρωτ. 44423/13-10-2011) παύουν να ισχύουν.
2. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4014/2011, με τον προαναφερόμενο νόμο επιδιώκεται η χάραξη «κόκκινης γραμμής» για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον, μέσω της πρόβλεψης της ακυρότητας κάθε δικαιοπραξίας με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση. Στο πλαίσιο αυτό, η διατύπωση της παρ. 4 του άρθρου 23 αυτού «σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά την δημοσίευση του ν. 4014/11 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο» αναφέρεται κατά την άποψή μας στις συμβολαιογραφικές πράξεις που σχετίζονται με ακίνητα.
3. Στην παρ. 2 του άρθρου 5 της ΚΥΑ 41498/26-9-2011 αναφέρεται ρητά ότι «... για την κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο τη σύσταση τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων, γηπέδων και αγροτεμαχίων, απαιτείται η θεωρημένη βεβαίωση του άρθρου 2 παρ. 1 της παρούσας, η οποία προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα».
4. Σύμφωνα με την παρ. 2 της υπ' αριθμ. 41498/26-9-2011 Απόφασης, «Μέχρι την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδεχθεί το σύνολο των δικαιολογητικών και μελετών, που προβλέπονται στο στοιχείο β. της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του νόμου 4014/2011, είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας, εφόσον εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του

- εξουσιοδοτημένου μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 2 ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά, έως τις 31 Μαρτίου 2012».*
5. Η εφαρμογή του ν. 4014/2011 αρχίζει, σύμφωνα με το άρθρο 37 αυτού, από την ημέρα δημοσίευσής του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από την 21/09/2011. Από την ημερομηνία αυτή η τήρηση του άρθρου 23 του ως άνω νόμου σχετικά με την μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητα καθίσταται υποχρεωτικής εφαρμογής.
6. Το πρώτο εδάφιο του από 5-10-2011 Δελτίου Τύπου Γραφείου Τύπου ΥΠΕΚΑ, σύμφωνα με την οποία «για τη μεταβίβαση οικοπέδων και γηπέδων στα οποία δεν υπάρχει κτίσμα απαιτείται δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού ότι δεν υπάρχει κτίσμα, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο άρθρο 24 παράγραφος 2β του ν. 4014/11» είναι γενικής εφαρμογής.
7. Σύμφωνα με τη διατύπωση της παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/11, στην επισυναπτόμενη υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού, «δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ...». Στην παρ. 4 του άρθρου 26 του ίδιου νόμου και στην παρ. 3 της Εγκ. 13/2011, αναφέρεται ότι «οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, ...». Από τον συνδυασμό των ανωτέρω, προκύπτει ότι είναι δυνατή μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας, η οποία δεν υπερβαίνει τα βασικά πολεοδομικά της μεγέθη, δηλ. κάλυψη, δόμηση, ύψος, ακόμα και στην περίπτωση που υφίστανται αυθαιρεσίες σε άλλες συνιδιοκτησίες. Στην περίπτωση μη αποπερατωμένου κτιρίου, η ως άνω δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού περιγράφει το στάδιο εργασιών στο οποίο βρίσκεται το κτίριο.

Ε.Δ.:

- 1.Χρ. Αρχείο.
- 2.Τμήμα Α.΄
- 3.Α. Σκάρλα

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ
Αρχιτέκτων Μηχανικός