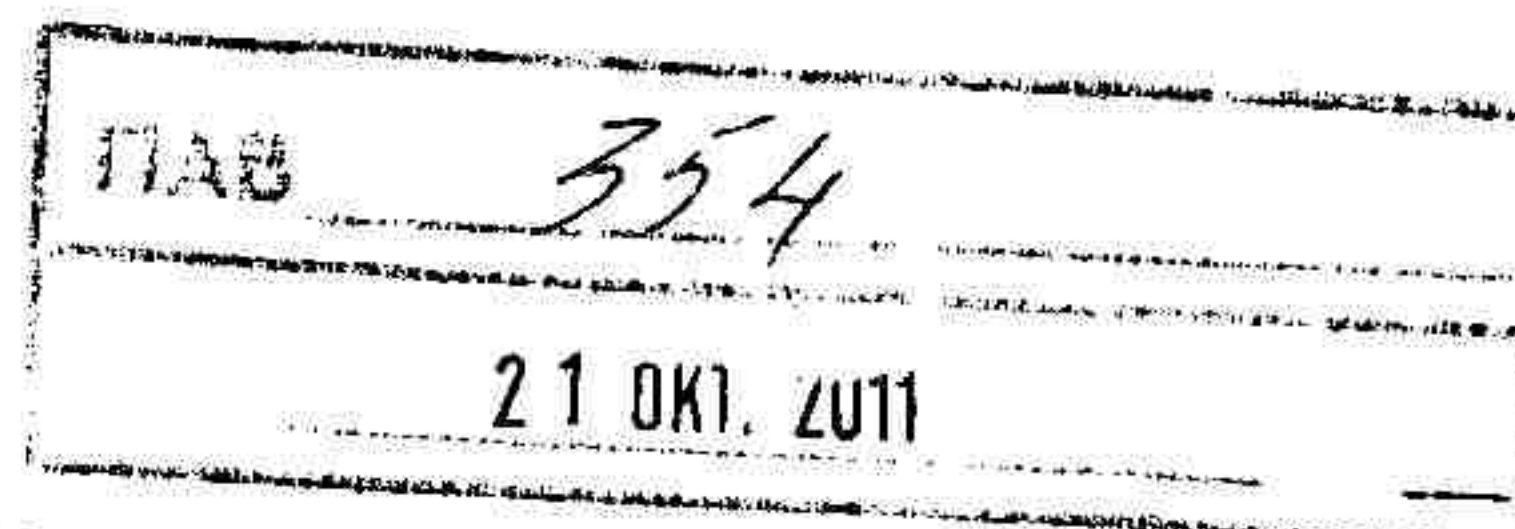




ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΣΠΥΡΟΣ ΓΑΛΗΝΟΣ
Βουλευτής Ν. Λέσβου – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα 17 Οκτωβρίου 2011

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κ. Γιώργο Παπακωνσταντίνου

Σας καταθέτω ως αναφορά την αριθμ. 1901/14.10.2011 επιστολή του Τμήματος Βορειανατολικού Αιγαίου του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με συνημμένο σε αυτήν κείμενο που έχει συνταχθεί σε συνεργασία με συμβολαιογράφους και νομικούς της Λέσβου και αναφέρεται σε προβλήματα που διαπιστώθηκαν στις συμβολαιογραφικές συναλλαγές από την εφαρμογή του ν. 4014/2011, περί αυθαιρέτων κατασκευών.

Με την επιστολή επαναφέρεται η πρόταση για την τακτοποίηση των αυθαίρετων και στους παραδοσιακούς οικισμούς αλλά και να διευκρινιστεί εάν τα κτίσματα πριν το 1955 ή πριν το 1977 (απόφαση Νομάρχη, εξαιρέσεις από την κατεδάφιση λόγω παραμεθορίου) στους παραδοσιακούς οικισμούς, υπάγονται στις εξαιρέσεις ή μπορούν να γίνονται συμβολαιογραφικές πράξεις.

Παρακαλούμε για την εξέταση των θεμάτων που αναφέρονται και την απάντησή σας.

Ο Βουλευτής

Σπύρος Γαληνός

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΑΡΙΩΝΟΣ 1, - 81100 ΜΥΤΙΛΗΝΗ
ΤΗΛ: 22510-40847/48126 Fax: 22510-48127
Email: tee_mitil@tee.gr

Μυτιλήνη 14/10/2011
Αριθμ. Πρωτ. 1901

Προς:

- 1) Πρόεδρο ΤΕΕ**
κ. Χρήστο Σπίρτζη
Νίκης 4 – 10248 Αθήνα.
- 2) Νομικό Τμήμα**
του ΤΕΕ.
- 3) Περιφερειακά Τμήματα.**

Συνάδελφε Πρόεδρε

Σας διαβιβάζουμε κείμενο με τα προβλήματα που διαπιστώσαμε στις Συμβολαιογραφικές συναλλαγές από την εφαρμογή του Ν. 4014/2011 περί Αυθαιρέτων Κατασκευών. Το κείμενο συντάχθηκε σε συνεργασία με Συμβολαιογράφους και Νομικούς της Λέσβου και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες για την επίλυση των προβλημάτων αυτών.

Συμπληρωματικά επαναφέρουμε την πρόταση για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων και στους Παραδοσιακούς Οικισμούς γιατί έχουμε θύελλα αντιδράσεων από τους πολίτες της Λέσβου, Λήμνου, Αγ. Ευστρατίου, Χίου, Σάμου και Ικαρίας.

Πιστεύουμε ότι πρέπει το ταχύτερο να διευκρινιστεί τουλάχιστον γιατί υπάρχει ασάφεια εάν τα κτίσματα πριν το '55 ή πριν το 1977 (Απόφαση Νομάρχη, εξαιρέσεις από την κατεδάφιση λόγω παραμεθορίου) στους Παραδοσιακούς Οικισμούς υπάγονται στις εξαιρέσεις ή εάν μπορούν να γίνονται συμβολαιογραφικές πράξεις.

Συναδελφικά

Ο Πρόεδρος

Της Δ.Ε. του ΤΕΕ-Τμήμα ΒΑ Αιγαίου

Πιπτός Παναγιώτης

**ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΔΗΜΙΟΥΡΓΟΥΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΣΤΗΝ
ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν.4014/2011 ΠΕΡΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ**

Με τη δημοσίευση του νόμου 4014/21.9.2011 (ΦΕΚ 209/21.9.2011) και της με αριθμούς πρωτοκόλλου 41498/26.9.2011 και 41525/27.9.2011 [ΦΕΚ 2167/27.9.2011, τ.Β'] κοινές αποφάσεις των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και Οικονομικών «απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης.....» εφ' όσον τα ακίνητα δεν υπάγονται σε κάποια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 23 του νόμου αυτού. Από την γραμματική διατύπωση των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 23 του ως άνω νόμου (4014/2011), προκύπτει σαφώς ότι η ανωτέρω υποχρέωση δε γεννάται: α] στην περίπτωση συντάξεως πράξεων δηλωτικών αποδοχής κληρονομίας, συστάσεως οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας, β] στην περίπτωση αδόμητων γηπέδων (οικοπέδων, αγροτεμαχίων), γ] στην περίπτωση συμβάσεων μετατροπής συγχώνευσης απορρόφησης, απόσχισης κλάδου εταιρειών και δ] στην περίπτωση περιλήψεων κατακυρωτικών εκθέσεων πλειστηριασμών.

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 23 του ν.4014 που ισχύει από 21.9.2011 «σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παράγραφο 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι δεν έχουν εκτελεσθεί 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 ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεσθεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. Από το γράμμα και το πνεύμα αυτού, δεν συνάγεται ότι για αδόμητα ακίνητα χρειάζεται βεβαίωση μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη περί μη υπάρξεως κτισμάτων.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 της ως άνω κοινής Υπουργικής απόφασης, που ισχύει από 27/9/2011 η συνολική διαδικασία υπαγωγής στο άρθρο 24 του Ν.4014/2011 διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά και ειδικότερα για την κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο οποιοδήποτε ακίνητο (ακόμα και αδόμητα αγροτεμάχια) απαιτείται θεωρημένη βεβαίωση του άρθρου 2 παρ. 1 της αποφάσεως αυτής στην οποία γίνεται λόγος για την διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής των δικαιολογητικών από μηχανικό για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κτισμάτων.

Σύμφωνα με ανακοίνωση που αναρτήθηκε στις 5.10.2011 στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ για την μεταβίβαση οικοπέδων και γηπέδων στα οποία δεν υπάρχει κτίσμα, απαιτείται δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού ότι δεν υπάρχει κτίσμα συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα.

Από τα ανωτέρω και ειδικότερα από το άρθρο 5 παρ. 2 της κοινής ως άνω Υπουργικής Απόφασης και με τον τρόπο που έχει γραφτεί, για οποιαδήποτε μεταβίβαση ακινήτου ακόμα και για αδόμητα οικόπεδα, γήπεδα και αγροτεμάχια πέραν της βεβαιώσεως του μηχανικού και της υπεύθυνης δηλώσεως του ιδιοκτήτη περί μη υπάρξεως κτίσματος ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ και θεωρημένη βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας από το Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος, το οποίο αναλαμβάνει τη διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος.

Χρηζουν άμεσης διευκρινήσεως για τον λόγο ότι έχει ουσιαστικά σταματήσει η σύνταξη συμβολαίων με αντικείμενο οποιοδήποτε ακίνητο και συνακόλουθα την απώλεια φόρων υπέρ δημοσίου και εισφορών υπέρ ασφαλιστικών ταμείων:

1] Για ποιες πράξεις συμβολαιογραφικές απαιτείται βεβαίωση μηχανικού και δήλωση ιδιοκτήτη π.χ. για πωλήσεις, διανομές, δωρεές και γονικές παροχές είναι σαφές ότι χρειάζεται, αλλά δεν είναι σαφές αν χρειάζεται για αποδοχές κληρονομίας, συστάσεις οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων πλειστηριασμών, προσημειώσεις και υποθήκες,

2] Για αδόμητα οικόπεδα, γήπεδα, αγροτεμάχια και ελαιοκτήματα πέραν της βεβαιώσεως του μηχανικού και της δηλώσεως του ιδιοκτήτη περί μη υπάρξεως κτισμάτων απαιτείται και η θεωρημένη βεβαίωση του άρθρου 2 παρ. 1 της ως άνω κοινής Υπουργικής Απόφασης?

3] Μέχρι να εγκατασταθεί και λειτουργήσει το πληροφοριακό σύστημα στο ΤΕΕ πως θα γίνονται οι μεταβιβάσεις κτισμάτων?

4] Για τυχόν συμβόλαια που έχουν συνταχθεί από 21/9/2011 και έως σήμερα, τι γίνεται?

5] Η ανακοίνωση από 5.10.2011 του ΥΠΕΚΑ με την οποία απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα για γήπεδα και οικόπεδα χωρίς κτίσμα,

αφορά και αγροτεμάχια-ελαιοκτήματα? και εάν υπάρχει κτίσμα (σταύλος ή αποθήκη) θέλει βεβαίωση μηχανικού και πως θα αποδεικνύεται το έτος κατασκευής τους, καθώς συνήθως στα παλαιά συμβόλαια δεν αναγράφεται καν η ύπαρξη των κτισμάτων?

6] Όταν η συμβολαιογραφική πράξη αφορά οριζόντια ιδιοκτησία – τμήμα κτιρίου, ο έλεγχος και η βεβαίωση θα αφορά μόνο την ιδιοκτησία αυτή ή ολόκληρο το κτίριο?

Πέραν των ανωτέρω θα ανακύψουν άπειρα άλλα ερωτήματα κατά την σύνταξη των δικαιοπραξιών και την πρακτική εφαρμογή των διατάξεων του νόμου, όπως ενδεικτικά τι βεβαίωση θα μπορεί να χορηγήσει ένας μηχανικός εάν μεταβιβάζεται ένα κτίσμα που βρίσκεται στο αρχικό στάδιο κατασκευής του και γενικά ανεγείρεται π.χ. βρίσκεται στο στάδιο των εκσκαφών ή έχει ολοκληρωθεί μόνο ο φέρων οργανισμός του κτιρίου?

Τέλος επισημαίνεται ότι ο έλεγχος της νομιμότητας κτισμάτων στη Λέσβο είναι μερικές φορές μη εφικτός λόγω του ότι οι πρώτες άδειες εκδίδονταν από τον Δήμο και την Αστυνομία, ότι τμήμα των αρχαίων της Πολεοδομίας Λέσβου έχει καταστραφεί από πλημμύρα ή έχει χαθεί από τις συχνές μετακομίσεις και γενικά η όλη διαδικασία έλέγχου θα είναι δυσχερής και χρονοβόρος.