

359
21 ΟΚΤ. 2011

Προς το Προεδρείο της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

**Για τους κ. Υπουργούς
- Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και
- Οικονομικών**

**Θέμα: «Προτάσεις της Συντονιστικής Επιτροπής
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος»**

Ο βουλευτής Ηρακλείου, **Μιχάλης Κριτσωτάκης**, καταθέτει αναφορά την **επιστολή** του **Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Ηρακλείου**, σχετικά με τη «ρύθμιση αυθαιρέτων», με την οποία **κοινοποιεί** τις προτάσεις της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος προς το ΥΠΕΚΑ και **ζητεί** «να ρυθμιστεί το θέμα για να ομαλοποιηθούν οι συναλλαγές και να απαλλαγούν οι συναλλασσόμενοι από επιπλέον δαπάνες».

**Επισυνάπτεται η Επιστολή.
Παρακαλούμε για την απάντηση και τις ενέργειες σας και να μας
ενημερώσετε σχετικά.**

**Αθήνα, 17.10.2011
Ο καταθέτων βουλευτής**

Μιχάλης Κριτσωτάκης

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ**

Έδρα: Χανιά - Πειραιώς 1-3 & Σκαλίδη
Διεύθυνση επικοινωνίας:
Οδός 1821 Αριθ.39
71201 Ηράκλειο Κρήτης
Τηλ.: 2810-289302
Fax: 2810-221802
E-mail: symbsylkritis@hotmail.com

Ηράκλειο, 13 Οκτωβρίου 2011
Αρ. πρωτ. 108

ΠΡΟΣ: ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ ΚΡΗΤΗΣ

Σας αποστέλλουμε συνημμένα, το νόμο 4014/13-9-2011, άρθρο 23 (ΦΕΚ 209/21-9-2011), σχετικά με τη "ρύθμιση αυθαιρέτων", και τις προτάσεις της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος προς το ΥΠΕΚΑ, προκειμένου να ενημερωθείτε για τα προβλήματα που δημιουργούνται από την εφαρμογή του παραπάνω νόμου.

Παρακαλούμε για την παρέμβασή σας στα αρμόδια όργανα, προκειμένου να ρυθμιστεί το θέμα για να ομαλοποιηθούν οι συναλλαγές και να απαλλαγούν οι συναλλασσόμενοι από επιπλέον δαπάνες.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να επικοινωνήσετε με την κα Στυλιανή Καλογεράκη-Αρχοντάκη στα τηλέφωνα: 2810-346489 ή 2810-289302, και στο e-mail: sarxonta@otenet.gr.

Με εκτίμηση,

Για το Δ.Σ.


Η Πρόεδρος
Στυλ. Καλογεράκη-Αρχοντάκη



**ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΠΕΚΑ**

Με το Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209^Α/21-09-2011) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», ανέκυψαν τεράστια προβλήματα, τα οποία αφορούν στους πολίτες, αλλά και στην Εθνική Οικονομία.

Περαιτέρω η ΚΥΑ 41498/26-9-2011 των Υπουργών Διοικητικής μεταρρύθμισης και ηλεκτρονικής διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και κλιματικής αλλαγής και Δικαιοσύνης διαφάνειας και ανθρωπίνων δικαιωμάτων (ΦΕΚ. 2167/2011), σχετικά με την διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρέτων και την παροχή οδηγιών και διευκρινήσεων περιπλέκει ακόμη περισσότερο τα πράγματα και καθιστά σχεδόν όλες τις μεταβιβάσεις ακινήτων ανέφικτες.

Ουσιαστικά έχει δημιουργηθεί μια τεράστια εμπλοκή και ανασφάλεια στις συναλλαγές, η οποία επιφέρει δημοσιονομική ζημία πολλαπλάσια του (δημοσιονομικού) οφέλους, που μεταξύ άλλων επιδιώκει ο εν λόγω Νόμος, και οι πολίτες υφίστανται πολλή μεγάλη οικονομική ζημία.

Μεταξύ των πολλών παρατηρήσεων που θα μπορούσε να αντιτάξει κανείς στον παραπάνω Νόμο, επισημαίνουμε τα παρακάτω:

- 1) Ο Νόμος 651/1977, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 1078/1980 εξαιρεί από την υποχρέωση προσαρτήσεως στο συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτων ευρισκομένων σε καθαρά αγροτική περιοχή, τοπογραφικού διαγράμματος και αυτό λόγω του απαγορευτικού κοστολογίου σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος, το οποίο είναι δυσανάλογο και στις περισσότερες περιπτώσεις πολλαπλάσιο της αξίας του υπό μεταβίβαση αγρού. Έκτοτε κανένας νεώτερος Νόμος δεν τέθηκε σε εφαρμογή, που να ορίζει κάτι διαφορετικό.

Ο ως άνω ψηφισθείς νόμος 4014/2011 θεσπίζει την υποχρέωση προσαρτήσεως στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης ακινήτου βεβαίωσης από μηχανικό ότι σε αυτό δεν υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα ή ότι το υπάρχον κτίσμα, εφόσον είναι αυθαίρετο, έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με το νόμο. Παρά το ότι από τη γραμματική διατύπωση της διάταξης προκύπτει σαφώς ότι ο νόμος καταλαμβάνει μόνο την περίπτωση ακινήτου με κτίσμα (καθόσον είναι φανερό ότι μόνο εάν υπάρχει κτίσμα μπορούμε να μπούμε στη διαδικασία ελέγχου για το εάν είναι αυθαίρετο ή όχι), από τις αρμόδιες υπηρεσίες δόθηκε η ερμηνεία ότι στις διατάξεις του νόμου υπάγεται και η περίπτωση μεταβίβασης αδόμητου αγροτεμαχίου και αδόμητου οικοπέδου. Συνέπεια της ερμηνείας αυτής είναι η επιβολή υποχρέωσης για προσάρτηση στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο βεβαίωσης του μηχανικού, με την οποία να βεβαιώνεται το πραγματικό γεγονός της μη ύπαρξης κτίσματος.

τις Κοινότητες ή την Αστυνομία και να έχουν οι πολίτες απολέσει το χορηγηθέν σε αυτούς αντίγραφο, ενώ οι Υπηρεσίες, που τις εξέδωσαν δεν τηρούν το σχετικό αρχείο για να επανεκδώσουν καινούριο αντίγραφο, ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα ανεγερθέντα προ του 1983 με άδειες οικοδομής εκδοθείσες από την αρμόδια Πολεοδομία, η οποία έχει απολέσει το σχετικό αρχείο και τέλος ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα, που έχουν ανεγερθεί χωρίς άδεια οικοδομής. Σε κάθε περίπτωση, συνήθως πρόκειται για κτίσματα άνευ αξίας (αποθήκες, στάβλοι, κατέτοια, φούρνοι, τουαλέτες, υπόστεγα), για τα οποία ουδείς θα σπεύσει να τα τακτοποιήσει με την διαδικασία του παραπάνω Νόμου, με αποτέλεσμα μετά την εκπνοή της προθεσμίας, που θέτει ο Νόμος για την υποβολή της σχετικής αίτησης, όλα αυτά τα ακίνητα να τεθούν εκτός συναλλαγής. Ίσως στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων να μπορούσε να υπάρξει μια σχετική διαφοροποίηση.

- 4) Ο Ν. 1337/1983 από την δημοσίευσή του απαγόρευε την μεταβίβαση των μετά την έναρξη ισχύος αυτού ανεγερθέντων αυθαιρέτων κτισμάτων, ενώ επέτρεπε την μεταβίβαση των προ της έναρξης ισχύος αυτού ανεγερθέντων αυθαιρέτων κτισμάτων. Αυτό έχει δημιουργήσει με την πάροδο των χρόνων (28 και πλέον έτη), την πεποίθηση στον πολίτη ότι τα προαναφερόμενα κτίσματα είναι νομίμως υφιστάμενα. Άλλωστε είναι υπερβολική η «τιμωρία» του πολίτη, ο οποίος πριν 28 χρόνια αγόρασε νομίμως ένα ακίνητο, χωρίς στη συνέχεια να προβεί σε καμιά άλλη επένδυση επί αυτού, χωρίς δηλαδή να ανεγείρει νεώτερο κτίσμα, να μην μπορεί μετά από όλα αυτά τα χρόνια να μεταβιβάσει το ακίνητό του.

Για όλα τα παραπάνω καθώς και για πολλούς άλλους λόγους, θεωρούμε ότι άμεσα επιβάλλεται : α) να διευκρινιστεί ότι ουδεμία βεβαίωση μηχανικού απαιτείται για την μεταβίβαση αδόμητου οικοπέδου, υπεδού ή αγροτεμαχίου και να επιβληθεί - αν κρίνεται σκόπιμο - η υποχρέωση στους συμβαλλόμενους να υποβάλλουν στον συμβολαιογράφο και να προσαρτάται στο συμβόλαιο σχετική υπεύθυνη δήλωση περί μη υπάρξεως κτίσματος.

Και β) να υπάρξει σχετική νομοθετική ρύθμιση, προκειμένου να εξαιρεθούν από την απαγόρευση μεταβίβασης των αυθαιρέτων κτισμάτων, εκείνα που ανεγέρθηκαν πριν τις 14-3-1983, όπως ορίζει ο Ν. 1337/1983.