



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,  
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ & ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ  
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ.Γενναδίου 4 - 10678 Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : notaries@notariat.gr  
Πληροφορίες: Στέλλα Περάτη

ΠΑΒ

496

31 ΟΚΤ. 2011

Αθήνα, 20 Οκτωβρίου 2011

Αρ. πρωτ. 250

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

**Υπόμνημα σχετικά με το Ν.4014/2011**  
**«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση**  
**αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου**  
**και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος,**  
**Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής»**

Με το Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209Α/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 ζημιά πολλαπλάσια του (δημοσιονομικού) οφέλους, που μεταξύ άλλων επιδιώκει ο εν λόγω Νόμος, και οι πολίτες υφίστανται πολλή μεγάλη οικονομική βλάβη.

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. Σημειώνουμε ότι οι μηχανικοί θεωρούν προαπαιτούμενο της χορήγησης της σχετικής βεβαίωσης περί μη υπάρξεως κτίσματος, την εκπόνηση τοπογραφικού διαγράμματος, που θα συνοδεύει την ως άνω βεβαίωση. Είναι φανερό ότι η επιβολή των ανωτέρω υποχρεώσεων θα έχει ως συνέπεια να τεθεί το σύνολο σχεδόν της αγροτικής γης εκτός συναλλαγής, αφού το κόστος της σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης κτίσματος στις περισσότερες περιπτώσεις είναι μεγαλύτερο από την αξία του προς πώληση αγρού ή ιδανικού μεριδίου εξ αδιαιρέτου αγρού. Θεωρούμε ότι δεν μπορεί να υποστηριχθεί το επιχείρημα ότι προκειμένου να τιμωρηθούν ενδεχομένως εκείνοι, οι οποίοι δόμησαν αυθαίρετα σε αγροτεμάχια και οι οποίοι προφανώς είναι λίγοι, να επιβληθεί «χρηματική ποινή» στο σύνολο των μικροϊδιοκτητών αγροτικών ακινήτων, οι οποίοι σε καμιά αυθαίρεσία δόμησης δεν προέβησαν.

- 2) Επειδή, όπως προαναφέρθηκε, από τη ρητή διατύπωση του νόμου δεν προέκυπτε η κατά τα ανωτέρω υποχρέωση, ο νόμος «συμπληρώθηκε» με την με αριθμό 41498/26-9-2011 ΚΥΑ, η οποία εκδόθηκε στη συνέχεια κατ' εξουσιοδότηση του νόμου (και μάλιστα συγκεκριμένης διάταξης αυτού άρθρο 24 παρ. 23) προκειμένου να ρυθμίσει τη διαδικασία της διεκπεραίωσης της τακτοποίησης των αυθαίρετων ακινήτων

ηλεκτρονικά. Στην ανωτέρω ΚΥΑ ορίζεται ότι για την κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο 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 εν λόγω ΚΥΑ, η οποία προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, δηλαδή η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας τακτοποίησης αυθαιρέτου. Η επιβολή της ανωτέρω υποχρέωσης καθιστά πλέον όλως διόλου ανέφικτη την μεταβίβαση αδόμητου οικοπέδου, γηπέδου, καθόσον δεν είναι δυνατόν να υπάρξει βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας τακτοποίησης αυθαιρέτου σε ακίνητο επί του οποίου ουδέν κτίσμα υφίσταται !!!!!. Άλλωστε το υπόδειγμα της βεβαίωσης του μηχανικού και της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη, που ανάρτησε το ΥΠΕΚΑ στην ιστοσελίδα του προϋποθέτει την ύπαρξη κτίσματος, αφού δεν είναι δυνατόν να φανταστούμε πως είναι δυνατόν το αδόμητο οικόπεδο, γήπεδο ή αγροτεμάχιο να μην «υφίσταται νομίμως».

- 3) Σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων δεν υπάρχει σχεδόν κανένα οικόπεδο, η επί του οποίου πραγματοποιηθείσα δόμηση, να καλύπτεται πλήρως από οικοδομικές άδειες. Ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα προϋφιστάμενα του 1955, για τα οποία υπάρχει δυσχέρεια αποδείξεως του χρόνου της ανέγερσης, ενδεχομένως να πρόκειται για κτίσματα ανεγερθέντα προ του 1983 με άδειες οικοδομής εκδοθείσες από 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, κοτέτσια, 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 κτισμάτων με μόνη υποχρέωση την προσάρτηση στο μεταβιβάστικο συμβόλαιο υπεύθυνης δήλωσης των συμβαλλομένων περί ανεγέρσεως του κτίσματος πριν 14-3-1983 (χρόνο έναρξης ισχύος

του Ν. 1337/1983). 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 επ' 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, γηπέδου 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 επιβληθεί υποχρέωση τήρησης των προβλεπομένων στο άρθρο 23 παρ.4 του Ν.4014/2011 μόνο στις δικαιοπραξίες εν ζωή, που έχουν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο επί του οποίου υφίσταται κτίσμα ανεγερθέν μετά τις 14.3.1983, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν.1337/1983.

Με τιμή  
Ο Πρόεδρος  
  
Κωνσταντίνος Βλαχάκης