

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ
Βουλευτής Α' Θεσσαλονίκης - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

2235

2.12.11

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής

Θέμα : «Μεταβιβάσεις Ακινήτων»

Με το Ν. 4014/2011 του Υ.Π.Ε.Κ.Α. θεσπίζεται η υποχρέωση προσάρτησης 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.

Στη συνέχεια, με το άρθρο 49 του Ν. 4030/2011, που τροποποίησε τις διατάξεις του Ν. 4014/2011, επιβλήθηκε υποχρέωση προσάρτησης στα συμβόλαια μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης κτίσματος ή περί του ότι δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή δεν έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις ή περί του ότι οι εκτελεσθείσες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατασταθείσες αυθαίρετες χρήσεις υπάγονται στις εξαιρέσεις του ιδίου Νόμου, καθώς και τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει την ανωτέρω βεβαίωση, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

Οι παραπάνω υποχρεώσεις, που επιβάλλει ο ανωτέρω νόμος, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, δημιουργεί τα κατωτέρω προβλήματα, τα οποία κρίνεται σκόπιμο να αντιμετωπισθούν με εκ νέου νομοθετική ρύθμιση, διότι:

1) Το κόστος σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος ή και βεβαίωσης μηχανικού, η οποία υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο Τ.Ε.Ε. και λαμβάνει μοναδικό αριθμό ακινήτου, με την οποία βεβαίωση βεβαιώνεται η μη ύπαρξη κτίσματος, στην πλειοψηφία των περιπτώσεων είναι μεγαλύτερο ή και πολλαπλάσιο από την αξία του προς μεταβίβαση αγρού ή ιδανικού μεριδίου εξ αδιαιρέτου αγρού με αποτέλεσμα το σύνολο σχεδόν της αγροτικής γης να τίθεται άνευ σοβαρού λόγου εκτός συναλλαγής. Άλλωστε, ο νόμος 651/1977, όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 1078/1980 εξαιρεί από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού διαγράμματος στο συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε καθαρά αγροτική περιοχή, λόγω και του απαγορευτικού κόστους σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος.

2) Σε περιπτώσεις οικοδομών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και του Ν.Δ. 1024/1971 δημιουργείται μείζον νομικό θέμα, καθόσον ο ιδιοκτήτης του μεταβιβαζομένου διαμερίσματος και άρα συνιδιοκτήτης του οικοπέδου, επί του οποίου υφίσταται η οικοδομή, δεν δικαιούται μόνος του να τροποποιήσει τα περιγραφικά στοιχεία του οικοπέδου, όπως αυτά αναφέρονται στη πράξη σύστασης οριζόντιας ή και κάθετης ιδιοκτησίας, ούτε βέβαια θα μπορούσε ο συμβολαιογράφος να προσαρτήσει στο συμβόλαιο, που θα συντάξει το νέο τοπογραφικό διάγραμμα αγνοώντας τις πληροφορίες, που περιέχει όσον αφορά στο εμβαδόν και τις πλευρικές διαστάσεις του οικοπέδου. Μεγαλύτερο δε αδιέξοδο, δημιουργείται στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων εργατικών κατοικιών (διαμερισμάτων) ή προσφυγικών κατοικιών (διαμερισμάτων), που υφίστανται σε οικοδομές ανεγερθείσες σε οικόπεδα μεγάλης έκτασης (π.χ. 25.000μ²).

3) Ουδείς λόγος υφίσταται που να υπαγορεύει την ανάγκη σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων προκειμένης μεταβιβάσεως ακινήτων για τα οποία εκδόθηκε ήδη άδεια οικοδομής, ούτε βεβαίως και ακινήτων παραχωρηθέντων από το Κράτος λόγω αγροτικής αποκατάστασης ή λόγω αναδασμού, καθόσον κατά την παραχώρησή τους εκπονήθηκαν χάρτες της παραχωρηθείσας περιοχής με τις σχετικές συντεταγμένες, οι οποίοι τηρούνται στις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες.

4) Ο ν. 4030/2011 ορίζει ότι οι διατάξεις του άρθρου 49, που τροποποιούν τις διατάξεις του Ν. 4014/2011, ισχύουν από την δημοσίευση του Νόμου στο Φ.Ε.Κ. Ο παραπάνω νόμος δημοσιεύθηκε με ημερομηνία 25-11-2011, πλην όμως αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου στις 26-11-2011, με αποτέλεσμα να έχουν συνταχθεί σε όλη την χώρα συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων, χωρίς να έχουν τηρηθεί τα οριζόμενα με την παραπάνω τροπολογία, καθόσον υπήρχε αντικειμενική ή αδυναμία γνώσεως του γεγονότος της δημοσίευσης του Νόμου. Ως εκ τούτου, είναι ανάγκη να ληφθεί μέριμνα για την προστασία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στις 25-11-2011 και των εμπλεκομένων σε αυτές προσώπων.

Ύστερα από τα παραπάνω και δεδομένου ότι από την ημερομηνία εφαρμογής του Νόμου έχει σχεδόν παραλύσει η διαδικασία μεταβίβασης ακινήτων των κατηγοριών που προανέφερα, με αποτέλεσμα τη στέρηση εσόδων για το Δημόσιο αλλά και τα ασφαλιστικά ταμεία των εμπλεκομένων :

Ερωτάται ο κ. Υπουργός

- 1) Τι μέτρα θα λάβει ώστε άμεσα να αρθούν οι επιπτώσεις από τα παραπάνω 4 προβλήματα ;
- 2) Είναι στις προθέσεις του η άμεση κατάθεση σχετικής διορθωτικής νομοθετικής ρύθμισης ;

Ο Ερωτών Βουλευτής

ΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΙΔΗΣ

Βουλευτής Α' Θεσσαλονίκης Ν.Δ.

Ημερομηνία: 2 Δεκεμβρίου 2011