



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
Βουλευτής Αχαΐας - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΑΒ

1036

02 ΔΕΚ. 2011

ΑΝΑΦΟΡΑ

ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΥΠΟΥΡΓΟΥΣ:

- Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
- Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
- Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

Θέμα: Εισήγηση Συμβολαιογράφων

Σχετικά με τις επιστολές του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης και τις προτάσεις τους για τις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Αρ. Πρωτ.

Πάτρα

Ο αναφέρων Βουλευτής

Νίκος Ι. Νικολόπουλος



ΦΩΤΕΙΝΗ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ <fotgeorgakopoulou@gmail.com>

Fwd: αποστολή δελτίο τύπου

1 μήνυμα

Νίκος Νικολόπουλος <ninikolopoulos@gmail.com>

29 Νοεμβρίου 2011 12:05 μ.μ.

Προς: ΦΩΤΕΙΝΗ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ <fotgeorgakopoulou@gmail.com>

— Πρωθυμμένο μήνυμα —

Από: **Symvolaiografikos Syllogos EfeteiouThessalonikis** <notarius@otenet.gr>

Ημερομηνία: 29 Νοεμβρίου 2011 12:04 μ.μ.

Θέμα: αποστολή δελτίο τύπου

Προς: info@kolliaskostas.gr, a.davakis@parliament.gr, info@gapostolakos.gr, bekiris@parliament.gr, ninikolopoulos@gmail.com, vroutsis@ivroutsis.gr, Κωνσταντίνος Καραμανλής <karamanlis.office@gmail.com>, Κωνσταντίνος Γκιουλέκας <info@gioulekas.gr>, Σταύρος Καλαφάτης <info@stavroskalafatis.gr>, info@stavros-kalafatis.gr, g.ioannidis@parliament.gr, Ιωάννης Ιωαννίδης <gioannidis@otenet.gr>, elenarapti@hellasnet.gr, Θεόδωρος Καραόγλου <info@karaoglou.gr>, Σάββας Αναστασιάδης <savanast@otenet.gr>, Γεώργιος Βαγιωνάς <drvag1@ath.forthnet.gr>

Αξιότιμοι κ.κ.Βουλευτές

Σας αποστέλλουμε συνημμένα την εισήγηση της Προέδρου του Σ.Σ.Ε.Θ. κ.Ιωάννας Χρουσαλά-Μπιλίσση

και το κοινό δελτίο τύπου που εκπονήθηκε μετά την κοινή συνάντηση της 23ης Νοεμβρίου 2011 του Συλλόγου μας με τους φορείς της περιφέρειας του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης

Αριστοτέλους 22, Τ.Κ.546 23 Θεσσαλονίκη

Τηλ.2310-221127, 2310-270968

Fax:2310-263139

<http://www.notarius.gr>E-mail: notarius@otenet.gr—
Νίκος Ι. Νικολόπουλος

Βουλευτής Αχαΐας

Τομέας Έργων & Κοινωνικής Ασφάλισης

<http://nikosnikolopoulos.gr/>

Follow @NikNikolopoulos on Twitter



2 συνημμένα αρχεία

 **ΚΟΙΝΟ ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ ΣΣΕΘ-ΔΣΘ-Σ_ΔΙΚ_ΕΠΙΜΕΛ_ΘΕΣ-ΕΝΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΘΕΣ- ΣΟΕΒΕ-ΕΒΕΘ-ΣΥΛ_ΜΕΣΙΤΩΝ ΘΕΣ.doc**
33K

 **Εισήγηση για κοινή συνάντηση 23ης-11-11.doc**
43K

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

Οι εκπρόσωποι των παρακάτω φορέων, συνήλθαν σήμερα, μετά από πρόσκληση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης, σε κοινή συνεδρίαση με θέμα τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν μετά τη ψήφιση του ν. 4014/2011 και του σχεδίου νόμου που ψηφίστηκε στις 09-11-2011 και εκκρεμεί η δημοσίευσή του, εξέδωσαν το ακόλουθο ψήφισμα, προκειμένου να προωθηθεί στους αρμόδιους φορείς.

α) Να υπάρξει σχετική νομοθετική ρύθμιση, με την οποία να εξαιρεθεί από την υποχρέωση προσάρτησης βεβαίωσης μηχανικού ή 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 να εξαιρεθούν από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού διαγράμματος οι μεταβιβάσεις ακινήτων ευρισκομένων σε καθαρά αγροτική περιοχή.

β) Να υπάρξει σχετική νομοθετική ρύθμιση, με την οποία να εξαιρεθούν από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων οι μεταβιβάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών οικοδομών που υπάχθηκαν στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 ή και του ΝΔ. 1024/1971 καθώς και των ακινήτων για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομική.

γ) 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 την 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.

δ) Να επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαίων μετά την υποβολή δήλωσης αυθαιρέτου και καταβολή μόνο του τέλους υπαγωγής.

ε) Να μην υπάρξει αύξηση αντικειμενικών αξιών ακινήτων λαμβανομένης υπόψη της δυσχερούς οικονομικής συγκυρίας. Κάθε σκέψη για αύξησή τους, είναι εκτός πραγματικότητας της αγοράς, ενώ αντίθετα επιβάλλεται η άμεση μείωση των συντελεστών εμπορικότητας εκεί όπου αυτή εξαφανίστηκε και η αύξηση των συντελεστών παλαιότητας στα παλιά κτίρια που καταρρέουν.

στ) Να δοθούν διευκρινίσεις σχετικά με τον ισχύοντα νόμο (ν.4014/2011) επί πρακτικών θεμάτων ώστε να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι τι ισχύει. Ειδικότερα τι ισχύει με το κόστος των ακινήτων που έχουν υπαχθεί στο ν. 3843/2010 και ζητείται να δηλωθούν εκ νέου με το ν. 4014/2011. Θα συμψηφιστεί το κόστος υπαγωγής;

Ζητούμε την άμεση τροποποίηση του ν. 4014/2011 και του σχεδίου νόμου της 09^{ης}-11-2011 σύμφωνα με τα παραπάνω.

1) κ. Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού

Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης

- 2) **κ. Νικόλαος Βαλεργάκης**
Πρόεδρος του Δικηγορικού
Συλλόγου Θεσσαλονίκης
- 3) **κ. Εμμανουήλ Βλαχογιάννης**
Α' Αντιπρόεδρος Εμπορικού και
Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Θεσσαλονίκης
- 4) **κ. Ιωάννης Παγώνης**
Πρόεδρος του Συνδέσμου Οικοδομικών
Εργασιών Βορείου Ελλάδος
- 5) **κ. Κωνσταντίνος Χαϊδούτης**
Πρόεδρος της Ένωσης Ιδιοκτητών
Ακινήτων Θεσσαλονίκης
- 6) **κ. Μιχαήλ Αναγνώστου**
Πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών
Αστικών Συμβάσεων Θεσσαλονίκης
- 7) **κ. Σταμάτιος Χαρατσής**
Πρόεδρος του Συλλόγου Δικαστικών
Επιμελητών Θεσσαλονίκης
- 8) **κ. Αικατερίνη Καροφύλλη**
Υποθηκοφύλακας Πολυγύρου

Κατ'αρχήν εμείς οι συμβολαιογράφοι, λόγω του θεσμικού μας ρόλου ως αμίσθων δημοσίων λειτουργών, συμφωνούμε με τη νομιμότητα και την καταπολέμηση των πάσης φύσεως αυθαιρεσιών, όμως

με το Ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209^Α/21-09-2011) ανέκυψαν τεράστια προβλήματα, τα οποία αφορούν τους πολίτες, αλλά και την 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 Β 2167/2011), σχετικά με την διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρέτων και την παροχή οδηγιών και διευκρινήσεων περιέπλεξε ακόμη περισσότερο τα πράγματα και κατέστησε σχεδόν όλες τις μεταβιβάσεις ακινήτων ανέφικτες.

Κατά τις επανειλημμένες παραστάσεις μας στο Υ.ΠΕ.Κ.Α., επισημάνσαμε τα προβλήματα, που δημιουργήθηκαν και προτείναμε να υπάρξει νομοθετική πρωτοβουλία προς επίλυση των σχετικών θεμάτων. Όμως με το σχέδιο νόμου με τίτλο: «*Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις*», που ψηφίσθηκε στις 9-11-2011 και αναμένεται η

δημοσίευσή του, αντί να επιλύονται τα ζητήματα, που εντοπίσαμε, περιπλέκονται ακόμη περισσότερο.

Συγκεκριμένα η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 όπως αντικαταστάθηκε με την πρόσφατη τροπολογία ορίζει τα εξής: «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα 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 στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας 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 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.

Η βεβαίωση του μηχανικού που προβλέπεται στο άρθρο 23 παρ. 4 του ν. 4014/2011 συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων. ».

Με την παραπάνω διάταξη έχει δημιουργηθεί μια τεράστια εμπλοκή 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 βλάβη.

Σχετικά με τα παραπάνω έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

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. Να σημειωθεί δε ότι στη μεταβίβαση ακινήτων με χαριστική αιτία (γονική παροχή ή δωρεά) δεν είναι υποχρεωτική η προσάρτηση στα σχετικά συμβόλαια τοπογραφικού διαγράμματος δεδομένου ότι ο Ν. 651/1977 επιβάλλει σχετική υποχρέωση μόνο στις μεταβιβάσεις με επαχθή αιτία (πώληση). Έκτοτε κανένας νεώτερος Νόμος δεν τέθηκε σε εφαρμογή, που να ορίζει κάτι

διαφορετικό. Η υποχρέωση προσαρτήσεως στο συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης αγροτεμαχίων τοπογραφικού διαγράμματος, που θεσπίζει ο ως άνω νόμος 4014/2011, όπως τροποποιήθηκε ήδη, επιβαρύνει υπέρμετρα και άνευ λόγου τους πολίτες και θέτει εκτός συναλλαγής το σύνολο σχεδόν της αγροτικής γης, αφού το κοστολόγιο της σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και βεβαίωσης του μηχανικού περί μη ύπαρξης κτίσματος στο αδόμητο αγροτεμάχιο είναι στις περισσότερες περιπτώσεις πολλαπλάσιο της αξίας του μεταβιβαζομένου αγροτεμαχίου ή ιδανικού μεριδίου εξ αδιαιρέτου αγροτεμαχίου. Σε κάθε περίπτωση ουδεμία ανάγκη αποτύπωσης υφίσταται προκειμένης μεταβίβασης κληροτεμαχίων ή αγρών προερχομένων από αναδασμό, καθόσον η αποτύπωση αυτών έχει γίνει στους σχετικούς κτηματολογικούς χάρτες της παραχώρησης. Εξάλλου η υποχρέωση για προσάρτηση στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο αδόμητου αγροτεμαχίου βεβαίωσης του μηχανικού, με την οποία να βεβαιώνεται το πραγματικό γεγονός της μη ύπαρξης κτίσματος, καμιά λογική δεν εξυπηρετεί. 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, πρέπει να επιβληθεί «χρηματική ποινή» στο σύνολο των μικροϊδιοκτητών

αγροτικών ακινήτων, οι οποίοι σε καμιά αυθαιρεσία δόμησης δεν προέβησαν. Θα μπορούσε ενδεχομένως στις περιπτώσεις μεταβίβασης αδόμητων αγροτικών ακινήτων να αντικατασταθεί η παραπάνω υποχρέωση προσάρτησης βεβαίωσης του μηχανικού και τοπογραφικού διαγράμματος, από σχετική υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με την οποία να δηλώνουν υπεύθυνα ότι δεν υφίσταται επ' αυτού κανένα κτίσμα, οι οποίοι σε περίπτωση ψευδούς υπεύθυνης δήλωσης θα υπόκεινται στις σχετικές ποινικές κυρώσεις, ενώ το κατόπιν της παραπάνω ψευδούς βεβαιώσεως τυχόν συνταχθέν συμβόλαιο θα πάσχει απόλυτης ακυρότητας.

2. Η επιβληθείσα με τον Ν. 4014/2011, όπως τροποποιήθηκε ήδη, υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού διαγράμματος, εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων στα συμβόλαια μεταβίβασης διαιρεμένων ιδιοκτησιών οικοδομών, που έχουν υπαχθεί στο καθεστώς του Ν. 3741/1929 ή και του Ν. 1024/1971, αφενός μεν δεν εξυπηρετεί καμιά σκοπιμότητα, αφετέρου δε δημιουργεί 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. Επιπλέον όπως τονίζουν μηχανικοί σε πολυώροφες οικοδομές στο κέντρο των μεγάλων πόλεων, υπάρχει και τεχνικό πρόβλημα σύνταξης τοπογραφικών με ΕΓΣΑ διότι τα οικόπεδα αυτά είναι παντελώς καλυμμένα. Επισημαίνουμε ιδιαίτερα το αδιέξοδο, που δημιουργείται στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων εργατικών κατοικιών (διαμερισμάτων) ή προσφυγικών κατοικιών (διαμερισμάτων, που υφίστανται σε οικοδομές ανεγερθείσες σε οικόπεδα μεγάλης έκτασης (π.χ. 25.000μ²).

Άλλωστε είχαμε διατυπώσει σε προγενέστερη επιστολή μας σχετικά με τα προ του έτους 1983 ανεγερθέντα κτίσματα. Συγκεκριμένα 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 μεταβιβαστικό 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 επενέργεια 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 υπάρξει σχετική νομοθετική ρύθμιση, με την οποία να εξαιρεθεί από την υποχρέωση προσάρτησης βεβαίωσης μηχανικού ή 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 να εξαιρεθούν από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού διαγράμματος οι μεταβιβάσεις ακινήτων ευρισκομένων σε καθαρά αγροτική περιοχή.

β) Να υπάρξει σχετική νομοθετική ρύθμιση, με την οποία να εξαιρεθούν από την υποχρέωση προσάρτησης τοπογραφικού

διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων οι μεταβιβάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών οικοδομών που υπάχθηκαν στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 ή και του ΝΔ. 1024/1971 καθώς και των ακινήτων για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομική.

γ) 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 την 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.