

ΑΝΑΦΟΡΑ
Για του ΕΥΤ. ΔΙΚΑΙΟΘΕΤΗΣ
Η. ΚΑΡΧΙΜΑΚΗΣ

Παρακαλώ νά έχω
επιφώτωση τις τήν
πρωτοβ. τοι αυτοκρατορικῆς
αυτοκρατορίας.

Ηράκλειο, 30 Νοεμβρίου 2011
Αρ. πρωτ. 112

Στυλ. Καλονέρονη-Αρχοντακή



1056

06 ΔΕΚ. 2011

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ

Ι. ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

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:

- 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 παρίσταται ανάγκη να ληφθεί μέριμνα για την προστασία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στις 25-11-2011 και των εμπλεκομένων σε αυτές προσώπων.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ

Η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 αντικαθίσταται ως εξής:

Α) «4. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, **εξαιρουμένων των άνευ κτίσματος αγροτεμαχίων**, 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 κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου ή **στο κτίσμα**, δεν έχουν εκτελεσθεί 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. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του προηγούμενου εδαφίου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με την «Ταυτότητα Κτιρίου» κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3843/2010 (Α'62) μετά την έναρξη τήρησής της και ρυθμίζεται κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.»

Β) Η παράγραφος 15 του άρθρου 49 του Ν.4030/2011 αντικαθίσταται ως εξής:

«15. 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. Κατ'έξαιρση το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα δεν απαιτείται στην μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος α)επί ακινήτων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» και του Ν.Δ.1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» και έχει καταρτισθεί η σχετική

συμβολαιογραφική πράξη μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος καθώς και επί ακινήτων για τα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος. β) Επί γηπέδων χωρίς κτίσμα κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμού. γ) Επί ακινήτων των οποίων οι τίτλοι ιδιοκτησίας στηρίζονται σε παραχωρητήρια από το Ελληνικό Δημόσιο.

Γ) Συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάχθηκαν την 25-11-2011 (χρόνος δημοσίευσης του Ν.4030/2011) χωρίς να έχουν τηρηθεί οι παρ. 15 και 16 του Ν.4030/2011 είναι έγκυρες και ισχυρές και δεν ισχύουν για αυτές τα οριζόμενα στο άρθρο 23 παρ. 5 και 6 του Ν. 4014/2011.