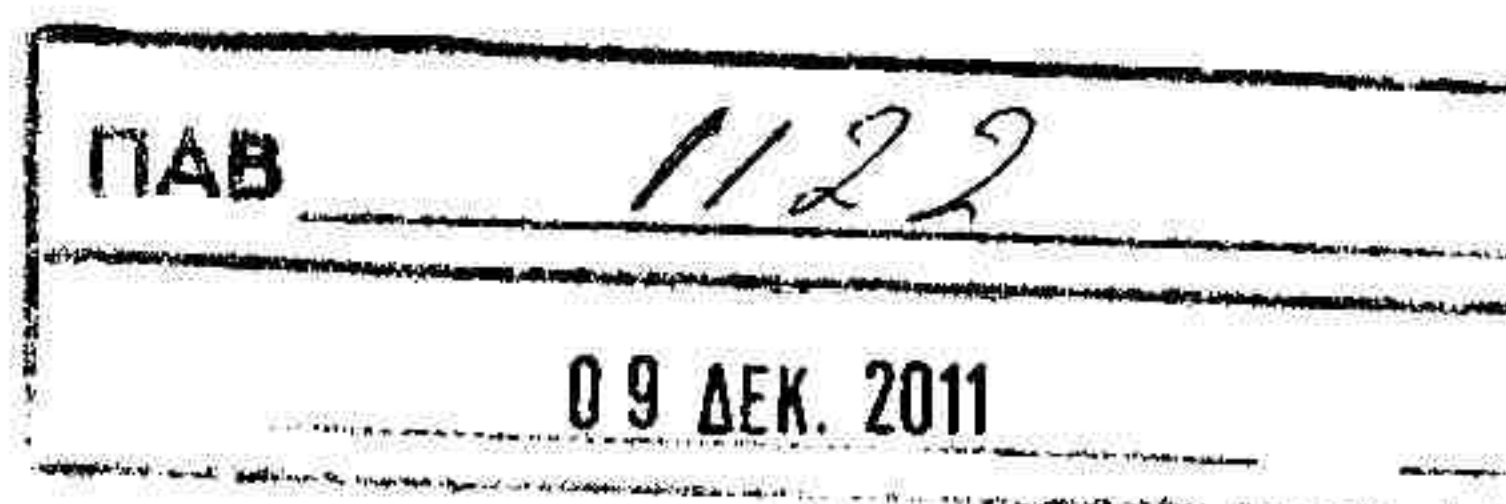




**ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΗ ΑΡΙΣΤΕΡΑ**

Προς το Προεδρείο της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς τον Υπουργό

Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

Οι βουλευτές Β' Αθήνας, Φώτης Κουβέλης και Γρηγόρης Ψαριανός, Αττικής, Θανάσης Λεβέντης και Αχαΐας, Νίκος Τσούκαλης κατέθεσαν αναφορά, με την οποία ζητούν όπως οι συμβολαιογραφικές πράξεις, οι οποίες συντάχθηκαν την 25-11-2011, χρόνο δημοσίευσης του Ν.4030.2011, να είναι ισχυρές κατά το προϊσχύον καθεστώς, καθώς επίσης και να είναι υποχρεωτική η βεβαίωση του μηχανικού συνοδευόμενη από τοπογραφικά διαγράμματα, εξαρτημένα από συντεταγμένες αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις που αντίστοιχα κατά το άρθρο 5 του Ν.651/77, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, είναι υποχρεωτική η προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος.

Αθήνα, 6/12/2011

Οι καταθέτοντες βουλευτές

Φώτης Κουβέλης

Θανάσης Λεβέντης

Νίκος Τσούκαλης

Γρηγόρης Ψαριανός

πολίτες θα αναγκασθούν να προβούν σε διορθωτικές πράξεις με επιπλέον επιβάρυνσή τους.

Β. Εξάλλου επισημαίνουμε ότι στην παράγραφο 15 του άρθρου 49 του ιδίου νόμου ορίζεται ότι «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».

Αυτή η διάταξη του νόμου δημιουργεί επιπλέον τεράστια προβλήματα στις συναλλαγές αφού για οποιαδήποτε μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος (ενδεικτικά) σε μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας θα απαιτείται από την ημέρα ισχύος των διατάξεών του η προσάρτηση του άνω τοπογραφικού διαγράμματος στην αντίστοιχη βεβαίωση του μηχανικού.

Οι νομικές προεκτάσεις της διάταξης αυτής εμφανίζονται και στην ταυτότητα του ακινήτου στην περίπτωση της απόκλισης του εμβαδού του οικοπέδου από το αντίστοιχο που προκύπτει από τη συστατική πράξη συνιδιοκτησίας, ή αντίστοιχα τον τίτλο κτίσης οπότε θα καθίσταται αναγκαία η τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου/καθέτου ιδιοκτησίας, υπογραφόμενη από όλους τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου ή αντίστοιχα η συμπλήρωση ή διόρθωση του τίτλου κτήσεως. **Πράγμα απολύτως ανέφικτο στη νομική πράξη!**

Επίσης στην περίπτωση μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε αγροτεμάχιο το κόστος έκδοσης του τοπογραφικού αυτού είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου!!!

Μετά την ανωτέρω διάταξη σχεδόν όλα τα ακίνητα τίθενται πρακτικά «εκτός συναλλαγής» με τεράστιες οικονομικές συνέπειες ακόμη περισσότερο δυσμενείς ιδιαίτερα για τα συμφέροντα του Έλληνα πολίτη που επιθυμεί την μεταβίβαση ακινήτων του για την κάλυψη των οικονομικών του αναγκών.

Κατόπιν τούτων θεωρούμε ότι ο Έλληνας συμβολαιογράφος αδυνατεί να εκτελέσει τα καθήκοντά του με τα οποία έχει επιφορτισθεί από την ελληνική πολιτεία όσον αφορά τη μεταβίβαση ακινήτων ή τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών μέχρις ότου ο νομοθέτης επιτέλους αποκαταστήσει ένα περιβάλλον δικαίου και ασφάλειας στις συναλλαγές, τροποποιώντας την αντίστοιχη διάταξη και ορίζοντας ότι:

Α. 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 ισχυρές κατά το προϊσχύον καθεστώς.



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

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πλ/φορίες : Στέλλα Περάτη

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2011

Αριθμ. πρωτ. 299

Προς:

το Υπουργείο Περιβάλλοντος,
Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
Γραφείο Υπουργού

Κοιν:

-κ. Ευάγγελο Βενιζέλο
Αντιπρόεδρο της Κυβέρνησης & Υπουργό
Οικονομικών
-κ. Δημήτριο Ρέππα
Υπουργό Διοικητικής Μεταρρύθμισης και
Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Όπως καλά γνωρίζετε με τον Ν. 4030/2011 τροποποιήθηκαν μεταξύ άλλων διατάξεις του Ν.4014/2011, δημοσιεύθηκε δε στο ΦΕΚ 249/25-11-2011/τ. Α'.

Α. Μεταξύ των άλλων, η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 49 του νόμου αυτού αρχίζει από την ημερομηνία της δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η οποία γνωστοποιήθηκε μόνο κατά τον αριθμό του οικείου ΦΕΚ τις βραδινές ώρες της 25/11/2011 μετά τη λήξη ωραρίου της υπηρεσίας αυτής, η έκδοση δε του Φύλλου δεν έλαβε χώρα πραγματικά την ημερομηνία αυτή (25-11-2011), κατά παράβαση των διατάξεων του Ν. 3469/2006 (Εθνικό Τυπογραφείο – Εφημερίς της Κυβερνήσεως και λοιπές διατάξεις). Αποτέλεσμα της αργυθμίας αυτής ήταν να συνταχθούν την ίδια μέρα εκατοντάδες συμβολαιογραφικές πράξεις χωρίς να ληφθούν υπόψη οι διατάξεις του Ν. 4030/2011, οι οποίες φυσικά δεν είχαν τεθεί σε ισχύ, αφού δεν υπήρξε δημοσίευσή τους κατά τη διαδικασία των διατάξεων του Ν. 3469/2006. Κατά συνέπεια οι

Β. Είναι υποχρεωτική η βεβαίωση του μηχανικού συνοδευόμενη από τοπογραφικά διαγράμματα εξαρτημένα από συντεταγμένες αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις που αντίστοιχα κατά το άρθρο 5 του Ν. 651/77 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει είναι υποχρεωτική η προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος.

Σε διαφορετική περίπτωση να αντικατασταθεί ως εξής:

Άρθρο 49 παρ. 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' εξαίρεση 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, 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.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ

Στο

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. 4030/2010, 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:

A) «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.»

B) 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'εξαίρεση 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.