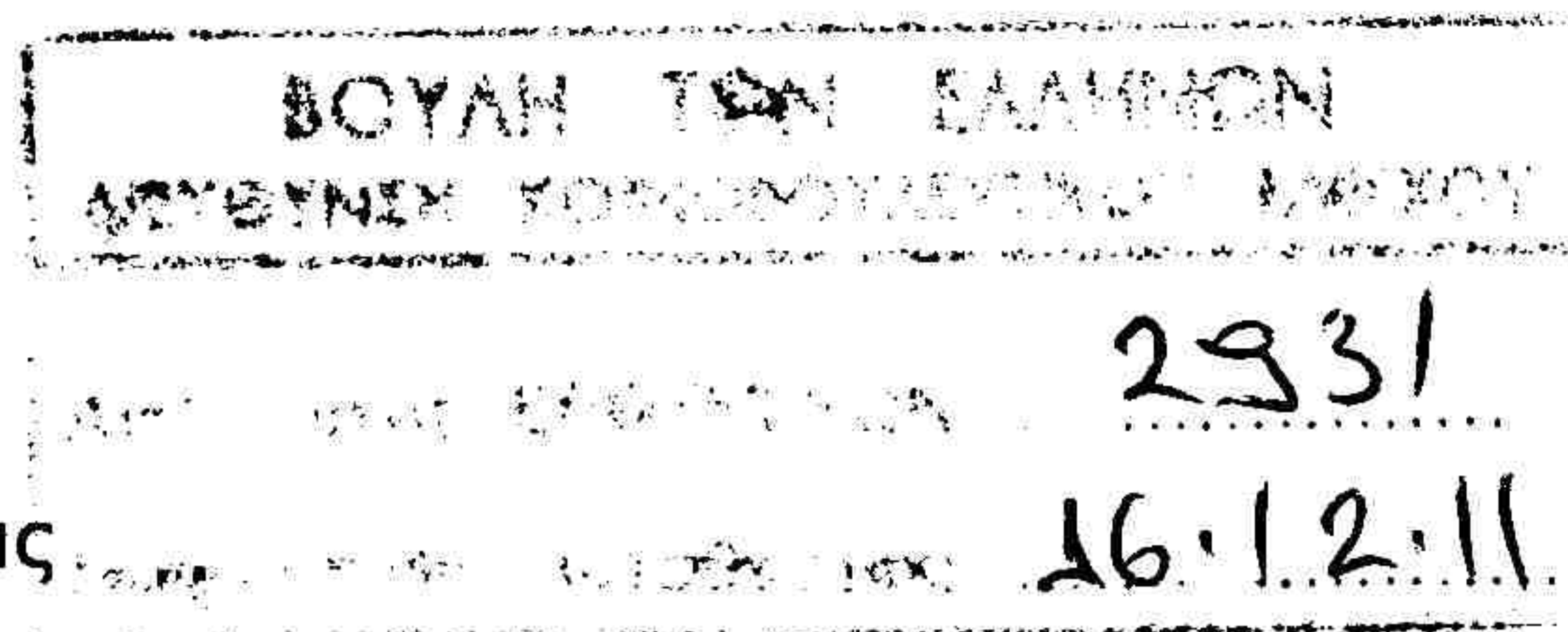




ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΧΑΡΑ ΚΕΦΑΛΙΔΟΥ
Βουλευτής ΠΑ.ΣΟ.Κ Δράμας



ΕΡΩΤΗΣΗ

Αθήνα, 14/12/2011

Προς τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής

**ΘΕΜΑ: Η εφαρμογή του ν. 4014/2011/ΦΕΚ209Α (.... ρύθμιση αυθαιρέτων....) στις
εξ'αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες**

Σύμφωνα με το ν. 4014/2011 που αφορά τη «ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου», καθίσταται υποχρεωτική η ρύθμιση όλων των αυθαιρέτων κατασκευών ώστε να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση για 30 χρόνια και να αποκτήσουν την δυνατότητα να συνδεθούν με τα δίκτυα οργανισμών κοινής ωφέλειας.

Το σημαντικότερο που απορρέει είναι ότι πλέον για κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, που συντάσσεται μετά τη δημοσίευσή του, και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, 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 (όπου αναφέρεται αυτοτελής ιδιοκτησία νοείται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία που έχει συσταθεί συμβολαιογραφικά), 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 εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις του νόμου.

Η ανωτέρω δήλωση, καθώς και η αίτηση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του νόμου αυτού και οι απαιτούμενες υπεύθυνες δηλώσεις, υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Η εφαρμογή του νόμου αυτού στις εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες συναντά σοβαρά ως ανυπέρβλητα εμπόδια που ακυρώνουν την εφαρμογή του. Συγκεκριμένα:

Στα εξ' αδιαιρέτου και εκτός σχεδίου ευρισκόμενα ακίνητα, μετά την εφαρμογή του νόμου 2052/1992 απαγορεύεται η σύσταση καθέτου και οριζοντίου συνιδιοκτησίας. Παρόλα αυτά δίνεται

7

η δυνατότητα στις πολεοδομικές υπηρεσίες μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ να εκδώσουν οικοδομική άδεια με πολυδιάσπαση του όγκου του κτιρίου. Έτσι άτυπα οι συνιδιοκτήτες του ακινήτου μπορούν να αποκτήσουν αποκλειστική χρήση σε ένα κτίσμα, παραμένουν όμως δέσμιοι των όσων απορρέουν από την εξ' αδιαιρέτου (με ποσοστά επί τοις εκατό) συνιδιοκτησίας τους.

Εμφανίζεται πολύ συχνά η περίπτωση συνιδιοκτητών που έχουν προχωρήσει στην ανέγερση κατοικίας χωρίς υπερβάσεις στο τμήμα που τους αφορά, αλλά με υπερβάσεις/αυθαιρεσίες σε κτίσματα άλλων συνιδιοκτητών, η υπαγωγή των οποίων στις διατάξεις του ν. 4014/11 οδηγεί στον υπολογισμό διαφόρων προστίμων που βαρύνουν όλους τους συνιδιοκτήτες.

Επίσης είναι δυνατόν στο ίδιο ακίνητο κάποιοι εκ των συνιδιοκτητών να μην ξεκίνησαν την ανέγερση των ακινήτων που προέβλεπε η οικοδομική άδεια και τώρα, με την υπαγωγή στον νόμο αυτό των υπερβάσεων των υπολοίπων χάνουν το δικαίωμα δόμησης, καθώς τα μέγιστα επιτρεπόμενα τ.μ. της δόμησης καλύφθηκαν από τους αυθαιρετήσαντες.

Οι προφανείς συνέπειες των παραπάνω είναι οι ακόλουθες:

Επειδή για την υπαγωγή στον ν. 4014/11 απαιτείται η εξουσιοδότηση ή η έγγραφη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών, αυτοί που δεν οικοδόμησαν αρνούνται να συναινέσουν καθώς θεωρούν πως έχασε την αξία της η γη τους, ή απαιτούν μεγάλα χρηματικά ποσά για να υπογράψουν.

Είναι προφανής αδικία για όσους έχουν μικροπαραβάσεις στο ακίνητό τους να υποχρεωθούν να καταβάλουν υψηλά πρόστιμα γιατί ένας εκ των συνιδιοκτητών έχτισε πολυτελή οικοδομή ενώ είχε αγοράσει δικαιώματα για να χτίσει ένα απλό οίκημα. Πολλοί δε απ' αυτούς λόγω των υπερβολικών προστίμων δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να υπαχθούν στη ρύθμιση.

Συνέπεια όλων των ανωτέρω είναι όταν κάποιος θελήσει να μεταβιβάσει ή να πουλήσει το ακίνητό του που δεν έχει υπαχθεί στις ρυθμίσεις να μην μπορεί να το κάνει γιατί θα πρέπει να εκδοθεί από μηχανικό βεβαίωση που να βεβαιώνει ψευδώς ότι αυτό πληροί το κείμενο της δήλωσης που απαιτεί ο νόμος.

Με τον τρόπο αυτό, ενώ ο νόμος δίνει το δικαίωμα σε όλους να δηλώσουν την περιουσία τους (καταβάλλοντας το τίμημα της παράβασης που διέπραξαν) και στη συνέχεια να την αξιοποιήσουν κατά το δοκούν, πολλοί δεν θα μπορέσουν να το ασκήσουν αυτό το δικαίωμα διότι παρά την θέλησή τους δεν τους επιτράπηκε να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του νόμου αυτού.

Επειδή από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο νόμος αυτός ή η στρεβλή εφαρμογή του θα οδηγήσει χιλιάδες ιδιοκτητών σε αστικά ή ποινικά δικαστήρια ενώ τα προβλήματα που ο νόμος θέλησε να λύσει θα παραμένουν άλυτα και το σπουδαιότερο:

Επειδή είναι προφανές ότι με τα σημερινά οικονομικά δεδομένα, θα χαθούν από τον κρατικό κορβανά έσοδα που δεν μπορούν εύκολα να υπολογιστούν δεδομένου ότι πολλές χιλιάδες ιδιοκτητών, κυρίως εξοχικών παραθαλάσσιων κατοικιών που έχτισαν με αυτό το καθεστώς δεν μπορούν να τις δηλώσουν.

Επειδή κατανοούμε ότι ένας νόμος δεν μπορεί να ρυθμίσει όλες τις περιπτώσεις αυθαιρέτων πολλών δεκαετιών, όμως πιστεύουμε ότι υπάρχει η δυνατότητα να βρεθεί λύση τουλάχιστον για τις μικρές εξ αυθαιρέτου ιδιοκτησίες, χωρίς να υπάρξει σοβαρή επιβάρυνση του περιβάλλοντος.

Ε Ρ Ω Τ Α Τ Α Ι

Ο κ. Υπουργός και καλείται να ενημερώσει τη Βουλή:

Με ποια μέτρα θα άρει το αδιέξοδο και τα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί από την εφαρμογή του ν. 4014/2011, ώστε να δοθεί το δικαίωμα σε όλους τους πολίτες να μπορούν να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του νόμου αυτού και να μπορούν, καταβάλλοντας το τίμημα της παράβασης που διέπραξαν, να αξιοποιήσουν την περιούσια τους;

Πώς θα προστατευθούν όλοι οι συνιδιοκτήτες, που έχουν ένα μικρό ποσοστό συγκυριότητας επί του συνολικού ακινήτου και επιθυμούν να νομιμοποιήσουν το αυθαίρετό τους χωρίς να εξαρτώνται από την «καλή» θέληση των υπολοίπων συνιδιοκτητών και να αποφευχθούν οι μικροεκβιασμοί, η άρνηση σύμπραξης κλπ;

Είναι στον προγραμματισμό του Υπουργείου για το άμεσο μέλλον να αντιμετωπίσει το γενικότερο πρόβλημα της εκτός σχεδίου δόμησης, καταργώντας κάθε διάταξη που ισχύει σήμερα και επιτρέποντας την δόμηση σε περιοχές-ζώνες εκ των προτέρων καθορισμένες, με σαφείς όρους δόμησης και αυστηρό και ουσιαστικό έλεγχο;

Η ΕΡΩΤΩΣΑ ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ

ΚΕΦΑΛΙΔΟΥ ΧΑΡΑ