

ΠΑΒ 3055
14 ΜΑΡ. 2014



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΟΙ ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ

ΑΝΑΦΟΡΑ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Σχετικά με ηλεκτρονική επιστολή που έλαβα από τον κ. Παναγιώτη Φουρναράκη με θέμα τα διατηρητέα.

Ο Αναφέρων Βουλευτής,
Νικόλαος Ι. Νικολόπουλος

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΗΡΙΑ

Σύμφωνα με το απαρχαιωμένο ΒΔ του 1923, όταν εφαρμόζεται το ρυμοτομικό σχέδιο μιας πόλης και ανοίγεται ένας δρόμος, την αξία της γης του υπό διάνοιξη δρόμου την πληρώνουν οι παρόδιοι ιδιοκτήτες με τις λεγόμενες **Πράξεις Αναλογισμού** που συντάσσουν τα αρμόδια πολεοδομικά γραφεία. Η λογική του νομοθέτη ήταν ότι με την διάνοιξη του δρόμου ανεβαίνει η αξία των παρόδιων (γειτονικών) οικοπέδων και από το κέρδος αυτό θα πρέπει να αποζημιωθεί και αυτός που χάνει τη γη για να διανοιγεί ο δρόμος. Αυτό πράγματι εν μέρει ισχύει διότι πολλά οικόπεδα γίνονται οικοδομήσιμα, αποκτούν πρόσοψη σε δρόμο, κλπ και ωφελούνται οι παρόδιοι ιδιοκτήτες ανεγείροντας συνήθως νέες πολυώροφες οικοδομές, αλλά πιο πολύ ωφελείται ο Δήμος και ευρύτερη περιοχή, διότι ανοίγουν οι δρόμοι, ολοκληρώνεται το σχέδιο της πόλης και αναπτύσσονται νέες δραστηριότητες.

Για τα **Διατηρητέα** όμως κτίρια που δεν μπορεί ο ιδιοκτήτης τους να κάνει καμία δομική αλλαγή στο κτήριο, η διάνοιξη του δρόμου δεν τα ωφελεί σε τίποτα. Αντιθέτως, συνήθως δίπλα τους κτίζεται μια πολυκατοικία ή κάποιο πολυώροφο κτίριο που τα «κουκουλώνει». Θα ήταν πολύ δίκαιο αυτά τα κτίρια να απαλλάσσονται από την καταβολή αποζημίωσης και να αναλαμβάνει ο Δήμος ή γενικότερα το Δημόσιο την πληρωμή του ποσού που προκύπτει εις βάρος των ιδιοκτητών του Διατηρητέου από την εφαρμογή της Πράξης Αναλογισμού. Αυτή η ρύθμιση θα έδειχνε, αφενός ευαισθησία στην προστασία των Διατηρητέων και αφετέρου θα ανακούφιζε τους ιδιοκτήτες τους που νιώθουν ότι είναι αδικημένοι από την καθολική δέσμευση αξιοποίησης που έχει γίνει στην περιουσία τους. Άλλωστε το **κράτος είναι αυτό που έχει νομοθετήσει την πολεοδομική δέσμευση του κτιρίου** και δεν επιτρέπει την οικοδομική-οικονομική αξιοποίηση του, με δικαιολογία το όφελος της αισθητικής της πόλης και τη διατήρηση της οικιστικής κληρονομιάς.

Θα πρέπει να δοθεί η διαβεβαίωση ότι αφενός λαμβάνεται μέριμνα για την προστασία των Διατηρητέων και αφετέρου ότι σεβόμαστε τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Σε περίπτωση μάλιστα που κάποιο Διατηρητέο για οποιοδήποτε λόγο αποχαρακτηριστεί και εκδοθεί άδεια οικοδομής, να καταβάλλεται στο Δήμο ή στο φορέα του Δημοσίου το ποσό που είχε πληρώσει αυτός από την εφαρμογή της Πράξης Αναλογισμού.

Γενικά για τις πράξεις αναλογισμού

Καθημερινά το κράτος υλοποιεί έργα που δημιουργούν υπεραξίες στις ιδιοκτησίες και δεν ζητά καμιά πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση ή να συμβάλουν στο κόστος του έργου οι

ωφελούμενοι ιδιοκτήτες. Όπως π.χ. μετρό, αεροδρόμιο στο Σπάτα, πεζόδρομους, πλατείες, κλπ.

Γιατί θα πρέπει την διάνοιξη ενός δρόμου που διευκολύνει το σύνολο της πόλης να πληρώνουν την αποζημίωση μόνο οι παρόδιοι ιδιοκτήτες **και όχι αυτός που πραγματικά ωφελείται** ? δηλ. Ο ΔΗΜΟΣ

Θα μπορούσε ακόμη η αποζημίωση να είναι ανάλογη με το όφελος του κάθε παρόδιου ιδιοκτήτη (π.χ. ανάλογη με τη έκταση του οικοπέδου που ωφελείται).

Όταν ο ιδιοκτήτης ενός διατηρητέου δεν ωφελείται σε τίποτα για να πληρώνει ?

Ποιος πραγματικά ωφελείται από την διάνοιξη ενός δρόμου? Φυσικά το σύνολο της πόλης.

Ακόμη θα έπρεπε να υπάρχουν φορολογικές απαλλαγές για το ποσό που καταβάλει ως αποζημίωση ο παρόδιος ιδιοκτήτης, διότι ουσιαστικά πληρώνει την αξία της γης του γείτονα με διαδικασία αγοραπωλησίας και αγοράζει «αέρα» . Ας έχει τουλάχιστο το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστή της έκτασης που πληρώνει στο οικόπεδο του.

Γενικά θα πρέπει να διευκολυνθούν οι ιδιοκτήτες που είναι υποχρεωμένοι να πληρώσουν σημαντικά ποσά χωρίς να εξετάζεται η οικονομική τους δυνατότητα. Διότι η συνήθης πρακτική είναι να επισπεύδει την διαδικασίας διάνοιξης ο Δήμος, να πληρώνει αυτός προσωρινά την αποζημίωση της απαλλοτρίωσης και στην συνέχεια να ζητά από τους παρόδιους ιδιοκτήτες να εξοφλήσουν έντοκα το χρέος τους το οποίο τελικά γίνεται χρέος προς το Δημόσιο με όλες τις σκληρές συνέπειες που δημιουργεί η καθυστέρηση πληρωμής του.

Αυτή την δύσκολη εποχή για όλους τους Έλληνες, θα πρέπει το Δημόσιο (οι Δήμοι) να περιορίσει στο ελάχιστο (να παγώσει) ενέργειες που φέρνουν πρόσθετες επιβαρύνσεις, όπως οι πράξεις αναλογισμού για διάνοιξη δρόμων που δεν εξυπηρετούν πραγματικές ανάγκες της πόλης. Να μην γίνεται ο Δήμος ο επισπεύδων την πράξη . Διότι αναγκάζει παρόδιους ιδιοκτήτες να καταβάλουν αποζημιώσεις και μάλιστα σε ποια εποχή που το να κατέχεις ακίνητο είναι βάρος .

Αν υπάρχει ιδιώτης που ενδιαφέρεται να προχωρήσει η πράξη αναλογισμού, πιθανόν για να προχωρήσει σε ανέγερση οικοδομής, ας αναλάβει αυτός την επίσπευση της διαδικασίας.

Πανάγος Φουρναράκης

Τηλ. 6973536363