



Ο πρόεδρος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος Κωνσταντίνος Βλαχάκης απέστειλε τη Δευτέρα, σύμφωνα με πληροφορίες, επιστολή στον υπουργό Περιβάλλοντος Γιώργο Παπακωνσταντίνου με την οποία εκφράζει την αντίθεσή του για διάταξη του νομοσχεδίου που αφορά τα αυθαίρετα (άρθρο 23), η οποία σε περίπτωση που ψηφιστεί από τη Βουλή θα προκαλέσει τεράστια προβλήματα στη μεταβίβαση ακινήτων, μέχρι και το «πάγωμα» μεταβιβάσεων, ενώ παράλληλα θα προκαλέσει μεγάλη οικονομική επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 23 του νομοσχεδίου, από 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά κάθε ακίνητο με κτίσμα θα μπορεί να μεταβιβασθεί για οποιαδήποτε αιτία (όπως είναι πώληση, γονική παροχή, δωρεά εν ζωή, διανομή κ.λπ.) ή να συσταθεί επ' αυτού εμπράγματο δικαίωμα (π.χ. εγγραφή υποθήκης) μόνο εφόσον το κτίσμα:

α) έχει ανεγερθεί βάσει νόμιμης άδειας, στο σύνολο της επιφανείας του,

β) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση του, βάσει του Ν.1337/1983, στην περίπτωση που είναι αυθαίρετο (στο σύνολο του ή μέρος αυτού),

γ) έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3843/2010 (ρύθμιση αλλαγής της χρήσης), στην περίπτωση που στο σύνολο ή μέρος αυτού έχει μεταβάλει τη χρήση του.

Οι ιδιοκτήτες των κτισμάτων, που δεν υπάγονται σε κάποια από τις επίμαχες τρεις αυτές κατηγορίες, υποχρεούνται να ακολουθήσουν ειδική διαδικασία, δηλαδή την καταβολή παραβόλου, την υποβολή φακέλου και την καταβολή ειδικού προστίμου, προκειμένου να προβούν στην κατάρτιση οποιασδήποτε εμπράγματης δικαιοπραξίας σχετικά με το ακίνητό τους. Παράλληλα, για τον έλεγχο σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά την 1.1.2012 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ακινήτου, θα πρέπει να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με την οποία θα βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες

αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν στις εξαιρέσεις.

Με άλλα λόγια, υπογραμμίζει ο κ. Βλαχάκης, για οποιαδήποτε μεταβίβαση ακινήτου κάθε ιδιοκτήτης κτίσματος ανεξάρτητα από το χρόνο της ανέγερσής του, θα πρέπει να αναζητήσει την άδεια οικοδομής του και να ερευνήσει, μέσω μηχανικού, αν στο ακίνητο έχει πραγματοποιηθεί (έστω και εν αγνοία του) οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή, υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, ή αλλαγή χρήσης χώρου του κτιρίου. Ο έλεγχος αυτός είναι απαραίτητος προκειμένου ο μηχανικός να συντάξει τη σχετική βεβαίωση, η οποία θα προσαρτηθεί στο συμβόλαιο. Όμως, συνεχίζει ο πρόεδρος της Συντονιστικής, η ψήφιση της διάταξης αυτής «συνεπάγεται, στην πράξη, την αδυναμία του ιδιοκτήτη να μεταβιβάσει το κτίσμα, το οποίο έχει ανεγερθεί προ της ισχύος του Ν.1337/1983 (14.3.1983) και το οποίο νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 έχει αποκτήσει εφόσον στο ακίνητο είχε πραγματοποιηθεί πριν ακόμα από το χρόνο κτήσης του, οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή ή υπέρβαση της άδειας». Τα προβλήματα πολλαπλασιάζονται - συνεχίζει ο κ. Βλαχάκης- σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια έχει καταστραφεί από τα αρχεία της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής ή η ανεύρεση του σχετικού φακέλου δεν είναι δυνατή, καθώς οι ιδιοκτήτες των ακινήτων θα πρέπει να ακολουθούν τη διαδικασία της αυθαίρετης κατασκευής.

Έτσι όμως, επισημαίνεται στην επιστολή, στη διαδικασία αυτή θα υποχρεούται να υποβληθεί χωρίς σχεδόν εξαίρεση «το σύνολο των ιδιοκτητών παλιών οικοδομών, διατηρητέων κτιρίων και των κτισμάτων εκτός σχεδίου, εντός οικισμών της χώρας, υπαρχόντων από τη σύσταση του ελληνικού κράτους», ενώ παράλληλα σε μία εποχή έντονης οικονομικής κρίσης δεν λαμβάνεται υπόψη η επιβάρυνση του κόστους της όλης αυτής διαδικασίας για κάθε ιδιοκτήτη που θέλει να μεταβιβάσει την περιουσία του. Μάλιστα, τονίζει ο Βλαχάκης, ότι σε περίπτωση απώλειας του στελέχους της άδειας, χωρίς υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη, το κτίσμα, παρότι έχει ανεγερθεί νόμιμα, έχοντας πλέον συγκαταλεγεί στην κατηγορία του αυθαίρετου, έχει συγκεκριμένο χρόνο διατήρησης, 20 ή 30 χρόνια.

Ο πρόεδρος των συμβολαιογράφων επισημαίνει ότι πρέπει να τεθεί διαχωριστική γραμμή μεταξύ των οικοδομών οι οποίες είχαν ανεγερθεί προ της ισχύος του Ν. 1337/1983, δηλαδή προ της 14.3.1983, και των οικοδομών που ανεγέρθηκαν μετά την ισχύ του, χωρίς νόμιμη άδεια. Επομένως όσον αφορά το θέμα ελέγχου της οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να διατηρηθεί σε ισχύ η διάταξη του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983 και να υπάρχει απαγόρευση μεταβίβασης μόνο εφόσον το ακίνητο ανοικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του ν.1337/1983 (14η Μαρτίου 1983), αναφέρει ο Βλαχάκης.

Ως προς τη μεταβίβαση οριζοντίου ιδιοκτησίας πολυκατοικίας, ο έλεγχος του μηχανικού θα πρέπει να περιορίζεται στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο και μόνο (δηλαδή στην μεταβιβαζόμενη οριζόντιο ιδιοκτησία) και όχι σε ολόκληρη την οικοδομή - πολυκατοικία, προσθέτει ο πρόεδρος των συμβολαιογράφων. Στην αντίθετη περίπτωση - καταλήγει ο πρόεδρος της Συντονιστικής - «ο ιδιοκτήτης π.χ. διαμερίσματος, ο οποίος δεν έχει μεταβάλει τη χρήση στο ακίνητο του, ούτε έχει πραγματοποιήσει αυθαιρεσία, θα αδυνατεί να χρησιμοποιήσει το ακίνητό του, αφού θα στερείται του δικαιώματος της μεταβιβάσεως, λόγω αυθαιρεσιών που έχουν πραγματοποιήσει, κύριοι άλλης ιδιοκτησίας, στην ίδια πολυκατοικία, ή στα κοινόχρηστα».