



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
ΑΘΗΝΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα 28 Σεπτεμβρίου 2020

Αριθμ. Πρωτ. 381

Ταχ. Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ. 106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Προς

Όλα τα μέλη του Συλλόγου

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση εγγράφων ΣΕΣΣΕ προς Υπουργό Περιβάλλοντος σχετικά με αυθαίρετα

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Σας κοινοποιούμε, προς ενημέρωσή σας, δύο έγγραφα που απεύθυνε η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Κωνσταντίνο Χατζηδάκη, σχετικά με τα αυθαίρετα κτίσματα, και συγκεκριμένα:

α) το υπ' αριθμ. πρωτ. **375/21-9-2020** αίτημα για τροποποίηση του άρθρ. 102 παρ. 1 Ν. 4495/2017 σχετικά με τη σύνδεση της ταυτότητας κτιρίου με την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων

και β) το υπ' αριθμ. πρωτ. **380/25-9-2020** έγγραφο σχετικά με τα προβλήματα που δημιουργούνται από τη ρύθμιση του άρθρ. 51 Ν. 4710/2020, τα οποία αφορούν σε ακίνητα που αποκτώνται από πλειστηριασμό ή κληρονομία, καθώς και ακίνητα που υπήχθησαν για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης κατηγορίας 1-4, αλλά εκ των υστέρων προέκυψε ότι υπάγονται στην κατηγορία 5.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσкас



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2020

Αριθμ. πρωτ. 380

ΠΡΟΣ

τον κ.Κωνσταντίνο Χατζηδάκη
Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Μεσογείων 119-11526 Αθήνα
secmin@ypen.gr

ΘΕΜΑ: «Ερωτήματα της ΣΕΣΣΕ για την λήξη υποβολής αίτησης υπαγωγής για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης κατηγορίας 5 του άρ.96 Ν.4495/2017 – Αίτημα συνάντησης».

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Εν όψει της λήξης την 30η Σεπτεμβρίου 2020, σύμφωνα με την παρ.5 του άρ.51 Ν.4710/2020, της δυνατότητας υποβολής αίτησης υπαγωγής για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης κατηγορίας 5 του άρ.96 Ν.4495/2017, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε για προβλήματα που δημιουργούνται από τη συγκεκριμένη ρύθμιση, τα οποία έχουν ως εξής:

1. Μετά την επανέναρξη των πλειστηριασμών μεγάλος αριθμός ακινήτων αποκτάται με κατακυρωτικές εκθέσεις. Οι δε αποκτώντες τα ακίνητα με τον τρόπο αυτό, καλούνται – υποχρεωτικά – εκ των υστέρων να προβούν στην διαδικασία υπαγωγής των ακινήτων που απέκτησαν, εφόσον απαιτείται. Επομένως, Ερωτάσθε: ποία η τύχη των ακινήτων της κατηγορίας 5 που έχουν αποκτηθεί (και δεν έχουν ακόμα «προλάβει» να υπαχθούν στο Ν.4495/2017) ή θα αποκτηθούν στο μέλλον και δεν θα μπορούν να υπαχθούν; Σημειώνεται δε ότι οι πλειοδότες δεν έχουν τη δυνατότητα να γνωρίζουν την ύπαρξη ή τη κατηγορία της αυθαιρεσίας εκ των προτέρων αλλά λαμβάνουν γνώση για αυτή μετά τη κτήση του ακινήτου με την κατακυρωτική έκθεση. Συνεπώς, επιπροσθέτως, προκύπτει το ερώτημα πώς επηρεάζεται ο καθορι-

σμός της τιμής πρώτης προσφοράς όταν θα υπάρχει αβεβαιότητα για τη δυνατότητα υπαγωγής των ακινήτων στο Ν.4495/2017; Και το κυριότερο ερώτημα που προκύπτει από όλα τα παραπάνω είναι ποίος τελικά θα αποκτήσει ακίνητα από πλειστηριασμό; Μήπως, τελικά, ελλείψει κατακύρωσης τα ακίνητα θα καταλήγουν μαζικά «ορφανά» στις Τράπεζες, οι οποίες δεν θα μπορούν ούτε να τα διαχειριστούν ούτε να τα αξιοποιήσουν, προκαλώντας ζημιές στον ήδη προβληματικό ισολογισμό τους;

2. Λόγω της πανδημίας μεγάλος αριθμός διαθηκών βρίσκονται στην αναμονή προς δημοσίευση. Οι κληρονόμοι εκ διαθήκης πριν τη δημοσίευση δεν μπορούν να προβάλουν κληρονομικό δικαίωμα και δεν δικαιούνται να υποβάλουν την αίτηση υπαγωγής σύμφωνα με το άρθρο 99 Ν.4495/2017. Κάθε κληρονόμος (είτε εξ αδιαθέτου είτε εκ διαθήκης) κληρονομεί το ακίνητο στην κατάσταση που πραγματικά βρίσκεται και στην συνέχεια προβαίνει στην διαδικασία υπαγωγής του. Ποία η τύχη των ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης κατηγορίας 5, που αποτελούν αντικείμενο εκ διαθήκης κληρονομίας, την οποία (διαθήκη) οι κληρονόμοι είτε μόλις έχουν δημοσιεύσει και δεν προλαβαίνουν τη διαδικασία υπαγωγής είτε επίκειται να δημοσιεύσουν και θα έχει παρέλθει η προθεσμία υπαγωγής; Πώς επηρεάζονται τα έσοδα του κράτους από την μη είσπραξη του φόρου κληρονομίας; Γιατί ένα ακίνητο με αυθαίρεσία που δεν θα μπορεί να υπαχθεί στο Ν.4495/2017 αλλά και δεν θα μπορεί να κατεδαφισθεί διότι είναι ενσωματωμένη στο κτίριο, καθίσταται αυτόματα εκτός συναλλαγής και συνεπώς μη αξιοποιήσιμο, με συνέπεια να μην είναι ελκυστικό στον εκ διαθήκης κληρονόμο και αυτός, μοιραία και λογικά, να προβαίνει στην αποποίηση της επαχθείσας σε αυτόν κληρονομία. Το αποτέλεσμα: το Ελληνικό Δημόσιο θα γίνει ο τελικός αποδέκτης αυθαιρέτων κτισμάτων, το οποίο όπως έχει δείξει η εμπειρία του παρελθόντος, δεν είναι σε θέση ούτε να τα διαχειριστεί ούτε να τα αξιοποιήσει, με συνέπεια την διαρκή επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού.

3. Υπάρχουν ακίνητα, που υπήχθησαν για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης κατηγορίας 1-4 αλλά μετά από εκ των υστέρων ελέγχους προέκυψε ότι υπάγονται στη κατηγορία 5, οπότε καθίσταται αναγκαία η υπαγωγή τους στη κατηγορία αυτή. Πώς θα επιλυθεί το ζήτημα των ακινήτων αυτών που ενώ έχουν υπαχθεί απαιτείται η εκ νέου υπαγωγή τους;

Κύριε Υπουργέ, καταλαβαίνουμε απόλυτα την πρόθεσή σας να θέσετε τα πράγματα σε μία φυσιολογική σειρά προκειμένου να ολοκληρωθεί σε βάθος χρόνου η διαδικασία της υπαγωγής των αυθαιρέτων. Όμως, όταν υπάρχουν ζητήματα προς επίλυση, όπως αυτά που σας εκθέσαμε παραπάνω, η διάθεση περαιτέρω χρόνου προκειμένου αυτά να επιλυθούν δεν είναι δείγμα ασυνέπειας αλλά δείγμα σοφίας. Εμείς από τη πλευρά μας, πάντα αρωγοί στο έργο του Υπουργείου σας, έχοντας άμεση επαφή με ζητήματα, που δεν είναι αναγκαίο να τα γνωρίζετε εις βάθος, σας ενημερώνουμε για αυτά προκειμένου να αντιμετωπιστούν αμέσως και προσηκόντως. Για τα ζητήματα αυτά έχουμε προτάσεις επίλυσης, που με τιμή θα μπορούσαμε να σας εκθέσουμε σε μία συνάντηση μαζί σας όποτε και όπου εσείς ορίσετε.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Αθήνα, 21 Σεπτεμβρίου 2020

Αριθμ. πρωτ. 375

ΠΡΟΣ

τον κ. Κωνσταντίνο Χατζηδάκη
Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας
Μεσογείων 119 – 11526 Αθήνα
secmin@ypen.gr

ΘΕΜΑ: «Αίτημα της ΣΕΣΣΕ για τροποποίηση άρ.102 παρ.1 Ν.4495/2017 όπως ισχύει σχετικά με την σύνδεση της επέλευσης των συνεπειών της υπαγωγής με την ταυτότητα του κτιρίου».

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 102 Ν.4495/2017, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.9 του άρ.51 Ν.4643/2019 (Α' 193) και στην συνέχεια με την παρ. 1 του άρ.51 Ν.4710/2020 (Α'142) και έχει τεθεί σε ισχύ ήδη από 1η Ιουλίου 2020 σύμφωνα με την παρ.5 του άρ.51 Ν.4710/2020, «1. Για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις του άρθρου 96 που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 97, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2020. Εντός της προθεσμίας αυτής ισχύουν οι εκπτώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 101. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μόνο για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 (Α'174) και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος που είναι προγενέστερες της 28ης Ιουλίου 2011. Για τις υπαγωγές που θα γίνουν από την 1η Οκτωβρίου 2020 και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β' έως στ' της παρ. 3. Στις περιπτώσεις αυτές, η

κάταχώριση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 62 του παρόντος αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής».

Όπως το ίδιο το ΤΕΕ δήλωσε, η έναρξη της διαδικασίας της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου αναμένεται να τεθεί σε εφαρμογή το νωρίτερο την 1η Ιανουαρίου 2021. Συνεπώς, από την 1η Οκτωβρίου 2020 και μέχρι (τουλάχιστον) το νέο έτος, καμία συναλλαγή ακινήτων που χρήζουν υπαγωγής στο Ν.4495/2017 δεν θα μπορεί να πραγματοποιηθεί εάν δεν τροποποιηθεί η έναρξη ισχύος των διατάξεων για την σύνδεση της ταυτότητας του κτιρίου με την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.

Κύριε Υπουργέ, είναι αναγκαία η άμεση παρέμβασή σας για νομοθετική ρύθμιση του ζητήματος που έχει ανακύψει προκειμένου να μην σταματήσουν αναίτια οι συναλλαγές που θα πλήξουν όλους μας (πολίτες, επαγγελματίες αλλά και Ελληνικό Δημόσιο λόγω των απωλειών εσόδων από φόρους).

Με τιμή

Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας