



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 23 Φεβρουαρίου 2022
Αρ. πρωτ.: 182

ΠΡΟΣ: α) Πρόεδρο ΤΕΕ
κ. Γ. Στασινό
β) Προϊστάμενο της Γενικής Δ/νσης
Ανάπτυξης Έργων Επαγγελματικών
& Επιστημονικών Θεμάτων
κ. Ν. Παναγιωτόπουλο
Νίκης 4
10563 Αθήνα

Θέμα: Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου (Η.Λ.Κ.) για τα κτίρια της Κέρκυρας.

Κύριοι

Εν όψει της υποχρεωτικότητας σύνταξης και συμπλήρωσης της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου από 01/04/2022, όπου με τον Ν. 4495/2017 έχει θεσμοθετηθεί, επιθυμούμε να σας παραθέσουμε, κάνοντας μια σύντομη ιστορική αναδρομή, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που συναντιόνται στο νησί μας στην Κέρκυρα και να ζητήσουμε τη συνδρομή σας στον τρόπο που τα εν λόγω ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των κτιρίων μας θα αποτυπώνονται στην πλατφόρμα της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου (Η.Λ.Κ.).

Στην μακραίωνη ιστορία του νησιού, αυτό γνώρισε διάφορες επικυρίαρχες δυνάμεις (Ενετούς, Γάλλους, Βρετανούς), ενώ στο έδαφός του δεν έλαβαν χώρα καταστροφικές πολεμικές συγκρούσεις, με αποτέλεσμα την διατήρηση όλων των παλαιών οικισμών και βέβαια της παλιάς πόλης της Κέρκυρας.

Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την ύπαρξη χιλιάδων κτιρίων των περασμένων αιώνων στο νησί, που φυσικά στερούνται οικοδομικής άδειας καθώς και των μελετών που συνοδεύουν αυτή. Τα κτίρια αυτά, ιδιωτικά ή δημόσια, χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερη αρχιτεκτονική αξία αλλά σε πολλές περιπτώσεις και οικονομική αξία, είναι δε ζωντανά και λειτουργικά.

Επιπλέον το 1841 τέθηκε σε ισχύ ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας στο νησί, που μετά την ένωση με την Ελλάδα, ίσχυσε μέχρι την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (άρθρο 5 ΕισΝΑΚ) αλλά μόνο για όποιο ζήτημα ρύθμιζε. Έτσι όριζε ο Νόμος ΠΝ/1866. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 2 του ως άνω νόμου ορίζεται ότι: «εις τας Ιονίους Νήσους διατηρούσι προσωρινώς το κύρος αι διατάξεις του Ιονίου αστικού κώδικος αι κανονίζουσai αντικείμενα, περί ων δεν προνοούσιν οι λοιποί νόμοι του Βασιλείου». Επρόκειτο, δηλαδή, για μια δικαϊκή πολυμορφία διατοπικού χαρακτήρα.

Ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας, όσον αφορά στα ακίνητα, περιείχε διατάξεις κληρονομικού δικαίου, διατάξεις που αφορούσαν στο ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασικών εκτάσεων ευρισκομένων στα Επτάνησα σε συνδυασμό με τις διατάξεις για την έκτακτη χρησικτησία, καθώς και διατάξεις που αφορούσαν στην σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί των ακινήτων. Στον Ιόνιο Αστικό Κώδικα, δεν καθοριζόταν όμως ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου καθώς και το δικαίωμα αέρος και υψούν που ανήκε στον ιδιοκτήτη του τελευταίου ορόφου, ή θέματα αποκλειστικής χρήσης. Επιπλέον αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες αποτελούν τμήμα δύο κτιρίων (και ΚΑΕΚ) ή βρίσκονται πάνω από δημοτικούς κοινόχρηστους χώρους (στοές).

Σχετικά με το τελευταίο, με τις διατάξεις αυτές έχουν συσταθεί οι οριζόντιες ιδιοκτησίες σε όλα τα παλαιά κτίρια της πόλης της Κέρκυρας, καθώς και σε κάποια στους οικισμούς του νησιού (πρόκειται για χιλιάδες εμπράγματα δικαιώματα).

Επειδή είναι προφανής η σπουδαιότητα της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου, σε αντίθεση με ανάλογες προσπάθειες που ανέλαβε το ΤΕΕ κατά καιρούς, καθώς σε αυτές αποτυπώνεται απλά η πολεοδομική νομιμότητα τους σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, ενώ στην Η.Τ.Κ. οι καταγραφές θα ακολουθούν τα ακίνητα, και τους έχοντες εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά εσαεί, θα σας παρακαλούσαμε, αφού οι έγκριτοι νομικοί του ΤΕΕ μελετήσουν τις σχετικές διατάξεις του Ι.Α.Κ., αφενός να εξεταστεί η δυνατότητα εμπλουτισμού της πλατφόρμας για να καλύπτει κάποιες ιδιαιτερότητες, και αφετέρου με την αρωγή σας να διοργανώσουμε μία εκδήλωση που θα απευθύνεται εκτός του τεχνικού και στον νομικό κόσμο του νησιού, δίνοντας απαντήσεις σε νομικά και τεχνικά θέματα καθώς και σε θέματα αρμοδιοτήτων και ευθύνης.

Ο Πρόεδρος
Γιάννης Μεταλληνός
Πολιτικός Μηχανικός