



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



Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ
Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 05 Αυγούστου 2022
Αρ. πρωτ.: 549

ΠΡΟΣ: 1) Πρόεδρο Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Κέρκυρας
κ. Κωνσταντίνο Γιαννακούρη
Δονζελότ 9
49131 Κέρκυρα

2) Πρόεδρο Δικηγορικού Συλλόγου Κέρκυρας
κ. Ιωάννη Κοντό
Οδός Κολοκοτρώνη 23B
49100 Κέρκυρα

ΘΕΜΑ: Αναγκαιότητα συνεργασίας μηχανικών, συμβολαιογράφων και δικηγόρων, για την εφαρμογή των τεχνικών και νομικών διατάξεων κατά τις δικαιοπραξίες.

Αξιότιμοι κ. Πρόεδροι,

Με το Ν.4014/2011, για πρώτη φορά, απαιτήθηκε ο ουσιαστικός και λεπτομερής έλεγχος των ακινήτων, προκειμένου να πραγματοποιούνται δικαιοπραξίες (με εξαίρεση την αποδοχή κληρονομιάς), και δόθηκε η δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σε οικοδομές και κατασκευές.

Στη συνέχεια εκδόθηκαν νέα νομοθετήματα (Ν.4178/2013 & Ν.4495/2017) σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές, στην ίδια όμως λογική του έλεγχου και της πλήρους καταγραφής των ακινήτων, ενώ ήδη από την 1^η Απριλίου τ.ε. η καταγραφή αυτή επεκτείνεται, με την υποχρεωτική έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας σε όλα τα ακίνητα (με ή χωρίς αυθαίρετες επεκτάσεις και κατασκευές).

Επίσης όπως γνωρίζετε, για τις δικαιοπραξίες, απαραίτητη και υποχρεωτική καθίσταται η ανάρτηση των τοπογραφικών διαγραμμάτων στη βάση δεδομένων του Κτηματολογίου σε όλη την επικράτεια. Σε αυτό το σημείο να επισημάνω πως ήδη έχουν αναρτηθεί ηλεκτρονικά και οι δασικοί χάρτες (οριστικοί ή προσωρινοί), προκειμένου να είναι σαφής ο δασικός χαρακτήρας ή μη του ακινήτου, ενώ σύντομα θα προχωρήσει η ψηφιοποίηση των θεσμικών γραμμών (αιγιαλοί, όρια οικισμών κτλ.) σε ενιαία βάση δεδομένων, η αναγνώριση των οδών σε όλη την χώρα, καθώς και θα ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση σε αυτή.

Είναι σαφές ότι η πρόθεση της πολιτείας είναι η πλήρης καταγραφή της πραγματικής κατάστασης των ακινήτων, δημόσιων και ιδιωτικών, ψηφιακά, σε μια ενιαία βάση δεδομένων, επί της οποίας θα μπορεί να χαραχθεί πολιτική, η οποία θα διαχειρίζεται και θα αντιμετωπίζει θέματα περιβαλλοντικά, στεγαστικά, φορολογικά αλλά και θέματα ασφάλειας των κατασκευών.

Στη δημιουργία αυτής της ενιαίας ψηφιακής βάσης δεδομένων, πρωταγωνιστικό ρόλο καλούνται να παίξουν οι μηχανικοί, οι οποίοι εκτός της καταγραφής και της αποτύπωσης των ακινήτων, θα ελέγχουν αφενός την τεχνική τους επάρκεια και αφετέρου την πολεοδομική τους νομιμότητα. Προκειμένου λοιπόν να πραγματοποιούνται δικαιοπραξίες, θα πρέπει η πολεοδομική νομιμότητα των ακινήτων να συσχετίζεται με τη νομική τους υπόσταση, που αποτελεί ευθύνη των συμβολαιογράφων και εν γένει του νομικού κόσμου.

Από τη μέχρι τώρα εμπειρία, διαπιστώνονται προβλήματα κυρίως στη συμβατότητα της διαμορφωμένης πραγματικότητας και της νομικής περιγραφής των ακινήτων, δεδομένης αφενός της ανυπαρξίας αξιόπιστου Κτηματολογίου στην χώρα μας, αφετέρου των δικαιοπραξιών που πραγματοποιήθηκαν πολλά έτη πριν, όπου οι περιγραφές των ακινήτων ήταν γενικές, αναφέροντας περιγραφικά τους όμορους ιδιοκτήτες και μία εκτίμηση του εμβαδού τους, ή βασιζόντουσαν σε μετρήσεις που προέκυψαν από τα διάφορα χειροκίνητα μετρητικά μέσα που διέθεταν τότε οι επαγγελματίες.

Η Δ.Ε. του ΤΚ/ΤΕΕ, στη συνεδρίαση που πραγματοποιήθηκε στις 16/07/2022, συζήτησε εκτενώς όλα τα παραπάνω και τα μέλη της συμφώνησαν ότι πλέον είναι επιτακτική ανάγκη και προτεραιότητα η ορθή και η ακριβής αποτύπωση των ακινήτων, προκειμένου να μην μετατεθεί στις επόμενες γενιές το βάρος της διόρθωσης της διαμορφούμενης βάσης δεδομένων, και πιθανόν με επαχθέστερους όρους.

Επειδή όμως, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η συνολική πληροφορία για το εκάστοτε ακίνητο, αφορά εκτός από την τεχνική τους υπόσταση και την νομική, θεωρούμε ότι η συνεργασία με τους Συλλόγους σας είναι απαραίτητη προκειμένου να εντοπιστούν τα προβλήματα που αφορούν την προσαρμογή της νομικής περιγραφής των ακινήτων στα πραγματικά υλοποιημένα στοιχεία τους.

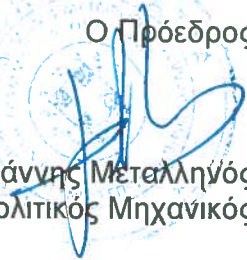
Η πρόθεση μας είναι να επιδιώξουμε από κοινού και εφόσον απαιτείται, να θεσμοθετηθούν νόμιμες, ταχύτερες και με το μικρότερο οικονομικό κόστος, διαδικασίες ώστε να θεραπευθούν λάθη του παρελθόντος που εμφιλοχωρούν στους τίτλους ιδιοκτησίας, προκειμένου έτσι να καταχωρούνται πλέον τα πραγματικά δεδομένα των ακινήτων στο Κτηματολόγιο.

Επίσης, θα μπορέσουμε να εντοπίσουμε από κοινού τις απαραίτητες διαδικασίες και μελέτες, που ορίζει ο νόμος, ώστε τελικά η μεταξύ μας συνεργασία κατά την πραγμάτωση δικαιοπραξιών, να είναι νόμιμη και αποδοτική και να αποφεύγονται φαινόμενα έλλειψης συνεννόησης που οδηγούν σε διενέξεις, καθυστερήσεις ή ακόμα και σε προβλήματα νομιμότητας.

Με την παρούσα επιστολή, προσβλέπουμε στη μεταξύ μας συνεργασία, η οποία κρίνεται απαραίτητο να γίνει άμεσα. Η πρόταση μας είναι να δημιουργηθεί κοινή

ομάδα εργασίας, στελεχωμένης με έμπειρα επαγγελματικά στελέχη αμφοτέρων πλευρών, η οποία θα εργαστεί προκειμένου να τεθεί η βάση τόσο για την εφαρμογή των νέων διατάξεων όσο και για την συνεργασία των διαφόρων επιστημονικών ειδικοτήτων κατά τις δικαιοπραξίες.

Τέλος, θεωρούμε ότι επιβάλλεται να ενεργοποιηθούμε άμεσα, ώστε να επιτελέσουμε το έργο που η Πολιτεία ανέθεσε σε εμάς και το αποτέλεσμα τελικά να εξυπηρετεί τις ανάγκες του κοινωνικού συνόλου, το οποίο αμφότεροι προασπιζόμαστε .

Ο Πρόεδρος

Γιάννης Μεταλλινός
Πολιτικός Μηχανικός

