



Προς το Προεδρείο της Βουλής των Ελλήνων

ΑΝΑΦΟΡΑ

Για τον κ. Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών στις εκτός σχεδίου πόλεων και εκτός ορίων οικισμών περιοχές».

Ο Βουλευτής του ΜΕΡΑ25 Νομού Ηρακλείου, Γεώργιος Λογιάδης, καταθέτει ως αναφορά την κοινή επιστολή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, Τμήματος Ανατολικής Κρήτης και του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Κρήτης/Παράρτημα Ηρακλείου.

Η επιστολή αναφέρει ένα σοβαρό θέμα σχετικό με την εκτός σχεδίου δόμηση. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί αυτών, τόσο στις περιοχές εντός όσο εκτός των σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών.

Ζητάνε να εκδοθεί το Π.Δ. του άρθρου 5, παρ 4 του Ν4178/2013 ώστε να επιτραπεί η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί ανεξαρτήτων κτιρίων (κάθεταις ιδιοκτησίες), επί των κείμενων στις εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών περιοχών, ακινήτων.

Επισυνάπτεται η επιστολή.

Παρακαλούμε για την απάντηση και τις ενέργειές σας και να μας ενημερώσετε σχετικά.

Ηράκλειο, 10/12/2021

Ο καταθέτων Βουλευτής

Γεώργιος Λογιάδης

 <p>ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ</p>	<p>ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ Παράρτημα Ηρακλείου</p>
<p>Πρεβελάκη & Γρεβενών 712 02 Ηράκλειο Κρήτης Τηλ.: 2810 – 342520, 2810-341455 E-mail: teetak@tee.gr Ιστοσελίδα: www.teetak.gr</p>	<p>Σμύρνης αρ. 27 712 01 Ηράκλειο Τηλ.: 0030 2810289302 Fax : 0030 2810221802</p>
<p>Ηράκλειο, 03/12/2021 Αρ. Πρωτ.1802</p>	<p>Ηράκλειο, 03/12/2021</p>

Προς :

Υφυπουργό Χωροταξίας και
Αστικού Περιβάλλοντος
κ. Νικόλαο Ταγαρά.

secdepmin.per@ypen.gr , info@ypen.gov.gr

Θέμα : «Σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών στις εκτός σχεδίου πόλεων και εκτός ορίων οικισμών περιοχές».

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Με την παρούσα επιστολή επιθυμούμε να σας καταστήσουμε ενήμερο για ένα σοβαρό θέμα σχετικό με την εκτός σχεδίου δόμηση.

Ιδιαίτερα σημαντικό ζήτημα το οποίο αφορά στην πλειοψηφία των ακινήτων της χώρας, είναι η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί αυτών, τόσο στις περιοχές εντός όσο εκτός των σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών. Ειδικά στις εκτός σχεδίου περιοχές όμως, παρατηρείται τα τελευταία 8 χρόνια μια μεγάλη αδικία, η οποία αφορά στην απαγόρευση της σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας.

Η έννοια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών αποτυπώθηκε για πρώτη φορά στην Ελληνική νομοθεσία ήδη με τον Ν-3741/29, στον οποίο όμως δεν είχαν ρυθμιστεί τα ζητήματα της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί ανεξάρτητων οικοδομημάτων, κενό το οποίο ήρθε να καλύψει η πολιτεία με το Νομοθετικό Διάταγμα 1024/71 το οποίο για πρώτη φορά έδωσε την δυνατότητα αυτή, άνευ

περιορισμών ως προς την θέση του οικοπέδου (εντός ή εκτός σχεδίων πόλεων και οικισμών). Ακολούθως, με την παράγραφο 2α του άρθρου 6 του Ν-2052/92 όμως, εισήχθη για πρώτη φορά στην νομοθεσία, η απαγόρευση της σύστασης "κάθετων ιδιοκτησιών στις εκτός σχεδίου περιοχές, διάταξη η οποία είναι θεωρητικά ακόμα σε ισχύ.

Όμως, η νομική αδυναμία της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί ανεξαρτήτων κτιρίων, οδήγησε κάποιους πολίτες είτε στη νόμιμη κατάτμηση των γηπέδων τους (όταν αυτό ήταν δυνατό) είτε σε λύσεις νομικά έωλες και τεχνικά απαράδεκτες, με αποτέλεσμα την αισθητική επιβάρυνση των εκτός σχεδίου περιοχών και τη διαίωνιση ενός τεράστιου κοινωνικού προβλήματος.

Το μεγάλο πρόβλημα της ύπαρξης χιλιάδων ουσιαστικά άκυρων συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών, έγινε προσπάθεια να επιλυθεί με τον Ν-4178/13 ο οποίος έδωσε την δυνατότητα για την σύσταση "κάθετων" ιδιοκτησιών και στις περιοχές εκτός σχεδίου με την προϋπόθεση ότι τα κτίσματα είχαν κατασκευαστεί πριν από την 28.07.2011, ενώ προβλέπονταν επιπλέον και η δυνατότητα της επέκτασης του δικαιώματος και στα νεότερα κτίσματα, με την έκδοση προεδρικού διατάγματος του άρθρου 5 παρ. 4 το οποίο όμως δεν εκδόθηκε ποτέ. Ακολούθως με το άρθρο 98 του Ν-4495/17, κρίθηκαν και όλες οι παλαιές συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών έγκυρες και νόμιμες (εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση), τακτοποιώντας οριστικά το ζήτημα που είχε προκύψει με τις παράνομες συστάσεις και παρότι διατηρήθηκε η δυνατότητα σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, επί υφιστάμενων προ της 28.07.2011 ανεξάρτητων κτισμάτων, καμία πρόβλεψη δεν έγινε για τα νέα μετά την ημερομηνία αυτή κτίσματα.

Το αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ρυθμίσεων, είναι σήμερα να απαγορεύεται η σύσταση διηρημένων "καθέτων" ιδιοκτησιών μόνο στα νέα κτίρια κατασκευασμένα μετά την 28.07.2011. Συνεπώς, επιβραβεύεται για άλλη μια φορά όποιος αυθαιρέτησε και λαμβάνει προνόμια που όποιος έχει τηρήσει τη νομιμότητα δε δύναται να απολαμβάνει.

Υπενθυμίζουμε ότι πολλές ιδιοκτησίες ανήκουν εξ' αδιαιρέτου σε περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες και ο διαχωρισμός τους χωρίς τη σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας είναι συνήθως ανέφικτη, ειδικά σε επικλινή γήπεδα. Ταυτόχρονα, σημειώνουμε τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης με την κατάργηση των παρεκκλίσεων αλλά και της μείωσης των συντελεστών, η οποία σε συνάρτηση με την τεράστια καθυστέρηση στη δημιουργία νέων πολεοδομημένων περιοχών καθιστά επιτακτική την ανάγκη δημιουργίας κάθετης ιδιοκτησίας για την κάλυψη της ζήτησης σε ακίνητα που ξεκίνησε να επανεμφανίζεται. Να σημειώσουμε ότι η σύσταση καθέτου δεν αποτελεί κατάτμηση, δεδομένου ότι το ακίνητο παραμένει ενιαίο εσαεί και ο προσδιορισμός χώρων ιδιαίτερης χρήσης των ιδιοκτητών αποτελεί απλά σύσταση δουλειών χρήσεως.

Για όλους τους παραπάνω λόγους ζητάμε να εκδοθεί το π.δ. του άρθρου 5, παρ 4 του Ν4178/2013 ώστε να επιτραπεί η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί

ανεξαρτήτων κτιρίων (κάθετες ιδιοκτησίες), επί των κείμενων στις εκτός σχεδίου πόλεων και οικισμών περιοχών, ακινήτων.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση,



Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΑΚ
Πρόεδρος

Μιχαήλ Χωραφας
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ

Για τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Κρήτης
Η Πρόεδρος

ANASTASIA
DRANDAKI

Αναστασία Δρανδάκη-Μαρινάκη

Digitally signed by ANASTASIA
DRANDAKI
Date: 2021.12.03 12:20:20 +02'00'

Κοινοποίηση:

- Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος κ. Ευθύμη Μπακογιάννη
- Πρόεδρος ΤΕΕ, κ. Γιώργο Στασινό
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- ΜΜΕ

Εσωτερική Διανομή:

- Δ.Ε. ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο Αντιπροσωπείας ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πρόεδρος Πειθαρχικού Συμβούλιου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου
- Σύλλογοι μηχανικών Ανατολικής Κρήτης
- Γραφείο Προϊσταμένης ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο μηχανικών
- Χρονολογικό Αρχείο
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ

