



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΡΟΥΣΑΣ,
πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

Προβλήματα στα συμβόλαια από τα κενά στη νομιμοποίηση

Η ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ αυθαίρετων κτισμάτων ή τμήματος κτισμάτων ξεκινά από ιδρύσεως του ελληνικού κράτους και κορυφώνεται την περίοδο τόσο του Μεσοπολέμου όσο και μεταπολεμικά. Επρόκειτο για μια κατάσταση ανομίας, η οποία έχει την αφετηρία της και τις αιτιάσεις της στις έκτακτες κοινωνικές συνθήκες και ανάγκες των εποχών εκείνων (Ελληνες πρόσφυγες από Μ. Ασία, φτώχεια και άναρχη αστικοποίηση), για να εξελιχθεί στη συνέχεια σε μια παγιωμένη κατάσταση, λαμβάνοντας μάλιστα μια διάσταση τελείως διαστρεβλωμένης εθιμικής συνήθειας. Η πρώτη προσπάθεια να μπει τάξη στο αυθαίρετο τοπίο, που γέννησαν οι πόλεμοι και η φτώχεια και εξέθρεψε εν συνεχεία η απουσία συγκεκριμένων αυστηρών διατάξεων οικοδόμησης, έγινε το 1950. Από τότε όμως και έπειτα η πρώτη σοβαρή προσπάθεια καταγράφεται την εποχή του αείμνηστου Αντώνη Τρίτση.

Εκτοτε όλες οι προσπάθειες για νομιμο-

ποίηση των αυθαίρετων αποδεικνύονται εκ του αποτελέσματος είτε λανθασμένες είτε ελλιπείς. Και αν για την περίοδο του Μεσοπολέμου και μεταπολεμικά η κατασκευή ενός κτίσματος ή για την ακρίβεια μιας κατοικίας (ενός κεραμιδιού που έλεγαν και οι παλιοί) αποτέλεσε κοινωνική ανάγκη, σήμερα η τακτοποίησή τους, και όχι απλώς η νομιμοποίησή τους, αποτελεί περισσότερο από ποτέ κοινωνική αλλά και ηθική αναγκαιότητα για το σύνολο του ελληνικού κράτους.

Και πράγματι, το νομοθετικό πλαίσιο που υφίσταται όλα αυτά τα χρόνια ή που τέλος πάντων καταβλήθηκαν προσπάθειες για να υπάρξει μπορεί να προέκυψε προκειμένου να ικανοποιήσει τις εν λόγω ανάγκες, ωστόσο φαίνεται ότι η εμπειρία της τελευταίας δεκαετίας μας οδηγεί σε ορισμένα ασφαλή συμπεράσματα:

Πρώτον, όποιος επιθυμεί να μεταβιβάσει ακίνητο για τον οποιονδήποτε λόγο είναι υποχρεωμένος να κάνει τη γνωστή

τακτοποίηση με τις συγκεκριμένες διατάξεις και με ό,τι αυτό μπορεί να συνεπάγεται στη συνέχεια για τη στρέβλωση της αγοράς ή την καθαρότητα των τίτλων (θα εξηγήσω στη συνέχεια το πρόβλημα που έχει προκύψει επ' αυτού του ζητήματος).

Δεύτερον, όσοι δεν επιθυμούν τη μεταβίβαση συνεχίζουν να αποκρύπτουν τις αυθαιρέσεις, διότι εκτός από το κόστος που συνοδεύει την αποκάλυψή τους, υπάρχουν και επιπλέον φορολογικές επιβαρύνσεις, με αναδρομική μάλιστα ισχύ από το 2014.

Και τρίτον, για όσους έχουν τακτοποιήσει αυθαίρετα ή έχουν προχωρήσει σε πράξεις μεταβίβασης η διαδικασία πάσχει, διότι δεν έχουν συμπεριληφθεί όλες οι αυθαιρέσεις με εκτεταμένη, λεπτομερή και επιτόπια έρευνα, γεγονός που συνεπάγεται τα όποια συμβόλαια έχουν προκύψει να είναι παντελώς λανθασμένα. Η μόνη θεραπεία για τη συγκεκριμένη περίπτωση είναι η κατάρτιση του συμβολαίου εξ αρχής.

Η τελευταία αυτή διαπίστωση γίνεται αντιληπτό ότι δημιουργεί τεράστια ανησυχία στην αγορά αλλά και στον κλάδο μας, που αποτελεί τον θεματοφύλακα των συγκεκριμένων πράξεων. Ο τελευταίος νόμος νομιμοποίησης των αυθαίρετων κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση και πολύ δε περισσότερο μάλιστα ασκεί και πίεση, καθώς μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας προβλέπει επιπλέον οικονομική

επιβάρυνση. Δεν αρκεί όμως αυτό. Παρατηρείται ότι δεν υπάρχει επαρκής έλεγχος για το πώς θα εξελιχθεί η τακτοποίηση αυτών των αυθαίρετων κατασκευών. Επίσης αφήνει ακάλυπτες τις νεόδμητες κατασκευές από το 2011 έως σήμερα. Τελευταίο και σημαντικότερο, που κανείς δεν το έχει αναδείξει, αλλά είναι σχεδόν δεδομένο ότι θα το βρούμε μπροστά μας, είναι ότι δεν υπάρχει μέριμνα για τα ακίνητα που ανήκουν στις τράπεζες ή έχουν αποκτήσει ή που θα αποκτήσουν οι τράπεζες μέσω της διαδικασίας των πλειστηριασμών.

Η χώρα όμως μπαίνει ή, για την ακρίβεια, επιβάλλεται να εισέλθει σε μια νέα περίοδο, όπου τέτοιες στρεβλώσεις αποτελούν έναν εξίσου σημαντικό ανατρεπτικό παράγοντα για την απολύτως αναγκαία ανάπτυξη της οικονομίας. Ως εκ τούτου, οι θεσμικοί παράγοντες ΤΕΕ, Σύλλογος Συμβολαιογράφων και ΥΠΕΚΑ θα

πρέπει να βρουν κοινό τόπο, να συνεργαστούν στενά ώστε να υπάρξει μια οριστική, ολοκληρωμένη, εμπεριστατωμένη και προσαρμοσμένη στις ανάγκες της εποχής κοινή φόρμουλα για την πλήρη κωδικοποίηση της σχετικής νομοθεσίας. Είναι επιβεβλημένη, λοιπόν, ανάγκη να καλύψουμε τα όποια κενά έχουν προκύψει και να εκδοθούν οι σχετικές αποφάσεις που θα διευκολύνουν, θα απλοποιούν και θα σταθεροποιούν σε βάθος χρόνου τις συναλλαγές που αφορούν την αγορά ακινήτων. ●

Η πρώτη προσπάθεια να μπει τάξη στο αυθαίρετο τοπίο, που γέννησαν οι πόλεμοι και η φτώχεια, έγινε το 1950.

πτικό παράγοντα για την απολύτως αναγκαία ανάπτυξη της οικονομίας. Ως εκ τούτου, οι θεσμικοί παράγοντες ΤΕΕ, Σύλλογος Συμβολαιογράφων και ΥΠΕΚΑ θα