

1. ΜΠΛΟΚΟ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 16/04/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 16/04/2019

Σελίδα: 1



ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΜΠΛΟΚΟ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- Γιατί 3,5 εκατ. στρέμματα δεν θα μπορούν να πουληθούν
- Απέσυραν διάταξη-σκάνδαλο για τα αυθαίρετα στον αιγιαλό

ΣΕΛΙΔΕΣ 18, 39

Μέσο:ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: ...16/04/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: ...16/04/2019

Σελίδα: 18



Δασικοί χάρτες

Μπλόκο στις μεταβιβάσεις των ακινήτων

Οι τίτλοι πριν από το 1946, η «παρερμηνεία» του νόμου, οι περιπτώσεις των νησιών και οι οικιστικές πυκνώσεις
■ Γύρω στα 3,5 εκατ. στρέμματα εκτός συναλλαγής

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΛΑΚΑ

Εκτός συναλλαγής τίθενται – μέχρι στιγμής τουλάχιστον – γύρω στα 3,5 εκατομμύρια στρέμματα, τα οποία χαρακτηρίζονται δασωμένοι αγροί. Ωστόσο, σύμφωνα με ειδικούς, με την ολοκλήρωση

της κύρωσης των δασικών χαρτών ο αριθμός αυτός αναμένεται να διπλασιαστεί. Η σύνταξη και ανάρτηση των δασικών χαρτών έχει ως αποτέλεσμα να σκωθεί το... καλί και να φανούν όλες οι παθογένειες και τα προβλήματα που κρύβονταν εδώ και δεκαετίες κάτω από αυτό. Έτσι, οι

δασικοί χάρτες μετατρέπονται – σε πολλές περιπτώσεις – από πολύτιμο εργαλείο για να προχωρήσουν το Κτηματολόγιο και το Δασολόγιο, σε απειλή για πολύ μεγάλο αριθμό ιδιοκτησιών σε όλη τη χώρα.

Τίθεται λοιπόν το ερώτημα: γιατί βγαίνει εκτός συναλλαγής ο προαναφερόμενος αριθμός στρεμμάτων; Επειδή, όπως εξηγεί μιλώντας στα «ΝΕΑ» ο πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου Γιώργος Ρούσκας, «οι δικαιούχοι θα πρέπει να προσκομίσουν τίτλους ιδιοκτησίας οι οποίοι ανάγονται πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 και έχουν μεταγραφεί!».

ΠΑΓΩΝΟΥΝ. Σύμφωνα με τον Γιώργο Ρούσκα – που είναι και αντιπρόεδρος του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου των Συμβολαιογράφων – όσοι από τους ιδιοκτήτες δεν έχουν τέτοιους τίτλους, θα πρέπει να ακολουθήσουν μια χρονοβόρα διαδικασία ενστάσεων, η οποία απλά παγώνει την αγορά και τις μεταβιβάσεις τίτλων.

Νομικοί αποδίδουν το πρόβλημα σε «παρερμηνεία» του νόμου, βάσει του οποίου έχουν αποδοθεί κατά την ανάρτηση του δασικού χάρτη ως δασικές εκτάσεις κάποιες που κατά το παρελθόν ήταν αγροτικές, αργότερα εγκαταλείφθηκαν λόγω της αστικοποίησης και πλέον καλύπτονται με χόρτα (φρύγανα). «Αυτά δεν θεωρούνται δένδρα» λένε.

Το πρόβλημα – κατά τις ίδιες πηγές – επιτείνεται σε περιοχές με έντονη αστικοποίηση τις τελευταίες δεκαετίες στην ηπειρωτική Ελλάδα, όπου στο παρελθόν τεράστιες εκτάσεις καλλιεργούνταν και

ΣΤΟΥΣ ΕΩΣ ΤΩΡΑ ΑΝΑΡΤΗΜΕΝΟΥΣ ΔΑΣΙΚΟΥΣ ΧΑΡΤΕΣ

5,2%

αφορά εκτάσεις που διασώθηκαν (ΑΔ)

6,5%

(από το 5,2%) των δασωμένων αγρών αμφισβητούνται ως αντιρρήσεις (ή αφορούν πρόδηλα σφάλματα)

2,4%

αφορά εκτάσεις που με βάση τις αεροφωτογραφίες του '45 ήταν δάσος και στη συνέχεια άλλαξαν μορφή αλλά έως τώρα δεν έχει ξεκαθαριστεί αν αυτή η αλλαγή έγινε νόμιμα ή όχι.

ΠΗΓΗ: Σταύρος Τσιλικούνας / δασολόγος – προϊστάμενος της Διεύθυνσης Δασικών Έργων και Υποδομών

1. ΜΠΛΟΚΟ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο:ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: ...16/04/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: ...16/04/2019

Σελίδα:39



στη συνέχεια εγκαταλείφθηκαν, αλλά και σε περιοχές όπως τα Επτάνησα, η Κρήτη και τα νησιά του Αιγαίου, όπου το τεκμήριο της ιδιοκτησίας βράινε τον ιδιοκτήτη και όχι το Δημόσιο.

Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ. Σήμερα, με βάση τα τελευταία στοιχεία του υπουργείου Περιβάλλοντος, η κύρωση των δασικών χαρτών φθάνει το 41%. Η διαδικασία τρέχει γρήγορα, αφού χωρίς δασικούς χάρτες δεν μπορεί να υπάρξει Κτηματολόγιο. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι το 2014 η

Στο σκηνικό που έχει διαμορφωθεί έρχεται να προστεθεί και η πρόσφατη απόφαση του ΣτΕ, το οποίο έκρινε αντισυνταγματική την αλλαγή χρήσης γης

κύρωση των δασικών χαρτών δεν ξεπερνούσε το 1% – και μάλιστα σε μια χώρα όπως η Ελλάδα, όπου η έκταση των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων φθάνει περίπου το 60%.

Τα ποσοστά κύρωσης μπορεί να ανεβαίνουν, αφού η κατάρτιση των δασικών χαρτών πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από το Κτηματολόγιο, αλλά υπάρχουν και εκείνοι που υποστηρίζουν πως οι διαδικασίες γίνονται πολύ γρήγορα, προκειμένου να κερδηθεί χρόνος, με συνέπεια να μην εξελίσσεται σωστά η κατάσταση. Χαρακτηριστικές είναι οι περιπτώσεις της Πάτμου και της Σύμης, αφού οι εκτάσεις των νησιών χαρακτηρίστηκαν δασικές σε ποσοστό μεγαλύτερο του 80%. Και όπως

προαναφέρθηκε, οι περιπτώσεις αυτές δεν είναι οι μοναδικές.

Όλα αυτά μεταφράζονται σε αντιδράσεις από την πλευρά όσων έχουν ακίνητη περιουσία, με συνέπεια να ακολουθεί μπαράζ εντάσεων με ό,τι αυτό συνεπάγεται για την κύρωση των δασικών χαρτών αλλά και την ολοκλήρωση του Κτηματολογίου.

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ. Όπως εξηγεί ο Γιώργος Ρούσκας, σε πολλές περιοχές της χώρας δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας. «Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι όπου δεν υπάρχουν τίτλοι αυτοί ανήκουν στο Δημόσιο», συμπληρώνει. «Υπό τις παρούσες συνθήκες, όσοι αντιμετωπίζουν πρόβλημα με την ιδιοκτησία την οποία όμως νέμονται επί γενεές, θα αυξηθούν γεωμετρικά και θα «παγώσουν» για μεγάλο χρονικό διάστημα τις συναλλαγές».

Για τον λόγο αυτό διαπιστώνεται ήδη δυσκολία σε πράξεις αποδοχής κληρονομιάς, αν στην ανάρτηση η περιοχή εμφανίζεται ως δασική. Σύμφωνα με ειδικούς, μια ακόμη ιδιαιτερότητα είναι ότι οι περισσότεροι ιδιοκτήτες γης έχουν τίτλους που έχουν προκύψει από μεταβιβάσεις τις δεκαετίες του '50, του '60 και του '70 και τεκμαίρονται είτε από διαθήκες, είτε από πράξεις γονικής παροχής, είτε από πράξεις δωρεάς. «Ετσι, πάλι δημιουργείται θέμα με τους τίτλους αυτούς, διότι όπου φαντάζεται το Δημόσιο ότι η γη του ανήκει, έρχεται και την αναρτά ως δασική και παγώνει τα πάντα» λένε **συμβολαιογράφοι**.

«Δεν είναι δυνατόν να χαρακτηρίζεται

δασική μια έκταση που στις αεροφωτογραφίες του 1945 φαίνεται ολοκάθαρα ως αγροτική και δασώθηκε λόγω εγκατάλειψης και ταυτόχρονα στην ακριβώς διπλανή της ίσως έκταση, που φαίνεται ως δασική στις αεροφωτογραφίες του '45, να έχει γίνει εκκέρωση για αγροτική χρήση και αυτό να το επιτρέπουμε» τόνισε μεταξύ άλλων ο πρόεδρος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) Γιώργος Στασινός κατά την πρόσφατη συνέντευξη Τύπου, που έδωσαν οι πρόεδροι του ΤΕΕ, του ΔΣΑ, των **συμβολαιογράφων** και του Συνδέσμου Μελετητών Γεωτεχνικών.

Διευκρινίζεται ότι το 1945 πολλές από αυτές τις περιοχές μπορεί να είχαν δασωθεί και λόγω του πολέμου, ενώ οι ίδιες περιοχές το 1960 μπορεί να φαίνονται ως αγροτικές! Σύμφωνα με δηλώσεις του αναπληρωτή υπουργού Περιβάλλοντος Σωκράτη Φάμελλου (21 Ιανουαρίου 2019), με νόμο που ψηφίστηκε τον περασμένο Ιούνιο και εγκύκλιο του υπουργείου που εκδόθηκε τον περασμένο Δεκέμβριο, οι χορτολιβαδικές εκτάσεις στις οποίες έχουν ανεγερθεί κτίρια με οικοδομική άδεια εξαιρούνται από τη δασική νομοθεσία. Το ίδιο ισχύει και για τις χορτολιβαδικές εκτάσεις οι οποίες κατά το 1945 ήταν αγροτικές.

Ωστόσο, όπως υποστηρίζει ο Γιώργος Ρούσκας, στο άκουσμα της λέξης «δασικό» οι αγοραστές κάνουν πίσω. «Εκω ως παράδειγμα μια περίπτωση αγοραπωλησίας στη Μύκονο με άδεια, όπου οι αγοραστές αποφεύγουν την επένδυση» αναφέρει.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΥΚΝΩΣΕΙΣ. Στο σκηνικό που έχει διαμορφωθεί έρχεται να προστεθεί και η πρόσφατη απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο έκρινε αντισυνταγματική την αλλαγή χρήσης παρά μόνο για περιπτώσεις του Δημοσίου, βάζοντας τέλος στις οικιστικές πυκνώσεις σε δασικές περιοχές. Ετσι, τίθεται το ερώτημα πώς θα γίνει η διαχείριση των υπαρχόντων οικισμών σε 115 δήμους και 292.000 στρέμματα. Εδώ, όπως επισημαίνει ο πρόεδρος του Πανελληνίου Συλλόγου Διπλωματούχων Αγρονόμων – Τοπογράφων Μιχάλης Καλογιαννάκης θα πρέπει είτε να γίνει συμπληρωματική ανάρτηση είτε να υιοθετηθεί μια νέα διαδικασία μόνο γι' αυτές τις περιοχές. Στην πρώτη περίπτωση είναι πολύ πιθανό να υπάρξει νέα καθυστέρηση, ενώ στη δεύτερη θα πρέπει ξανά να κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας. «Σίγουρα όμως το θέμα των οικιστικών πυκνώσεων θα πρέπει να λυθεί και πολεοδομικά» συμπληρώνει.

