

Η βεβαίωση για την μεταβίβαση ακινήτου και οι παγίδες που κρύβει. Μέρος 2^ο: Το περιεχόμενο της βεβαίωσης

Του Τριαντάφυλλου Σφυρή, Πολιτικού Μηχανικού
tsfiris@gmail.com

Στο 2^ο μέρος της σειράς των άρθρων με γενικό τίτλο «Η βεβαίωση για την μεταβίβαση ακινήτου και οι παγίδες που κρύβει» θα αναφερθούμε στο περιεχόμενο των βεβαιώσεων που χορηγούμε και τους κινδύνους που κρύβουν οι ασαφείς και αντιφατικές διατυπώσεις τους.

Οι κίνδυνοι προέρχονται από την τις διατάξεις των παρ. 5 και 6 του άρθρου 23 του νόμου 4014:

«Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής.»

«Στους μηχανικούς της προηγούμενης παραγράφου, ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα που είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε αναγκαίο ζήτημα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.»

Σωστά ο νομοθέτης όρισε τέτοιες αυστηρές ποινές. Πλην όμως θα όφειλε να ορίσει και με απόλυτη σαφήνεια το περιεχόμενο της βεβαίωσης που χορηγούμε, ώστε να γνωρίζουμε εκ των προτέρων ποια είναι τα στοιχεία αυτά που μπορούν να καταστήσουν μια βεβαίωσή μας ανακριβή.

Δυστυχώς οι ασαφείς και αλληλοσυγκρουόμενες διατυπώσεις των διατάξεων του Ν. 4014 αλλά και της ίδιας της βεβαίωσης που χορηγούμε, όχι μόνο δεν μας παρέχουν αυτή την εξασφάλιση, αλλά αντίθετα μας αφήνουν απόλυτα εκτεθειμένους στις ερμηνείες που μπορεί να δώσει ο καθένας. Αυτή η δυνατότητα των πολλών ερμηνειών μπορεί να γίνει αιτία για μελλοντικές εμπλοκές μας, όπως θα εξηγηθεί παρακάτω.

Η σωστή αντιμετώπιση θα ήταν φυσικά να απαιτήσουμε από την πολιτεία μέσω των φορέων που μας εκπροσωπούν (ΤΕΕ, Σύλλογοι) να ξεκαθαρίσει το τοπίο. Μέχρι τότε όμως, και επειδή θα πρέπει παράλληλα να εργαστούμε, θα πρέπει να οργανώσουμε την άμυνά μας. Σ' αυτό μπορεί να συμβάλει ο κάθε συνάδελφος με τις ιδέες του και έτσι όλοι μαζί να βρούμε ένα ασφαλή δρόμο για να πορευτούμε.

Οι βεβαιώσεις που χορηγούμε, όπως εκδίδονται από το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ είναι 3 τύπων:

- α) για αδόμητα οικόπεδα ή γήπεδα
- β) για ακίνητα με κτίσματα νόμιμα και
- γ) για ακίνητα με αυθαίρετα που έχουν προηγουμένως τακτοποιηθεί

Η βεβαίωση για μεταβίβαση αδόμητων ακινήτων

Η βεβαίωση στην περίπτωση (α) είναι απλή και ξεκάθαρη. Λέει:

βεβαιώνω ότι:

Δεν υπάρχει κτίσμα και δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζομένου ακινήτου.

Η βεβαίωση για μεταβίβαση κτιρίων που υφίστανται νομίμως.

Στην περίπτωση (β), με τον περιορισμό των αυθαιρεσιών μόνο σε αυτές που επηρεάζουν το ύψος, την δόμηση, την κάλυψη ή την χρήση του κτίσματος, η βεβαίωση φαίνεται να είναι επίσης σαφής και ξεκάθαρη:

βεβαιώνω ότι:

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια του ακινήτου (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ) στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) :

- Δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας)
- Κατά την αυτοψία δεν διαπιστώθηκε ότι έχει εγκατασταθεί οποιαδήποτε αυθαίρετη χρήση.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν υπολογίστηκαν τα πάχη επιχρισμάτων και των τυχόν επενδύσεων.

Επίσης, για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη οι εξής αποκλίσεις :

- Μέχρι ποσοστού 2% (με μέγιστο τα 20 εκατοστά) των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας)
- Μέχρι ποσοστού 2% της μικτής επιφανείας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας) (με μέγιστο τα 8.0 τμ).
- Οι αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

Αυτό δηλ. που καλούμαστε να ελέγξουμε και να βεβαιώσουμε στην (β) περίπτωση είναι απόλυτα συγκεκριμένο και άρα αν μετρήσουμε σωστά τα περιγράμματα και τα ύψη των κτισμάτων που υπάρχουν στο ακίνητο, δεν κινδυνεύουμε να υποστούμε τις συνέπειες του άρθρου 23. **Δεν χρειάζεται δηλ. να ελέγξουμε άλλα στοιχεία όπως** π.χ. τις αποστάσεις από τα όρια, τα ύψη των περιτοιχίσεων, αν τα παράθυρα έχουν κατασκευαστεί στις προβλεπόμενες από την άδεια θέσεις και με τις προβλεπόμενες διαστάσεις κλπ, που αν δεν τηρήθηκαν καθιστούν σύμφωνα με τον 4014 το κτίριο «αυθαίρετο».

Υπάρχει όμως κάτι στη διατύπωση, το οποίο δεν έχει διευκρινιστεί ακόμη και μας προκαλεί αμηχανία για το πως θα μεταχειριστούμε ορισμένες πολύ συνηθισμένες περιπτώσεις. Είναι οι λέξεις **«που επηρεάζουν»** και **«αποκλίσεις»**. Το «επηρεάζουν» σημαίνει και το **«αυξάνουν»** αλλά και το **«μειώνουν»**. Το «αποκλίσεις» σημαίνει και το **«προς τα πάνω»** αλλά και το **«προς τα κάτω»**. Τι εννοεί όμως η διάταξη; Αν δηλ. διαπιστώσουμε ότι ένα κτίριο έγινε μικρότερο σε κάλυψη, δόμηση ή ύψος, μπορούμε να χορηγήσουμε την βεβαίωση αυτού του τύπου; Γενικότερα: ένα κτίριο που έγινε μικρότερο από όσο προέβλεπε η άδεια, θεωρείται αυθαίρετο και πρέπει να δηλωθεί και να τακτοποιηθεί πληρώνοντας πρόστιμο ή δεν θεωρείται αυθαίρετο; Εδώ οι γνώμες δίστανται. Ορισμένοι συνάδελφοι στις πολεοδομίες το θεωρούν αυθαίρετο και έχουν τα επιχειρήματά τους: θεωρείται αλλαγή όψεων, περιγράμματος, αλλάζει η μελέτη θερμομόνωσης κλπ. Η κοινή λογική λέει πως όχι. Δεν μπορεί να μπαίνει στο ίδιο τσουβάλι και αυτός που έκανε το κτίριο μεγαλύτερο και αυτός που το έκανε μικρότερο και να του επιβληθεί πρόστιμο! Αν θέλουμε να φτάσουμε την λογική αυτή μέχρι τα άκρα, θα πρέπει να επιβληθεί πρόστιμο και σε αυτόν που έβγαλε μια άδεια για ένα κτίριο αλλά τελικά δεν το έχτισε!

Κατά την άποψή μου, το πνεύμα της διάταξης του νόμου που επιβάλλει σε κάθε μεταβίβαση να υπάρχει η βεβαίωση, σε συνδυασμό με τον περιορισμό του ελέγχου μόνο στην κάλυψη, τη δόμηση και το ύψος, αποβλέπει στην προστασία του περιβάλλοντος από τη αυθαίρετη ανέγερση κτιρίων ή την αυθαίρετη επέκτασή τους είτε προς τα πλάγια είτε προ τα επάνω. Οπότε σε περίπτωση που βρούμε το κτίριο μικρότερο σε κάλυψη, δόμηση ή ύψος, μπορούμε να χορηγήσουμε την βεβαίωση. Αλλά να γράφουμε στα σχόλια, άσχετα αν τελικά δεν εκτυπώνονται, όσα από τα τρία αυτά μεγέθη τα βρήκαμε μικρότερα. Επίσης να το γράφουμε χειρόγραφα και πάνω στην βεβαίωση. Π.χ.

«Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια του ακινήτου (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ) το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελής ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) κατασκευάστηκε μικρότερο ως προς την κάλυψη (ή την δόμηση ή το ύψος κατά περίπτωση).

Τι κάνουμε αν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που δεν επηρεάζουν την κάλυψη, την δόμηση ή το ύψος.

Ας δούμε τώρα και ένα άλλο ζήτημα, που δεν μας αφορά με την έννοια των ποινικών ευθυνών σε σχέση με τον νόμο 4014, αλλά ενδέχεται στο μέλλον να γίνει αιτία σοβαρών εμπλοκών μας.

Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ενδέχεται να υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες θα έπρεπε να δηλωθούν (π.χ. βεράντες, ψηλή περιτοίχιση, ψησταριές, πολεοδομικές και κτιριοδομικές παραβάσεις κλπ). Αλλά αυτές δεν επηρεάζουν το ύψος, την δόμηση, την κάλυψη ή την χρήση και άρα δεν επηρεάζουν το αληθές της βεβαίωσής μας. Επίσης ενδέχεται να έχουν γίνει στα ίδια τα κτίρια αυθαίρετες εργασίες (πχ. επισκευές χωρίς οικοδομική άδεια, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, τοποθέτηση κλιματιστικών κλπ) ή να μην τηρήθηκαν οι αποστάσεις από τα όρια ή να μην είναι ίδιο το περίγραμμα του κτιρίου (χωρίς να έγινε μεγαλύτερο ή μικρότερο) . Αλλά ούτε και αυτά δεν επηρεάζουν το ύψος, την δόμηση, την κάλυψη ή την χρήση και άρα δεν επηρεάζουν το αληθές της βεβαίωσής μας.

Τι θα συμβεί όμως, αν ο νέος ιδιοκτήτης εμπλακεί στο μέλλον εξ αιτίας τους και υποχρεωθεί να πληρώσει το τσουχτερό πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησής, προκειμένου να τακτοποιήσει τυχόν τέτοιες αυθαιρεσίες; Αυτό μπορεί να συμβεί σε περίπτωση καταγγελίας από γείτονα ή σε περίπτωση που ζητήσει κάποια άδεια για προσθήκη ή επισκευή. Τυπικά δεν θα φέρουμε εμείς κάποια ευθύνη γι' αυτό. **Ποιος όμως μπορεί να μας εξασφαλίσει ότι δεν θα στραφεί εναντίον μας για να διεκδικήσει να πληρώσουμε εμείς «τα σπασμένα»; Δηλ. να χρησιμοποιήσει την βεβαίωση για να αποδείξει ότι εξαπατήθηκε και ότι αγόρασε ένα ακίνητο με νομικό ελάττωμα, το οποίο του το αποκρύψαμε σε συνέργεια με τον πωλητή;**

Αν αυτό ακούγεται σε κάποιους συναδέλφους κάπως «τραβηγμένο», δε έχουμε παρά να σκεφτούμε τις περιπτώσεις εμπλοκής συναδέλφων μας εξαιτίας της ανάλογης βεβαίωσης περί οικοδομησιμότητας του μεταβιβαζόμενου οικοπέδου ή γηπέδου, την οποία αναγράφουμε πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα κατά το άρθρο 4 του Ν. 651/77. Η βεβαίωση αυτή ενώ καθιερώθηκε για την προστασία του δημοσίου και μόνο συμφέροντος, δηλ. για την απαγόρευση των παράνομων κατατμήσεων και όχι για την διασφάλιση του αγοραστή ότι μπορεί να χτίσει, εν τούτοις έχει χρησιμοποιηθεί σε πάμπολλες περιπτώσεις για να εγερθούν αξιώσεις σε βάρος των μηχανικών που την χορήγησαν, όταν για κάποιο λόγο, άσχετο με τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν επιτραπεί η οικοδόμηση (π.χ. από την αρχαιολογική υπηρεσία, από το δασαρχείο και τελευταία λόγω γης υψηλής παραγωγικότητας).

Συνεπώς, θα πρέπει πριν την μεταβίβαση να ενημερώνουμε τους δύο συμβαλλόμενους για το ακριβές νόημα της βεβαίωσης του νόμου 4014, και ότι δεν αφορά την ύπαρξη τυχόν αυθαίρετων κατασκευών που δεν επηρεάζουν την μεταβίβαση. Και για να εξασφαλιστούμε από μελλοντικές αξιώσεις του αγοραστή σε βάρος μας, σε περίπτωση εμπλοκής του, θα

πρέπει να του ζητούμε να μας υπογράψει υπεύθυνη δήλωση με το ανάλογο περιεχόμενο.
Π.χ.

«Δηλώνω ότι γνωρίζω ότι η βεβαίωση του μηχανικού για την μη ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο αφορά μόνο τις κατασκευές που επηρεάζουν το ύψος, την δόμηση και την κάλυψη».

Από εκεί και ύστερα είναι θέμα δικό του το αν θα θελήσει ή όχι να διασφαλιστεί ως προς τυχόν τέτοια ελαττώματα του ακινήτου που πρόκειται να αγοράσει. Το έλεγχο αυτόν μπορεί να τον αναθέσει είτε σε εμάς ή σε περίπτωση που μας προσέλαβε ο πωλητής, να τον αναθέσει σε μηχανικό της εμπιστοσύνης του.

Η βεβαίωση για μεταβίβαση ακινήτων με αυθαίρετα κτίσματα που δηλώθηκαν.

Το μεγαλύτερο όμως πρόβλημα δημιουργείται με την βεβαίωση της (γ) περίπτωσης η οποία λέει:

βεβαιώνω ότι:

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια του ακινήτου

- Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όλες οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. του άρθρου 23 του Ν.4014/2011.

Πέραν των ανωτέρω, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομικές άδειες, νομιμοποιήσεις κτλ), στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) :

- Δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας)
- Κατά την αυτοψία δεν διαπιστώθηκε ότι έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν υπολογίστηκαν τα πάχη επιχρισμάτων και των τυχόν επενδύσεων.

Επίσης, για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη οι εξής αποκλίσεις :

- Μέχρι ποσοστού 2% (με μέγιστο τα 20 εκατοστά) των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας)
- Μέχρι ποσοστού 2% της μικτής επιφανείας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας) (με μέγιστο τα 8.0 τμ).
- Οι αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

Δεν θα υπήρχε πρόβλημα με την βεβαίωση αυτή, πέραν φυσικά των αναφερόμενων στην προηγούμενη περίπτωση (β), αν η βεβαίωση έλεγε:

- Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όλες οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. του άρθρου 23 του Ν.4014/2011.

Από την στιγμή όμως που δεν το λέει έτσι, στην έννοια «όλες οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές» χωρούν τα πάντα. Γι' αυτό πριν χορηγήσουμε την βεβαίωση, θα πρέπει προηγουμένως να εντάξουμε στον νόμο 4014 τα πάντα και να μην παραλείψουμε ούτε ένα «αυθαίρετο» καρφί!

«Αυτά είναι υπερβολές», θα αντιτείνει κάποιος «τολμηρός» συνάδελφος. Αλλά πως μπορεί να είναι σίγουρος, ότι την ίδια άποψη θα έχει και ο υπάλληλος της υπηρεσίας που θα αναλάβει να ελέγξει την δήλωσή του, σε περίπτωση που αυτή βρεθεί μέσα στο δείγμα του 5% που θα ελεγχθούν; Και πως μπορεί να είναι σίγουρος ότι την ίδια άποψη θα έχει και ο μηχανικός που θα κληθεί να χορηγήσει βεβαίωση σε επόμενη μεταβίβαση;

Για να αποφύγουμε τον κίνδυνο αυτό μόνο δύο τρόποι υπάρχουν:

α) ή να υποχρεώσουμε του πελάτες μας να δηλώσουν και να πληρώσουν πρόστιμο για τα πάντα, χωρίς να είμαστε και πάλι σίγουροι, ότι ο υπάλληλος που θα μας ελέγξει δεν θα «ανακαλύψει» κάτι που μας ξέφυγε.

β) ή (το σωστό και λογικό) να απαιτήσουμε να ορισθούν με απόλυτη σαφήνεια ποιες είναι αυτές οι «όλες οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές» που αναφέρει η βεβαίωση. Αν χρειαστεί ας γίνει μια μακροσκελής λίστα με οσοδήποτε κατασκευές, αλλά να ξέρουμε ότι αυτές θα είναι και όχι άλλες, που θα ξεφυτρώσουν αργότερα από το «εφευρετικό» μυαλό ενός υπαλλήλου, είτε από πρόθεση είτε από ευθυνοφοβία.

Η άποψη των νομικών

Πάνω στο θέμα αυτό ενδιαφέρουσα είναι η άποψη του δικηγόρου κ. Κωνσταντίνου Καρατσώλη, νομικού συνεργάτη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και τώρα νομικού συμβούλου του αναπληρωτή υπουργού ΥΠΕΚΑ. Περιλαμβάνεται στο υλικό των σεμιναρίων του ΤΕΕ και υπάρχει στο διαδίκτυο (<http://www.law-lot.gr/?p=217>)

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι όλη η ανάλυση του κ. Καρατσώλη που ακολουθεί, βασίζεται στο περιεχόμενο της βεβαίωσης όπως την ανήρτησε στην ιστοσελίδα του το ΥΠΕΚΑ και η οποία λέει:

*Δεν έχουν εκτελεστεί **εμφανείς** αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν την επιφάνεια, το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας)*

Στην βεβαίωση όμως που εκδίδεται από το ηλεκτρονικό σύστημα που ΤΕΕ **η λέξη «εμφανείς» έχει αφαιρεθεί**. Άλλη μια αυθαίρετη ενέργεια που επιτείνει το χάος και την ανασφάλεια!

*Κων/νος Καρατσώλης
Δικηγόρος
Νομικός Συνεργάτης Τ.Ε.Ε*

Η Βεβαίωση Μηχανικού Ν.4014/2011

Τυπικό δικαιολογητικό ή σημαντικός θεσμός πάταξης της αυθαίρετης δόμησης

5η Ενότητα. Εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.

Κατά το άρθρο 381 Κ.Β.Π.Ν ((Αρθ-5 παρ.2 και Αρθ-22 παρ.3 πλην τελ. εδαφ. και 4 Ν-1577/85, Αρθ-21 παρ.5 Ν-1790/88) αυθαίρετη κατασκευή είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται : α)χωρίς την άδεια του Αρθ-329 παρ.1 ή β) καθ' υπέρβαση της άδειας ή γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή δ) κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.

Από την απλή ανάγνωση των παραπάνω εξάγεται ως συμπέρασμα ότι πιθανόν πέραν των εμφανών κατασκευών αυθαιρέτων ή μη να υπάρχουν στο υπό μεταβίβαση ακίνητο και άλλες αφανείς αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις . Μάλιστα από την διατύπωση της περ.γ του άρθρου 381 του Κ.Β.Π.Ν (κατά παραβίαση διατάξεων) είναι βέβαιο και σαφές ότι η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης (γεγονός το οποίο κυρίως δεν είναι εμφανές) καταγράφεται ως αυθαίρετη κατασκευή κατά την διάταξη.

Συνεπώς, η αυτοψία του Μηχανικού δεν μπορεί να εκτείνεται σε έλεγχο και των αφανών αυθαιρέτων κατασκευών. Ο νομοθέτης δεν όρισε τέτοιο έλεγχο διότι εάν ήθελε να τον ορίσει θα προδιέγραφε και τον ειδικό τεχνικό τρόπο ελέγχου και

καταγραφής, ως το έπραξε στην περίπτωση ειδικών περιπτώσεων για την υπαγωγή στο άρθρο 24 του νόμου. Κατά συνέπεια, ορθώς η βεβαίωση περιλαμβάνει με μεγάλη αυστηρότητα για την ύπαρξή της και για λόγους ασφάλειας δικαίου στο μέλλον την έννοια εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές. Υπό αυτό το περιεχόμενο δεν αφήνεται καταρχάς κανένα περιθώριο παρερμηνείας για το μέγεθος και τον τρόπο αυτοψίας και προφανώς διασφαλίζεται ότι η διαδικασία αφορά μόνον στις εμφανείς κατασκευές.

Σε κάθε άλλη εκδοχή θα ήταν σίγουρο ότι οι Μηχανικοί δεν θα χρησιμοποιούσαν ένα κοινό έντυπο, καθώς θα προσπαθήσουν να περιγράψουν τις επιφυλάξεις τους για το αποτέλεσμα του ελέγχου και κατ'αυτό τον τρόπο θα αποδυναμωνόταν η ισχύς της βεβαιώσεως και θα αναιρούταν ο βασικός σκοπός του νομοθέτη. Πολύ περισσότερο θα εξαλείφονταν οι στόχοι του νομοθετήματος για την θέσπιση κόκκινης γραμμής στο πεδίο των αυθαιρεσιών.

Επομένως, είναι καταρχάς λογική η αναφορά για λόγους υπαγορευόμενους από την ίδια τη φύση της αυτοψίας, ως εργαλείο που επέλεξε ο νομοθέτης για την καταγραφή των αποτελεσμάτων και περαιτέρω πληροί απόλυτα την έκταση του ελέγχου που απαιτείται για την καταγραφή των βασικών πολεοδομικών μεγεθών του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. (δόμηση, κάλυψη, ύψος, επιφάνεια)

Η έννοια «αυθαίρετο» στην πράξη (ή πως οι γείτονες που μαλώνουν «νομοθετούν»).

Από την στιγμή που η έννοια «αυθαίρετο» είναι τόσο αόριστη, ήταν επόμενο να την διαμορφώνει ο καθένας εντελώς αυθαίρετα: από τον κάθε υπάλληλο της κάθε πολεοδομίας, που θα θελήσει να δείξει «υπερβάλλοντα ζήλο» (με ή χωρίς σκοπιμότητα), ή να κάνει τα στραβά μάτια» (με ή χωρίς σκοπιμότητα), μέχρι τον κάθε «ξύπνιο» πολίτη που θα θελήσει να εμπλέξει την πολεοδομία στις φαγωμάρες του με τον γείτονά του. Ναι μια τέτοια (υπαρκτή) περίπτωση για παράδειγμα:

Ο Χ και ο Ψ είναι γείτονες και έχουν πολύχρονη κόντρα μεταξύ τους. Κάποτε ο Χ έβαλε στην αυλή του μια ομπρέλα κήπου για σκιά και πάκτωσε τον στύλο της με τσιμέντο μέσα σε ένα λάκκο διαμέτρου 40 εκ. Ο Ψ κάλεσε την αστυνομία να ελέγξει αν Χ είχε οικοδομική άδεια για την εργασία αυτή.

Ο αστυνόμος πήρε τηλέφωνο στην πολεοδομία, ζήτησε τον αρμόδιο υπάλληλο και ρώτησε αν για την εργασία αυτή απαιτείται οικοδομική άδεια.

Ο υπάλληλος απάντησε ότι δεν απαιτείται άδεια και ο αστυνόμος έφυγε.

Ο Ψ πήγε μαζί με τον δικηγόρο του στην πολεοδομία και ωρυόμενος ζητούσε το όνομα του υπαλλήλου που έδωσε την αστυνομία, για να πάει στον εισαγγελέα να τον καταγγείλει για παράβαση καθήκοντος.

Έντρομος ο υπάλληλος έφυγε τρέχοντας, να πάει να διαπιστώσει το «αυθαίρετο» και να συντάξει έκθεση, για να καλύψει τα νώτα του. Συνέταξε την έκθεση αυθαιρέτου, υπολόγισε το πρόστιμο για την αυθαίρετη οικοδομική εργασία με αναλυτικό προϋπολογισμό, και όπως προβλέπει ο νόμος, κοινοποίησε την έκθεση στο ΙΚΑ για να βγουν οι ασφαλιστικές εισφορές και στον εισαγγελέα για την άσκηση της προβλεπόμενης ποινικής δίωξης.

Η υπόθεση πήρε τον δρόμο της, και ένα σωρό άνθρωποι αφιέρωσαν ώρες ολόκληρες (αστυνομία, υπηρεσίες, δικηγόροι, πολίτες, δικαστές, Δ.Ο.Υ.) παράγοντας αέρα κοπανιστό κυνηγώντας έναν «αυθαίρετο λάκκο»! Και απορούμε γιατί φουντάραμε ως χώρα!

Να και η δικαιολογία του υπαλλήλου της πολεοδομίας: «Καταλαβαίνω ότι είναι εντελώς παράλογο αυτό που έγινε, αλλά και εγώ τι να έκανα; Αν δεν έκανα έκθεση αυθαιρέτου, ο Ψ θα μου έκανε μήνυση για παράβαση καθήκοντος. Καλλίτερα να τρέχει στα δικαστήρια ο πολίτης για να αποδείξει ότι δεν είναι ελέφαντας παρά εγώ.» Και με το δίκιο του. Πώς να ενεργήσει διαφορετικά, όταν ο νόμος είναι τόσο ασαφής; **Και έτσι την έννοια «αυθαίρετο», που δεν φρόντισε να ορίσει με σαφήνεια η πολιτεία, την ορίζει -και την επιβάλλει- ο κάθε δύστροπος πολίτης!**

Και το ερώτημα που τίθεται: αν κληθούμε να χορηγήσουμε βεβαίωση σε μεταβιβαζόμενο οικόπεδο, στο οποίο έγιναν αυθαίρετες κατασκευές και οι οποίες εντάχθηκαν στον ν. 4014, αλλά παραλείφθηκε η πάκτωση της ομπρέλας, τι θα κάνουμε; Έχουμε 2 μόνο επιλογές:

α) Να αγνοήσουμε την «αυθαίρετη» ομπρέλα και να βεβαιώσουμε ότι «Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όλες οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3. του άρθρου 23 του Ν.4014/2011.», ρισκάροντας σε περίπτωση μελλοντικής καταγγελίας

β) Να ζητήσουμε πρώτα να νομιμοποιηθεί η «αυθαίρετη» ομπρέλα, και φυσικά με εκπρόθεσμο πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης, διώχνοντας ουσιαστικά τον πελάτη και στέλνοντάς τον σε άλλο πιο ριψοκίνδυνο συνάδελφο.

Με τέτοιους όρους είναι προφανές ότι δεν μιλάμε για άσκηση επαγγέλματος αλλά για τζόγο! Και φυσικά η αγορά θα ξεβράσει σιγά - σιγά του «δειλούς» και θα κρατήσει τους «τολμηρούς» που ξέρουν να παίζουν. Αυτό θέλει η πολιτεία να γίνει; Και θα το αφήσουμε;

Για να λυθεί ένα πρόβλημα πρέπει πρώτα να αναδειχθεί.

Η άποψη που σχημάτισε ο γράφων από συζητήσεις είναι, ότι από όλα αυτά που βιώνουμε καθημερινά ιδιώτες και υπάλληλοι, δεν παίρνουν μυρουδιά οι συντάκτες των νόμων και των εγκυκλίων, και ούτε φαντάζονται με ποιο τρόπο οι αοριστίες των κειμένων τους γίνονται πράξη. Και όταν τους το επισημαίνει κανείς η απάντησή τους είναι στερεότυπη: «Ε, όχι δά! Αυτά είναι στενοκεφαλίες και ευθυνοφοβίες των υπαλλήλων. Δεν πρέπει να στέκονται σε τέτοιες λεπτομέρειες!» Και η εύλογη απορία: Γιατί δεν εκδίδουν μια εγκύκλιο που να τα βάζει στην θέση τους, ώστε να είναι καλυμμένοι και οι υπάλληλοι; Τι φοβούνται;

Τα αυθαίρετα δεν είναι το μόνο πεδίο στο οποίο βιώνουμε τις συνέπειες των ασαφών και αντιφατικών νόμων. Όλη η πολεοδομική νομοθεσία πάσχει από αυτή την αρρώστια. Αλλά για να θεραπευτεί μια αρρώστια πρέπει πρώτα να αναδειχθούν όλα τα συμπτώματά της. Προτείνω λοιπόν την καταγραφή όσο το δυνατόν περισσότερων τέτοιων στρεβλώσεων και παραλογισμών, με παραδείγματα από την προσωπική μας εμπειρία. Και στη συνέχεια την γνωστοποίησή τους στους αρμόδιους.

Για το σκοπό αυτό, προτείνω να δημιουργήσουμε μια ιστοσελίδα όπου ο κάθε συνάδελφος θα μπορεί να καταθέτει μια εμπειρία του. Όποιος το επιθυμεί, μπορεί να μην αναφέρει στοιχεία όπως ονόματα, διευθύνσεις, ημερομηνίες κλπ. αλλά μόνο το γεγονός.

Στην συνέχεια μέσα από ευρεία δημοσιοποίησή τους σε πανελλήνια κλίμακα, να ταρακουνήσουμε την πολιτική ηγεσία, για να αναγκαστεί να ξεκαθαρίσει αυτό το θολό τοπίο, το οποίο δημιουργεί ένα εργασιακό περιβάλλον ανασφαλές, υπό την πίεση των εξοντωτικών συνεπειών που προβλέπονται σε περίπτωση παράβασης από παρανόηση κάποιας διάταξης.

Το E-mail μου είναι ανοιχτό σε προτάσεις.

Τριαντάφυλλος Σφυρής
tsfiris@gmail.com