

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου: Κρυφές παγίδες σε εκατομμύρια ακίνητα

[Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός](#) / [Οικονομία & εξ-οικονομώ](#)



Η εφαρμογή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αποκάλυψε πλήθος αυθαιρεσιών που μπλοκάρουν τις μεταβιβάσεις ή Αφορούν κυρίως επέκταση διαμερίσματος σε κοινόχρηστο χώρο πολυκατοικίας, κλείσιμο φωταγωγού ή μπαλκονιού



Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου - που τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή από την 1η Απριλίου 2022 - σήκωσε το χαλί και φάνηκαν όλες οι κρυφές παγίδες/αυθαιρεσίες που υπάρχουν σε εκατομμύρια ακίνητα σε όλη τη χώρα.

Δυστυχώς τις περισσότερες φορές οι ιδιοκτήτες δεν γνωρίζουν τίποτα για αυτές και μαθαίνουν για το πρόβλημα όταν μπλοκάρει η μεταβίβαση του ακινήτου τους, μια και δεν μπορεί να εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου. Οι αυθαιρεσίες αφορούν κυρίως από μια επέκταση του διαμερίσματος στον κοινόχρηστο χώρο της πολυκατοικίας έως το κλείσιμο του φωταγωγού ή του μπαλκονιού.

«Στα περισσότερα ακίνητα πριν από τη μεταβίβασή τους πρέπει να γίνει τακτοποίηση των αυθαιρεσιών που έγιναν κατά το παρελθόν κυρίως από τους εργολάβους των οικοδομών και δεν είναι γνωστές στους σημερινούς ιδιοκτήτες.

Για τον λόγο αυτόν, οι ιδιοκτήτες πρέπει πρώτα να δηλώσουν/τακτοποιήσουν τις αυθαιρεσίες και στη συνέχεια να προχωρήσουν στην έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και να γίνουν τα συμβόλαια» λέει μιλώντας στα «ΝΕΑ» η τοπογράφος-πολεοδόμος μηχανικός Γραμματή Μπακλατσή.

Ενιαία ψηφιακή βάση

Σημειώνεται πως η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου είναι μια ενιαία ψηφιακή βάση δεδομένων, στην οποία ενσωματώνονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά, στοιχεία και σχέδια για κάθε ακίνητο. Όπως προαναφέρθηκε, πλέον είναι

απαραίτητη για κάθε μεταβίβαση ακινήτου, ακόμα και αδόμητου οικοπέδου, καθώς και στη χρηματοδότηση της κατοικίας για το «Εξοικονομώ», ενώ μόνο με την απόκτησή της θεωρείται ολοκληρωμένη - και - η τακτοποίηση των αυθαιρέτων.

Τίθεται έτσι το ερώτημα: Πώς μπορεί ένας ιδιοκτήτης να γνωρίζει για τυχόν κρυφές παγίδες/αυθαιρεσίες στο ακίνητό του; «Μόνος του δεν μπορεί. Πρέπει να απευθυνθεί σε μηχανικό ο οποίος πρέπει να συγκεντρώσει μια σειρά από έγγραφα (την οικοδομική άδεια, το έντυπο με το ΚΑΕ, τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια κ.ά.) που είναι απαραίτητα για την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου» επισημαίνει η Γραμματή Μπακλατσή. «Και μέσα από τον έλεγχο αυτών των εγγράφων, αλλά και την απαιτούμενη προσκόμιση σύγχρονου τοπογραφικού θα φανούν οι τυχόν αυθαιρεσίες».

Σύμφωνα με την ίδια, το πρόβλημα με τις κρυφές παγίδες αφορά κυρίως τους κατόχους οριζοντίων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων, γραφείων, καταστημάτων και πάρκινγκ) που αγόρασαν το ακίνητό τους σε πολυκατοικίες που χτίστηκαν με αντιπαροχή.

Σε αυτή την περίπτωση, όπως εξηγεί, ο εργολάβος κατέθετε τα σχέδια της οικοδομής στον συμβολαιογράφο και βάσει αυτών των σχεδίων συντασσόταν η πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά όροφο. Και με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας και τον πίνακα κατανομής γινόταν στη συνέχεια η πώληση. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις διαπιστώνεται σήμερα πως τα σχέδια της σύστασης με τα οποία γίνονταν οι μεταβιβάσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν συμφωνούν με τα εγκεκριμένα σχέδια που βρίσκονται στον φάκελο της οικοδομικής άδειας που φυλάσσεται στην Πολεοδομία.

Περισσότερο υποψιασμένοι

Κατά τη Γραμματή Μπακλατσή, περισσότερο «υποψιασμένοι» για τυχόν αυθαιρεσίες πρέπει να είναι οι ιδιοκτήτες που αγόρασαν γραφείο-επαγγελματική στέγη ενώ στα σχέδια στην Πολεοδομία φαίνεται ο χώρος ως κατοικία, αλλά και αυτοί που αγόρασαν κατάστημα με πατάρι, το οποίο όμως δεν αποτυπώνεται στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας.

Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες που το διαμέρισμά τους γειτνιάζει με φωταγωγό που έχει κλείσει, που αγόρασαν γκαρσονιέρα στο δώμα το οποίο μπορεί να ανήκει στους κοινόχρηστους χώρους, που αγόρασαν διαμέρισμα στο υπόγειο ή ημιυπόγειο τα οποία στα σχέδια που έχουν κατατεθεί στην Πολεοδομία φαίνονται ως αποθήκη, και αυτοί που αγόρασαν θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο της πολυκατοικίας που είναι κοινόχρηστος χώρος.

Οι πιο συνηθισμένες αυθαιρεσίες

Οι πιο συνηθισμένες αυθαιρεσίες που πολλοί ιδιοκτήτες δεν γνωρίζουν και τις διαπιστώνουν όταν βρεθούν τα σχέδια της Πολεοδομίας είναι: η αλλαγή στα τετραγωνικά του διαμερίσματος εξαιτίας κατάληψης κοινόχρηστου χώρου (στο τέλος του κοινόχρηστου διαδρόμου), ένα πρόβλημα που μπορεί να λυθεί με μονομερή τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Επίσης συνηθισμένες αυθαιρεσίες είναι οι σοφίτες στον τελευταίο όροφο, κάτω από τη στέγη, οι αλλαγές σε διαστάσεις και γενικά ό,τι έχει σχέση με την επιφάνεια, το κλείσιμο των ημιυπαίθριων χώρων. Ακόμα τα ξεμπαζώματα που έχουν ως αποτέλεσμα το υπόγειο να έχει μετατραπεί σε ισόγειο, η κατασκευή αποθήκης στον ακάλυπτο, η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία, η αλλαγή στη θέση και στο μέγεθος των εξωτερικών ανοιγμάτων (πόρτες, παράθυρα, μπαλκονόπορτες), η επέκταση των μπαλκονιών αλλά και η μετατροπή πέργκολας σε στέγαστρο. Αλυτο όμως παραμένει το πρόβλημα της επέκτασης του διαμερίσματος ή του καταστήματος στο διπλανό διαμέρισμα ή κατάστημα (αλλαγή διαμερισμάτωσης), κάτι που συχνά αγνοούσαν οι ιδιοκτήτες τους. «Η νομική τακτοποίηση εδώ απαιτεί τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, με υπογραφή όλων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, κάτι που είναι σήμερα πρακτικά αδύνατο» επισημαίνει ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παραδιάς.

Οπως λέει, «το πρόβλημα αυτό χρειάζεται άμεση νομοθετική επίλυση από το ΥΠΕΝ γιατί έχει φέρει σε απόγνωση πάρα πολλές χιλιάδες ιδιοκτητών σε όλη τη χώρα που δεν μπορούν να κάνουν ούτε γονική παροχή στα παιδιά τους (!)».

Τίθεται επίσης το ερώτημα: Τι γίνεται στην περίπτωση που στο συμβόλαιο αναγράφονται διαφορετικά τετραγωνικά σε σχέση με την οικοδομική άδεια; Πρέπει να γίνει τακτοποίηση και να εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου;

«Ναι» αναφέρει η Γραμματή Μπλακλατσή. «Και αυτό επειδή έχουν αλλάξει τα περιγράμματα των ανεξάρτητων ιδιοκτησιών-διαμερισμάτων. Η τακτοποίηση της αυθαιρεσίας γίνεται ανά όροφο, ανεξάρτητα αν ανήκουν στον ίδιο ή σε διαφορετικό ιδιοκτήτη, και το πρόστιμο είναι 250 ευρώ».

Βέβαια, θα μπορούσε κάποιος να αναρωτηθεί για το πόσο ασφαλής είναι η μεταβίβαση ενός ακινήτου με την έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου; «Με την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, το κτίριο/διαμέρισμα/κτίσμα θα είναι πλήρως νόμιμο και θα έχει όλες τις δυνατότητες μεταβίβασης, ενοικίασης χωρίς περαιτέρω απαιτήσεις (δηλαδή βεβαιώσεις αυθαιρέτων από μηχανικό κ.ά.)» επισημαίνει η Γραμματή Μπακλατσή.

Πηγή: [.in.gr](https://www.in.gr)