



ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Πού κρύβονται παγίδες και ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων

Οδηγός 10+5 ερωτήσεων - απαντήσεων για τους προελέγχους που πρέπει να γίνουν σε Κτηματολόγιο, Δασικούς Χάρτες, Πολεοδομία, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κιρίων

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ



Η αγορά ενός ακινήτου εγκυμονεί κινδύνους για έναν αγοραστή. Κι αυτό διότι μια - εκ πρώτης όψεως - ευκαιρία μπορεί να αποδειχθεί παγίδα και το ακίνητο μετά την αγορά να μην μπορεί να χτιστεί, να τακτοποιηθεί ή να μεταβιβαστεί...

Επιπλέον, ο υποψήφιος αγοραστής θα πρέπει να έχει υπόψη του πως στην Ελλάδα οι πολεοδομικές μεταβολές είναι πολλές και συχνές, ενώ άλλα είναι τα δεδομένα αν το ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή κι άλλα αν βρίσκεται σε εντός σχεδίου.

Η σωστή εγγραφή στο Κτηματολόγιο, ο μη δασικός χαρακτήρας για τα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια, οι ισχύουσες χρήσεις γης, τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης είναι μερικά μόνο από τα στοιχεία που πρέπει να ελεγχθούν, κατά τον νομικό και τεχνικό έλεγχο που πρέπει να διενεργηθεί, πριν ολοκληρωθεί η αγορά ενός ακινήτου. «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολεοδόμου μηχανικού Γραμματίς Μπαλκισιά παρουσιάζουν 10+5 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες για τους απαιτούμενους ελέγχους που πρέπει να προηγηθούν της αγοράς ενός ακινήτου, προκειμένου ο υποψήφιος αγοραστής να μην τιν... πατάσει και κλαίει τα χρήματά του.

■ Τι πρέπει να ελεγχθεί στο Κτηματολόγιο;
Πρέπει να γίνει έλεγχος στα φύλλα καταχώρισης. Αυτός ο έλεγχος γίνεται ηλεκτρονικά και είναι απολύτως απαραίτητος.

■ Γιατί;
Επειδή έχει παρατηρηθεί (σε πάρα πολλές περιπτώσεις) πως υπάρχουν λάθος εγγραφές στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ή ακόμα και να μην έχουν δηλωθεί εκ παραδρομής ή αμέλειας τα ακίνητα στο Κτηματολόγιο, με αποτέλεσμα αυτά να εμφανίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη».

■ Κι από εκεί και πέρα;

Ανάλογα με την περίπτωση, ο ενδιαφερόμενος αγοραστής είναι πολύ σημαντικό να ενημερωθεί για τυχόν λάθη και στη συνέχεια θα πρέπει να γίνουν όλες οι απαραίτητες διαδικασίες διόρθωσης αυτών των σφαλμάτων. Για παράδειγμα, διόρθωση προδίκλου σφάλματος ή διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων κ.ά. Όλα αυτά πρέπει να γίνουν πριν από την ολοκλήρωση της αγοραπωλησίας.

■ Τι ελέγχουμε στους δασικούς χάρτες;
Αυτός ο έλεγχος γίνεται όταν το ακίνητο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή. Έτσι, για να ελεγχθεί εάν ένα ακίνητο είναι δασικό, θα πρέπει να γίνει έλεγχος στον κυρωμένο δασικό χάρτη της περιοχής, προκειμένου να ξεκαθαρίσει αν το ακίνητο περιλαμβάνεται σε αυτόν και αν έχει χαρακτηριστεί ως δασικό.

■ Κι αν το ακίνητο είναι χαρακτηρισμένο ως δασικό και έχει υποβληθεί ένσταση, τότε τι γίνεται;
Σε αυτή την περίπτωση, ο ενδιαφερόμενος αγοραστής θα πρέπει να περιμένει την απόφαση της Επιτροπής Εξέτασης Δασικών Αντιρρήσεων, η οποία θα ορίσει τον χαρακτήρα της έκτασης.

■ Γιατί είναι πολύ σημαντικός ο τεχνικός έλεγχος;
Είναι πολύ σημαντικός διότι προφυλάσσει τον αγοραστή από μια ατυχή και ζημιόγανο αγορά παράνομου πολεοδομικά ή επισφαλούς ή ακατάλληλου για την προσδοκώμενη χρήση κτίσματος.

Επιπλέον, τον προφυλάσσει από το πιθανό βάρος κρυμμένων τωρινών ή μελλοντικών οικονομικών υποχρεώσεων έναντι του Δημοσίου λόγω απαλλοτριώσεων ή εισφορές σε γη και χρήμα, καθώς και από άλλους μελλοντικούς περιορισμούς που μπορεί να «μπλοκάρουν» την εκμετάλλευσή και τη χρήση του ακινήτου.

■ Ένα παράδειγμα;
Ένας αγοραστής μπορεί να θέλει

να ανεγείρει ή να αλλάξει χρήση σε ένα ακίνητο για ένα επαγγελματικό εργαστήριο, που όμως απαγορεύεται στη συγκεκριμένη περιοχή. Για αυτό είναι απαραίτητο να εξασφαλιστεί από την Πολεοδομία βεβαίωση για τις ισχύουσες χρήσεις γης.

■ Τι άλλο περιλαμβάνει ο τεχνικός έλεγχος;
Περιλαμβάνει το «τσεκάρισμα» όλων των πολεοδομικών δεδομένων: τον συντελεστή δόμησης, το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης, το επιτρεπόμενο ύψος καθώς κι αν υπάρχουν ειδικές διατάξεις, όπως είναι για παράδειγμα υποχρεωτική πρασιά ή στόα, υποχρεωτικά στέγα, υποχρεωτικά μορφολογικά στοιχεία στο κτίριο κ.ά.

■ Και γιατί είναι πολύ σημαντικό αυτοί οι παράγοντες;
Διότι μπορεί να είναι καθοριστικός σημασίας για την επιφάνεια της κάλυψης κτίσματος που ο αγοραστής επιθυμεί να ανεγείρει. Για παράδειγμα, ένα γωνιακό οικοπέδο, που διαθέτει υποχρεωτική πρασιά και στις δύο πλευρές, έχει μικρότερη κάλυψη και επομένως η γνώμη ενός μηχανικού είναι καθοριστικός σημασίας για την επιλογή του οικοπέδου. Επίσης θα πρέπει να ελεγχθεί η περίπτωση, στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο, να είναι σε εξέλιξη μελέτη τροποποίησης των όρων δόμησης ή να υπάρχει κάποια προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), κάτι που πιθανόν να αποτελεί εμπόδιο σε μελλοντική ανέγερση κτηρίου.

■ Ποια επιπλέον στοιχεία θα πρέπει να εξετάζει ο μηχανικός του αγοραστή;
Θα πρέπει να εξετάσει:
Α) Την πολεοδομική νομιμότητα του κτιρίου. Εδώ ελέγχονται η οικοδομική άδεια, τα σχέδια που τη συνοδεύουν, τυχόν δηλώσεις χώρων που άλλαξαν χρήση (με τις διατάξεις του Ν. 3843/2010), πιθανές υπαγωγές σε νόμους τακτοποίησης αυθαίρετων (όπως ο Νόμος 4178/2013), αν

Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα είναι απαραίτητη πριν από την υπογραφή του συμβολαίου.

Με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα ελέγχονται και τα δηλωθέντα ούτως ή άλλως αυθαίρετα. Αυτό επιτρέπει από εδώ και πέρα τον αυστηρό έλεγχο κάθε νέου αυθαίρετου



► Ένας αγοραστής μπορεί να θέλει να ανεγείρει ή να αλλάξει χρήση σε ένα ακίνητο για ένα επαγγελματικό εργαστήριο, που όμως απαγορεύεται στη συγκεκριμένη περιοχή. Γι' αυτό είναι απαραίτητο να εξασφαλίζεται από την Πολεοδομία βεβαίωση για τις ισχύουσες χρήσεις γης

υπάρχει εξαίρεση από κατεδάφιση (Ν. 1337/1983) κ.ά.

Β) Αν τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομής συμφωνούν με την ισχύουσα κατάσταση. Επίσης αν εντοπίζονται διαφορές σε χώρους, διαστάσεις, χρήσεις κ.λπ. Διευκρινίζεται ακόμα το ενδεχόμενο να υπάρχει αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών.

Γ) Τη νομιμότητα των παρακαλουθημάτων του ακινήτου (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης στην αυλή ή και στον ακάλυπτο χώρο κ.λπ.).

Δ) Αν το ακίνητο βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως, αν είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, αν οικοδομείται ή με τι όρους οικοδομείται.

■ **Τι εξετάζεται αν το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως;**
Στην περίπτωση που είναι εντός σχεδίου πόλεως, εξετάζεται αν το σχέδιο είναι παλαιό, προ του 1983, ή αν έχει γίνει επέκταση του σχεδίου με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983, οπότε και ερευνάται περαιτέρω αν έχει κυρωθεί ή όχι η Πράξη Εφαρμογής. Επίσης εξετάζεται αν υπάρχουν Ειδικά Προεδρικά Διατάγματα (π.χ. Πήλιο, Κυκλάδες, παραδοσιακοί οικισμοί) που καθορίζουν ειδικούς όρους δόμησης, αρτιότητας και μορφολογικά στοιχεία, π.χ. υποχρεωτικά στέγη, απόσταση από όρια κ.λπ.

■ **Για τα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια;**
Για τα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια που έχουν το απαιτούμενο εμβαδόν

και πρόσωπο σε δρόμο εξετάζεται εάν ο δρόμος είναι αναγνωρισμένος κοινόχρηστος δρόμος με διοικητική πράξη, διαφορετικά δεν θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο. Ακόμη, στην περίπτωση που είναι εντός σχεδίου και δεν υπάρχει κυρωμένη ΠΕ, ελέγχονται επιπλέον η αρτιότητά του, η οικοδομησιμότητά του στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και γίνεται επίσκεψη στην πολεοδομία του αρμόδιου δήμου για περισσότερες διευκρινίσεις, ενημέρωση για την πορεία της ΠΕ και τυχόν τελευταίες εξελίξεις. Διαπιστώνονται οι οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα (ΠΕ, πράξη αναλογισμού, προσκώρυξης και αποζημίωσης).

■ **Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου πόλης;**

Στην περίπτωση που το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου πόλης, ελέγχεται αν εκκρεμεί απαλλοτρίωση για κοινωφελή σκοπό ή για εκτέλεση οδικού ή άλλου έργου. Επιπλέον, ελέγχεται ο χαρακτήρας της έκτασης σε ό,τι αφορά τον χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασοειδούς έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος κ.λπ., εξετάζεται η ύπαρξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου και, αν ναι, εντάσσεται σε ποια κατηγορία αυτής εμπίπτει το υπόψη ακίνητο.

■ **Σε περίπτωση που η αγορά αφορά κτίσμα, τι έλεγχος γίνεται;**
Σε αυτή την περίπτωση, ο έλεγχος λαμβάνει υπόψη την αρχιτεκτονική, τη στατική μελέτη αλλά και όλες τις μελέτες μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Επίσης λαμβάνονται υπόψη η ποιότητα της κατασκευής, η λειτουργικότητα του χώρου, οι μελέτες, άδειες και αδειοδοτήσεις, η έως τώρα συμπεριφορά του κτίσματος στους σεισμούς που έλαβαν χώρα, η συντήρησή του, η ύπαρξη ή όχι ρυαγμών, διαβρώσεων, ασταθειών, ζημιών, η κλητή τοποθέτηση εγκαταστάσεων, η μόνωση κ.ά. Ιδιαίτερα προσοχή απαιτείται εάν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου για την έκδοση άδειας απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Διότι αν υπάρχει η υποψία ότι μπορεί εκεί να υπάρχουν αρχαία ευρήματα, τότε, ενδεχομένως, θα σταματήσει η έκδοση της άδειας.

■ **Ποιος ο ρόλος της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου στις αγοραπωλησίες;**
Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα είναι απαραίτητη πριν από την υπογραφή του συμβολαίου. Με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα ελέγχονται και τα δηλωθέντα ούτως ή άλλως αυθαίρετα. Αυτό επιτρέπει από 'όω και πέρα τον αυστηρό έλεγχο κάθε νέου αυθαίρετου. Γιατί όταν θέλει κάποιος να πουλήσει μια ιδιοκτησία (οικόπεδο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, γραφείο κ.λπ.) η οποία έχει αυθαίρετα, είναι δυνατό αμέσως να εντοπιστεί η αυθαίρεση. Επομένως, οι αγοραστές θα γνωρίζουν ότι σε περίπτωση που μελλοντικά κάνουν καινούργια αυθαίρετα, το ακίνητο θα «μπλοκάρεται» στη μελλοντική μεταβίβασή του.