



Εικονική πραγματικότητα οι οικοδομικές άδειες

Μόλις το 3% των κατοικιών στην Ελλάδα δεν έχει παραβάσεις

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Πολύς δρόμος χρειάζεται να διανυθεί ακόμα, προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της αυθαίρετης ή άναρχης δόμησης σε αστικά κέντρα και περιφέρεια, αν κρίνει κανείς από το ότι μόλις 3% των κατοικιών είναι απολύτως σύμφωνο με την οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί. Σύμφωνα με τον κ. Μάνο Κρανίδη, πολιτικό μηχανικό και μέλος του διοικητικού συμβουλίου της ΠΟΜΙΔΑ, «με βάση τους εκατοντάδες ελέγχους που έχω πραγματοποιήσει, μόνο το 3% των ακινήτων δεν εμφανίζει κάποια παράκλιση σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια. Οι πολεοδομίες δεν λειτουργούν όπως πρέπει». Αυτό σημαίνει ότι για το υπόλοιπο 97% των περιπτώσεων απαιτείται χρόνος και χρήμα, έως ότου καταστεί εφικτή η έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, που με τη σειρά της είναι προϋπόθεση για να ολοκληρωθεί κάθε αγοραπωλησία, ή γονική παροχή.

Όπως τονίζει ο κ. Κρανίδης στην «Κ», «τα περισσότερα ακίνητα έχουν μικρές παραβάσεις. Υπάρχουν όμως κι άλλα που ενώ είχαν άδεια π.χ. για ισόγειο, έχει ανεγερθεί και ένας ακόμα όροφος». Σύμφωνα με τον ίδιο, τα περισσότερα προβλήματα εντοπίζονται σε μονοκατοικίες στην περιφέρεια ή σε πολυκατοικίες που κατασκευάστηκαν μετά το 1985 και μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 2000, όταν «άνθισαν» οι περίφημοι ημιψάθιροι.

Παραδόξως δε, τα πιο παλιά διαμερίσματα εμφανίζουν μικρότερες παραβάσεις, αλλά και αυτά έχουν σημαντικά ζητήματα.

«Ένα βασικό μας θέμα είναι η απουσία του φακέλου της οικοδομικής άδειας σε αρκετά από τα ακίνητα, ειδικά από το 1956 μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1970. Ακόμα όμως κι αν βρεθεί η άδεια, σε αρκετές περιπτώσεις είναι δυσανάγνωστη, ακόμα και για έναν ειδικό», σημειώνει ο κ. Κρανίδης. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να γίνει ανασύσταση φακέλου για όλο το κτίριο, προκειμένου οι υπενέχεια να εκδοθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου και να καταστεί μεταβιβάσιμο το εκάστοτε ακίνητο. Το κόστος και ο χρόνος που απαιτούνται καθιστούν την προσπάθεια αυτή



Τα περισσότερα προβλήματα εντοπίζονται σε μονοκατοικίες στην περιφέρεια ή σε πολυκατοικίες που κατασκευάστηκαν μετά το 1985 και μέχρι το τέλος της δεκαετίας του 2000, όταν «άνθισαν» οι περίφημοι ημιψάθιροι.

Μεγάλο «αγκάθι» στην κτηματαγορά η απουσία του φακέλου της οικοδομικής άδειας σε αρκετά ακίνητα, ειδικά από το 1956 μέχρι τα τέλη του '70.

μάταιη και ως εκ τούτου ακυρώνονται πολλές πράξεις. «Θα πρέπει να επιτραπεί η ανασύσταση φακέλου ανά διαμέρισμα και όχι υποχρεωτικά για όλο το κτίριο», επισημαίνει ο κ. Κρανίδης.

Τα παραπάνω θέματα είναι που τελικά προκαλούν ένα μέρος των πολύμηνων καθυστερήσεων στις αγοραπωλησίες, ενώ έχουν συμβάλει και στη συσσώρευση σημαντικού όγκου αναξιόποινων ακινήτων στα χαρτοφυλάκια των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων και των τραπεζών. Είναι χαρακτηριστική η αναφορά του κ. Διώρα Γαβριηλίδη, διευθυντικού εταίρου της Elxis-At Home In Greece, στο πρόσφατο συνέ-

δριο ακινήτων ProDEXPO, καθώς, όπως ανέφερε, «ενώ, παραδοσιακά, μία αγοραπωλησία στην Ελλάδα μπορεί να απαιτήσει από δύο έως έξι μήνες, σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, η ίδια συναλλαγή μπορεί να ολοκληρωθεί σε μόλις δύο έως έξι εβδομάδες». Σύμφωνα με τον κ. Γαβριηλίδη, όταν μια συναλλαγή διαρκεί μεγάλο χρονικό διάστημα, οι πιθανότητες να πραγματοποιηθεί περιορίζονται στο 70%, ενώ σε περιπτώσεις ύπαρξης αξιόπιστων δεδομένων και γρήγορης διεκπεραίωσης, οι συμφωνίες που ολοκληρώνονται εκτοξεύονται στο 90%.

Εκτός όμως από τις σημαντικές αποκλίσεις ανάμεσα στην πραγματική εικόνα των κτιρίων και την «εικονική πραγματικότητα» των οικοδομικών αδειών, σημαντικά ζητήματα παρουσιάζονται και εξαιτίας του κατακερματισμού των βάσεων δεδομένων (π.χ. άλλα στοιχεία είναι δηλωμένα στο κτηματολόγιο, άλλα στην εφορία και άλλα αναγράφονται στα συμβόλαια των υποθηκοφυλακείων). Στην ομιλία της στο συνέδριο ProDEXPO, η κ. Εβελίν Χαϊτζη-

ρου, διευθύνουσα σύμβουλος της Cerved Property Services, πρότεινε τη δημιουργία μια Αρχής Στοιχείων Ακινήτων, που θα συγκεντρώνει και θα επικυρώνει δεδομένα.

Στο πλαίσιο αυτό, κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική η λειτουργία, πιθανώς κατά τους πρώτους μήνες του 2026, του νέου Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων (ΜΙΔΑ), όπου κάθε ακίνητο θα αποκτήσει τον δικό του ψηφιακό φάκελο. Σε αυτόν, θα καταγράφονται όλες οι πληροφορίες που σχετίζονται με τη χρήση του – από τον αριθμό των τετραγωνικών, τη σύμβαση μίσθωσης και τα στοιχεία του μισθωτή, έως και το αν έχουν δηλωθεί τα ίδια στοιχεία από ιδιοκτήτη και ενοικιαστή. Επίσης, εκτός από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ, προβλέπεται (και αυτό είναι το πιο σημαντικό) η διασύνδεσή του με το κτηματολόγιο, το Ε9, τον ΔΕΔΔΗΕ, ακόμα και με τα ομολόγια ηλεκτρικής ενέργειας, ώστε να διορθωθούν οι αποκλίσεις των τετραγωνικών μέτρων, που παρατηρούνται και προκαλούν «πονοκέφαλο» σήμερα σε κάθε προσπάθεια μεταβίβασης.