

N. 4495/2017 – Υποχρεωτική η υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και η βεβαίωση μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις

Με το νέο νόμο για την αυθαίρετη δόμηση (N. 4495/2017), προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ως υποχρεωτική η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η χορήγηση βεβαίωσης από τον αρμόδιο μηχανικό που αφορά την νομιμότητα κτιρίου ή οικοπέδου που μεταβιβάζεται ή επί του οποίου συστήνονται εμπράγματα δικαιοπραξίες.

Ειδικότερα, με το άρθρο 83 (Απαίτηση έκδοσης βεβαίωσης μηχανικού σε δικαιοπραξίες, εγγραπτές πράξεις) προβλέπεται ότι σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του 4495/2017 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.

Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,

γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.

Οι ανωτέρω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών από την υπογραφή τους και προσαρτώνται στις προβλεπόμενες δικαιοπραξίες (παραγράφου 1).

Όπως επισημαίνεται στην αιτιολογική έκθεση, εξυπακούεται ότι στις ενοχικές δικαιοπραξίες (μισθώσεις επί παραδείγματι), ή στις αποδοχές κληρονομιάς τέτοια υποχρέωση δεν υφίσταται, καθώς δεν αφορούν σε σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Το περιεχόμενο της βεβαίωσης περιγράφεται ρητώς στην παράγραφο 2 του οικείου άρθρου, ενώ προβλέπεται και η συνοδεία του από τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο εξαιρείται μόνο στις ρητά οριζόμενες περιπτώσεις.

Ακολούθως προβλέπονται κυρώσεις για τους μεσολαβούντες και δικαιοπρακτούντες, στην παράγραφο 12, σε περίπτωση μη υποβολής της βεβαίωσης του μηχανικού στα συμβόλαια μεταβίβασης.

Δείτε παρακάτω το άρθρο 83 του Ν. 4495/2017:

1. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.

2. Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,

γ) οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.

3. Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011 ή του ν. 4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.

4. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

5. Δεν απαιτείται το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις εξής περιπτώσεις:

α) για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4178/2013 έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια,

β) σε κάθε περίπτωση για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής,

γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου,

δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή, εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν υπερβαίνει τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης Ζ.Ο.Ε..

6. Οι ανωτέρω βεβαιώσεις των μηχανικών έχουν ισχύ δύο (2) μηνών από την υπογραφή τους και προσαρτώνται στις δικαιοπραξίες της παραγράφου 1.

7. Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών, που προβλέπονται στην παράγραφο 1, εκδίδονται και υπογράφονται από τον βεβαιούντα μηχανικό, χωρίς μοναδικό αριθμό, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη, και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρίζονται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την επαναλειτουργία του συστήματος. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμόδιου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμόδιων υπηρεσιών.

8. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232), προσαρτώνται αντίγραφα των σχεδίων της οικοδομικής άδειας του κτιρίου.

9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων και στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης, γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 90 των σχεδίων που τις απεικονίζουν.

10. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) αυτού ή κατ' εξαίρεση μετά την καταβολή του παραβόλου στις περιπτώσεις ακινήτων που ανήκουν σε πρόσωπα των παραγράφων 6 και 7 του άρθρου 103, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, κατά το ποσοστό ιδιοκτησίας που του αντιστοιχεί η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει

εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας, αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

11. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 και να ρυθμίζεται κάθε άλλο θέμα σχετικά με τη δήλωση και τη βεβαίωση.

12. α) Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση του παρόντος, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι (6) μηνών και χρηματική ποινή από τριάντα χιλιάδες (30.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ. Κατά την επιμέτρηση των ποινών του προηγούμενου εδαφίου λαμβάνεται υποχρεωτικά και αναλογικά υπόψη η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

β) Στους μηχανικούς της περίπτωσης α', ανεξάρτητα από την ποινική τους δίωξη, επιβάλλεται και προσωρινή ή οριστική απαγόρευση άσκησης του επαγγέλματος από τα αρμόδια πειθαρχικά όργανα του φορέα του οποίου είναι μέλη, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ρυθμίζεται η διαδικασία επιβολής της διοικητικής ποινής και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

γ) Ειδικά, στις περιπτώσεις υπαγωγής στον παρόντα ή μεταβίβασης αυτοτελών νέων αυθαίρετων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας για κτίσματα που κατασκευάστηκαν ή άλλαξαν οι χρήσεις αυτών μετά τις 28.7.2011, στον αρμόδιο για την υπαγωγή ή την έκδοση βεβαίωσης μηχανικό, επιβάλλεται οριστική παύση άδειας άσκησης επαγγέλματος, ύστερα από απόφαση του αρμόδιου πειθαρχικού οργάνου του Τ.Ε.Ε. και διαγραφή από οποιοδήποτε μητρώο επαγγέλματος μηχανικού, ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.