



Έως και 22 διαφορετικά δικαιολογητικά, με μέσο όρο 10 δικαιολογητικών, απαιτούνται για κάθε συνήθη δικαιοπραξία, σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ. Είναι χαρακτηριστικό ότι η κυβέρνηση επαναφέρει, με το άρθρο 60 του πολυνομοσχεδίου του υπουργείου Εσωτερικών για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, τη βεβαίωση μη οφειλής ΤΑΠ για τις μεταβιβάσεις ακινήτων. Πρόκειται για το μοναδικό έγγραφο που καταργήθηκε το 2014 στο πλαίσιο της προσπάθειας περιορισμού της γραφειοκρατίας. Όλα αυτά, τη στιγμή που το υπουργείο Περιβάλλοντος προωθεί σχέδιο νόμου που καθιστά αναγκαία τη βεβαίωση μηχανικού για τις αποδοχές κληρονομιών. Συγκεκριμένα οι ιδιοκτήτες τονίζουν: "Στο σχέδιο του πολυνομοσχεδίου του Υπουργείου σας για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, έχουν συμπεριληφθεί δύο ρυθμίσεις οι οποίες θα πρέπει να αποσυρθούν διότι θα δημιουργήσουν σοβαρότατα προβλήματα στις συναλλαγές ακινήτων και στους ιδιοκτήτες τους. Άρθρο 60. Επαναφορά της βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ. Ένα από τα προβλήματα των συναλλαγών στα ακίνητα, που ταλανίζουν τους πολίτες, είναι ο ασύλληπτος και συνεχώς διογκούμενος αριθμός δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη σύνταξη κάθε συμβολαιογραφικού εγγράφου μεταβίβασης ακινήτου για οποιαδήποτε αιτία. Επισυνάπτουμε τον πλήρη κατάλογο των ισχυόντων έως 22 απαιτούμενων δικαιολογητικών, με μέσο όρο 10 δικαιολογητικών για κάθε συνήθη δικαιοπραξία. Το 2014 είχε γίνει εκτεταμένη συζήτηση και έρευνα επί του προβλήματος των δεκάδων πιστοποιητικών, που κατέληξε στην κατάργηση ενός και μόνον δικαιολογητικού: Με το άρθρο 44 του Ν. 4262 "Ρυθμίσεις απλοποίησης της διαδικασίας ίδρυσης επιχειρήσεων και μεταβίβασης ακινήτου" καταργήθηκε η παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 περί ΤΑΠ, με την οποία έπαυσε να ισχύει η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού περί μη οφειλής ΤΑΠ. Με το άρθρο 60 του σχεδίου σας, επαναφέρετε την προϋπόθεση αυτή, και μάλιστα με την βαρύτατη κύρωση της ακυρότητας του σχετικού συμβολαίου! Ετσι στον γραφειοκρατικό σταυρό του μαρτυρίου των πολιτών προστίθεται ένα ακόμη καρφί! Η προ 25ετίας θεσπισθείσα αυτή διάταξη, είχε καταργηθεί το 2014 στο πλαίσιο μείωσης των γραφειοκρατικών προαπαιτούμενων κατά τη σύνταξη μεταβιβαστικών συμβολαίων. Επιπροσθέτως όμως σε μικρούς ΟΤΑ είχε παρατηρηθεί το απαράδεκτο φαινόμενο της αδικαιολόγητης μη χορήγησής του σε ιδιοκτήτες οικοπέδων ως μέσο πίεσής τους για να μην ανοικοδομήσουν, ή για να τα εκχωρήσουν στον ίδιο το Δήμο με μικρό ή και χωρίς αντάλλαγμα! Για τους λόγους αυτούς το κύριο αίτημά μας είναι να μην επανέλθει η σχετική υποχρέωση, καθόσον εν τω μεταξύ η σύνταξη συμβολαίων έχει ήδη επιβαρυνθεί με πολυάριθμες βεβαιώσεις ΕΝΦΙΑ αλλά και τεχνικού χαρακτήρα βεβαιώσεις, δηλώσεις, υπαγωγές αυθαιρέτων, πιστοποιητικά και σχεδιαγράμματα, για την έκδοση και απόκτηση των οποίων οι συμβαλλόμενοι δίνουν πραγματικές "μάχες", γεγονός που

καθυστερεί και δυσχεραίνει αφόρητα τη διεκπεραίωση των συναλλαγών, σε μια αγορά της οποίας τα προβλήματα είναι γνωστά σε όλους μας... Ιδιαίτερα μάλιστα τη στιγμή που με άλλο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Ενέργειας προβλέπεται και η επέκταση του πιστοποιητικού μηχανικού και στις αποδοχές κληρονομιάς, τους πλειστηριασμούς κλπ.! Εξάλλου ως κύρωση της παράβασής της, η παλαιά διάταξη προέβλεπε την απόλυτη ακυρότητα των συντασσομένων συμβολαίων καθώς και κυρώσεις κατά των συμβολαιογράφων. Η εξοντωτική αυτή κύρωση της ακυρότητας δεν μπορεί να επαναληφθεί στη σημερινή συναλλακτική πραγματικότητα. Χαρακτηριστικά σας αναφέρω ότι με την παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν. 4330/2015 (ΦΕΚ Α59/16.6.2015) ("Τροποποίηση διατάξεων Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και άλλες διατάξεις") καταργήθηκε η ακυρότητα συμβολαίων λόγω έλλειψης του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, και συγκεκριμένα η παρ. 6 του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 αντικαταστάθηκε με την εξής διάταξη: "6. Οι συμβολαιογράφοι που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1 %) επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 300,00 ευρώ ούτε ανώτερο από 1.000,00 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο διπλασιάζεται." Θεωρούμε απόλυτα επιβεβλημένο, σε περίπτωση που το Υπουργείο επιμείνει στην επαναφορά της υποχρέωσης αυτής, να ζητήσετε να εναρμονιστεί απόλυτα η διάταξη αυτή με την παραπάνω νέα διάταξη επί έλλειψης Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, και όχι να προβλέπεται ακυρότητα η οποία θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια των συναλλαγών, και ιδιαίτερα τα συμφέροντα του αγοραστή δεδομένου ότι η ακυρότητα θα προέλθει από οφειλή του πωλητή για την οποία ο αγοραστής δεν έχει την παραμικρή ιδέα ή ευθύνη! Άρθρο 61. Τώρα και πρόστιμα 5ετίας στις αναδρομικές χρεώσεις 20ετίας! Με το άρθρο αυτό, στη διάταξη που παρέτεινε την παραγραφή των υποχρεώσεων των πολιτών έναντι των Ο.Τ.Α. στα 20 (!) έτη χωρίς προσαυξήσεις (άρθρο 32 Ν. 4304/2014), προστίθενται και όλες οι νόμιμες προσαυξήσεις για την τελευταία πενταετία! Αυτό σημαίνει ότι σε οτιδήποτε έχει δηλωθεί ελλιπώς στους ΟΤΑ, τα ποσά που θα αξιώνονται για την 20ετία συν τα πρόστιμα της πενταετίας, μπορεί να ισοδυναμούν με ολόκληρη την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου!"