

Τη «νεκρανάσταση» του θεσμού της ταυτότητας κτιρίου, ο οποίος έχει θεσπιστεί από το 2010 αλλά δεν έχει ακόμα εφαρμοστεί. Οπως προβλέπεται , η ταυτότητα όχι μόνο θα είναι υποχρεωτική σε κάθε αγοραπωλησία ακινήτου από 1ης Ιουλίου, αλλά και προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της διαδικασίας νομιμοποίησης αυθαιρεσιών. Περαιτέρω, όπως είχε ήδη εξαγγελθεί, θα μπορεί να εκπονείται και ανά διηρημένη ιδιοκτησία, δηλαδή ανά διαμέρισμα. «Θολό» παραμένει το τοπίο για τους κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων, ενώ αποσύρθηκε η προαναγγελθείσα υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας.

Η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου θεσπίστηκε με τον ν. 3843 (ο νόμος Μπιρμπίλη για τους ημιυπαίθριους), ως μια «ειδική διαδικασία ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση πολεοδομικών αυθαιρεσιών και υπερβάσεων δόμησης». Πρόκειται ουσιαστικά για τη δημιουργία (από έναν μηχανικό) ενός ψηφιακού φακέλου, στον οποίο συγκεντρώνονται διάφορα πιστοποιητικά που εκδίδονται (από μηχανικούς) για ένα κτίριο: η οικοδομική άδεια, τα σχέδια (τα εγκριθέντα και τα πραγματικά, που δεν ταυτίζονται απαραίτητα), το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, οι νομιμοποιήσεις αυθαιρεσιών, το δελτίο δομικής τρωτότητας.

Η εφαρμογή της ρύθμισης, ως μέσον παρακολούθησης της αυθαίρετης δόμησης, αναβλήθηκε όλα αυτά τα χρόνια γιατί ουσιαστικά δεν είχε λόγο ύπαρξης: υποκαταστάθηκε από τον ν. 4014/11 (και έκτοτε) με την υποχρέωση κάθε αγοραπωλησία ακινήτου να συνοδεύεται από πιστοποιητικό από μηχανικό, ότι το ακίνητο δεν έχει παρανομίες. Επιπλέον, η πρόσληψη

ενός μηχανικού, για να υποβάλει σε ένα ψηφιακό μητρώο όλα αυτά τα πιστοποιητικά για τα οποία έχει τα προηγούμενα χρόνια ήδη πληρώσει ο πολίτης, συνεπάγεται ακόμα μία οικονομική επιβάρυνση για τον πολίτη. Τελικά, στον προηγούμενο νόμο για τα αυθαίρετα (ν. 4495/17) η ταυτότητα κτιρίου έπαψε να είναι η «ειδική διαδικασία ελέγχου» που όρισε ο νόμος του 2010 και μετετράπη σε ένα μέσον παρακολούθησης των μεταβολών σε ένα κτίριο σε βάθος χρόνου.

Με τις ρυθμίσεις το υπουργείο Περιβάλλοντος, θεσπίζεται η «ηλεκτρονική ταυτότητα αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας», για την κατάρτιση μέρους του γνωστού φακέλου, με τα ίδια πιστοποιητικά. Αυτό που αλλάζει είναι ότι (και αυτή) η πλατφόρμα φεύγει από τον έλεγχο του υπουργείου Περιβάλλοντος και ανατίθεται σε τρίτον (προφανώς επικρατέστερος υποψήφιος είναι το Τεχνικό Επιμελητήριο). Και πως στην περίπτωση που η πολεοδομία δεν μπορεί να βρει τον φάκελο του κτιρίου (αρχική άδεια και σχέδια), δεν θα απαιτείται πλέον η ανασύσταση του φακέλου, αλλά μια βεβαίωση από την πολεοδομία ότι ο φάκελος χάθηκε. Αυτή η τελευταία ρύθμιση στοχεύει το να μειώσει τον χρόνο επαφής του μηχανικού με την πολεοδομία, καθώς η κατάθεση αδειών και σχεδίων είναι υποχρεωτικό να γίνει στην ταυτότητα κτιρίου (δηλαδή ο πολίτης θα πληρώσει ούτως ή άλλως για την ανασύσταση του φακέλου... που έχασε με ευθύνη της η πολεοδομία).

Εκεί όπου η ρύθμιση περιπλέκει τα πράγματα, αντί να τα ξεκαθαρίζει, είναι το θέμα των αυθαιρεσιών σε κοινόχρηστους χώρους. Εκεί διακρίνονται δύο περιπτώσεις: οι παρανομίες τις οποίες χρησιμοποιεί ένας (περιγράφεται ως «ιδιοχρησία») και τις οποίες θα μπορεί να δηλώσει ο παρανομών. Και εκείνες που έχουν γίνει σε χώρο που χρησιμοποιούν όλοι, για τις οποίες θα εκδοθεί ειδικότερη υπουργική απόφαση. Η επιλογή έχει τρία βασικά «κενά»:

• Πώς πιστοποιείται η ιδιοχρησία.

• Πώς νομιμοποιείται με μια μονομερή ενέργεια, όταν μπορεί να μην υπάρχει συναίνεση των υπολοίπων ιδιοκτητών.

• Πώς δεν θα «γεννά» ιδιοκτησιακά δικαιώματα η νομιμοποίηση αυτή.

Να σημειωθεί ότι το υπουργείο Περιβάλλοντος τελικώς υπαναχώρησε σε δύο σημεία σε σχέση με όσα είχε πρόσφατα εξαγγείλει: δεν συμπεριέλαβε την υποχρέωση νομιμοποίησης παρανομιών στους κοινόχρηστους χώρους από τον πρώτο που σε ένα κτίριο θα εκπονήσει ταυτότητα κτιρίου. Επίσης δεν συμπεριέλαβε την υποχρέωση εκπόνησης στατικής μελέτης για κάθε κτίριο που έχει πολεοδομική παρανομία – μια επιλογή που θα επιβάρυνε υπέρμετρα τους ιδιοκτήτες.