

Η λειτουργία της νέας πλατφόρμας του Ενιαίου Μητρώου Ακινήτου αναμένεται, σύμφωνα με μηχανικούς, να συμβάλει στην αύξηση της αβεβαιότητας σχετικά με τη νομιμότητα υφιστάμενων κατασκευών και χρήσεων...

Γιατί; Διότι, όπως λένε, θα βγάλει στην επιφάνεια σημαντικά τεχνικά και πολεοδομικά ζητήματα για αυθαίρετα, αλλαγές χρήσης σε κτίρια, οικοδομικές άδειες, πυροπροστασία και αντισεισμικές απαιτήσεις.

Επιπλέον, η κατάσταση περιπλέκεται τόσο πολύ, με συνέπεια ένας ιδιώτης να μην μπορεί από μόνος του να κάνει την παραμικρά κίνηση, χωρίς τη βοήθεια του μηχανικού, στον οποίο επιφυλάσσεται ο ρόλος του ψηφιακού διεκπεραιωτή.

Σημειώνεται πως η λειτουργία της προαναφερμένης πλατφόρμας αρχίζει σταδιακά μέσα στο επόμενο διάστημα, αντλώντας στοιχεία από την ΑΑΔΕ, το ΤΕΕ και τον ΔΕΔΔΗΕ, με στόχο να τεθεί σε πλήρη λειτουργία τους πρώτους μήνες του 2026.

Νέες επιβαρύνσεις

Σύμφωνα με πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, η αποσπασματική δημιουργία νέων ψηφιακών πλατφορμών ενισχύει τον διοικητικό φόρτο για τους ιδιώτες και τις επιχειρήσεις, ενώ αποτελεί προάγγελο για νέες οικονομικές επιβαρύνσεις.

Κατά τις ίδιες πηγές, η πολλαπλή και επαναλαμβανόμενη υποχρέωση δηλώσεων (για παράδειγμα στο Κτηματολόγιο, οι δηλώσεις επιφανειών στους Ο.Τ.Α, αλλά και οι πλατφόρμες δηλώσης αυθαირέτων) δείχνει την απουσία ενός ενιαίου και ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος.

Όπως λένε, μπορεί η πρωτοβουλία να κινείται στα σωστά κατεύθυνση σε ό,τι αφορά τη συγκέντρωση και οργάνωση των δεδομένων ακινήτων, ωστόσο δεν ενσωματώνεται με υφιστάμενα πληροφοριακά συστήματα, γεγονός που αναμένεται να αυξήσει ακόμη περισσότερο τη λεγόμενη ψηφιακή γραφειοκρατία.

«*Suipnium ius, summa iniuria!*», δηλαδή «το πολύ αυστηρό δίκαιο οδηγεί τελικά σε πολύ μεγάλη αδικία», λέει το λατινικό ρητό, αναφερόμενο στους συχνά σκληρούς κανόνες του ρωμαϊκού δικαίου. Αυτό συμβαίνει σήμερα», επισημαίνει ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ, δικηγόρος Στράτος Παριδιάς. «Από την πλήρη αναρχία στους κανόνες δόμησης, σήμερα περάσαμε στο άλλο άκρο, σε ένα περιπόλοκο σύστημα περιορισμών, απαγορεύσεων και εξωπραγματικών κυρώσεων που παρεμποδίζει τις συναλλαγές, μεταβάλλει σε Γολγοθά τα πάντα και κάθε συμβολαίου ακινήτου και καταπιέζει τους πολίτες πολύ περισσότερο από ό,τι υποτίθεται τους προστατεύει».

Κίνδυνοι και επιπτώσεις

Όπως έχει γίνει γνωστό, η εφαρμογή του νέου Μητρώου ουνδέεται με την υποχρεωτική καταγραφή της πραγματικής χρήσης κάθε ακινήτου. Ωστόσο, σύμφωνα με μηχανικούς, η απαίτηση αυτή αν δεν συνοδεύεται από ουσιαστική μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου για τις χρήσεις γης και την αυθαίρετη δόμηση, ενδέχεται να οδηγήσει:



► Η νέα πλατφόρμα του Ενιαίου Μητρώου Ακινήτου αρχίζει σταδιακά μέσα στο επόμενο διάστημα, αντλώντας στοιχεία από την ΑΑΔΕ, το ΤΕΕ και τον ΔΕΔΔΗΕ με στόχο να τεθεί σε πλήρη λειτουργία τους πρώτους μήνες του 2026

ΑΚΙΝΗΤΑ: ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ-ΓΟΛΓΟΘΑΣ

Χαμένοι στις ψηφιακές πλατφόρμες

Πώς βγαίνουν στην επιφάνεια τεχνικά και πολεοδομικά ζητήματα για αυθαίρετα, αλλαγές χρήσης σε κτίρια, οικοδομικές άδειες, πυροπροστασία και αντισεισμικές απαιτήσεις

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ

α) Σε ραζικές ανατιζονομίες χρήσεων. Για παράδειγμα, από κατοικία σε βραχυχρόνια μίσθωση ή επαγγελματική χρήση, με συνέπεια την έκθεση των ιδιοκτητών ακινήτων σε κυρώσεις και πρόστιμα.

β) Σε αύξηση της αβεβαιότητας σχετικά με τη νομιμότητα υφιστάμενων κατασκευών ή χρήσεων, σε επιπλέον έξοδα για μελέτες, σε δηλώσεις και διορθώσεις, με ιδιαίτερο πλήγμα για τις ευάλωτες οικονομικά ομάδες.

Αλλαγή χρήσεων

Την ίδια ώρα, πάντα κατά τις ίδιες πηγές, σε οικοδομές με άδεια χρήσης «γραφείου ή κατοικιών», όπου πλέον φιλοξενούνται άλλες χρήσεις, όπως φροντιστήρια, ιατρεία κ.ά., εγείρονται ζητήματα ασυμβατότητας με τα κριτήρια απαιτούμενης κατασκευών και αντισεισμικών απαιτήσεων, όπως ορίζονται στον ισχύοντα Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ).

Επιπλέον, θα πρέπει να λαφθούν υπόψη και οι πρόσθετες απαιτήσεις πυροπροστασίας, που διαφοροποιούνται ανάλογα με τη χρήση, καθώς και οι κανονισμοί κοινής πυρασίας (ωρόρια λειτουργίας, επιτρεπόμενα επίπεδα θορύβου κ.ά.) που συχνά παραβλέπονται σε επαγγελματικές

μισθώσεις εντός πολυκατοικιών. Τι σημαίνει αυτό πρακτικά; Σημαίνει πως η αδιαφορία για τέτοιες παραμέτρους μπορεί να οδηγήσει σε νομικές συγκρούσεις, πολεοδομικές παραβάσεις και προβλήματα ασφάλειας, τόσο για τους χρήστες όσο και για τους συνδιοικήτες.

Σύμφωνα με μηχανικούς, η ουσιαστική οργάνωση των δεδομένων του δομημένου χώρου είναι πράγματι κρίσιμη για τη βιώσιμη ανάπτυξη, την προστασία του περιβάλλοντος και την ορθή φορολόγηση. Ωστόσο, όπως επισημαίνουν, για να επιτευχθεί αυτό απαιτείται μεταξύ άλλων: ενιαία ψηφιακή υποδομή που να ενσωματώνει και να διασυνδέει όλα τα υπάρχοντα μητρώα και πλατφόρμες (Κτηματολόγιο, ΤΑΠ, ΔΕΗ, Ε9, e-Αδειες, myProperty κ.ά.), απλοποίηση των διαδικασιών με έμφαση στην αυτοματοποιημένη διασταύρωση στοιχείων και την κατάργηση πολλαπλών δηλώσεων. «Χωρίς ενιαία ψηφιακή υποδομή και σαφείς τεχνικές οδηγίες, το Μητρώο κινδυνεύει να καταλήξει σε ακόμη ένα αναποτελεσματικό εργαλείο με σοβαρές κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις», αναφέρει ο πρόεδρος του ΤΕΕ Διευκρίνης Μακεδονίας Νίκος Συλλήρης.

Γιατί επιφυλάσσεται στους μηχανικούς ρόλος ψηφιακού διεκπεραιωτή
■ **Πώς προκαλούνται επιπλέον έξοδα για μελέτες, δηλώσεις και διορθώσεις**