

## Περιεχόμενα

|                                                       |                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. ΠΩΣ ΕΝΑΣ ΓΕΙΤΟΝΑΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΠΛΟΚΑΡΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ | ΤΑ ΝΕΑ 08/06/2023 σελ. 1,19,22,35 |
| 2. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΙ ΜΙΣΘΟΙ ΑΛΛΑ ΥΠΟΓΕΝΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ        | ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 08/06/2023 σελ.32      |

## 1. ΠΩΣ ΕΝΑΣ ΓΕΙΤΟΝΑΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΠΛΟΚΑΡΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/06/2023

Σελίδα: . . . . . 1



**ΑΚΙΝΗΤΑ**

# ΠΩΣ ΕΝΑΣ ΓΕΙΤΟΝΑΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΠΛΟΚΑΡΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

**10**

ερωτήσεις -  
απαντήσεις για  
να αποφύγετε  
ΤΙΣ ΚΑΚΟΤΟΠΙΕΣ

- Οι κρίσιμες λεπτομέρειες που θέτουν εκτός αγοράς δεκάδες χιλιάδες διαμερίσματα σήμερα
- Στράτος Παραδιάς στα «ΝΕΑ»: «Για μερικά τετραγωνικά απόκλισης ζητούν δεκάδες έγγραφα»

ΡΕΠΟΡΤΑΖ ΠΡΟΚΟΠΗΣ ΓΙΟΓΙΑΚΑΣ Σ. 22, 35

# 1. ΠΩΣ ΕΝΑΣ ΓΕΙΤΟΝΑΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΠΛΟΚΑΡΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/06/2023

Σελίδα: . . . . . 19



## ΤΑ 10 ΒΗΜΑΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

|   |                                                                                 |   |                                                                                                 |   |                                                                                    |   |                                                                                 |    |                                                                                        |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Δήλωση όλων των αυθαιρεσιών και σύνταξη νέων κατόψεων                           | 3 | Έκδοση πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης                                                      | 5 | Έκδοση αποσπασμάτων κτηματολογικού διαγράμματος (για το καθένα διαμέρισμα)         | 7 | Διόρθωση εμβαδών στο Ε9 και έκδοση πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ                         | 9  | Υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης τροποποίησης της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας |
| 2 | Εξόφληση προστίμων και περαιώση της διαδικασίας υπαγωγής στον νόμο (Ν. 4495/17) | 4 | Συμπλήρωση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας για το κάθε διαμέρισμα και σύνταξη πιστοποιητικού πληρότητας | 6 | Διόρθωση εμβαδών στον οικείο δήμο και αίτηση για χορήγηση βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ | 8 | Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα για όλους τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες | 10 | Μεταγραφή της πράξης στο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο                         |

## 10 ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

# Πώς μια καταγγελία μπλοκάρει μεταβιβάσεις και ποιες οι λύσεις

**Α**ν το διαμέρισμά σας έχει εκ κατασκευής του κάποια μικροδιαφορά στο εμβαδόν του σε σχέση με τα σχέδια της Πολεοδομίας, ο ιδιοκτήτης του διπλανού διαμερίσματος μπορεί να μπλοκάρει την πώληση του διαμερίσματός σας ή να εμποδίσει τη γονική παροχή που θέλετε να κάνετε στο παιδί σας.

Σε περίπτωση καταγγελίας, ένα από τα πιο σοβαρά προβλήματα σχετίζεται με το «μπλοκά-

ρισμα» της μεταβίβασης διότι απαιτείται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της πολυκατοικίας.

Σήμερα, μετά και την τελευταία νομοθετική ρύθμιση, επιτρέπεται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας πολυκατοικιών να υπογραφεί μόνο από τους ιδιοκτήτες των όμορων διαμερισμάτων του ορόφου με τη διαφορετική διαμερισμάτωση που ονομάζεται «μονομερής

τροποποίηση», αλλά στην πραγματικότητα είναι... διμερής – και όχι όλων των συνιδιοκτητών ολόκληρου του κτιρίου. Δηλαδή για να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου, θα πρέπει πρώτα να γίνει η διόρθωση της σύστασης με την ταυτόχρονη υπογραφή των ιδιοκτητών που τους αφορά η αλλαγή των τετραγωνικών μέτρων στον όροφο, αν αυτό είναι εφικτό.

→ ΣΕΛΙΔΕΣ 22, 35



## 1. ΠΩΣ ΕΝΑΣ ΓΕΙΤΟΝΑΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΠΛΟΚΑΡΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/06/2023

Σελίδα: . . . . . 22



► Η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελών οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή

**Μ**πορεί ένας γείτονας, με τον οποίο να είπατε και μια κουβέντα παραπάνω, να επηρεάσει τη μεταβίβαση του διαμερισμάτος σας; Μπορεί να κάνει το ίδιο και ένας γείτονας που λείπει στο εξωτερικό ή ένας άλλος που δεν έχει κάνει ακόμη αποδοχή κληρονομιάς;

Η απάντηση είναι «ναι, μπορείς», αν το διαμερίσμά σας έχει εκ κατασκευής του κάποια μικροδιαφορά στο εμβαδόν του σε σχέση με τα σχέδια της Πολεοδομίας, οπότε ο ιδιοκτήτης του διπλανού διαμερισματος μπορεί να μπλοκάρει την πώληση του διαμερισμάτος σας ή να εμποδίσει τη γονική παροχή που θέλετε να κάνετε στο παιδί σας.

Αποτέλεσμα της κατάστασης που επικρατεί είναι δεκάδες χιλιάδες διαμερίσματα που οι ιδιοκτήτες τους πιστεύουν ότι είναι απόλυτα νόμιμα, μια και δεν έχουν κάνει κάποια αυθαιρεσία, να είναι σήμερα «εκτός συναλλαγής», επειδή ο εργολάβος κατά την κατασκευή δεν εφάρμοσε τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας του κτιρίου.

Για να μη βρεθείτε προ εκπλήξεων, «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου-πολεοδόμου Γραμματίτης Μπακατσάκη δίνουν μέσα από μερικές ερωτήσεις απαντήσεις όλες τις απαραίτητες πληροφορίες προκειμένου να αποφύγετε τις... κακοτοπιές και να προχωρήσετε χωρίς προβλήματα στη μεταβίβαση του ακινήτου σας.

### ■ Τι είναι η διαμερισμάτωση;

Εστω το εξής παράδειγμα: ιδιώτης αγόρασε με συμβόλαιο του 1987 ένα διαμέρισμα σε 5ώροφη πολυκατοικία με δύο διαμερίσματα ανά όροφο, εμβαδού 110 τ.μ. το καθένα, και σήμερα θέλει να το πουλήσει (ή να το κάνει γονική παροχή στα παιδιά του). Μαθαίνει για πρώτη φορά από τον μηχανικό που κάλεσε για να το μετρήσει προκειμένου να συντάξει την «ταυτότητα διηρημένης ιδιοκτησίας», ότι το διαμερίσμά του είναι κατά δύο τετραγωνικά μέτρα μικρότερο ή μεγαλύτερο από ό,τι αναφέρεται στα σχέδια και στην πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Αυτή η «παράβαση» ονομάζεται «διαμερισμάτωση» ως αυθαιρεσία και για να μεταβιβαστεί το ακίνητο πρέπει να τακτοποιηθεί με την πληρωμή προστίμου 250 ευρώ συν την αμοιβή του μηχανικού.

### ■ Ποιο είναι το πρόβλημα με τη διαμερισμάτωση και τι ισχύει σήμερα;

Το ουσιαστικό πρόβλημα είναι το «μπλοκάρισμα» της μεταβίβασης διότι απαιτείται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της πολυκατοικίας. Σήμερα, μετά – και



## 10 ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ - ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

# Πώς ένας κακός γείτονας μπορεί να μπλοκάρει μεταβιβάσεις

Ενας «οδηγός» με τις... κακοτοπιές για να προχωρήσετε χωρίς προβλήματα στην πώληση του διαμερισμάτος σας και να μη συναντήσετε εμπόδια στη γονική παροχή που θέλετε να κάνετε στο παιδί σας

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΚΟΠΑΚΑ

– την τελευταία νομοθετική ρύθμιση –, επιτρέπεται η τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας πολυκατοικιών να υπογραφεί μόνο από τους ιδιοκτήτες των όμορων διαμερισμάτων του ορόφου με τη διαφορετική διαμερισμάτωση που ονομάζεται «μονομερής τροποποίηση» αλλά στην πραγματικότητα είναι... διμερής, και όχι όλων των συνιδιοκτητών ολόκληρου του κτιρίου. Δηλαδή για να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου, θα πρέπει πρώτα να γίνει η διόρθωση της σύστασης με την ταυτόχρονη υπογραφή των ιδιοκτητών που τους αφορά ή αλλα-

γή των τετραγωνικών μέτρων στον όροφο, αν αυτό είναι εφικτό...

■ Ποια είναι τα προβλήματα που μπορούν να κάνουν αδύνατη τη... «μονομερή» τροποποίηση της σύστασης; Τα προβλήματα αρχίζουν όταν ο

# 1. ΠΩΣ ΕΝΑΣ ΓΕΙΤΟΝΑΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΜΠΛΟΚΑΡΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/06/2023

Σελίδα: . . . . . 35



Τι μπορεί να συμβεί αν το διαμέρισμά σας έχει εκ κατασκευής του κάποια μικροδιαφορά στο εμβαδόν του σε σχέση με τα σχέδια της Πολεοδομίας

τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

■ Σε πολυκατοικία τα σχέδια της Πολεοδομίας είναι διαφορετικά από την πραγματικότητα. Ωστόσο τα σχέδια της σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα κοινόχρηστα είναι τα πραγματικά. Είναι διαμερισμάτωση και χρειάζεται και η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη;

Ναι, και αυτή η περίπτωση ανήκει στην κατηγορία της διαμερισμάτωσης και τακτοποιείται. Αν τώρα η πραγματική κατάσταση είναι όπως η σύσταση, δεν χρειάζεται συναίνεση, καθώς στην ουσία οι ιδιοκτήτες συναίνεσαν κατά την υπογραφή των συμβολαίων.

■ Εκλείσα τη βεράντα και μεγάλωσα το διαμέρισμά μου. Μπορώ να το νομιμοποιήσω; Ναι. Αυτό όμως είναι υπέρβαση δόμησης και τακτοποιείται με άλλες προϋποθέσεις. Οχι όμως ως διαμερισμάτωση. Η βεράντα και ο ημιυπαίθριος χώρος είναι χώροι αποκλειστικής χρήσης του ιδιοκτήτη του διαμερίσματος και μπορεί να το τακτοποιήσει χωρίς τη συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών.

■ Ένας όροφος έχει τρία διαμερίσματα και το Α1 διαμέρισμα έχει μεγαλώσει 5 τ.μ. εις βάρος του διαμερίσματος Α2, ενώ το Α3 είναι εντάξει. Θεωρείται η παραπάνω μεταβολή των τ.μ. αυθαιρέσια και χρειάζεται τακτοποίηση ως διαφορετική διαμερισμάτωση; Αφού έχουν αλλάξει τα περιγράμματα των ιδιοκτησιών Α1 και Α2 είναι διαμερισμάτωση. Η υπαγωγή γίνεται ανά όροφο και μπορεί την αίτηση να την κάνει ένας από τους δύο ιδιοκτήτες. Η υπαγωγή στον νόμο αυθαιρέτων καλύπτει και τους δύο. Οπότε καλό είναι – αν συμφωνούν και οι δύο με την τακτοποίηση – να μοιραστούν και τα έξοδα και να πάρουν και οι δύο ιδιοκτήτες από ένα αντίγραφο της ολοκληρωμένης υπαγωγής.

■ Γιατί να μην μπορώ μόνος μου να διορθώσω τα δικά μου τετραγωνικά; Αυτό θα ήταν το σωστό, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις των οροφδιαμερισμάτων, όπου δεν υπάρχει γείτονας, και εκεί χρειάζεται να υπογράψουν όλοι οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας. Χρειάζεται άμεση επέκταση της πρόσφατης ρύθμισης ώστε όλοι να μπορούν να διορθώσουν το εμβαδόν των ιδιοκτησιών τους στο ορθό, αίτημα που ζητά επίμονα η ΠΟΜΙΔΑ.

γείτονας δεν είναι εν ζωή, οι κληρονόμοι δεν έχουν κάνει αποδοχή κληρονομιάς, έχει κλειστό το διαμέρισμά του και ζει σε άλλη χώρα, ή υπάρχει διένεξη με αυτόν και δεν δίνει τη συναίνεσή του.

Επιπλέον, μπορεί και ο γείτονας να θέλει να προβεί στην τακτοποίηση της διαμερισμάτωσης αλλά να έχει κι άλλες μεγάλες παραβάσεις που επιφέρουν υψηλά πρόστιμα που αδυνατεί να τα πληρώσει ή ακόμα και να μην μπορεί να τις τακτοποιήσει (π.χ. παραβάσεις της κατηγορίας 5 για τις οποίες έχει σταματήσει η τακτοποίηση). Σε αυτή την περίπτωση η μεταβίβαση του διαμερίσματος είναι αδύνατη αφού δεν είναι εφικτή η «μονομερής» τροποποίηση.

■ Τι γίνεται στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά πολλά διαμερίσματα; Σε αυτές τις περιπτώσεις η μονομερής τροποποίηση με τη σύμπραξη όλων των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών γίνεται εξαιρετικά δύσκολη και, μέχρι να επτευχθεί, η μεταβίβαση είναι αδύνατη.

■ Πριν από χρόνια έκανα εσωτερική ανακαίνιση στο διαμέρισμά μου και άλλαξα τη διαρρύθμισή του. Αυτό είναι διαμερισμάτωση και πρέπει να τη δηλώσω; Οχι, δεν είναι διαμερισμάτωση. Η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής στον νόμο, όμως θα πρέπει να γίνει ενημέρωση στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα του Κτιρίου.

■ Έχω δύο ανεξάρτητα διαμερίσματα. Στη φάση της κατασκευής συνένωσα τα δύο σε ένα. Αυτό είναι διαμερισμάτωση και πρέπει να δηλωθεί; Δεν έχει σημασία το ότι τα όμορα διαμερίσματα ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση και να καταβληθεί το πρόστιμο 250 ευρώ και στη συνέχεια να γίνει

## 2. ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΙ ΜΙΣΘΟΙ ΑΛΛΑ ΥΠΟΓΕΝΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ

Μέσο: . . . . . ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . .08/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .08/06/2023

Σελίδα: . . . . . 32



### Ανταγωνιστικοί μισθοί, αλλά υπογεννητικότητα

**Πριν** από λίγα χρόνια, δύσκολα θα πίστευε κάποιος ότι η Ελλάδα θα ήταν πιο ανταγωνιστική σε μισθούς από ό,τι η Ρουμανία και η Βουλγαρία. Η μακροχρόνια ύφεση της ελληνικής οικονομίας από τη μια και η ανάπτυξη των άλλων δύο



κωρών από την άλλη έχει ως αποτέλεσμα, όπως ανέφερε χθες ο διευθύνων σύμβουλος της Bosch Ελλάδας Ιωάννης Κάπρας, η Ελλάδα να έχει περιληφθεί στη shortlist του γερμανικού ομίλου για τη δημιουργία hub μηχανικών ηλεκτρονικών υπολογιστών - προγραμματιστών. Πού φτάνει η αμοιβή ενός προγραμματιστή στη Βουλγαρία, σύμφωνα με τον ίδιο; Στα 3.000-4.000 ευρώ. Και μπορεί πλέον η Ελλάδα να έχει το «πλεονέκτημα» των ανταγωνιστικών αμοιβών, έχει όμως ένα άλλο μειονέκτημα: την υπογεννητικότητα. Και οι μεγάλοι επιχειρηματικοί όμιλοι πριν προβούν σε τέτοιου είδους επενδύσεις εξετάζουν μακροπρόθεσμα τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της χώρας. Για να γνωρίζουν εάν θα μπορεί να λειτουργήσει η επένδυση και έπειτα από 20-30 χρόνια.