



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Πάτρα, 23-12-2025
Αρ. Πρωτ.: 1853

Ταχ. Δ/ση : Τριών Ναυάρχων 40
Ταχ. Κώδικας : 26222 –Πάτρα
Πληροφορίες : Αποστολοπούλου Δήμητρα
Τηλέφωνο : 2610-390901
Email : patra@tee.gr

ΠΡΟΣ: κ. Παπασταύρου Σταύρο
Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας

ΘΕΜΑ: Αίτημα παράτασης των ειδικών προθεσμιών υπαγωγής αυθαιρέτων Κατηγορίας 5 (άρθρο 128 Ν.4759/2020) και ανάγκη εξάλειψης «κρυμμένων» προθεσμιών που δεν είναι γνωστές στους επαγγελματίες και στους πολίτες.

Κύριε Υπουργέ,

Το Τεχνικό Επιμελητήριο Δυτικής Ελλάδας επιθυμεί να επισημάνει τις κρίσιμες προθεσμίες υπαγωγής αυθαιρέτων Κατηγορίας 5 που προβλέπονται στο άρθρο 128 του Ν.4759/2020, καθώς και σοβαρές δυσλειτουργίες που απορρέουν από «κρυμμένες» ενδιάμεσες προθεσμίες, οι οποίες δεν είναι σε γνώση τις περισσότερες φορές ούτε των συμβολαιογράφων ούτε των πολιτών. Ενσωματώνουμε αυτούσιο το σχετικό νομοθετικό κείμενο:

«Σύμφωνα με την παρ. 1, άρθρου 128 του Ν. 4759/9.12.2020 (ΦΕΚ 245Α'), ορίζεται ότι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της παραπάνω Κατηγορίας 5 που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε: α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση *leasing* και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του Ν. 4389/2016 (Α' 94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του Ν. 4662/2020 (Α' 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1)

έτους από την έναρξη ισχύος του προαναφερθέντος Ν. 4759/2020. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β' - στ' της παρ. 3 του άρθρου 102 του παρόντος νόμου ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του προαναφερθέντος Ν. 4759/2020. Ακίνητα των παραπάνω περ. α' - δ', για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του προαναφερθέντος Ν. 4759/2020, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του Ν. 4759/2020. Οι προθεσμίες (...) παρατείνονται από τη λήξη τους και για ένα (1) έτος, με την παρ. 2, άρθρου 73 του Ν.4876/2021 (ΦΕΚ 251Α').»

Ο νόμος περιλαμβάνει ενδιάμεσες, μη προφανείς προθεσμίες, όπως η προθεσμία του ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 ΑΚ για τις κληρονομικές διαδοχές. Προθεσμίες σαν αυτή προκύπτει ότι:

- δεν είναι γνωστή στους συμβολαιογράφους,
- δεν εμφανίζεται σε καμία πράξη αποδοχής κληρονομιάς,
- δεν ενεργοποιεί συμμετοχή μηχανικού, αφού στην αποδοχή κληρονομιάς δεν απαιτείται Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου,
- δεν ενημερώνεται επαρκώς ο πολίτης-κληρονόμος ότι έχει έναν χρόνο για να υποβάλει αίτηση τακτοποίησης.

Στη συνείδηση του νομικού κόσμου, μια κληρονομιά «μεταβιβάζει ό,τι υπάρχει». Δεν υπάρχει διαδικασία που να ειδοποιεί ότι η τακτοποίηση αυθαιρέτων βρίσκεται σε προθεσμιακή πίεση. Αυτό δημιουργεί σοβαρό κίνδυνο, μιας και χιλιάδες ακίνητα κληρονόμων απειλούνται να χάσουν οριστικά τη δυνατότητα τακτοποίησης, οι πολίτες θα επιβαρυνθούν αναίτια, ενώ εύλογη είναι η εμφάνιση σοβαρών αδιεξόδων σε μεταβιβάσεις, χωρίς υπαιτιότητα του πολίτη. Λόγω της εξαιρετικής σημασίας των παραπάνω, ζητούμε:

1. Παράταση όλων των προθεσμιών που αναφέρονται στο ενσωματωμένο νομοθετικό κείμενο, δηλαδή των καταληκτικών ημερομηνιών της 31.12.2025,
2. Νομοθετική εξάλειψη των ενδιάμεσων προθεσμιών (1 έτους συναρτώμενο από άλλη προθεσμία), ώστε να υπάρχει μία ενιαία, σαφής, δημόσια δηλωμένη προθεσμία για όλες τις περιπτώσεις.
3. Επίσημη ενημέρωση των συμβολαιογράφων και των πολιτών,

Το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας βρίσκεται στη διάθεσή σας για κάθε συνεργασία ώστε να αποφευχθούν στο μέλλον αδικίες, να προστατευθούν οι πολίτες και να υπάρξει πραγματική λειτουργικότητα του νόμου.

Με εκτίμηση,

Ευάγγελος Ν. Καραχάλιος



Πρόεδρος ΤΕΕ Τμήματος Δυτικής Ελλάδας

Κοιν.:

1. ΤΕΕ
2. Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
3. Νομαρχιακές Επιτροπές ΤΕΕ/ΤΔΕ
4. Δικηγορικός Σύλλογος Πατρών
5. Δικηγορικός Σύλλογος Ηλείας,
6. Δικηγορικός Σύλλογος Ζακύνθου
7. Δικηγορικός Σύλλογος Κεφαλονιάς
8. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Πατρών