

σύμβασης ορίσθηκε ότι για τις βραχυπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις στις οποίες περιλαμβάνονται οι χρηματοδοτήσεις για κεφάλαιο κινήσεως, το επιτόκιο θα είναι μεγαλύτερο κατά 2,5 μονάδες από το ελάχιστο δανειστικό (prime) επιτόκιο που η τράπεζα καθορίζει κάθε φορά, γι' αυτού του είδους τις χρηματοδοτήσεις, με δημοσίευσή της στον πολιτικό ή οικονομικό τύπο (6.1<sup>ο</sup>). Η τράπεζα διατηρεί το δικαίωμα της περιοδικής αναπροσαρμογής, ήτοι της αυξήσεως ή μειώσεως του ελάχιστου δανειστικού (prime) επιτοκίου χωρίς τη σύμπραξη του πιστούχου (6.4). Με την πρόσθετη πράξη καθορίστηκε κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με το εκάστοτε ισχύον ελάχιστο δανειστικό επιτόκιο της τραπεζικής (prime rate), για κεφάλαιο κίνησης, όπως αυτό καθορίζεται με δημοσίευσή της στον πολιτικό ή οικονομικό τύπο, πλέον περιθωρίου μίας και μισής εκατοστιαίας μονάδας, πλέον της εκάστοτε ισχύουσας εισφοράς του Ν. 128/75 (3.3), ενώ ορίζεται ότι οι τόκοι χρεώνονται στον λογαριασμό κάθε ημερολογιακή τρίμηνο κάθε έτους, οι οποίοι από τον λογισμό τους μέχρι την εμπρόθεσμη εξόφλησή τους εκτοκίζονται με το κατά τον όρο 3.3. συμβατικό επιτόκιο, ενώ μετά την παρέλευση των καταληκτικών ημερομηνιών για την εξόφληση των λογιζόμενων τόκων, οι ληξιπρόθεσμα οφειλόμενοι τόκοι εκτοκίζονται με το επιτόκιο υπερημερίας (συμβατικό προσαυξημένο κατά 2,5 μονάδες - όρος 3.11) και οι τόκοι που παράγονται κεφαλαιοποιούνται (ανατοκίζονται) ανά εξάμηνο. Εάν ο πιστούχος δεν καταβάλλει τους οφειλόμενους τόκους, οφείλει τόκους και επί των καθυσταθεμένων τόκων οι τόκοι που προκύπτουν προστίθενται στο κεφάλαιο ανά εξάμηνο είτε πρόκειται για προσωρινό είτε για οριστικό κατάλοιπο και η τράπεζα δικαιούται χωρίς καμία ειδοποίηση του πιστούχου να χρεώνει τον ή τους λογαριασμούς της πιστώσεως (όρος 8.5 της αρχικής σύμβασης). Επίσης συμφωνήθηκε (όρος 9.4 της αρχικής σύμβασης), ότι ο οφειλέτης αναγνωρίζει την πλήρη αποδεικτική δύναμη των αποσπασμάτων και αντιγράφων από τα βιβλία της Τράπεζας. Για την εξυπηρέτηση της πιστώσεως τηρήθηκε ο με αριθμό ... λογαριασμός, ο οποίος έκλεισε οριστικά την 18.12.2013 με χρεωστικό υπόλοιπο 46.043,55 ευρώ. Με την από 20.3.2014 εξώδικη δήλωση της καθ' ης προς τον ανακόπτοντα, του γνωστοποιήθηκε η καταγγελία της σύμβασης πίστωσης και το οριστικό κλείσιμο των λογαριασμών που τηρούνταν στα πλαίσια αυτής, ληξιπρόθεσμης οφειλής και προχώρησε ακολούθως στην έκδοση της προσβαλλομένης διαταγής πληρωμής, προσκομίζοντας για την απόδειξη της απαίτησής της αποσπάσματα της οφειλής και της κίνησης των ανωτέρω λογαριασμών και διατάχθηκε να καταβάλλει το ανωτέρω ποσό πλέον τόκων υπερημερίας και λοιπών εξόδων με το κατά την ως άνω σύμβαση ανώτατο επιτόκιο υπερημερίας, από την επομένη του οριστικού κλεισίματος, ήτοι από 19.12.2013 και μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως. Από τα αποσπάσματα αυτά σε συνδυασμό με τους ανωτέρω αναφερόμενους όρους της σύμβασης προκύπτει ότι η καθ' ης κεφαλαιοποιούσε την εισφορά του ν. 128/75, κάθε φορά που χρέωνε τόκους πόσης φύσεως (δεδομένου ότι και ο

καθορισμός του συμβατικού επιτοκίου έγινε ενιαία με την εισφορά του Ν. 128/75) και ανατόκιζε τα ποσά της (αφού στο κάθε φορά προκύπτουν υπόλοιπο κεφάλαιο υπολόγιζε τόκους (εκτοκισμός) περιέχοντες και ποσά εισφοράς του ν. 128/75, στο νέο δε προκύπτουν εκάστοτε κεφάλαιό υπολόγιζε νέους τόκους περιέχοντες και εισφορά (εκτοκισμός και ανατοκισμός της εισφοράς). Ο παράνομος αυτός εκτοκισμός και ανατοκισμός των ποσών της εισφοράς γίνεται με την ενσωμάτωση της στο επιτόκιο υπολογισμού των πόσης φύσεως τόκων και προκύπτει ευθέως από τα αντίγραφα λογαριασμών, ενώ καμία αναφορά δεν γίνεται στο επιτόκιο και στον τρόπο υπολογισμού προκειμένου να εξαχθεί μαθηματικά το ποσό των λογιστικών και εξωλογιστικών τόκων και τι αυτοί περιλαμβάνουν σε κάθε περίπτωση. Από τα ανωτέρω, δεδομένου ότι η καθ' ης αρκείται στην αόριστη άρνηση του εκτοκισμού και ανατοκισμού της εισφοράς, χωρίς να επικαλείται και να αποδεικνύει μέχρι ποιου ύφους είναι εκκαθαρισμένη η απαίτηση της, με βάση τα προσκομιζόμενα με την αίτησή της έγγραφα, προκύπτει ότι, η επιδικασθείσα με την ανακοπτόμενη διαταγή πληρωμής απαίτηση της καθ' ης περιέχει χρεώσεις της εισφοράς του ν. 128/75 η οποία νομίμως επιβλήθηκε, κατόπιν συμφωνίας των συμβαλλομένων, παρανόμως όμως ανατοκίστηκε, με παραπέρα συνέπεια την αδυναμία προσδιορισμού του πραγματικού ποσού της οφειλής. Η ακυρότητα δε των επιμέρους ποσών επηρεάζει την αποδεικτικότητα με έγγραφα του συνόλου της απαίτησεως, αφού δεν είναι δυνατός ο διαχωρισμός των επιμέρους ποσών, αφενός λόγω του είδους της εγγραφής, αφετέρου λόγω της ενσωμάτωσης στον λογαριασμό των ποσών της εισφοράς στα ποσά των τόκων. Επομένως, ο τέταρτος λόγος ανακοπής, όσον αφορά τον ανατοκισμό της εισφοράς του ν. 128/75, πρέπει να γίνει δεκτός ως ουσιαστικά βάσιμος, να γίνει δεκτή η ανακοπή και να ακυρωθεί η ανακοπτόμενη διαταγή πληρωμής, παρελκούσης της εξέτασης των λοιπών.

## ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

*ΠολΠρΑθ 2720/2017*

*Πρόεδρος: Βασιλική Μπάστα*

*Δικαστές: Ευτ. Κατσά, Ελ-Μ. Βογιατζάκη (εισηγήτρια)*

*Δικηγόροι: Γ. Σαμουρέλης - Κ. Κουτσιούμπας, Ιωαν. Κυμιωνής*

**(480Α ΚΠολΔ, 17 ν. 1337/1983, 23, 24 ν. 4014/2011)**

**Διανομή ακινήτου: με τον όρο "οικοδομή" νοείται οποιοδήποτε οικοδομικό κατασκεύασμα σε οικοπέδο, χωρίς να είναι κατ' ανάγκη ολοκληρωμένο, αρκεί να είναι διαμορφωμένο κατά τα βασικά του στοιχεία· αυθαίρετα κτίσματα, για τα οποία έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής τους στην ειδική νομοθεσία για την**

**τακτοποίηση αυθαίρετων κτισμάτων, μπορούν να διανεμηθούν αυτούσια με τη σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας λόγω εξομοίωσής τους με νόμιμες κατασκευές· αναβάλλεται η συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης.**

[...] Ως «υπάρχουσα οικοδομή», κατ' άρθρο 480 Α παρ. 1 εδ. α' του ΚΠολΔ, νοείται οποιοδήποτε οικοδομικό κατασκεύασμα επί του οικοπέδου, το οποίο ανταποκρίνεται στη φύση και τον προορισμό του τελευταίου, λ.χ. για κατοικία ή για κατάσταση ή άλλη εμπορική εκμετάλλευση, ανάλογα με την περιοχή, την ειδικότερη θέση και την οικονομική σημασία του. Δεν είναι απαραίτητο το οικοδομικό αυτό κατασκεύασμα να είναι ολοκληρωμένο, δηλαδή έτοιμο για την άμεση εξυπηρέτηση του σκοπού του («τελειωμένη οικοδομή» για πλήρη λειτουργικότητα, κατά τη συνήθη έννοια). Αρκεί να είναι διαμορφωμένο κατά τα βασικά του στοιχεία (όπως λχ. ο σκελετός), κατά τρόπο που να δίδεται, από άποψη στατική, αρχιτεκτονική ή και οικονομική, η δυνατότητα ολοκλήρωσης του σε οικοδόμημα, σύμφωνα με τον προορισμό και τη φύση του οικοπέδου (βλ. ΕφΑθ 7487/1987 ΕλλΔνη 1989.787, Πολ-ΠρωτΘεσ 23799/1995 Αρμ 1996.318, ΕφΑθ 8314/1995 ΕΔΠολ 1995.209, ΕφΝαυπλ 259/1988 ΝοΒ 1989.465). Περί του ζητήματος εάν χωρεί σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας επί ακινήτου, στο οποίο υφίστανται αυθαίρετα κτίσματα, μέχρι πρότινος υπήρχε αμφισβήτηση (πρβλ. Ν. 1337/1983). Κατά την κρατούσα, μέχρι τη δημοσίευση των Ν. 3775/2009, 3843/2010 και 4014/2011, γνώμη θα έπρεπε να μην πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές, αλλά τα κτίσματα να κατασκευάστηκαν βάσει οικοδομικής άδειας και να τηρήθηκαν οι όροι δόμησης που προβλέπονται από την πολεοδομική νομοθεσία (βλ. ΕφΑθ 8828/2001 ΕλλΔνη 2002.473). Κατ' άλλη γνώμη, στην αυθαίρετη κατασκευή μπορούσε να συσταθεί και χωριστή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη), ακόμη και όταν ολόκληρο το κτίριο ήταν αυθαίρετο, δεδομένου ότι οι πολεοδομικές διατάξεις, και στην περίπτωση που επισύρουν διοικητικές και ποινικές κυρώσεις, δεν αντιτάσσονται σε κανόνες ιδιωτικού δικαίου. Κατά συνέπεια, η τυχόν παραβίασή τους δεν επηρεάζει τις ιδιωτικές διαφορές, όπως είναι η εξώδικη ή δικαστική διανομή, είτε αυτή γίνεται αυτούσια είτε με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (βλ. Ι. Κωστόπουλο, Σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας επί ακινήτου στο οποίο υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα, ΕΔΠολ 2004, 289 επ., Δ. Χριστοφιλόπουλο, Το Δίκαιο της Δόμησης, Β', σ. 214). Η ως άνω αντίθετη άποψη (υπό το φως του προϊσχύσαντος δικαίου) είναι πρακτικά συμφέρουσα, παρέβλεπε όμως το γεγονός ότι η μεν εξώδικη διανομή περιέχει διάθεση, που εν προκειμένω, δηλαδή σε δίκη διανομής, λόγω της ύπαρξης αυθαίρετων, απαγορευόταν από το νόμο, η δε απόφαση, με την οποία θα διατασσόταν αυτούσια διανομή, θα οδηγούσε το πρώτον σε σύσταση κυριότητας και συνεπώς ενέπιπτε στην ίδια απαγόρευση, διότι σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1 του Ν. 1337/1983, «Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν

γένει που ανεγείρονται μετά την 31<sup>η</sup>.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού, κατεδαφίζονται υποχρεωτικώς από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο». Και τούτο, διότι άλλως, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 10 του ίδιου ως άνω νόμου (1337/1983), «Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαίρετων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε αυτό ή στο οικόπεδο πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε δε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδικαίως και εξ αρχής άκυρη, β) ...» (πρβλ ΑΠ 265/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, βλ. ΕφΘεσ 2007/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Εφλωαν 73/2006 Αρμ 2007.227, ΝοΒ 2007.376, ΕφΑθ 2902/2001 ΕλλΔνη 2002. 190, καθώς και Λήδα Θ. Πίψου, Δικαστική Διανομή, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2006, € 12 ΙΙ. 1, σελ. 278 - 280 και τις εκεί περαιτέρω παραπομπές σε θεωρία και νομολογία). Ωστόσο, με το ισχύον νομικό καθεστώς, και συγκεκριμένα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 23 (που έχει ως παράτιτλο «Απαγόρευση εμπράγματων δικαιπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης» και εντάσσεται στο Κεφ. Β' με τίτλο ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου) του Ν. 4014/2011, όπως επιμέρους διατάξεις του αντικαταστάθηκαν και ισχύουν, ορίστηκε ότι «Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία». Με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου ορίστηκε ότι «Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις: α) που υφίστανται προ του 1955 ή β) που έχουν εξαφραθεί από την κατεδάφιση με το ν. 1337/1983 (Α' 33) ή γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, της παρ. 8 και παρ. 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή δ) των οποίων έχει ανασταλεί ή κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή στ) για τις

οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή η καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31.01.2013, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο. Τέλος, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, «Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης στ' της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 και εφόσον (όπως το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 49 του Ν. 4030/2011, που ισχύει από τη δημοσίευσή του): α) «η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση βρίσκεται» (όπως η περ. α' αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 49 του Ν. 4030/2011): αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης, ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους, γγ) σε δημόσιο κτίμα, δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας, εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, στστ) σε παραδοσιακό οικισμό, με την επιφύλαξη της παρ. 24 του άρθρου 24, και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο (όπως η περ. στστ' αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 49 του Ν. 4030/2011), ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153) ή γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης». Εξάλλου, στο άρθρο 24 του ίδιου ως άνω Νόμου (4014/2011) ορίζεται ότι «1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή

ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου». Κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του Ν. 4030/2011, ΦΕΚ Α 249/25.11.2011, «Για την εφαρμογή της παρ. 1α' του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011, ως περιοχή του ακινήτου, για τα εντός σχεδίου πόλεως ευρισκόμενα ακίνητα, νοείται το οικοδομικό τετράγωνο όπου βρίσκεται το ακίνητο». Ακολούθως, στην παράγραφο 11 του ίδιου ως άνω άρθρου (24) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι «... Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. ...». Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 17 του ίδιου ως άνω άρθρου, όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 49 του Ν. 4030/2011, ΦΕΚ Α 249/25.11.2011, «Στις περιπτώσεις κατασκευών, οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης. Επιπλέον, επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής, που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση - αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών αποπεράτωσης και επισκευής γίνεται, ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων - Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.). ...». [βλ. Γνωμοδότηση Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 263/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Τάσου Α.

Αθανασόπουλου, μελέτη με θέμα: Το νομικό καθεστώς των αυθαιρέτων κατασκευών διαχρονικά, και ιδίως την ενότητα υπό στοιχείο V, με τίτλο Αυθαίρετες κατασκευές με το Ν. 4014/2011 και τις επόμενες ενότητες, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ στο άρθρο 23 του Ν. 4014/2011, πρβλ. και ΓνωμΕισΑΠ 10/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, που έκρινε, ως προς τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41 του Ν. 3775/2009, ότι σε καμία περίπτωση αλλαγής χρήσεως ημιυπαίθριων ή κλειστών χώρων κτιρίων δεν προβλέπεται από το νόμο ως κύρωση η απαγόρευση της μεταβίβασης του ακινήτου και μάλιστα με τη συνέπεια της ακυρότητας, καθώς και ΣτΕ 180/2012 (Επιτροπή Αναστολών του ΣτΕ) ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΝοΒ 2012, 755, ΕΔΔΔ 2012, 673, η οποία (Επιτροπή) έκρινε ότι οι λόγοι ακυρώσεως της κρινόμενης εκεί αιτήσεως, με τους οποίους αμφισβητούνταν η συμφωνία με το Σύνταγμα του Ν. 4014/2011, δεν είναι προδήλως βάσιμοι]. Επίσης, με το άρθρο 28 του ως άνω νόμου προβλέπεται η κατεδάφιση όλων των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, οι οποίες δεν θα υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου αυτού (παρ. 1), η Ειδική Υπηρεσία Κατεδαφίσεων, που συστάθηκε με το ν. 3818/2010, μετονομάζεται σε Ειδική Υπηρεσία Επιθεώρησης και Κατεδάφισης Αυθαιρέτων (ΕΥΕΚΑ), υπάγεται απευθείας στο Γενικό Επιθεωρητή της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (παρ. 2) και καθορίζονται οι αρμοδιότητές της (παρ. 3), ενώ τίθενται και ρυθμίσεις που αφορούν τον τρόπο υλοποίησης της κατεδαφίσεως των αυθαιρέτων κατασκευών (παρ. 2-5) [βλ. ΣτΕ 180/2012 (Επιτροπή Αναστολών του ΣτΕ) ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΝοΒ 2012, 755, ΕΔΔΔ 2012, 673]. Εξάλλου, η ratio τόσο των διατάξεων των άρθρων 40 και 41 του Ν. 3775/2009, με τις οποίες επερχόταν ίαση της αυθαιρεσίας, με οριστική αναστολή της κατεδάφισης, όσο και των διατάξεων του Ν. 3843/2010, με τις οποίες ορίστηκε η διατήρηση για μια τεσσαρακονταετία (τεσσαρακονταετής αναστολή) των αυθαιρέτων κατασκευών με την κάλυψη των ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και άλλων παραβάσεων ήσσονος πολεοδομικής σημασίας στο χώρο της πυλωτής, ήταν να επέλθει πλέον οριστική αναστολή από την κατεδάφιση των παρανόμων ανεγερθέντων κτισμάτων, με τον όρο ότι θα τακτοποιούνταν, με την καταβολή του ορισθέντος προστίμου, η κάθε συγκεκριμένη και υποβαλλόμενη με σχετική αίτηση τακτοποίησης αυθαίρετη δόμηση. Συνακόλουθα, με την οριστική πλέον εξαίρεση των αυθαιρέτων από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4014/2011, κατά τα προεκτεθέντα, εξ αντιδιαστολής προκύπτει ότι εφαρμόζονται πλέον οι διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983, δηλαδή επιτρέπεται εφεξής η μεταβίβαση ακινήτων με αυθαίρετα, αλλά τακτοποιηθέντα, κτίσματα, καθόσον αυτά ουσιαστικά εξαιρέθηκαν οριστικώς από την κατεδάφιση, καθόσον ο ίδιος ο νομοθέτης εξαιρεί, με το άρθρο 23 του Ν. 4014/2011, και τα εξαιρεθέντα από την κατεδάφιση με προγενέστερους νόμους. Το γεγονός ότι, στο χρόνο πλήρωσης της ανωτέρω τριακοκταετούς προθεσμίας, τα ως άνω τακτοποιημένα κτί-

σματα θα θεωρούνται και πάλι κατεδαφιστέα δεν αναιρεί ότι υφίσταται δυνατότητα σύστασης καθεστώτος οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κάθετης συνιδιοκτησίας επί των τακτοποιημένων κτισμάτων, απλώς αυτό (καθεστώως) θα τελεί υπό τη διαλυτική προθεσμία της (ενδεχόμενης) κατεδάφισης των ως άνω τακτοποιημένων κτισμάτων. Άλλωστε, αφού το ως άνω καθεστώως οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να καταργηθεί, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 του Ν. 3741/1929, με τη βούληση των συνιδιοκτητών και με συμβολαιογραφικό έγγραφο, κατά μείζονα λόγο μπορεί να οριστεί και το έλασσον, δηλαδή η μετακλητότητά του. Η συνάρτηση δε της μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων με διαλυτική αίρεση ή προθεσμία, εφόσον αυτή (αίρεση ή προθεσμία) δεν είναι παράνομη (όπως λ.χ. σε περίπτωση σύστασης καθεστώτος κάθετης συνιδιοκτησίας σε δασική περιοχή υπό την αίρεση του αποχαρακτηρισμού της, που δεν συντρέχει εν προκειμένω), ουδόλως απαγορεύεται από το ιδιωτικό δίκαιο, καθόσον η πλήρωσή της, στο χρόνο εκείνο (ήτοι την τριακονταετία) και μόνο, θα επιφέρει de facto την κατάργηση του ως άνω καθεστώτος και τη μετατροπή της περιορισμένης κυριότητας κάθε χωριστής ιδιοκτησίας σε συγκυριότητα του κοινού δικαίου των άρθρων 1000, 1113 και 795 επ. του ΑΚ. Κατά τη βούληση, λοιπόν, του νομοθέτη η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων κλπ., σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011, απαγορεύεται, αν προηγουμένως δεν γίνει η τακτοποίηση. Επομένως, εξ αντιδιαστολής συνάγεται ότι η μεταβίβαση της κυριότητας και η σύσταση οποιουδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος είναι νόμιμη, όταν ολοκληρωθεί ο φάκελος της τακτοποίησης, κατά τα ως άνω οριζόμενα, καθόσον η τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων τα εξομοιώνει με νόμιμες κατασκευές, δεδομένου ότι θεωρούνται πλέον διατηρούμενες για μία τριακονταετία (βλ. Τάσου Α. Αθανασόπουλου, ο.α.α., μελέτη με θέμα: Το νομικό καθεστώς των αυθαιρέτων κατασκευών διαχρονικά, και ιδίως την ενότητα υπό στοιχείο X, με τίτλο Η σύσταση καθεστώτος οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας υπό την αναβλητική αίρεση αποπεράτωσης των συστατικών είτε την αντίθετη αίρεση, δηλαδή τη διαλυτική της μελλοντικής κατεδάφισης των συστατικών, καθώς και Γνωμοδότηση Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 2633/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΠολΠρΠειρ 1878/2013 ΕλλΔνη 2013.846, ΠολΠρΘεσ 129/2013 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

[...] Και να μεν η έκθεση πραγματογνωμοσύνης περιέχει αναλυτικά τις δαπάνες τακτοποίησης αυθαιρέτων με βάση τις μερίδες των κοινωνιών, όμως, από κανένα αποδεικτικό έγγραφο δεν αποδεικνύεται ότι έχει ξεκινήσει διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρέτων και υπαγωγής τους στο ν. 4178/2013 από οποιονδήποτε από τους διαδίκους. Εξαιτίας της ανωτέρω έλλειψης, όπως αναφέρθηκε αναλυτικά στη μείζονα σκέψη της παρούσας απόφασης, κατά τη βούληση του νομοθέτη απαγορεύεται η μεταβίβαση εμπραγ-

μάτων δικαιωμάτων κλπ., σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011, αν προηγουμένως δεν γίνει η τακτοποίηση των αυθαιρεσιών, καθώς η δικαστική απόφαση, με την οποία θα διατασσόταν αυτούσια διανομή, αφού γίνεται δεκτό ότι περιέχει διάθεση, θα οδηγούσε το πρώτον σε σύσταση κυριότητας και συνεπώς θα ενέπιπτε στην ίδια απαγόρευση του άρθρου 17 παρ. 1 του Ν. 1337/1983. Επομένως, εξ αντιδιαστολής συνάγεται ότι η μεταβίβαση της κυριότητας και η σύσταση οποιουδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος είναι νόμιμη, όταν ολοκληρωθεί ο φάκελος της τακτοποίησης, κατά τα ως άνω οριζόμενα, καθόσον με την τακτοποίηση τα αυθαίρετα κτίσματα εξομοιώνονται με νόμιμες κατασκευές, δεδομένου ότι θεωρούνται πλέον διατηρούμενες για μία τριακονταετία. Δεδομένου δε ότι η αυτούσια δικαστική διανομή θεωρείται ότι περιέχει διάθεση και ότι αποτελεί τρόπο μεταβίβασης ακινήτων και σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, δεν μπορεί αυτή να λάβει χώρα νόμιμα, αν δεν έχει ξεκινήσει η διαδικασία τακτοποίησης των αυθαιρεσιών των ακινήτων που πρόκειται να διαμεμηθούν. Το γεγονός αυτό άλλωστε επισημαίνουν στις προτάσεις τους οι τρίτος, τέταρτος, πέμπτη και έκτη των εναγομένων, τονίζοντας ότι τα υπό στοιχεία (δ) και (ζ) ακίνητα είναι αυθαίρετα και ως εκ τούτου δεν μπορούν να τύχουν δικαστικής διανομής. Με βάση όλα τα ανωτέρω, το Δικαστήριο κρίνει ότι πρέπει να αναβάλει τη συζήτηση της υπόθεσης κατά τη διάταξη του άρθρου 249 ΚΠολΔ έως ότου με ενέργειες του επιμελέστερου των διαδίκων προσκομιστεί έγγραφο ότι έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου τακτοποίησης των οποιωνδήποτε αυθαιρεσιών των υπό στοιχεία (δ) και (ζ) ακινήτων της διανεμητέας περιουσίας, άλλως να προσκομιστεί από τον επιμελέστερο των διαδίκων βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής των ανωτέρω ακινήτων στον ν. 4178/2013.

[ Η απόφαση αναδεικνύει τα νέα δεδομένα που έχουν εισαχθεί στον χώρο του εμπράγματου δικαίου από τις αλληπάλληλες νομοθετικές ρυθμίσεις για την “τακτοποίηση” αυθαιρετων κατασκευών (βλ. ενδεικτικά *Μαντή*, Άρνηση καταχώρησης δικαιοπραξίας στα κτηματολογικά φύλλα, ΕλλΔνη 2017, σελ. 47 επ. (53 - 54), *Διαμαντόπουλο*, Άρνηση υποθηκοφύλακα να μεταγράψει σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου λόγω νομιμοποίησης και “τακτοποίησης” αυθαιρετων κατασκευών και προσθηκών, ΕλλΔνη 2016, σελ. 1040 επ. (1054 - 1055), *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, Άρνηση μεταγενέστερης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία, με την αιτιολογία ότι από τη σχετική συμβολαιογραφική πράξη δεν προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου (ΑΚ 1196), ΕλλΔνη 2012, σελ. 1530 επ. (1535), *ΜονΠρΘεσ 5384/2013 Αρμ 2013/1465*). Η γενική απαγόρευση διάθεσης των αυθαιρετων κατασκευών, που προβλεπόταν στο άρθρο 23 § 1 του ν. 4014/2011 (και ήδη άρθρο 82 § 1 του ν. 4495/2017), κάμπτεται, αν πληρούνται οι όροι του

άρθρου 24 § 11 εδ. β' του ν. 4014/2011 και πλέον του άρθρου 83 § 10 του ν. 4495/2017 (βλ. *Μαθιουδάκη*, Νόμιμη και αυθαίρετη δόμηση, 2015, σελ. 462 αρ. 781). Μάλιστα, γίνεται δεκτό ότι η δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος, όσο χρόνο διαρκεί η εξαίρεση των “τακτοποιημένων” κτισμάτων από την επιβολή κυρώσεων, δεν τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της συμπλήρωσης της τριακονταετούς περιόδου τακτοποίησης και οι σχετικές δικαιοπραξίες θα παραμείνουν σε ισχύ και μετά την εκπνοή της παραπάνω περιόδου (βλ. *Λιάπη*, Η εμπράγματη διάθεση των αυθαιρέτων υπό το καθεστώς του ν. 4014/2011, ΕλλΔνη 2013, σελ. 59). Στο πλαίσιο αυτό, η σχολιαζόμενη απόφαση έκρινε ότι, εφόσον περαιωθεί η διαδικασία της τακτοποίησης, είναι εφικτή η αυτούσια διανομή των κοινών ακινήτων με σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας (έτσι και *ΜονΠρΘρικ 73/2017 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ*). ]

A.N.A.A.

## ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

### *ΜονΠρΘεσ 4600/2018*

**Πρόεδρος: Παναγιώτα Ράπη**

**Δικαστές: Η. Μέτσκας, Ι. Μπαντίδης (εισηγητής)**

**Δικηγόροι: Θ. Παναγιωτακόπουλος - Ι. Ζαχαροπούλου**

**(1517 ΑΚ· 739, 740 παρ. 1, 796 παρ. 1 ΚΠολΔ)**

**Ειδικός επίτροπος. Διορισμός ειδικού επιτρόπου ανηλίκου όταν τα συμφέροντα αυτού συγκρούονται με τα συμφέροντα των γονέων του. Τραυματισμός ανηλίκου σε ατύχημα, ενώ επέβαινε στο αυτοκίνητο που οδηγούσε ο πατέρας του. Ο ειδικός επίτροπος πρόκειται να ασκήσει αγωγή κατά του συνυπαίτιου, πατέρα του ανηλίκου.**

Με την υπό κρίση αίτηση οι αιτούντες ζητούν να διορισθεί ειδικός επίτροπος του ανηλίκου υιού τους Α. Τ., προκειμένου να ασκήσει στο όνομα και για λογαριασμό αυτού αγωγή αποζημίωσης από αυτοκινητικό ατύχημα με συνυπαίτιο τον πατέρα του πρώτο αιτούντα και να το εκπροσωπήσει στη δίκη αυτή. Με το εν λόγω περιεχόμενο η αίτηση αρμοδίως καθ' ύλη και κατά τόπο εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αυτού, στην περιφέρεια του οποίου έχει τη συνήθη διαμονή του το ανήλικό τέκνο για το οποίο ζητείται ο διορισμός ειδικού επιτρόπου, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, (άρθρα 739, 740 παρ. 1 και 796 παρ. 1 ΚΠολΔ). Είναι δε νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 1467, 1469 περ. 4, 1470 περ. 4, 1480, 1483, 1517, 1591, 1592, 1593, 1629 και 1635 του ΑΚ, σε συνδυασμό και με το άρθρο 619 παρ. 1 περ. γ' του ΚΠολΔ. Πρέπει, επομένως, να ερευνηθεί περαιτέρω κατ' ουσίαν και χωρίς την προβλεπόμενη έκθεση της αρμόδιας κοινωνικής υπηρεσίας, η οποία δεν υποβλήθηκε εμπρόθεσμα (άρθρο 19 παρ.