

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Αθήνα, 27-09-2011

Α.Π.: Οικ.1125711

Πληροφορίες: Δικηγόρο, κα Ρ. Κουκούτση (τηλ.: 210 6505 620)

Προς

Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία

[Πίνακας Αποδεκτών]

Με αφορμή ερωτήματα που μας απηύθυναν Προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων, για την υποχρέωση επισύναψης δήλωσης και βεβαίωσης με το περιεχόμενο που ορίζει η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011 «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ τ. Α΄, 209/2011) στις δικαστικές αποφάσεις που διατάσσουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, διατυπώνουμε την ακόλουθη άποψη:

Α) Στο άρθρο 23 του νόμου 4014/2011 προβλέπεται η απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης.

Ειδικότερα:

1) Στην παράγραφο (1) του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011 ορίζεται 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. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία.».

2) Στην παράγραφο (4) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές, που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.».

3) Στην παράγραφο (5) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή

φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής».

4) Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού και ειδικότερα υπό τον τίτλο:

«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄, ΓΕΝΙΚΑ» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

«Η προτεινόμενη ρύθμιση για τη διατήρηση των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί τομή το πρώτον γιατί χαράσσει «κόκκινη γραμμή» για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον. Αυτό επιτυγχάνεται με την πρόβλεψη της ακυρότητας κάθε δικαιοπραξίας με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση.».

Στο ίδιο κεφάλαιο της αιτιολογικής έκθεσης και υπό τον τίτλο: «ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ, Άρθρο 23» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

«Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης με τις εξαιρέσεις της παρ. 2. Αυτό διασφαλίζεται με την υποχρέωση προσάρτησης στα συμβόλαια υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού με την οποία βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.».

5) Από τα προαναφερόμενα προκύπτει σαφώς ότι η απαγόρευση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 αφορά στη διενέργεια εμπράγματων δικαιοπραξιών που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση 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. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει ρητά, κατά πρόβλεψη του ίδιου άρθρου, και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού (: 21.9.2011) και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού με το ειδικότερο περιεχόμενο που ορίζεται στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου. Για τις παραλείψεις συμβολαιογράφων, δικηγόρων και μηχανικών σε σχετικές δικαιοπραξίες προβλέπονται ποινικές κυρώσεις. Το ίδιο ισχύει και για τους υποθηκοφύλακες και τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν τα έγγραφα στα οποία περιέχονται εμπράγματες δικαιοπραξίες, χωρίς να έχει επισυναφθεί δήλωση και βεβαίωση κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011.

6) Δικαιοπραξία είναι η δήλωση (ιδιωτικής) βουλήσεως (μονομερής ή πολυμερής, π.χ. σύμβαση), η οποία κατευθύνεται στην παραγωγή θελημένων έννομων αποτελεσμάτων, που επέρχονται όταν συντρέξουν και άλλα γεγονότα (προβλεπόμενα από το νόμο ή τον ίδιο το δικαιοπρακτούντα). Εμπράγματη δικαιοπραξία, κατά την έννοια του νόμου, είναι εκείνη με την οποία συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα. Οι δικαιοπραξίες αυτές ρυθμίζονται στο Εμπράγματο Δίκαιο.

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, η δικαστική απόφαση με την οποία διατάσσεται η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (ή υποθήκης) δεν συνιστά δικαιοπραξία και συνεπώς δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011. Το ίδιο ισχύει και όταν ζητείται εγγραφή προσημείωσης υποθήκης με διαταγή πληρωμής ή τροπή ήδη εγγεγραμμένης προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη με δικαστική απόφαση ή τελεσίδικη διαταγή πληρωμής.

Συγκεκριλαιώνοντας λοιπόν, κατά την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων με αυτό το περιεχόμενο δεν ελέγχεται η επισύναψη δήλωσης και βεβαίωσης της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, η έλλειψη της οποίας άλλωστε ούτε ελέγχεται από το δικάσαν δικαστήριο, ούτε συνιστά ελάττωμα της εκδοθείσας απόφασης, αφού η διάταξη δεν προβλέπει σχετικές δικονομικές συνέπειες και ποινές.

Β) Στο άρθρο 24 του ίδιου νόμου προβλέπεται ότι, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μη άρτια ακίνητα, που μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδόμηση, μπορούν να διατηρηθούν, εφόσον ο ιδιοκτήτης είτε έχει, είτε έχει αποκτήσει όμορο ή τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή όμορου οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου της αυθαίρετης κατασκευής, έκτασης τουλάχιστον ίσης με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται (συμπληρωματικό ακίνητο), με την προϋπόθεση ότι στο συμπληρωματικό ακίνητο θα αποκλειστεί η δυνατότητα δόμησης. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή με μικρότερη τιμή ζώνης από το ακίνητο, το οποίο εξυπηρετεί για τη συμπλήρωση της αρτιότητας. Για την πλήρωση της παραπάνω προϋπόθεσης ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετική συμβολαιογραφική δήλωση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζεται στο Κτηματολόγιο.

Με εκτίμηση,
Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/νσης