

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ

ΤΟΜΟΣ ΚΘ΄- ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 6
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ - ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2014

ΔΙΜΗΝΙΑΙΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ
ΕΦΕΤΕΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΑΙΓΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ



ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΒΛΑΧΑΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΡΟΥΣΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ-ΣΤΑΜΕΛΟΥ ΕΥΑΓΓ.

ΤΑΜΙΑΣ: ΜΠΡΟΥΜΑ ΕΛΕΝΗ

ΜΕΛΗ: ΒΑΣΙΛΙΚΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ
ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ
ΔΡΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΚΑΡΑΣΤΑΘΗ ΕΥΤΥΧΙΑ
ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΟΥ ΕΛΕΝΗ
ΜΠΑΡΛΑΜΑ ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ
ΠΑΠΑΘΕΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΟΥΛΑΝΤΖΑ-ΑΓΡΕΒΗ ΜΑΡΙΑ
ΤΣΕΡΤΣΙΓΙΑΝΝΗ ΕΛΕΝΗ

ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ

Ο ρόλος του συμβολαιογράφου στις διασυνοριακές κληρονομίες υπό το φως του Κανονισμού 650/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

**της Σοφίας Μουρατίδου
Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης
Προέδρου Ευρωπαϊκού Συμβολαιογραφικού Ινστιτούτου I.R.E.N.E.**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Κανονισμός αυτός για τη διεθνή δικαιοδοσία, το εφαρμοστέο δίκαιο, την αναγνώριση και εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων, την αποδοχή και εκτέλεση δημοσίων εγγράφων σε θέματα κληρονομιών, καθώς και την καθιέρωση του Ευρωπαϊκού Πιστοποιητικού περί Κληρονομιών, ευρύτερα γνωστού ως Ευρωπαϊκού Κληρονομητηρίου, δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις 27-7-2012 και σε όλες τις χώρες που τον υπέγραψαν και τον αποδέχθηκαν, αρχίζει να εφαρμόζεται στις 17 Αυγούστου 2015. Μεσολαβεί μια μεταβατική περίοδος, όπου ήδη από τη θέση του σε ισχύ, μέχρι την έναρξη εφαρμογής του, είναι δυνατή στις χώρες – μέλη η επιλογή δικαίου (άρθρο 83 § 2 του Κανονισμού).

Λόγω του δημοφιλούς αντικειμένου του, λόγω της ήδη υφιστάμενης δυνατότητας επιλογής του εφαρμοστέου δικαίου και λόγω της επικείμενης πολύ σύντομα έναρξης εφαρμογής του, έχει στην κυριολεξία ξεσηκώσει σε όλον τον ευρωπαϊκό χώρο, όχι μόνο την επιστημονική ακαδημαϊκή κοινότητα αλλά και τους νομικούς της πράξης.

Όπως χαρακτηριστικά λέει ο Διευθυντής του Γερμανικού Συμβολαιογραφικού Ινστιτούτου, κος Sebastian Herrler¹, σπάνια ένα νομοθετικό κείμενο έχει βρει τέτοια απήχηση και έχει ήδη δημιουργήσει μια πλούσια και επεξηγηματική βιβλιογραφία.

Η αναφορά μας στο Διευθυντή του Γερμανικού Συμβολαιογραφικού Ινστιτούτου, γίνεται σκόπιμα, γιατί το Ινστιτούτο αυτό σε συνεργασία με τον Καθηγητή Paul Lagarde (Παρίσι) και τον Καθηγητή Heinrich Dörner (Μύνστερ), ανέλαβαν, αρχικά, από την Commission το σοβαρό καθήκον να εκπονήσουν μέχρι το έτος 2002 μια συγκριτική μελέτη του κληρονομικού δικαίου των χωρών της Ένωσης, συμπεριλαμβανομένου του ιδιωτικού διεθνούς τους δικαίου, την οποία παρουσίασαν το φθινόπωρο του 2002. Η μελέτη αυτή αποτέλεσε τη βάση για τον παρόντα Κανονισμό.

Στη συγκριτική μελέτη από ελληνικής πλευράς συμμετείχαν κατ' ανάθεση του Γερμανικού Συμβολαιογραφικού Ινστιτούτου, το τότε Ελληνικό Συμβολαιογραφικό Ινστιτούτο (ΕΛ.Σ.ΙΝ), με έδρα τη Θεσσαλονίκη, σε συνεργασία και καθοδήγηση δύο λαμπρών καθηγητών, διεθνολόγων του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης της κας Ζωής Παπασιώπη - Πασιά και του κου Ευάγγελου Βασιλακάκη.

Μετά την πρώτη παρουσίαση της μελέτης, ακολούθησε η Πράσινη Βίβλος, το 2005, τον Ιούνιο του 2011 η πολιτική συμφωνία στο Συμβούλιο, τον Οκτώβριο του 2011, η πρώτη καθοριστική συμφωνία στο Ευρωκοινοβούλιο (με θυελλώδεις συζητήσεις και αντεγκλήσεις). Τέλος του 2011 συμφωνούν Ευρωβουλή και Συμβούλιο να τερματίσουν τις συζητήσεις και μέχρι το Μάρτιο να οδηγηθούν στην Ευρωβουλή σε πρώτη ανάγνωση του κειμένου, ακόμη και χωρίς την πλήρη συμφωνία του Συμβουλίου.

1 Sebastian Herrler, Τόμος επιστημονικού συμποσίου, για τον Κανονισμό, στις 11 Οκτωβρίου 2013, στο Würzburg (έδρα του Ινστιτούτου).

Σ.Σ. Ο κανονισμός αυτός (650/2012) καθώς και ο εκτελεστικός αυτού κανονισμός (Ε.Ε.) αριθμ. 1329/2014 της Επιτροπής της 9ης Δεκεμβρίου 2014 θα δημοσιευθούν στο επόμενο φύλλο της Συμβολαιογραφικής Επιθεώρησης.

Το κείμενο ολοκληρώνεται, ψηφίζεται στην Ευρωβουλή², εγκρίνεται στη συνέχεια από το Συμβούλιο³, υπογράφεται στις 4-7-2012 από τους Προέδρους Ευρωβουλής και Συμβουλίου, δημοσιεύεται στις 27-7-2012 στην επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τίθεται σε ισχύ στις 16-8-2012 και ξεκινά να εφαρμόζεται στις 17-8-2015⁴.

Δεν είναι τυχαίο που η μεγάλη συγκριτική μελέτη ανατέθηκε σε ένα Συμβολαιογραφικό Ινστιτούτο, ούτε ότι ο κος Lechner, ο εισηγητής στην Ευρωβουλή ήταν συμβολαιογράφος.

Ούτε ότι η Ευρωπαϊκή Συμβολαιογραφία με επικεφαλής το C.N.U.E. (το Συμβούλιο των Συμβολαιογραφιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης), την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (C.A.E.) της Παγκόσμιας Ένωσης και το Ευρωπαϊκό Συμβολαιογραφικό Ινστιτούτο (I.R.E.N.E.) οργανώνουν συνεχώς σεμινάρια, διασκέψεις, πολυμερείς, διμερείς, εθνικές και δημοσιεύουν μελέτες και οδηγίες.

Μία πολύ μεγάλη, εξαιρετικής ποιότητας και κύρους, μελέτη, του Συμβολαιογράφου - Υποθηκοφύλακα του Alfonso Renteria - Arocena⁵ (Αντιπροέδρου στο I.R.E.N.E.) για το κληρονομικό δίκαιο των 28 χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, επικαιροποιείται σήμερα με τη στήριξη και τη συνεργασία και των τριών προαναφερόμενων οργάνων (C.N.U.E., C.A.E., I.R.E.N.E.) και θα κυκλοφορήσει σύντομα.

Σίγουρα όλα τα παραπάνω δεν είναι τυχαία, διότι ο Κανονισμός αυτός, που στη συνέχεια θα εξετάσουμε, είναι ένα ευρωπαϊκό νομικό κείμενο που για πρώτη φορά αγγίζει και διεισδύει στα θέματα των κληρονομιών που σε όλες τις χώρες, περισσότερο ή λιγότερο, συνδέονται με το συμβολαιογραφικό λειτούργημα.

Πριν κλείσουμε την εισαγωγή μας, θα θέλαμε να θυμίσουμε τους λόγους που οδήγησαν στη θεσμοθέτηση αυτού του Κανονισμού. Παραθέτουμε αυτούσια τη σημείωση 7, η οποία με απλό και κατανοητό τρόπο τους αναλύει: «πρέπει να διευκολυνθεί η ομαλή λειτουργία της εσωτερικής αγοράς μέσω της εξάλειψης των εμποδίων για την ελεύθερη κυκλοφορία των πολιτών, οι οποίοι αντιμετωπίζουν σήμερα δυσκολίες στην προσπάθειά τους να ασκήσουν τα δικαιώματά τους στο πλαίσιο μιας κληρονομικής διαδοχής που έχει διασυννοριακές επιπτώσεις. Στον ευρωπαϊκό χώρο δικαιοσύνης, οι πολίτες θα πρέπει να μπορούν να οργανώσουν εκ των προτέρων την κληρονομική τους διαδοχή. Θα πρέπει να κατοχυρώνονται με αποτελεσματικότητα τα δικαιώματα των κληρονόμων και των κληροδόχων, των άλλων οικείων προσώπων που σχετίζονται με τον θανόντα».

Τέλος θα προσπαθήσουμε και εμείς, με απλό και εκλαϊκευμένο λόγο, να προσεγγίσουμε τις ομολογουμένως δύσκολες αλλά και πολύ γοητευτικές περιοχές του κειμένου αυτού και να τις παρουσιάσουμε. Ο Κανονισμός έχει κεντρίσει το επιστημονικό μας ενδιαφέρον, αλλά κατά έναν περίεργο τρόπο τον νιώθουμε επιπλέον οικείο, ίσως γιατί τον παρακολουθούμε πολύ πριν από τη γέννησή του, μέχρι σήμερα και περιμένουμε την εφαρμογή του στην πράξη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Πεδίο εφαρμογής και ορισμοί

Ο Κανονισμός αυτός είναι μία πρόκληση για τη διαμόρφωση ενός Ευρωπαϊκού Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου. Είναι τα λόγια του καθηγητή Paul Lagarde. Έχει ήδη συνοψίσει αυτό που κάνει ο Κανονισμός, ο οποίος δηλαδή εναρμονίζει τις διατάξεις Ιδιωτικού Διεθνούς Δικαίου των χωρών - μελών και όχι φυσικά τις διατάξεις ουσιαστικού κληρονομικού δικαίου που παραμένουν άθικτες και διατηρούν σε κάθε χώρα τα πολιτιστικά, θρησκευτικά, κοινωνιολογικά και παραδοσιακά τους χαρακτηριστικά.

2 13.3.2012, Ολομέλεια Ευρ. Κοινοβουλίου, (589 ψήφος ΝΑΙ, 21 ψήφοι ΟΧΙ, 79 αποχές).

3 Στις 7.6.2012, μειοψήφησε η Μάλτα.

4 Τα στοιχεία αυτά μας τα δίνει ο κος Kurt Lechner, Συμβολαιογράφος στην πόλη Kaiserlautern της Γερμανίας και πρώην Ευρωβουλευτής. Ο κος Lechner ήταν ο εισηγητής του Κανονισμού στο Ευρωκοινοβούλιο.

5 Le manuel de droit privé et de justice préventive en Europe, έκδοση του I.R.E.N.E., 2007.

Άρθρο 1^ο

Ο παρών Κανονισμός εφαρμόζεται στις κληρονομικές διαδοχές. Το άρθρο δεν διευκρινίζει τι σημαίνει «κληρονομική διαδοχή». Ο ορισμός της εισάγεται με το άρθρο 3, 1, α: «ως κληρονομική διαδοχή νοείται η διαδοχή στην κληρονομία θανόντος και καλύπτει όλες τις περιπτώσεις μεταβίβασης αιτία θανάτου, περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, είτε πρόκειται για εκούσια μεταβίβαση δυνάμει διάταξης τελευταίας βουλήσεως, είτε για μεταβίβαση μέσω εξ αδιαθέτου διαδοχής». Εξαιρούνται τα φορολογικά, τελωνειακά, ή διοικητικά ζητήματα. Επίσης εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής του Κανονισμού οι αναγραφόμενες στην § 2 του άρθρου 1, καταστάσεις, σχέσεις, υποχρεώσεις και δικαιώματα.

Αναφερόμαστε στα σημαντικότερα: εδάφιο α) η προσωπική κατάσταση των φυσικών προσώπων καθώς και οι οικογενειακές σχέσεις και οι σχέσεις οι οποίες σύμφωνα με το εφαρμοστέο σ' αυτές δίκαιο παράγουν ανάλογα αποτελέσματα. Το εδάφιο εννοεί προφανώς σχέσεις γονέων και τέκνων, σχέσεις από υιοθεσία, σχέσεις που ομοιάζουν με γάμο, όπως π.χ. καταχωρημένα σύμφωνα συμβίωσης, ανάλογα μεταξύ ετερόφυλων ή ομόφυλων ζευγαριών κ.ο.κ.

β) Η νομική ικανότητα των φυσικών προσώπων. Ποια ικανότητα όμως, όταν στο άρθρο 23§2 ρυθμίζεται η ικανότητα προς κληρονομία και στο άρθρο 26.1 η ικανότητα προς σύνταξη διάταξης τελευταίας βούλησης;

Πρόκειται για την εν γένει ικανότητα προς δικαιοπραξία, η οποία εξαιρείται του πεδίου εφαρμογής του Κανονισμού, όχι όμως και η δήλωση η προερχόμενη από πλάνη, απάτη ή απειλή, η οποία κατά μία τεκμηριωμένη άποψη⁶ δεν αποκλείεται του Κανονισμού, δεδομένου ότι στο άρθρο 26, σχετικά με το κύρος διατάξεων τελευταίας βουλήσεως, οι λόγοι αυτοί συμπεριλαμβάνονται ευθέως.

γ) Οι περιουσιακές σχέσεις των συζύγων ή προσώπων που συμβιώνουν σε σχέσεις παρόμοιες με γάμο. Οι σχέσεις αυτές εν γένει παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και ήδη έχουμε τις πρώτες ρυθμίσεις σε προτάσεις Κανονισμών της Επιτροπής (ΚΟΜ 2011, 126 και 127).

Όπως τονίζει ο καθηγητής Lagarde⁷ κανονικά η ιδανική λύση θα ήταν ένα «ενιαίο δίκαιο» για περιουσιακές σχέσεις και κληρονομική διαδοχή. Με τους σχετικούς Κανονισμούς που θα επακολουθήσουν, αναμένεται εναρμόνιση στον τομέα αυτό.

δ) Ζητήματα που διέπονται από το δίκαιο των εταιριών και άλλων ενώσεων με ή χωρίς νομική προσωπικότητα.

Η σύσταση, διαχείριση και λύση καταπιστευμάτων.

ια) Η φύση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και

ιβ) η καταχώριση σε μητρώο δικαιωμάτων σε ακίνητη ή κινητή περιουσία.

Οι δύο τελευταίες περιπτώσεις μας ενδιαφέρουν ιδιαίτερα. Η πρώτη, σε συνδυασμό με τη σημείωση 15 του Κανονισμού, αναφέρεται στα εμπράγματα δικαιώματα, το *numerus clausus* αυτών, που υπάρχει σε ορισμένα κράτη - μέλη, μεταξύ αυτών και στην Ελλάδα, και την μη υποχρέωση κράτους - μέλους να αναγνωρίζει εμπράγματα δικαιώματα, μη γνωστά στο δίκαιό του.

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθούμε στη **χωρική εφαρμογή** του Κανονισμού. Ο Κανονισμός εφαρμόζεται σε όλα τα Κράτη - Μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, εξαιρουμένων του Ηνωμένου Βασιλείου, της Ιρλανδίας και της Δανίας, οι οποίες δεν προσχώρησαν σ' αυτόν. Στο πλαίσιο του Κανονισμού οι τρεις αυτές χώρες θεωρούνται ως τρίτες χώρες, πράγμα που σημαίνει ότι από τις επιμέρους ρυθμίσεις αντιμετωπίζονται ως τέτοιες με όλες τις επιπτώσεις που αυτό συνεπάγεται⁸ και θα τις δούμε παρακάτω.

Πολύ σημαντικοί για τη μελέτη του Κανονισμού και μάλιστα από συμβολαιογραφικής σκοπιάς οι ορισμοί του άρθρου 3.

6 Richard Frimston, EU – Erbrechtsverordnung - Kommentar Otto Schmidt – σελ. 47.

7 Εισαγωγή στο παραπάνω έργο, σ. 27.

8 Paul Lagarde, στην εισαγωγή του ανωτέρω έργου, συμφωνούν Ulf. Bergquist (δικηγόρος Στοκχόλμης) με σχόλια για το άρθρο 39, Felix Odersky (συμβολαιογράφος Γερμανίας) σε σχόλιο για το άρθρο 4, αντίθετος Frimston, δικηγόρος και συμβολαιογράφος Λονδίνου (σχόλιο για άρθρο 3).

Αναφέραμε ήδη τον ορισμό της κληρονομικής διαδοχής.

Κληρονομική σύμβαση: κατά τον Κανονισμό «νοείται συμφωνία, μεταξύ άλλων συμφωνία που απορρέει από αμοιβαίες διαθήκες, η οποία δημιουργεί, τροποποιεί ή καταργεί με ή χωρίς αντιπαροχή, δικαιώματα στη μελλοντική περιουσία ή τα μελλοντικά περιουσιακά στοιχεία ενός ή και περισσοτέρων από τα πρόσωπα που συνάπτουν τη συμφωνία».

Η διατύπωση του άρθρου «στη μελλοντική περιουσία»⁹ «τροποποιεί ή καταργεί» μας επιτρέπει να συμπεριλαμβάνουμε στις κληρονομικές συμβάσεις και συμβάσεις παραιτήσεως από την κληρονομία.

Τέτοιες συμβάσεις συναντούμε κυρίως στο γερμανικό, ελβετικό και εν μέρει αυστριακό δίκαιο. Η ευρεία διατύπωση του άρθρου 3 όμως επιτρέπει την ένταξη σ' αυτό και άλλων παρόμοιων θεσμών, άλλων δικαίων, όπως π.χ. του «donation - partage», του «institution contractuelle», καθώς και τα αγγλοσαξωνικά συμβόλαια τελευταίας βουλήσεως (contract to make or not to make will, contract not to revoke or not to modify a will)¹⁰.

Διερωτάται ο καθηγητής Bonomi, εάν η διατύπωση αυτή συμπεριλαμβάνει και δωρεές αιτία θανάτου.

Κατά μία άποψη, παρόλο που ο Καν. στο άρθρο 1 § 2 εξαιρεί τις δωρεές, οι δωρεές αιτία θανάτου πρέπει να εντάσσονται στις κληρονομικές συμβάσεις.

Οι ελληνικές πάντως δωρεές αιτία θανάτου, αντιμετωπίζονται από τη θεωρία και τη νομολογία ως πράξεις inter vivos, άρα δεν υπόκεινται στην έννοια αυτή.

Συνεχίζουμε τους ορισμούς του άρθρου 3 με περαιτέρω έννοιες που ενδιαφέρουν το νομικό της πράξης και πρώτιστα το συμβολαιογράφο.

Συνδιαθήκη νοείται διαθήκη που συντάσσεται σε μία πράξη από δύο ή περισσότερα πρόσωπα¹¹.

Στον ορισμό για την κληρονομική σύμβαση συμπεριλαμβάνονται και οι αμοιβαίες διαθήκες.

Μας λέει ο καθηγητής Bonomi: «αμοιβαίες διαθήκες συντάσσονται με ένα έγγραφο ή και περισσότερα». Τέτοιου είδους διαθήκες περιβάλλονται και από αμοιβαίες δεσμεύσεις. Συνήθως επίσης, όπως και στις κληρονομικές συμβάσεις, ρυθμίζουν την κληρονομία περισσότερων προσώπων. Από πλευράς κανόνα συνδέσεως, συνεπώς, συνδιαθήκες, αμοιβαίες διαθήκες και κληρονομικές συμβάσεις πρέπει να συμπίπτουν. Σημασία έχει η ανάλυση για να δούμε αν αμοιβαίες διαθήκες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24 ή 25 του Καν.. Κατά τη γνώμη του Bonomi πρέπει να αντιμετωπίζονται από το άρθρο 25.

Στην Ελλάδα συντάσσουμε συχνά αμοιβαίες διαθήκες με χωριστά έγγραφα και πράξεις, δεδομένου ότι το άρθρο 1717 Α.Κ. απαγορεύει τη συνδιαθήκη.

Κατά την άποψή μας, οι αμοιβαίες αυτές διαθήκες εντός της χώρας, ούτε σαν κληρονομικές συμβάσεις (και αυτές απαγορεύονται κατ' άρθρο 368 Α.Κ.) μπορούν να εκληφθούν. Ισχύει όμως το ίδιο, εάν τις αμοιβαίες αυτές διαθήκες συντάξουν ενώπιον Έλληνα συμβολαιογράφου δύο Γερμανοί υπήκοοι με χώρα τελευταίας διαμονής τη Γερμανία ή με επιλογή ως εφαρμοστέου δικαίου στην κληρονομία τους του γερμανικού; Είναι έγκυρες οι διαθήκες αυτές; εμπίπτουν στη ρύθμιση του άρθρου 25 του Κανονισμού; Η απάντηση στα δύο ερωτήματα είναι ΝΑΙ. Την αιτιολόγησή της όμως θα δώσουμε στη συνέχεια, εξετάζοντας το εφαρμοστέο δίκαιο, την επιλογή δικαίου και τα σχετικά άρθρα 24 και 25.

Στο άρθρο 3.1 μας ενδιαφέρει άμεσα ακόμη ένας ορισμός, αυτός του εδαφίου θ) για το δημόσιο έγγραφο: ως δημόσιο έγγραφο νοείται ένα έγγραφο σε υπόθεση διαδοχής «αιτία θανάτου» που έχει συνταχθεί ή καταχωρισθεί επίσημα ως δημόσιο έγγραφο σε κράτος - μέλος και του οποίου η γνησιότητα: ι) συνδέεται με την υπογραφή και το περιεχόμενο του δημοσίου εγγράφου και ιι) πιστοποιείται από δημόσια ή άλλη αρχή η οποία είναι εξουσιοδοτημένη προς τούτο από το κράτος - μέλος προέλευσης.

9 Στο γαλλικό, αγγλικό και γερμανικό κείμενο αναφέρεται ως «μελλοντική κληρονομία» (ορθότερο κατά τη γνώμη μας).

10 Andrea Bonomi / Azadi Öztürk, σχόλια στο άρθρο 25 του Κανονισμού, στο ίδιο παραπάνω βιβλίο Σχολίων.

11 Κατά το γερμανικό δίκαιο, όπου συνηθέστερα τις συναντούμε, η συνδιαθήκη συντάσσεται μόνο από συζύγους (άρθρο 2265 BGB).

Οφείλουμε να τονίσουμε ότι ο Κανονισμός δίνει ιδιαίτερη έμφαση στα δημόσια έγγραφα, στα οποία αφιερώνει ένα ολόκληρο κεφάλαιο. Για τα Δημόσια ή αυθεντικά έγγραφα (*actes authentiques*), έχοντας να αντιμετωπίσουμε στις διάφορες χώρες διαφορετικά συστήματα, πρακτικές και συμβολαιογραφικούς νόμους, είχαμε ως τώρα μεγάλη δυσκολία να δώσουμε κάποιον ορισμό.

Μετά βίας εμφανίζεται ένα ψήφισμα στις 18 Δεκεμβρίου 2008 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου. Ο Συμβολαιογράφος Παρισιού, κος Pascal Chassaing, μέλος της γαλλικής αντιπροσωπείας στο C.N.U.E. μας λέει σχετικά:¹²

«Ο ορισμός του άρθρου 3 βασίζεται εν πολλοίς σ' αυτόν που μας έδωσε η απόφαση του Δικαστηρίου Ευρωπαϊκής Ένωσης, στην υπόθεση UNIBANK V. A/S/Flemming G. Christensen και στα σχετικά σ' αυτήν σχόλια (CJCE 17 juin 1999, aff. C – 260/97)».

Πέραν αυτού όμως είναι η πρώτη φορά που έχουμε έναν τέτοιο ορισμό σε ευρωπαϊκό νομοθετικό κείμενο.

Τα δημόσια έγγραφα και η αποδοχή τους στο πλαίσιο του Καν. θα μας απασχολήσουν παρακάτω στο οικείο κεφάλαιο (άρθρα 59 επ.)

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 έχουμε όμως έναν από τους σημαντικότερους ορισμούς του Καν. που αφορούν άμεσα και τη συμβολαιογραφία. Ένα καίριο ερώτημα που απασχόλησε τους μελετητές του Καν. είναι η ένταξη ή μη του συμβολαιογράφου στον όρο «Δικαστήριο», με την ευρεία έννοια που αυτό λαμβάνεται και επεκτείνεται και στους επαγγελματίες του νομικού κλάδου με αρμοδιότητα σε υποθέσεις κληρονομικής διαδοχής που ασκούν δικαστικά καθήκοντα ή ενεργούν κατ' ανάθεση εξουσίας από δικαστική αρχή ή υπό τον έλεγχο δικαστικής αρχής, υπό την προϋπόθεση ότι αυτές οι άλλες αρχές και οι επαγγελματίες του νομικού κλάδου προσφέρουν τα ίδια δικονομικά εχέγγυα όσον αφορά την αμεροληψία και το δικαίωμα ακρόασης όλων των μερών και ότι οι αποφάσεις τους, σύμφωνα με το δίκαιο του κράτους - μέλους στο οποίο υπάγονται: α) μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο άσκησης ενδίκου μέσου ή επανεξέτασης από δικαστική αρχή και β) έχουν ανάλογη ισχύ και αποτέλεσμα με απόφαση δικαστικής αρχής για το ίδιο θέμα.

Παραθέτουμε την άποψη του καθηγητή Burkhard Hess του Ινστιτούτου Max Planck του Λουξεμβούργου. Διαφορετικά από το Σχέδιο του Κανονισμού η εν γένει δραστηριότητα του συμβολαιογράφου (πέραν από τη δημοσίευση των διαθηκών και την έκδοση πιστοποιητικών κληρονομητριών) δεν εμπίπτει στον όρο «Δικαστήριο», εξαιρούνται οι Συμβολαιογράφοι της Βάδης – Βυρτεμβέργης, οι οποίοι ασκούν δικαστικά καθήκοντα.

Την ίδια άποψη, με λιγότερη βεβαιότητα, εκφράζει και ο Richard Frimston, δικηγόρος και συμβολαιογράφος Λονδίνου, λέγοντας: «Ο ορισμός «Δικαστήριο» δεν θα έπρεπε να συμπεριλαμβάνει τις μη δικαστικές Αρχές ενός Κράτους - Μέλους, οι οποίες κατά το εθνικό δίκαιο αναμειγνύονται σε υποθέσεις κληρονομιάς, όπως στις περισσότερες χώρες οι συμβολαιογράφοι, **εάν** αυτοί, κατά το συνήθως συμβαίνον, δεν έχουν δικαστικές αρμοδιότητες».

Ωστόσο συνεχίζει, επειδή ο όρος «Δικαστήριο» στον Καν. αντιμετωπίζεται ευρέως και συμπεριλαμβάνει και άλλους φορείς, όπως συμβολαιογράφους και άλλους αρμόδιους υπαλλήλους, εάν τους έχουν ανατεθεί δικαστικά καθήκοντα τότε τους συμπεριλαμβάνει.

Ασκεί ο Έλληνας συμβολαιογράφος δικαστικά καθήκοντα στις υποθέσεις κληρονομιάς; Αυτό είναι το καίριο ερώτημα που συνακόλουθα τίθεται. Για να μην μακρηγορούμε, η γνώμη μας είναι ότι κατά το γράμμα του Κανονισμού, όχι. Ας δούμε όμως τι κάνει ο Έλληνας Συμβολαιογράφος. Στο σημείο αυτό πρέπει να φωτίσουμε τη συμβολαιογραφική δραστηριότητα στις κληρονομίες εν γένει.

Εθνικές κληρονομίες: είναι εν πολλοίς γνωστό το τι κάνουμε, ενεργούμε όμως μηχανικά, χωρίς να αναλύουμε και να χαρακτηρίζουμε τις πράξεις μας.

Οι ενέργειές μας χωρίζονται σε δύο βασικά μέρη. Το **πρώτο μέρος** είναι η προετοιμασία της κλη-

12 Régimes matrimoniaux, successions et libéralités (Actualités – Eclairage) successions internationales: brèves réflexions notariales sur le règlement européen du 17 juillet 2012 (juillet/août 2012).

ρονομίας και η οργάνωσή της μέσω διαφόρων συμβάσεων (π.χ. δωρεές αιτία θανάτου, δωρεές απλές, γονικές παροχές, νέμηση ανιόντος κ.λπ.) κυρίως όμως μέσω των διαθηκών.

Είναι η *ex ante* παρέμβασή μας, κατά την οποία διαπλάθουμε και δημιουργούμε δικαιώματα, επιτρέποντας στη βούληση του μελλοντικού Κληρονομουμένου με ένα **δημόσιο έγγραφο** να υλοποιηθεί.

Το **δεύτερο μέρος** είναι η διαδικασία που ξεκινά μετά το θάνατο του κληρονομουμένου.

Ο συμβολαιογράφος συγκεντρώνει τα αποδεικτικά έγγραφα που απαιτούνται για την ιδιότητα κάποιων προσώπων ως κληρονόμων.

Εξευρίσκει την κληρονομική τους μερίδα μέσα στο δαίδαλο των διατάξεων του Α.Κ., λαμβάνοντας υπ' όψιν διατάξεις νομίμου μοίρας, συνεισφορών, προηγούμενων δωρεών και παροχών, καταπιστευμάτων, όρων, κληροδοσιών, απογραφών, κ.ο.κ.. Ελέγχει την κληρονομιαία περιουσία, την αποτιμά, την περιγράφει, την νομιμοποιεί, την εντάσσει στο οικείο νομικό πλαίσιο, της προσδίδει τον απαραίτητο χαρακτηρισμό και τα στοιχεία εκείνα, ώστε να είναι έτοιμη να περιέλθει νόμιμα και να εγγραφεί στο όνομα των κληρονόμων. Τακτοποιεί το φορολογικό τους μέρος. Εδώ δρα αναγνωριστικά.

Διασυνοριακές κληρονομίες: Ας δούμε τι κάνει ο Έλληνας Συμβολαιογράφος γι' αυτές μέχρι την έναρξη ισχύος του Κανονισμού, ο οποίος βεβαίως δεν καταργεί το υφιστάμενο πλαίσιο, απλά το τροποποιεί, όσον αφορά τα Κράτη - Μέλη και εν γένει το πεδίο εφαρμογής του.

Κατά κύριο λόγο ασχολείται με περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται στην Ελλάδα. Οι κληρονομίες αυτές κατά βάση διέπονται από το άρθρο 28 Α.Κ. που προβλέπει ότι εφαρμοστέο δίκαιο είναι από της τελευταίας ιθαγένειας του Κληρονομουμένου. Στην ελληνική έννομη τάξη ισχύει η αρχή της ενότητας της κληρονομίας, κυρίως μετά τη θέση σε ισχύ του Αστικού Κώδικα. Η αρχή αυτή καταλαμβάνει τόσο τις διασυνοριακές όσο και τις εθνικές κληρονομίες.

Ο Έλληνας συμβολαιογράφος κατά πρώτο λόγο εξευρίσκει το εφαρμοστέο δίκαιο, συγκεντρώνει τα απαιτούμενα για τη νομιμοποίηση των κληρονόμων¹³ έγγραφα, ερμηνεύει τυχόν διαθήκη, εντάσσει εμπράγματα δικαιώματα ξένα προς το δικαίό μας, στο πλέον εγγύτερο και προσφορότερο της ελληνικής έννομης τάξης, εφαρμόζει τέλος και αυτό είναι το πλέον ιδιαίτερο χαρακτηριστικό των διασυνοριακών κληρονομιών, αλλοδαπό δίκαιο.

Εννοείται ότι στη συνέχεια προβαίνει και σε όλες τις άλλες νόμιμες ενέργειες που απλουστευτικά προαναφέραμε για τις εθνικές κληρονομίες.

Το θέμα μας, βέβαια, δεν είναι η διαδικασία των διασυνοριακών κληρονομιών υπό το ισχύον καθεστώς, αλλά αν δεν γνωρίζουμε αυτό δεν μπορούμε να διεισδύσουμε στις ρυθμίσεις του Κανονισμού. Άλλωστε εξακολουθεί να τίθεται ο προβληματισμός για τη φύση των καθηκόντων που ασκούμε εν γένει στις κληρονομίες. Δεν ασκούμε δικαστικά καθήκοντα κατά κυριολεξία, αλλά εάν αναλογιστούμε τι κάνουμε, ασκούμε **οιονεί δικαστικά καθήκοντα**.

Δημιουργούμε και διαπλάθουμε *ex ante* δικαιώματα και νομικά περιβάλλοντα, αναγνωρίζουμε υφιστάμενα, ερμηνεύουμε και προσαρμόζουμε διατάξεις νόμων και διατάξεις τελευταίας βουλήσεως, ελληνικές και αλλοδαπές.

Νομίζω ότι ο χώρος του κληρονομικού δικαίου, επιτρέπει καλύτερα από πολλούς άλλους στο συμβολαιογράφο να ασκεί αυτό που διεθνώς αποκαλείται **προληπτική δικαιοσύνη**. Εκεί όπου έχουμε συμβολαιογράφο του αστικού δικαίου (*civil law notary*) η σωστή άσκησή της αποφορτίζει και διευκολύνει το ρόλο της κανονικής. Η απόλυτη γνώση των αρμοδιοτήτων μας, οριοθετεί άλλωστε και την ιδιαίτερη **sui generis**, διεθνή δικαιοδοσία που έχουμε στο πλαίσιο του Κανονισμού. Ας προχωρήσουμε όμως στα επιστημονικά κεφάλαιά του, αυτά που περισσότερο μας αφορούν και μας επηρεάζουν.

13 Αποτελεί μια πολύ ενδιαφέρουσα έρευνα, την οποία ήδη έχουμε κάνει και ανακοινώσει σε διάφορες επιστημονικές συναντήσεις, η αναφορά στα νομιμοποιητικά έγγραφα τα οποία δεχόμαστε ανάλογα με τη χώρα προέλευσης (π.χ. Erbschein, acte de notoriété, Familienbuch, αναγνώριση ειδικού κληρονομικού δικαστηρίου, κ.λπ.).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Διεθνής Δικαιοδοσία και Εφαρμοστέο Δίκαιο

Ο Κανονισμός **ενώνει και εναρμονίζει** τους κανόνες συνδέσεως για το εφαρμοστέο στις κληρονομίες δίκαιο, πράγμα που σημαίνει ότι σε όλες τις Χώρες - Μέλη, για τη συγκεκριμένη κληρονομία ένα είναι το εφαρμοστέο δίκαιο.

Στην ελληνική έννομη τάξη, όπως προαναφέραμε, έχουμε την αρχή της ενότητας του δικαίου. Δεν συμβαίνει αυτό σε όλες τις χώρες της Ένωσης¹⁴

Ο καθηγητής Paul Lagarde δογματικά αναφέρει, στην εισαγωγή του Τόμου των Σχολίων (step – EU ERBRECHTVERORDNUNG σελ. 33):

Το εφαρμοστέο δίκαιο εφαρμόζεται **οριζόντια** σε όλη την κληρονομιά, ανεξάρτητα αν αποτελείται από κινητά ή ακίνητα περιουσιακά στοιχεία και ανεξάρτητα που βρίσκονται.

Επίσης εφαρμόζεται **κάθετα** σε όλες τις αφορώσεις την κληρονομία διαδικασίες από το άνοιγμά της μέχρι την απόδοσή της στους κληρονόμους.

Το δίκαιο αυτό κατά το άρθρο 20 του Κανονισμού έχει οικουμενική εφαρμογή, μπορεί δηλαδή να είναι δίκαιο κράτους - μέλους αλλά και τρίτης χώρας.

Το εφαρμοστέο δίκαιο είναι αυτό που οφείλει να εφαρμόσει το Δικαστήριο που επιλαμβάνεται της κληρονομίας και έχει την από τον Κανονισμό προβλεπόμενη διεθνή δικαιοδοσία, αλλά και οι άλλες αρχές και νομικοί (κυρίως συμβολαιογράφοι) που νόμιμα προβλέπονται από τον Κανονισμό.

Το εφαρμοστέο δίκαιο δεν είναι άσχετο με τις διατάξεις Διεθνούς Δικαιοδοσίας και πολλές φορές οι δύο θεσμοί εξετάζονται σε αντιπαραβολή ή συμπληρωματικά.

Πρώτη αναφορά για το εφαρμοστέο δίκαιο έχουμε στο άρθρο 4, το κεφάλαιο περί Διεθνούς Δικαιοδοσίας.

«Τα δικαστήρια του κράτους - μέλους στα οποία ο θανών είχε τη συνήθη διαμονή του, κατά το χρόνο του θανάτου, έχουν διεθνή δικαιοδοσία να εκδικάσουν την υπόθεση κληρονομικής διαδοχής στο σύνολό της».

Η συνήθης διαμονή ως κανόνας συνδέσεως στη Διεθνή Δικαιοδοσία απαντάται και καθορίζει και τις διατάξεις του άρθρου 20 επ. περί εφαρμοστέου δικαίου.

Αυτή είναι η επιθυμία του ευρωπαϊού νομοθέτη, η δυνατόν σύμπτωση forum και jus και επίσης μέριμνα ώστε ο δικάζων δικαστής να εφαρμόζει το δικό του, πλέον οικείο, δίκαιο. Πάντως οφείλουμε να ομολογήσουμε ότι ο κανόνας συνδέσεως της συνήθους διαμονής σε συνδυασμό με τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 21, δεν καθιστούν την εξεύρεση του εφαρμοστέου δικαίου πάντα μια εύκολη υπόθεση. Συμφωνούμε απόλυτα με την καθηγήτρια της Πολιτικής Δικονομίας του Πανεπιστημίου της Βιέννης κα Ena Marlis Boijon¹⁵, ότι ο στόχος του ευρωπαϊού νομοθέτη, να έχουμε δηλαδή σύμπτωση forum και jus, μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο αν συντρέχουν δύο προϋποθέσεις ι) η συνήθης διαμονή να βρίσκεται σε κράτος - μέλος και ιι) το σύνολο της κληρονομίας να βρίσκεται επίσης σε κάποιο κράτος - μέλος (εξαιρουμένων των τριών προαναφερομένων).

Επειδή αυτό δεν είναι πάντα εύκολο, ο Κανονισμός προβλέπει πολλές παρεκκλίσεις. Εντελώς συνοπτικά στο χώρο της διεθνούς δικαιοδοσίας αναφέρουμε:

~ τη συμφωνία του άρθρου 5 για επιλογή δικαστηρίου.

Μόνο αν υπάρχει από τον θανόντα επιλογή δικαίου κατά το άρθρο 22, τότε τα δικαστήρια του επιλεγέντος αυτού δικαίου [και μόνον αν πρόκειται για δίκαιο κράτους - μέλους (όχι τρίτου - κράτους, συ-

14 Χώρες με ενότητα δικαίου: Γερμανία, Αυστρία, Δανία, Ισπανία, Βαλτικές χώρες, Φινλανδία, Ελλάδα, Ουγγαρία, Ιταλία, Κάτω Χώρες, Πολωνία, Πορτογαλία, Σλοβακία, Σλοβενία, Σουηδία, Τσεχία. **Χώρες με διάσπαση δικαίου**, όπου για τα ακίνητα η lex rei sitae για τα κινητά κάποιο άλλο: Βέλγιο, Βουλγαρία, Κύπρος, Γαλλία, Λουξεμβούργο, Μάλτα, Ιρλανδία, Ηνωμένο Βασίλειο, Ρουμανία. Η διάσπαση έχει ως συνέπεια τη δημιουργία ανεξάρτητων διαφορετικών κληρονομιών περιουσιών με διαφορετική ρύθμιση.

15 Schauer/Scheuba Europäische Erbrechtsverordnung, MANZ, Βιέννη 2012, σ. 31.

μπεριλαμβανομένων των τριών εξαιρουμένων)] κατά γραπτή συμφωνία των ενδιαφερομένων μπορούν να αποκτήσουν αποκλειστική διεθνή δικαιοδοσία

- ~ τη διαπίστωση εκ μέρους του Δικαστηρίου για έλλειψη διεθνούς δικαιοδοσίας,
- ~ την επικουρική διεθνή δικαιοδοσία του άρθρου 10,
- ~ την αναγκαστική δικαιοδοσία του άρθρου 11,
- ~ την ιδιότυπη διεθνή δικαιοδοσία, όπως την ονομάζει η διεθνής θεωρία, του άρθρου 13. Το άρθρο 13 μας ενδιαφέρει άμεσα. Εάν δήλωση αποδοχής ή αποποίησης κληρονομιάς ή κληροδοσίας ή νόμιμης μοίρας ή δήλωση απογραφής κληρονομιαίας περιουσίας γίνεται ενώπιον Δικαστηρίου, τότε ο ενδιαφερόμενος (πρόσωπα που έλκουν δικαιώματα και υποχρεώσεις από μια κληρονομία) μπορούν να καταθέσουν τις σχετικές δηλώσεις στα Δικαστήρια ή στην Αρχή του δικού τους πλέον συνήθους τόπου διαμονής, τα οποία θα τα στείλουν στο τελικά αρμόδιο Δικαστήριο.

Σημειωτέον ότι θα τηρούνται οι προθεσμίες του τελικού αυτού Δικαστηρίου, δηλ. αν σταλούν σε Ελληνικό Δικαστήριο, θα ισχύει π.χ. το τετράμηνο ή έτος της αποποίησης ή της απογραφής.

Λεπτομέρειες και εξηγήσεις για το άρθρο αυτό και τα συσχετιζόμενα άρθρα 28 και σημ. 32, θα δώσουμε στη συνέχεια.

Ο Γενικός Κανόνας περί εφαρμοστέου δικαίου περιέχεται στο άρθρο 21, ένα από τα σημαντικότερα άρθρα του Κανονισμού.

Ως εφαρμοστέο δίκαιο με την επιφύλαξη αντίθετης διάταξης, είναι αυτό του κράτους όπου ο θανών είχε τη συνήθη διαμονή του κατά το θάνατό του και ακολουθεί η εξαίρεση της § 2: αν κατ' εξαίρεση ο θανών είχε προδήλως στενότερους δεσμούς με άλλο κράτος από αυτό της § 1, τότε εφαρμοστέο δίκαιο είναι αυτό του άλλου κράτους.

Ορισμός για τη συνήθη διαμονή δεν δίδεται από τον Κανονισμό. Ορθώς κατά τον καθηγητή Lagarde, γιατί ούτε τα κράτη - μέλη μπορούν να το πράξουν, παρά μόνο το Δ.Ε.Ε.

Ο Κανονισμός δεν δίνει κάποιον ορισμό για τη «συνήθη διαμονή». Έχει ήδη χρησιμοποιηθεί σε άλλους κανονισμούς ως κανόνας συνδέσεως στον Βρυξέλλες Ια, για διατροφή και στους Ρώμη Ι, Ρώμη ΙΙ και Ρώμη ΙΙΙ κανονισμούς.

Κάποιους ορισμούς ανευρίσκουμε σε δικαστικές αποφάσεις, π.χ. αγγλικών δικαστηρίων σε σχέση με τον Κανονισμό, Βρυξέλλες ΙΙα. Η συνήθης διαμονή εκεί αντιμετωπίζεται περισσότερο σαν το κέντρο των ενδιαφερόντων κάποιου προσώπου παρά προσδιορίζεται από τη διάρκεια της παραμονής κάποιου.

Ο Κανονισμός Βρυξέλλες ΙΙα περιέχει κάποιες υποδείξεις όσον αφορά την αλλαγή της συνήθους διαμονής, το Δικ. Ευρ. Ένωσης στην υπόθεση *Mercredi v. Chaffe*, σε σχέση πάλι με τον ίδιο Κανονισμό, είπε ότι: «ως συνήθη διαμονή αντιλαμβανόμαστε τον τόπο όπου το παιδί έχει αποκτήσει κάποια σχετική ενσωμάτωση σε ένα κοινωνικό και οικογενειακό περιβάλλον».

Στον Καν. που εξετάζουμε όμως απαιτείται **ισχυρότερη σχέση** με τον τόπο της συνήθους διαμονής σε σχέση με άλλους προγενέστερους.

Ενδεικτικές και επεξηγηματικές οι παρατηρήσεις των σημειώσεων 23 και 24 σε σχέση με το άρθρο 21 § 1 και 2.

Από το σύνολο των απόψεων, παρατηρήσεων και παραδειγμάτων που εντοπίσαμε προκύπτει ότι για να θεωρηθεί ένας τόπος ως συνήθης τόπος διαμονής προϋποθέτει την ύπαρξη και τον συγκερασμό επαγγελματικών, οικονομικών και οικογενειακών δεσμών με τον κληρονομούμενο. Επίσης λαμβάνεται σοβαρά υπ' όψιν η πρόθεση παραμονής στον τόπο αυτό.

~ Ο Κ. που εργαζόταν στο Λονδίνο όλη την εβδομάδα αλλά τα Σαββατοκύριακα πήγαινε στην οικογένειά του στο Παρίσι κληρονομείται κατά το γαλλικό δίκαιο.

~ Η Σλοβάκα εργαζόμενη στη Βιέννη, ή ο Βέλγος που εργάζεται στο Λουξεμβούργο και επιστρέφουν το Σαββατοκύριακο ή συχνότερα ή αργότερα στη χώρα εκκίνησής τους θα κληρονομηθούν σύμφωνα με το δίκαιο των χωρών προέλευσής τους.

~ Οι σπουδαστές που διαμένουν σε μια χώρα και στις διακοπές επιστρέφουν σπίτι, επίσης με το δίκαιο της χώρας προέλευσης.

~ Ηλικιωμένοι που τους μεταφέρουν σε ένα ίδρυμα γερόντων σε γειτονική χώρα, επίσης κατά το δίκαιο της χώρας προέλευσης.

~ Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελούν οι συνταξιούχοι που διεθνώς ονομάζονται Συνταξιούχοι της Mallorca, επί το ελληνικότερο, συνταξιούχοι της Κρήτης ή άλλων ελληνικών νησιών και περιοχών που ζουν κάποιους μήνες στην πατρίδα τους και τους υπόλοιπους στην Ελλάδα.

Για να είναι εφαρμοστέο το ελληνικό δίκαιο θα πρέπει στη χώρα μας να έχουν αναπτύξει ισχυρότερους οικογενειακούς, φιλικούς δεσμούς και να έχουν απορροφηθεί στο κοινωνικό γίγνεσθαι.

Πάντως αν δεν είναι δυνατόν να εντοπιστεί προτεραιότητα προς κάποια χώρα τότε η σημείωση 24 μας λέει ότι κατ' εξαίρεση θα στραφούμε στην ιθαγένεια του Κ. ή στον τόπο εκείνο που βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών του στοιχείων.

Η εξεύρεση του εφαρμοστέου δικαίου κατά συνέπεια δεν είναι πάντα εύκολη υπόθεση.

Ποιος καλείται να το βρει;

Ο **Δικαστής**, ο **Συμβολαιογράφος**. Συνηθέστερα μάλιστα ο δεύτερος, διότι πρώτον όλες οι κληρονομίες κατά χρονική προτεραιότητα στις περισσότερες χώρες πλην αυτών της τέως Αυστροουγγρικής Μοναρχίας (Αυστρία, Σλοβακία, Τσεχία, Ουγγαρία) οδηγούνται σ' αυτόν και δεύτερον διότι πολύ λιγότερες οδεύουν στα Δικαστήρια για επίλυση ή αντιμετώπιση ή ερμηνεία και τρίτον ακόμη και το ευρωπαϊκό κληρονομητήριο σε πολλές χώρες το εκδίδει Συμβολαιογράφος. Το Ευρωπαϊκό κληρονομητήριο, άλλωστε, δεν είναι υποχρεωτικό. Σχετικά με αυτό θα μιλήσουμε παρακάτω.

Στην περίπτωση αυτή ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι το άρθρο 4 δεν έχει την ίδια πρόβλεψη με το άρθρο 21.2, πράγμα που σημαίνει ότι το Δικαστήριο που έχει διεθνή δικαιοδοσία θα εφαρμόσει ένα ουδέτερο άγνωστο δίκαιο. Γεγονός παραμένει ότι η διάταξη της § 2 του άρθρου 21 δεν παρέχει την αναμενόμενη από ένα τέτοιο θεσμικό κείμενο ασφάλεια δικαίου και στην πράξη μπορεί να οδηγήσει σε ασάφεια δικαίου και διχογνωμία (παράλληλες διαδικασίες).

Αναφερθήκαμε παραπάνω στην περίπτωση του άρθρου 13, το οποίο αποτελεί μια καινοφανή περίπτωση στη σειρά των Ευρωπαϊκών Κανονισμών. **Δημιουργεί δηλαδή μία επιπλέον διεθνή δικαιοδοσία.**

Ειδικότερα οι ενδιαφερόμενοι και οι έλκοντες δικαιώματα από μία κληρονομία, δηλ. κληρονόμοι, κληροδόχοι, νόμιμοι μεριδούχοι και άλλοι, μπορούν να εμφανιστούν στο Δικαστήριο του δικού τους τόπου διαμονής και να προβούν σε δήλωση αποδοχής, αποποίησης, απογραφής, κ.λπ.

Σε κάθε περίπτωση; ΟΧΙ. Μόνο αν κατά το εφαρμοστέο δίκαιο της κληρονομίας οι τέτοιου είδους δηλώσεις γίνονται ενώπιον Δικαστηρίου.¹⁶

Εδώ οφείλουμε να τονίσουμε ότι όταν ο Κανονισμός μιλά για δήλωση αποδοχής, **δεν εννοεί τη δήλωση αποδοχής που κάνει ο Έλληνας συμβολαιογράφος. Εννοεί την τυπική προϋπόθεση έναρξης της κληρονομίας που απαιτούν κάποια άλλα δίκαια.** Σε εμάς, ως γνωστό, η κληρονομία επάγεται αυτοδίκαια και η έναρξη για τη διαδικασία της, πλην των φορολογικών προθεσμιών, μπορεί να γίνει οποτεδήποτε. Διαφορετικά φυσικά το θέμα της αποποίησης, που απαιτούνται προθεσμίες. Για την αποποίηση και τη δήλωση απογραφής ισχύει το 13 και το 28.

Το παραλαβόν Δικαστήριο διαβιβάζει στη συνέχεια μια τέτοια δήλωση στο Αρμόδιο Δικαστήριο. Εάν κατά το εφαρμοστέο δίκαιο μια τέτοιου είδους δήλωση δεν γίνεται ενώπιον Δικαστηρίου, αλλά ενώπιον συμβολαιογράφου ή άλλης Αρχής, τότε οι δηλώσεις αυτές δεν μπορούν να γίνουν στο Δικαστήριο του άρθρου 13.

Οι προθεσμίες εντός των οποίων πρέπει να γίνουν οι παραπάνω δηλώσεις είναι αυτές του εφαρμοστέου δικαίου, π.χ. τέσσερις (4) μήνες ή ένας (1) χρόνος για αποποίηση, αν εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό.

Η κατά τόπον αρμοδιότητα του τελευταίου παραλαμβάνοντος Δικαστηρίου που θα επιληφθεί, ρυθμίζεται από το Εσωτερικό Εθνικό Δίκαιο της χώρας αυτής.

Πάντως το άρθρο 13 και το σχετικό με αυτό άρθρο 28, δεν μας λένε πώς διαβιβάζεται ή κοινοποιείται μια τέτοια δήλωση στη συνέχεια στο αρμόδιο Δικαστήριο (ίδε και σημείωση 32).

Το άρθρο 28 μας μιλά για το τυπικό κύρος μιας τέτοιας πράξης δήλωσης ή αποποίησης, η οποία είναι έγκυρη εάν πληροί τις προϋποθέσεις: α) του εφαρμοστέου στην κληρονομική διαδοχή δικαίου

16 Felix Odersky στο άρθρο του, στο βιβλίο EU – Erbrechtsverordnung, Otto Schmidt, G.104.

(σύμφωνα με το 21 ή το 22) ή β) του δικαίου του κράτους στο οποίο ο δηλών (πλέον) έχει τη συνήθη διαμονή του.

Δίνουμε ένα παράδειγμα

Στην κληρονομική διαδοχή ενός Γερμανού υπηκόου τότε θα είχαμε εφαρμοστέο δίκαιο το ελληνικό;

- ~ Εάν ο Γερμανός υπήκοος κατά το χρόνο συντάξεως της διαθήκης του είχε συνήθη διαμονή στην Ελλάδα (άρθρο 21)
- ~ Εάν ο Γερμανός υπήκοος κατά το χρόνο του θανάτου του είχε συνήθη διαμονή στην Ελλάδα
- ~ Εάν ο Γερμανός υπήκοος είχε και ελληνική ιθαγένεια και έκανε επιλογή δικαίου κατά το άρθρο 22, το ελληνικό.
- ~ Εάν δεν είχε συνήθη διαμονή στην Ελλάδα, ούτε αλλού, αλλά είχε όλη του την περιουσία ή μεγάλο μέρος αυτής στην Ελλάδα. (21, 2 σημ. 24)

Εάν και ο κληρονόμος του διαμένει στην Ελλάδα, τότε οι δηλώσεις του άρθρου 13 γίνονται εγκύρως κατά τον τύπο, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο.

Εάν ο κληρονόμος ζει στη Γερμανία, μπορεί ενώπιον Γερμανικού Δικαστηρίου να προβεί σε δήλωση αποποίησης ή δήλωση απογραφής, αντίστοιχα. Δήλωση αποδοχής δεν μπορεί να κάνει, γιατί όπως προαναφέραμε, κατά το ελληνικό δίκαιο δεν χρειάζεται ειδική δήλωση για την επαγωγή της κληρονομίας.

Πάντως Δικαστήρια χώρας που δεν έχουν την αρμοδιότητα αυτή μπορούν να αρνηθούν να την εφαρμόσουν σε περιπτώσεις διεθνών κληρονομιών (ίδε F. Odersky, σελ. 105).

Επιλογή Δικαίου

Η επιλογή του εφαρμοστέου δικαίου προβλέπεται στο άρθρο 22 του Κανονισμού. Το άρθρο αυτό δίνει τη δυνατότητα στον πολίτη που θέλει να ρυθμίσει εκ των προτέρων την κληρονομική του διαδοχή να επιλέξει το εφαρμοστέο σ' αυτήν δίκαιο.

Πολλές φορές ο μελλοντικός Κληρονομούμενος (Κ.) δεν μπορεί να γνωρίζει σε ποια χώρα θα βρίσκεται η τελευταία του διαμονή. Για να μην υπάρχει συνεπώς αμφιβολία για το εφαρμοστέο δίκαιο ή διότι αισθάνεται εγγύτερα στο δίκαιο της ιθαγένειάς του, ή γιατί οι ρυθμίσεις του δικαίου αυτού τον συμφέρουν, προβαίνει σε επιλογή του δικαίου της **ιθαγένειάς** του, διότι αυτό μόνον μπορεί να ισχύσει ως επιλογή.

Οι προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο είναι οι εξής:

- ~ Δίκαιο επιλογής: αυτό της ιθαγένειας που έχει ο επιλέγων κατά το χρόνο της επιλογής ή κατά το χρόνο του θανάτου του.
- ~ Πρόσωπο με περισσότερες της μίας ιθαγένειας μπορεί να διαλέξει το δίκαιο κάποιας απ' αυτές.
- ~ Η επιλογή δικαίου πρέπει να προκύπτει από κάποια δήλωση με τη μορφή διάταξης τελευταίας βούλησης ή συνάγεται από τους όρους που αναγράφονται στη διάταξη αυτή.
- ~ Το ουσιαστικό κύρος της πράξης με την οποία πραγματοποιείται η επιλογή δικαίου διέπεται από το δίκαιο που επελέγη.
- ~ Κάθε τροποποίηση ή ανάκληση της επιλογής του δικαίου πληροί τις τυπικές προϋποθέσεις για την τροποποίηση ή την ανάκληση διατάξεων τελευταίας βούλησης.

Προσαρμοσμένο παράδειγμα από τον καθηγητή Paul Lagarde:

Έλληνας υπήκοος έχει συνήθη διαμονή στη Νέα Υόρκη. Επιλέγει το δίκαιο της Πολιτείας αυτής. Επιστρέφει στην Ελλάδα, εγκαθίσταται εδώ και μετά από κάποια χρόνια πεθαίνει. Η επιλογή του δικαίου της Νέας Υόρκης είναι άκυρη. Εάν όμως πριν από το θάνατό του, παρ' όλο που διέμενε στην Ελλάδα είχε λάβει την αμερικανική ιθαγένεια, τότε η επιλογή του θα ήταν ισχυρή, διότι το άρθρο (1) μας λέει ότι το επιλεγόμενο δίκαιο θα πρέπει να είναι αυτό της **ιθαγένειας** είτε κατά το χρόνο της **επιλογής** είτε κατά το χρόνο του **θανάτου**.

Ο μελλοντικός Κ. μπορεί να επιλέξει δίκαιο και τρίτης χώρας. Άρα η επιλογή δικαίου Ν. Υόρκης είναι δυνατή (άρθρο 20 του Κανονισμού). Το επιλεγόμενο δίκαιο ρυθμίζει όλες τις σχέσεις της κληρονομικής διαδοχής. Ο νομοθέτης θέλει, **όσο είναι εφικτό**, να μη διασπάται η κληρονομία σε περισσότερα δίκαια και να έχουμε π.χ. άλλο δίκαιο για τα κινητά, άλλο για τα ακίνητα κ.ο.κ.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ρύθμιση της § 2 του άρθρου 22. Πώς γίνεται η επιλογή δικαίου; Σαφώς με διαθήκη αλλά το άρθρο μας λέει «υπό μορφή διάταξης τελευταίας βούλησης».

Η διάταξη αυτή πρέπει να είναι έγγραφη, δεδομένου ότι ο Κανονισμός σιωπά για την περίπτωση προφορικής διάταξης, αντίθετα εξαιρεί το τυπικό κύρος διατάξεων τελευταίας βούλησης που έγιναν προφορικά (άρθρο 1, στ).

Η επιλογή πρέπει να είναι ρητή ή να συνάγεται από τους εν γένει όρους της διάταξης.

Η ασάφεια είναι εις βάρος της επιλογής, διότι (όπως λέει ο καθ. Lagarde), ο εφαρμοστής της διάταξης, στη συνέχεια, Δικαστής, Συμβολαιογράφος, Δικηγόρος, πρέπει σαφώς να μπορεί να διαπιστώσει (ίδε και σημείωση 39) ότι υφίσταται επιλογή.

Πέραν της διαθήκης, επιλογή δικαίου μπορεί να γίνει από οποιουδήποτε άλλου είδους πράξη που εμπεριέχει τελευταία βούληση (άρθρο 24 του Κανονισμού).

Οι πράξεις αυτές αναφέρονται στο άρθρο 3 του Κανονισμού και είναι η διαθήκη, η συνδιαθήκη και η κληρονομική σύμβαση.

Το άρθρο 24 περιορίζεται στη διαθήκη και συνδιαθήκη, δεδομένου ότι για τις κληρονομικές συμβάσεις έχουμε ειδικό άρθρο, το 25 του Κανονισμού.

Οι αμοιβαίες διαθήκες, κατά τον Κανονισμό (άρθρο 3,β) εκλαμβάνονται ως κληρονομικές συμβάσεις.

Εάν η πράξη αυτή διάταξης τελευταίας βούλησης είναι παραδεκτή και έγκυρη ως προς το ουσιαστικό της κύρος, κρίνεται από το δίκαιο που σύμφωνα με τον Κανονισμό θα ήταν εφαρμοστέο στην κληρονομική διαδοχή εάν ο διαθέτης είχε αποβιώσει τη στιγμή εκείνη (άρθρο 24,1)

Δηλαδή είτε το δίκαιο της τελευταίας διαμονής εάν δεν είχε επιλέξει δίκαιο με την πράξη αυτή, είτε το με αυτήν επιλεγέν.

Το άρθρο 23 μας μιλά για το πεδίο εφαρμογής του εφαρμοστέου δικαίου. Το άρθρο αυτό μας θυμίζει αρκετά το άρθρο 28 του δικού μας Α.Κ. Πάντως σημειώνουμε ότι τα θέματα που καταλαμβάνει τα παραθέτει **ενδεικτικά** και όχι αποκλειστικά. Πρόκειται για διατάξεις πολύ σημαντικές του ουσιαστικού εκάστοτε εφαρμοστέου δικαίου που θέτουν όλο το πλαίσιο μιας κληρονομικής διαδοχής.

Διατάξεις τελευταίας βούλησης εκτός από κληρονομικές συμβάσεις

Ο νομοθέτης στο άρθρο αυτό σε αντίθεση με το άρθρο 3 τις διαχωρίζει.

Ποιες είναι αυτές;

Διαθήκες, συνδιαθήκες, ή κάποιες άλλες διαθέσεις αιτία θανάτου.

Πλαίσιο: Για να είναι μια τέτοια διάταξη έγκυρη πρέπει: α) να επιτρέπεται από το εφαρμοστέο δίκαιο, β) να πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 26 ως προς το ουσιαστικό κύρος (π.χ. ικανότητα προς διάθεση).

Το εφαρμοστέο αυτό δίκαιο είναι το υποθετικό δίκαιο του Κ. κατά το χρόνο της σύνταξης της πράξης και όχι το πράγματι εφαρμοστέο που προσδιορίζεται κατά το χρόνο του θανάτου.

Αυτό δημιουργεί ασφάλεια δικαίου διότι έτσι παραμένει ισχυρή διάταξη τελευταίας βούλησης που αργότερα κατά το χρόνο του θανάτου θα μπορούσε με ενδεχόμενη ενδιάμεση τροποποίηση νόμου, μη προβλέψιμου, να καταστεί άκυρη.

Οι κληρονομικές συμβάσεις ρυθμίζονται χωριστά, γιατί άλλοτε ρυθμίζουν την κληρονομία ενός προσώπου, άλλοτε περισσότερων.

Ενός προσώπου: εφαρμοστέο δίκαιο ως προς το παραδεκτό της και το ουσιαστικό της κύρος και τα αποτελέσματά της είναι αυτό που θα ίσχυε για το εν λόγω πρόσωπο, εάν πέθαινε την ημέρα της σύναψης της σύμβασης.

Περισσότερων προσώπων: Είναι παραδεκτή, εάν είναι παραδεκτή σύμφωνα με όλα τα δίκαια που θα έπρεπε να διέπουν τη διαδοχή όλων των συμμετεχόντων εάν είχαν αποβιώσει κατά την ημέρα της σύναψής της.

Επειδή αυτό είναι ιδιαίτερα δύσκολο, ο νομοθέτης επιτρέπει να ισχύει, μεταξύ των διαφόρων δικαίων των μερών, αυτό που παρουσιάζει το στενότερο δεσμό με τη σύμβαση.

Υπάρχει όμως και η ακόλουθη, πολύ ενδιαφέρουσα, κατά τη γνώμη μας, παρέκκλιση.

Με την κληρονομική τους σύμβαση τα μέρη μπορούν να ασκήσουν και επιλογή δικαίου κατά το άρθρο 22.

Κάνοντας επιλογή δικαίου, εάν και τα δύο μέρη, έχουν την ίδια ιθαγένεια δεν τίθεται θέμα. Εάν όμως έχουν διαφορετικές ιθαγένειες τι συμβαίνει; Κάνει επιλογή δικαίου το πρόσωπο, στο δίκαιο της ιθαγένειας του οποίου προβλέπεται η κληρονομική σύμβαση. Π.χ. Γερμανοί, Αυστριακοί. Εάν το άλλο μέρος έχει ιθαγένεια κράτους - μέλους που δεν προβλέπει τις κληρονομικές συμβάσεις, τότε το έτερο μέρος θα μπορούσε να επιλέξει με τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 ως εφαρμοστέο το δίκαιο του πρώτου.

Παραθέτουμε το παράδειγμα:

Γερμανός με ιταλίδα γυναίκα ζουν στο Παρίσι. Συνάπτουν κληρονομική σύμβαση. Εάν επιλέξει ιταλικό δίκαιο, η σύμβαση είναι άκυρη. Γαλλικό δίκαιο δεν επιτρέπεται να επιλεγεί καθότι δεν έχει κανείς των μερών τη γαλλική ιθαγένεια. Εάν όμως η Ιταλίδα σύζυγος επιλέξει γερμανικό δίκαιο, τότε και οι δύο κληρονομίες υπόκεινται στο γερμανικό δίκαιο, το οποίο επιτρέπει την κληρονομική σύμβαση.

Πού μπορεί όμως να συναφθεί μια τέτοια κληρονομική σύμβαση ώστε να είναι έγκυρη;

Εάν υποτεθεί ότι στο παραδεκτό και ουσιαστικό μέρος της σύμβασης είναι εφαρμοστέο γερμανικό δίκαιο που δέχεται το θεσμό αυτό, μια τέτοια είδους σύμβαση πρέπει οπωσδήποτε να γίνει ενώπιον Γερμανού συμβολαιογράφου;

Η απάντηση είναι ΟΧΙ, μπορεί να γίνει και από συμβολαιογράφο που δεν γνωρίζει το θεσμό αρκεί κατά τον τύπο να συντρέχουν οι προϋποθέσεις (μία εξ αυτών) του άρθρου 27 του Κανονισμού. Συνεπώς ακόμη και ενώπιον Έλληνα Συμβολαιογράφου, εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις. Εάν πρέπει να καταχωρηθεί στο γερμανικό μητρώο θα ισχύσουν οι εθνικές διατάξεις του γερμανικού δικαίου περί καταχωρίσεων ή εγγραφών κ.λπ.

Μνημονεύουμε το άρθρο 27 το οποίο μας μιλά για τον έγκυρο τύπο των διατάξεων τελευταίας βούλησης στις οποίες κατά το άρθρο 3δ) συμπεριλαμβάνεται και η κληρονομική σύμβαση.

Το άρθρο είναι σημαντικό, ο χώρος δεν επιτρέπει περαιτέρω ανάλυσή του, σημειώνουμε μόνο πως μας παρέχει πολλές εναλλακτικές προτάσεις (διεξοδικότερα σε επόμενη ανάλυση).

Επισημαίνουμε όμως ακόμη τη διάταξη του άρθρου 75 σχετικά με τη Σύμβαση της Χάγης της 5ης Οκτωβρίου 1961 για το εφαρμοστέο δίκαιο στον τύπο των διαθηκών. Τα κράτη - μέλη που είναι συμβαλλόμενα σ' αυτήν θα εφαρμόζουν τη σύμβαση και όχι το άρθρο 27 του Κανονισμού.

Εμπράγματα δικαιώματα

Όπως είδαμε, ο Κανονισμός σέβεται τον *numerus clausus* των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που υπάρχουν σε διάφορα κράτη - μέλη.

Εάν σε διάταξη τελευταίας βουλήσεως εμφανίζονται ξένα προς το εφαρμοστέο δίκαιο δικαιώματα, π.χ. για την Ελλάδα το αγγλοσαξωνικό *trust* ή το δικαίωμα χρησιμοποίησεως του βελγικού δικαίου, τότε κατά το άρθρο 31 του Κανονισμού, κατά το μέτρο του δυνατού μετατρέπεται στο εγγύτερο ισοδύναμο εμπράγματο δικαίωμα βάσει του δικαίου του κράτους αυτού. Είναι η λεγόμενη εξομίσωση, όχι άγνωστη στο δικαίό μας. Είναι κάτι που γίνεται και υπό το ισχύον καθεστώς.

Θέματα αναπαραπομπής και δημόσιας τάξης ρυθμίζονται με τα άρθρα 34 και 35 του Κανονισμού αντίστοιχα. Προς το παρόν δεν τα αναλύουμε.

Τα άρθρα 39-58 αναφέρονται στην αναγνώριση, εκτελεστικότητα και εκτέλεση αποφάσεων, εννοείται σχετικών με το αντικείμενο του παρόντος Κανονισμού.

Αντιγράφω παρατήρηση του Σουηδού νομικού, κου Ulf Bergquist: «Για δικαστές, Συμβολαιογράφους, δικηγόρους και φυσικά και για τους κληρονόμους, το άρθρο 39 αποτελεί πυρηνική ρύθμιση του Κανονισμού».

Εντελώς συνοπτικά, γιατί τα ανωτέρω άρθρα εμπεριέχουν κυρίως δικονομικές διατάξεις, αναφέρουμε την μέσω του Κανονισμού *ipso jure* στα άλλα κράτη - μέλη αναγνώριση δικαστικής απόφασης, της αμφισβητούμενης ή της εκούσιας δικαιοδοσίας (αρκεί και αυτή να μην προσκρούει στη δημόσια τάξη). Ακολουθούν οι επί μέρους ρυθμίσεις και οι λόγοι αδυναμίας αναγνώρισης.

Δημόσια έγγραφα και δικαστικοί συμβιβασμοί

Άρθρα 59-61

Τον ορισμό του δημοσίου εγγράφου μας τον έδωσε ήδη το άρθρο 3,θ. Εννοείται ότι ως δημόσια έγγραφα νοούνται κατ' εξοχήν τα συμβολαιογραφικά και όλα τα άλλα που στο κράτος προέλευσής τους

θεωρούνται ως τέτοια. Ενδεικτικά αναφέρουμε, δημόσιες διαθήκες, διαθήκες κατατεθειμένες σε συμβολαιογράφο¹⁷, την υπό όρους ή άνευ όρων δήλωση εισόδου στην κληρονομία, δήλωση αποποίησης, διανεμητική σύμβαση, κ.λπ.¹⁸

Το άρθρο 59 μας μιλά για **αποδοχή** και όχι για **αναγνώριση**.

Δεδομένου ότι το 59 αναφέρει ότι το δημόσιο έγγραφο έχει την ίδια αποδεικτική ισχύ σε άλλο κράτος - μέλος με αυτή που έχει στο κράτος προέλευσης υπό τον όρο ότι δεν αντιβαίνει στη δημόσια τάξη, τεκμαίρεται η γνησιότητά του, η πίστη που αυτό παράγει, άρα δεν χρειάζεται κάποια ειδική διαδικασία για την αποδοχή του.

Το «αποδέχομαι» δημιουργεί μεγαλύτερη ευκολία στη διακίνησή του, άλλωστε πανευρωπαϊκά το συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγνωρίζεται όλο και περισσότερο ως ισάξιο μεταξύ των διαφόρων ενόμων τάξεων.

Προβλήματα εντοπίζονται σε χώρες που δεν έχουν συμβολαιογραφικά έγγραφα ή σε άλλες με συμβολαιογράφους που επικυρώνουν μόνο την υπογραφή χωρίς να ευθύνονται για το περιεχόμενο ή εν τέλει η αποδεικτική ισχύς του εγγράφου στη χώρα προέλευσης είναι διαφορετική από ό,τι στη χώρα υποδοχής¹⁹.

Το άρθρο 59 § 1 εδ. 2 περιέχει μια πολύ ενδιαφέρουσα διάταξη:

Το πρόσωπο που επιθυμεί να χρησιμοποιήσει δημόσιο έγγραφο σε άλλο κράτος - μέλος μπορεί να ζητήσει από την αρχή που εκδίδει το δημόσιο έγγραφο στο κράτος - μέλος προέλευσης να συμπληρώσει το έντυπο που θα καταρτιστεί σύμφωνα με τη συμβουλευτική διαδικασία του άρθρου 81 παράγραφος 2, περιγράφοντας την αποδεικτική ισχύ του δημόσιου εγγράφου στο κράτος - μέλος προέλευσης.

Πιστεύουμε ότι οι Έλληνες συμβολαιογράφοι θα ανταποκριθούν στη δυνατότητα αυτή που τους παρέχεται για τα δικά τους συμβολαιογραφικά έγγραφα.

Τα δημόσια έγγραφα, περαιτέρω, εάν είναι εκτελεστά στη χώρα προέλευσής τους κηρύσσονται εκτελεστά και στη χώρα υποδοχής, κατά τις διατάξεις των άρθρων 45-48 του Κανονισμού.

Τέλος το άρθρο 74 μας λέει: «Καμία επικύρωση ή άλλη ανάλογη διατύπωση δεν απαιτείται για έγγραφα τα οποία εκδίδονται σε κράτος - μέλος στο πλαίσιο του παρόντος κανονισμού». Εννοείται θεώρηση της Σύμβασης της Χάγης (apostille, άλλες επικυρώσεις, κ.λπ.).

Η sui generis Δικαιοδοσία του Συμβολαιογράφου

Σύμφωνα με αυτά που αναλύσαμε και παρουσιάσαμε παραπάνω προκύπτουν αναπόφευκτα οι εξής παρατηρήσεις:

- ~ Ο Συμβολαιογράφος δεν εμπίπτει ευθέως στις διατάξεις περί Διεθνούς Δικαιοδοσίας των άρθρων 4 επ. του Κανονισμού
- ~ Ασκεί μία προσεγγίζουσα την δικαστική, οιονεί δικαστική αρμοδιότητα στο χώρο της λεγόμενης προληπτικής δικαιοσύνης
- ~ Υπάρχει όμως δική του διεθνής δικαιοδοσία. Αναφέρεται ευθέως στις σημειώσεις 29, 32 του Καν., μιλούν παρεμπιπτόντως γι' αυτήν συγγραφείς, όπως π.χ. Felix Odersky.²⁰

Συνοψίζοντας όλα τα παραπάνω οριοθετούμε τη δικαιοδοσία μας ως εξής:

Συντάσσουμε διατάξεις τελευταίας βουλήσεως (στο πλαίσιο του Κανονισμού και των παραπάνω εκτεθέντων), εντός της δικής μας τοπικής αρμοδιότητας για κάθε υπήκοο κράτους - μέλους αλλά και υπήκοο τρίτης χώρας. Όσον αφορά τα πρόσωπα, συνεπώς έχουμε μια πολύ ευρύτερη αρμοδιότητα από αυτήν του άρθρου 4. επ.

17 Στην Ελλάδα, δημόσιο έγγραφο, απόλυτα στο πνεύμα του 3.1.θ, αποτελεί η πράξη κατάθεσης ιδιόγραφης διαθήκης. Ο συμβολαιογράφος δεν εξετάζει ούτε γνωρίζει πολλές φορές το περιεχόμενο μιας τέτοιας διαθήκης.

18 Ίδε σχόλιο Domenico Damascelli, υπό άρθρο 59, οπ. παραπάνω, σ. 255.

19 Κατά τη γνώμη μας εάν ο συμβολαιογράφος επικυρώνει μόνο την υπογραφή σε ένα έγγραφο, αυτό δεν πληροί τις προϋποθέσεις του 3.1.θ.

20 EU – Erbrechtsverordnung - Kommentar Otto Schmidt – σελ. 103.

Με διατάξεις τελευταίας βουλήσεως εννοούμε διαθήκες, αμοιβαίες διαθήκες, κληρονομικές συμβάσεις, υπό τις προϋποθέσεις που ήδη αναλύσαμε και τις οποίες οριοθετεί ο Κανονισμός (άρθρα 24, 25, 26, 27).

Προβαίνουμε στη συνέχεια σε αυτό που λέει η σημείωση 29 «Επιλύουν εξωδικαστικά την κληρονομική διαδοχή με φιλικό διακανονισμό ενώπιον συμβολαιογράφου σε κράτος - μέλος της επιλογής τους, εφόσον αυτό είναι δυνατόν σύμφωνα με το δίκαιο του εν λόγω κράτους - μέλους».

Στην ελληνική πρακτική αυτό σημαίνει την έναρξη της διαδικασίας της αποδοχής κληρονομίας, με την οποία συνδέονται και κάποιες άλλες πράξεις όπως π.χ. ενδεχόμενη παραίτηση από δικαίωμα νομίμου μοίρας, καταπιστεύματος κ.λπ..

Εδώ η δικαιοδοσία μας περιορίζεται; Για ακίνητα και κινητά εντός Ελλάδας δεν τίθεται θέμα. Για περιουσιακά στοιχεία εκτός Ελλάδας; Είναι ένα κεφάλαιο που απαιτεί περαιτέρω μελέτη και έρευνα και κυρίως θα φανεί και στην πράξη. Θέτουμε τους προβληματισμούς σε συνεργασία βέβαια εδώ και των φορολογικών διατάξεων.

Για τα ακίνητα είναι σαφώς πιο δύσκολο, για τα κινητά πιστεύουμε ότι ο δρόμος θ' ανοίγει ευκολότερα.

Ας μην ξεχνούμε και την πολύ σημαντική αρμοδιότητα του άρθρου 59.1 εδ. 2, για τη δήλωση στην οποία θα προβαίνουμε σχετικά με την αποδεικτική ισχύ των εγγράφων μας²¹.

Όπως και να έχει πάντως, η μεγαλύτερη πρόκληση που δημιουργεί ο Κανονισμός για τον ευρωπαϊό συμβολαιογράφο εν γένει, πολύ περισσότερο βέβαια γι' αυτόν που θα εκδίδει και ευρωπαϊκό κληρονομητήριο, είναι η επιβεβλημένη πλέον επαφή του με το αλλοδαπό δίκαιο και κυρίως η εφαρμογή του. Είναι η πρόκληση που δεν θα πρέπει να φοβηθούμε, γιατί η πρόκληση αυτή μας αναβαθμίζει και μας εξυψώνει. Οφείλουμε να ανταποκριθούμε για να συμβάλλουμε και εμείς με τον δικό μας τρόπο στο ευρωπαϊκό οικοδόμημα.

Ευρωπαϊκό κληρονομητήριο

Τα άρθρα 62 έως 73 του Κανονισμού ρυθμίζουν το ευρωπαϊκό κληρονομητήριο.

Ορθότερα θα ήταν να λέγαμε το ευρωπαϊκό πιστοποιητικό της κληρονομίας, πρώτον διότι περί πιστοποιητικού πρόκειται και δεύτερον διότι έτσι ονομάζεται σε όλες τις άλλες γλώσσες (certificat, certificate, Zeugnis) κ.λπ.

Ανατρέχουμε στη σημείωση 67 η οποία μας λέει: «Η γρήγορη, ομαλή και αποτελεσματική διευθέτηση των διαδοχών με διασυννοριακές επιπτώσεις εντός της Ένωσης προϋποθέτει ότι οι κληρονόμοι, οι κληροδόχοι, οι εκτελεστές διαθήκης και οι διαχειριστές της κληρονομιάς περιουσίας θα πρέπει να μπορούν να αποδείξουν ευχερώς την ιδιότητα ή/και τα δικαιώματα και τις εξουσίες τους σε άλλο κράτος - μέλος, π.χ. στο κράτος - μέλος στο οποίο υπάρχει κληρονομιαία περιουσία. Για να μπορούν να το πράξουν, ο παρών κανονισμός θα πρέπει να προβλέπει τη δημιουργία ενός ενιαίου πιστοποιητικού, του ευρωπαϊκού κληρονομητηρίου (εφεξής «κληρονομητήριο») που θα εκδίδεται προς χρήση σε άλλο κράτος - μέλος.

Με σκοπό την τήρηση της αρχής της επικουρικότητας, το κληρονομητήριο δεν θα πρέπει να αντικαθιστά εσωτερικά έγγραφα που τυχόν υφίστανται για παρόμοιους σκοπούς στα κράτη - μέλη.

Οφείλουμε να ομολογήσουμε ότι ο θεσμός παρουσιάζεται διεξοδικά στον Κανονισμό και δεν παρουσιάζει ιδιαίτερα ερμηνευτικά προβλήματα όπως άλλες διατάξεις του.

Στη μελέτη μας αυτή θα επισημάνουμε τα πιο βασικά και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Στο μέλλον απαιτείται μια πιο εκτενής ανάπτυξη.

Στο άρθρο 62 αναφέρεται ότι εκδίδεται σε ένα κράτος - μέλος ως κληρονομητήριο για να χρησιμοποιηθεί σε άλλο κράτος - μέλος. Εννοείται βέβαια ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί και στο κράτος έκδοσης.

Το άρθρο 63 αναφέρει **ενδεικτικά** ποιοι το χρησιμοποιούν και τι αποδεικνύει.

Αρμοδιότητα έκδοσης έχουν είτε τα Δικαστήρια που έχουν διεθνή δικαιοδοσία σύμφωνα με τα άρθρα 4, 7, 10 και 11, είτε άλλη αρμόδια αρχή που βάσει του εθνικού δικαίου επιλαμβάνεται θεμάτων κληρονομικής διαδοχής.

21 Η κυκλοφορία των συμβολαιογραφικών εγγράφων σε όλα τα κράτη - μέλη αλλά και γενικά παντού στον κόσμο είναι από μόνη της μία σημαντική διεθνής δικαιοδοσία.

Εξ όσων γνωρίζουμε, γιατί ο σχετικός πίνακας δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί και αναρτηθεί στη σχετική σελίδα του CNUC ούτε στο e-justice, σε πολλές χώρες την έκδοσή του θα αναλάβουν συμβολαιογράφοι. Κυρίως όμως σε χώρες που δεν υπάρχει ανάλογος δικαστικός εθνικός θεσμός. Το δικό μας εθνικό κληρονομητήριο, παρόμοιο με το γερμανικό Erbschein, εκδίδεται όπως και στη Γερμανία από Δικαστήριο.

Υπάρχει συνεπώς μια πρακτική, η οποία ακολουθήθηκε και για το ευρωπαϊκό. Περιμένουμε τις σχετικές αποφάσεις του Υπουργείου για περισσότερες πληροφορίες.

Με ειδικό έντυπο, κατά το άρθρο 80 του Καν. θα υποβάλλεται αίτηση από οποιοδήποτε από τα πρόσωπα που δικαιούνται να ζητήσουν τη χορήγησή του.²² Ο αιτών πρέπει να προσκομίζει όλα τα απαιτούμενα έγγραφα, να αναφέρει το σκοπό για τον οποίο το ζητά και στη συνέχεια επιλαμβάνεται το αρμόδιο Δικαστήριο²³, το οποίο αυτεπάγγελα προβαίνει στην έρευνα όλων των στοιχείων και μόνον αν πεισθεί πλήρως εκδίδει το Ευρωπαϊκό Κληρονομητήριο²⁴.

Το άρθρο 69 μας μιλά για τα αποτελέσματα του κληρονομητηρίου τα οποία παράγονται και ισχύουν σε όλα τα κράτη - μέλη χωρίς άλλη διαδικασία.

Ενδεικτικά: Ποιοι είναι δικαιούχοι, βεβαρημένοι, εκτελεστές, διαχειριστές κληρονομίας, κ.ο.κ.

Δημιουργεί τεκμήριο νομιμότητας για πρόσωπα και ενέργειες.

Το κληρονομητήριο, λέει ο Κανονισμός, δημιουργεί νόμιμο τίτλο για καταχώριση περιουσίας στο οικείο μητρώο, εννοείται για ακίνητα, υποθηκοφυλακεία, κτηματολόγια.

Δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 1 § 2 στοιχία ια) και ιβ), που αναλύσαμε στην αρχή του παρόντος, επαφίεται στα κράτη - μέλη η ρύθμιση στα των εγγραφών και καταχωρίσεων.

Εντελώς απλουστευτικά προσθέτουμε, ότι ένα αλλοδαπό «Κληρονομητήριο» (διότι όπως είπαμε είναι πιστοποιητικό) απ' ευθείας δεν περνά στα ελληνικά υποθηκοφυλακεία και κτηματολόγια. Πρέπει να προηγηθεί η σχετική ενσωμάτωση και προσαρμογή σε ελληνικό δημόσιο έγγραφο με όλα τα απαιτούμενα για αποδοχή κληρονομίας ή άλλης σχετικής πράξης στοιχεία, αίτηση, περίληψη, κ.λπ. και μετά να οδεύσει προς μεταγραφή - εγγραφή.

Σημειώνουμε ότι το ευρωπαϊκό κληρονομητήριο δεν είναι τίτλος εκτελεστός. Το μειονέκτημα του κληρονομητηρίου είναι ότι τα αντίγραφα που εκδίδονται, ισχύουν για έξι μήνες. Μετά την πάροδο εξαμήνου ανανεώνονται με αίτηση στην εκδούσα αρχή.

Πιθανόν όμως να έχουν προκύψει αλλαγές ή νέα στοιχεία. Θα πρέπει μετά να ακολουθούν διορθώσεις, επαναλήψεις και ό,τι άλλο κατά περίπτωση απαιτείται. Επίσης υπάρχει ο κίνδυνος να έχουμε περισσότερα του ενός κληρονομητήρια, με επικαλύψεις ή και αντιφάσεις, διότι πιθανόν να επιληφθούν δύο ή και περισσότερες αρχές για την ίδια υπόθεση.

Τα έντυπα για το κληρονομητήριο θα είναι ίδια σε όλα τα κράτη - μέλη.

Γενικά για τη σύνταξη και τροποποίηση βεβαιώσεων και εντύπων που προβλέπονται στα άρθρα 46, 59, 60, 61, 65 και 67 του Κανονισμού η Επιτροπή εγκρίνει εκτελεστικές πράξεις σύμφωνα με τη συμβουλευτική διαδικασία του άρθρου 81 § 2.

Τελειώνοντας τη μελέτη αυτή, θέλουμε να τονίσουμε ότι ο Κανονισμός αποτελεί μία πρόκληση για όλους τους συμβολαιογράφους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίοι πιστεύουμε ότι θα ανταποκριθούν με επιμέλεια, διάθεση και φαντασία.

Θεσσαλονίκη, 20-12-2014

Η παρούσα μελέτη αφιερώνεται στην Ελληνική Συμβολαιογραφία, η οποία με αφάνταστη αξιοπρέπεια και σθένος στέκεται όρθια μέσα στις απίστευτες δυσκολίες που της επισώρευσε η κρίση.

22 Ίδε σχετικά Αλεξάνδρα Βάρκα - Αδάμη, Το Κληρονομητήριο, 2013 Νομική Βιβλιοθήκη, σελ. 208 επ.

23 Εννοείται δηλαδή και συμβολαιογράφοι, σε χώρα που θα αναλάβουν την έκδοσή του.

24 Καθιερώνεται δηλαδή το λεγόμενο ανακριτικό σύστημα, όπως και κατά τη διαδικασία εκδόσεως εγχωρίου κληρονομητηρίου, στην Ελλάδα, όπως αναφέρει στο βιβλίο της, σελ. 210 η κα Αλεξάνδρα Βάρκα - Αδάμη.

ΝΟΜΟΙ**ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4313/2014****(ΦΕΚ Α' 261/17.12.2014)****Ρυθμίσεις θεμάτων Μεταφορών,
Τηλεπικοινωνιών και Δημοσίων Έργων και
άλλες διατάξεις.****Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ****ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 69**Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3164/2003**

1. Στο τέλος της περίπτωσης α' της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 3164/2003 (Α' 176) προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Μεταβιβάζεται με δωρεάν παραχώρηση (χωρίς χρηματικό αντάλλαγμα) κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στο Ελληνικό Δημόσιο και κατά χρήση στο Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων η κυριότητα των δύο οικοπέδων με αριθμ. ΚΑΕΚ 05 045 02 30 009/0/0 και 05 045 01 26 001/0/0 του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιά μετά των επ' αυτών κτισμάτων, ιδιοκτησίας Δήμου Κερατσινίου - Δραπετσώνας, τα οποία είναι ελεύθερα και απαλλαγμένα από κάθε βάρος, χρέος, προσημείωση υποθήκης, εκκίνηση από τρίτο πρόσωπο, κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, διεκδίκηση, μεσεγγύηση, προσωπική ή πραγματική δουλεία, απαλλοτρίωση και από κάθε άλλο νομικό ή πραγματικό ελάττωμα και από κάθε δικαστική ή εξώδικη φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση, σε εφαρμογή του από 4.10.2002 Πρωτοκόλλου Συνεργασίας το οποίο υπεγράφη μεταξύ του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Δημάρχου Δραπετσώνας. Για μεταβίβαση της κυριότητας των ανωτέρω ακινήτων στο Δημόσιο εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Εσωτερικών και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, η οποία μεταγράφεται ατελώς στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή στα κτηματικά βιβλία. Επί των οικοπέδων αυτών για την εφαρμογή του προ-

γράμματος της στεγαστικής αποκατάστασης των 150 οικογενειών της περιοχής Αγίου Διονυσίου Δραπετσώνας, των οποίων οι κατοικίες τους υπέστησαν σοβαρές ζημιές από το σεισμό του 1999 κατασκευάστηκαν τρεις πολυκατοικίες με δαπάνες και επιμέλεια του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων. Το Ελληνικό Δημόσιο και ο Δήμος Κερατσινίου - Δραπετσώνας για τη μεταβίβαση αυτή απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του οικείου φόρου δωρεάν παραχώρησης, φορολογικής ενημερότητας, της ασφαλιστικής ενημερότητας του ΙΚΑ, την καταβολή του προβλεπόμενου δικαιώματος του Ταμείου Νομικών, τέλους Κτηματολογίου και των αναλογικών συμβολαιογραφικών αμοιβών (άρθρα 1(α) και 6 της Υ.Α. 100692/Β' 1487/23.7.2009). Επιπλέον, ο Δήμος απαλλάσσεται από την υποχρέωση, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 4178/2013, προσκόμισης υπεύθυνης δήλωσης ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού, καθώς και τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτημένου από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και εν γένει κάθε πιστοποιητικού ή βεβαίωσης που ορίζεται στον ανωτέρω νόμο.

Οι συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα αφορούν τα οικοπέδα με αριθμ. ΚΑΕΚ 05 045 02 30 009/0/0, 05 045 01 26 001 /0/0, 05 045 01 27 010/0/0, 05 045 01 09 001/0/0, 05 045 01 09 002/0/0 θα καταρτιστούν ενώπιον συμβολαιογράφου ορισμένου από το συμβολαιογραφικό σύλλογο Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου. Για τη σύνταξη των οριζοντίων ιδιοκτησιών και των αντίστοιχων κανονισμών το Ελληνικό Δημόσιο έχει τις ίδιες απαλλαγές που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο.»

2. Στο τέλος της περίπτωσης γ' της παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 3164/2003 προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Οι μονομερείς συμβολαιογραφικές πράξεις παραίτησης από τα εμπράγματα δικαιώματα των ιδιοκτητών των σεισμόπληκτων κατοικιών υπέρ του Δημοσίου θεωρούνται πάγιες ως προς τα δικαιώματά τους και οι ιδιοκτήτες, κατά παρέκκλιση, απαλλάσσονται από την υποχρέωση προσκόμισης οποιουδήποτε πολεοδομικού ή φορολογικού πιστοποιητικού, συμπεριλαμβανομένου του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., και εν γένει βεβαίωσης, πιστοποιητικού ή άλλου εγγράφου που ορίζει οποιοσδήποτε νόμος που ισχύει ως σήμερα, το οποίο απαιτείται για τη σύνταξη και υπογραφή

τους, πλην των πιστοποιητικών βαρών και διεκδικήσεων. Επίσης, απαλλάσσονται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης φόρου στη Δ.Ο.Υ.. Η διαδικασία και οι προϋποθέσεις χορήγησης των οριστικών παραχωρητηρίων, καθώς και η δυνατότητα μεταφοράς των βαρών από το σεισμόπληκτο ακίνητο στο ακίνητο που θα παραχωρηθεί σε αντικατάσταση του παλαιού, θα καθοριστούν με απόφαση του Υπουργού Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων.»

Άρθρο 90

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 4030/2011

Το άρθρο 53 του ν. 4030/2011 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Άρθρο 53

1. Οι Εκμεταλλευτές των λατομείων αδρανών υλικών που δραστηριοποιούνταν εντός των ορίων του «Εθνικού Πάρκου Υγροτόπων Κοτυχίου - Στροφυλιάς», οφείλουν να ολοκληρώσουν όλες τις εργασίες διαμόρφωσης του ανάγλυφου και αποκατάστασης - αναδάσωσης των λατομικών χώρων μέχρι το τέλος του Συμφώνου Εταιρικής Σχέσης 2014-2020 (ΕΣΠΑ 2014-2020).

2. Για την υπαγωγή στη διάταξη της προηγούμενης παραγράφου, οι εν λόγω εκμεταλλευτές πρέπει να πληρούν σωρευτικά τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) να εξακολουθούν να είναι κύριοι ή μισθωτές των οικείων λατομικών χώρων,

β) να έχουν υποβάλει στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) για τη διαμόρφωση του ανάγλυφου και την αποκατάσταση - αναδάσωση των λατομικών χώρων των οποίων είναι κύριοι ή μισθωτές, και

γ) να μην έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο, τους Ο.Τ.Α. ή άλλα Ν.Π.Δ.Δ..

3. Τα εξορυσσόμενα κατά τις ως άνω εργασίες διαμόρφωσης του αναγλύφου αδρανή υλικά διατίθενται, στις ποσότητες που προκύπτουν από τις υποβληθείσες Μ.Π.Ε. της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 ανωτέρω, για:

α) τις εργασίες αποκατάστασης - αναδάσωσης και

β) την εκτέλεση δημοσίων έργων με σύμβαση παραχώρησης και δημοσίων έργων που χαρα-

κτηρίζονται εθνικής σημασίας με απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Τα προκύπτοντα εξορυσσόμενα υλικά μπορεί να υποβάλλονται σε επεξεργασία στις υφιστάμενες εντός των λατομικών χώρων ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, η άδεια λειτουργίας των οποίων παρατείνεται επίσης μέχρι το τέλος του Συμφώνου Εταιρικής Σχέσης 2014-2020 (ΕΣΠΑ 2014-2020).

4. Η λειτουργία των λατομικών χώρων του παρόντος άρθρου δεν μπορεί να παραταθεί πέραν της λήξης του Συμφώνου Εταιρικής Σχέσης 2014-2020 (ΕΣΠΑ 2014-2020).»

Άρθρο 93

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 17 Δεκεμβρίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4314/2014

(ΦΕΚ Α' 265/23.12.2014)

Α) Για τη διαχείριση, τον έλεγχο και την εφαρμογή αναπτυξιακών παρεμβάσεων για την προγραμματική περίοδο 2014-2020, Β) Ενσωμάτωση της Οδηγίας 2012/17 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Ιουνίου 2012 (ΕΕ L 156/16.6.2012) στο ελληνικό δίκαιο, τροποποίηση του ν. 3419/2005 (Α' 297) και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ

**ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 2012/17 ΤΟΥ
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ 13ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2012
(ΕΕ L 156/16.6.2012) ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ,
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ Ν. 3419/2005 (Α' 297) ΚΑΙ
ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

**ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ 2012/17 ΤΟΥ
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ 13ΗΣ ΙΟΥΝΙΟΥ 2012
(ΕΕ L 156/16.6.2012) ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ Ν. 3419/2005 (Α' 297)**

**Άρθρο 73
Σκοπός**

Σκοπός του παρόντος Κεφαλαίου είναι η προσαρμογή της νομοθεσίας προς τις διατάξεις της Οδηγίας 2012/17 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Ιουνίου 2012 για την τροποποίηση της ενδέκατης Οδηγίας 89/666/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 21ης Δεκεμβρίου 1989 (ΕΕL 395/30.12.1989) και των Οδηγιών 2005/56/ΕΚ της 26ης Οκτωβρίου 2005 (ΕΕL 310/ 25.11.2005) και 2009/101/ΕΚ της 16ης Σεπτεμβρίου 2009 (ΕΕL 258/1.10.2009) του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, όσον αφορά τη διασύνδεση των κεντρικών και εμπορικών μητρώων, καθώς και των μητρώων εταιρειών.

**Άρθρο 74
Ορισμοί**

(Άρθρο 3 παρ. 4 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, κατά το μέρος που με αυτό παρεμβάλλεται άρθρο 4α παράγραφοι 1 και 2 στην Οδηγία 2009/101/ΕΚ).

Για τους σκοπούς του παρόντος νόμου ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) «σύστημα διασύνδεσης μητρώων» είναι το σύστημα που αποτελείται από τα μητρώα των κρατών-μελών, την ευρωπαϊκή κεντρική πλατφόρμα και την πύλη. Το σύστημα διασύνδεσης μητρώων καθιστά εφικτή: αα) την ηλεκτρονική επικοινωνία των εθνικών μητρώων σχετικά με στοιχεία που είναι αποθηκευμένα σε εθνικό μητρώο και αφορούν κεφαλαιουχικές εταιρείες με έδρα σε κράτος-μέλος της ευρωπαϊκής ένωσης και υποκαταστήματα αυτών εγκατεστημένα σε άλλο κράτος-μέλος από εκείνο στο οποίο βρίσκεται η έδρα

της εταιρείας και ββ) την απάντηση σε ερωτήματα μεμονωμένων χρηστών σχετικά με εταιρείες και υποκαταστήματα της προηγούμενης υποπερίπτωσης.

β) «ευρωπαϊκή κεντρική πλατφόρμα» είναι μια συγκεντρωτική δέσμη μέσων της τεχνολογίας των πληροφοριών, που συντονίζει την ανταλλαγή πληροφοριών στο πλαίσιο του συστήματος διασύνδεσης των μητρώων.

γ) «η πύλη» είναι η ευρωπαϊκή διαδικτυακή πύλη ηλεκτρονικής δικαιοσύνης και αποτελεί το ευρωπαϊκό ενιαίο σημείο ηλεκτρονικής πρόσβασης στο σύστημα.

δ) «μητρώα κράτους-μέλους» (εθνικά μητρώα) είναι τα μητρώα που προβλέπονται στο άρθρο 3 παρ. 1 της Οδηγίας 2009/101/ΕΚ (ΕΕ L 258/1.10.2009). Για την Ελλάδα «μητρώο κράτους-μέλους» είναι το Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του άρθρου 1 του ν. 3419/2005 (Α' 297).

**Άρθρο 75
Αντικείμενο και πεδίο εφαρμογής**

(Άρθρο 3 παρ. 4 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, κατά το μέρος που με αυτό παρεμβάλλεται άρθρο 4α παρ. 6 στην Οδηγία 2009/101/ΕΚ).

1. Ο παρών νόμος ρυθμίζει τη συμμετοχή του Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) του άρθρου 1 του ν. 3419/2005 στο σύστημα διασύνδεσης μητρώων.

2. Οι διατάξεις του παρόντος νόμου εφαρμόζονται στα στοιχεία των παραγράφων 2α και 2β του άρθρου 6 του ν. 3419/2005 και αφορούν: α) κεφαλαιουχικές εταιρείες με έδρα στην ημεδαπή και β) υποκαταστήματα της περίπτωσης ζ' της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3419/2005.

3. Η δημιουργία του συστήματος διασύνδεσης μητρώων δεν θίγει ισχύουσες διμερείς συμφωνίες που έχουν συναφθεί μεταξύ της Ελλάδας και άλλου κράτους-μέλους σχετικά με την ανταλλαγή πληροφοριών περί εταιρειών.

**Άρθρο 76
Δαπάνη**

(Άρθρο 3 παρ. 4 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, κατά το μέρος που με αυτό παρεμβάλλεται άρθρο 4δ παρ. 6 στην Οδηγία 2009/101/ΕΚ)

1. Η Ελλάδα αναλαμβάνει τα έξοδα προσαρμογής του εθνικού της μητρώου, καθώς και τα έξοδα συντήρησης και λειτουργίας του.

2. Η δαπάνη προσαρμογής του Γ.Ε.ΜΗ. στο σύστημα διασύνδεσης μητρώων που απορρέει από τον παρόντα νόμο βαρύνει τον προϋπολογισμό του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας. Τα έξοδα συντήρησης και λειτουργίας του Γ.Ε.ΜΗ., που συνεπάγεται η λειτουργία του συστήματος διασύνδεσης μητρώων, βαρύνουν τον διαχειριστή του συστήματος.

Άρθρο 77 **Προστασία Δεδομένων**

(Άρθρο 1 παρ. 3 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, με το οποίο παρεμβάλλεται άρθρο 11α στην Οδηγία 89/666/ΕΟΚ, άρθρο 2 παρ. 2 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, με το οποίο παρεμβάλλεται άρθρο 17α στην Οδηγία 2005/56/ΕΚ και άρθρο 3 παρ. 5 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, με το οποίο παρεμβάλλεται άρθρο 7α στην Οδηγία 2009/101/ΕΚ).

Η επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα που πραγματοποιείται στο πλαίσιο του παρόντος νόμου υπόκειται στις διατάξεις του ν. 2472/1997 (Οδηγία 95/46/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Οκτωβρίου του 1995 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, ΕΕ L 281/23.11.1995).

Άρθρο 78 **Τροποποίηση των άρθρων 2, 6, 7 και 11 του ν. 3419/2005**

(Άρθρο 3 παρ. 1 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, με το οποίο παρεμβάλλεται άρθρο 2α στην Οδηγία 2009/101/ΕΚ)

1. Στο άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 3419/2005 προστίθεται περίπτωση στ' ως εξής:

«στ) την κανονική, διαρκή και ασφαλή λειτουργία του Γ.Ε.ΜΗ. στο ευρωπαϊκό σύστημα διασύνδεσης μητρώων».

2. Στο άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 3419/2005 προστίθεται περίπτωση γ' ως εξής:

«γ) την απάντηση σε ερωτήματα που διαβιβάζονται μέσω της ευρωπαϊκής ηλεκτρονικής πλατφόρμας και αφορούν στις πράξεις και τα στοιχεία των παραγράφων 2α και 2β του άρθρου 6».

3. Στο άρθρο 6 του ν. 3419/2005, μετά την παράγραφο 2, προστίθενται παράγραφοι 2α, 2β και 2γ ως εξής:

«2α. Στη Μερίδα καταχωρίζονται και δημοσιεύονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 16 παρ. 1, προκειμένου για κεφαλαιουχικές εταιρείες με έδρα στην ημεδαπή, και τα ακόλουθα στοιχεία:

α) η ιδρυτική πράξη και το καταστατικό,

β) οι τροποποιήσεις της ιδρυτικής πράξης ή του καταστατικού, στις οποίες συμπεριλαμβάνεται και η παράταση της διάρκειας ζωής της εταιρείας, καθώς και ύστερα από κάθε τροποποίηση της ιδρυτικής πράξης ή του καταστατικού, το πλήρες κείμενο αυτών, όπως ισχύει μετά την τροποποίηση στη νέα διατύπωσή του,

γ) ο διορισμός, η αποχώρηση, καθώς και τα ατομικά στοιχεία των προσώπων τα οποία, είτε ως όργανο προβλεπόμενο από το νόμο, είτε ως μέλη τέτοιου οργάνου:

αα) έχουν την εξουσία να δεσμεύουν την εταιρεία έναντι τρίτων. Σε περίπτωση που τα πρόσωπα αυτά είναι περισσότερα του ενός, με τη σχετική καταχώριση διευκρινίζεται αν τα πρόσωπα αυτά δύνανται να ενεργούν μόνα τους ή πρέπει να ενεργούν από κοινού,

ββ) εκπροσωπούν την εταιρεία ενώπιον δικαστηρίου,

γγ) συμμετέχουν στη διοίκηση, στην εποπτεία ή στον έλεγχο της εταιρείας,

δ) τουλάχιστον κατ' έτος, το ύψος του καλυφθέντος κεφαλαίου εφόσον η ιδρυτική πράξη ή το καταστατικό αναφέρονται σε εγκεκριμένο κεφάλαιο, εκτός αν κάθε αύξηση του καλυφθέντος κεφαλαίου συνεπάγεται τροποποίηση του καταστατικού,

ε) τα λογιστικά έγγραφα κάθε χρήσεως των οποίων η δημοσίευση είναι υποχρεωτική βάσει των Οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ (ΕΕ L 222 14.8.1978), 83/349/ΕΟΚ (ΕΕ L 193 18.7.1983), 86/635/ΕΟΚ (ΕΕ L 372 31.12.1986) και 91/674/ΕΟΚ (ΕΕ L 374/31.12.1991),

στ) οποιαδήποτε μεταβολή της έδρας,

ζ) η λύση της εταιρείας,

η) η δικαστική απόφαση με την οποία κηρύσσεται η ακυρότητα της εταιρείας,

θ) ο διορισμός και τα ατομικά στοιχεία των εκκαθαριστών,

ι) η περάτωση της εκκαθαρίσεως και η διαγραφή από τα μητρώα.

2β. Στη Μερίδα καταχωρίζονται και δημοσιεύονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 16 παρ. 1, προκειμένου για υποκαταστήματα της περίπτωσης ζ'

της παραγράφου 1 του άρθρου 1, και τα ακόλουθα στοιχεία: α) η ταχυδρομική ή άλλη διεύθυνση του υποκαταστήματος,

β) η αναφορά του αντικειμένου των εργασιών του υποκαταστήματος,

γ) το μητρώο κράτους-μέλους, στο οποίο τηρείται για την εταιρεία φάκελος, με μνεία του αριθμού εγγραφής της σε αυτό,

δ) η επωνυμία και η μορφή της εταιρείας, καθώς και η επωνυμία του υποκαταστήματος, εάν δεν είναι η ίδια με την επωνυμία της εταιρείας,

ε) ο διορισμός, η λήξη των καθηκόντων, καθώς και τα ατομικά στοιχεία των προσώπων που έχουν την εξουσία να δεσμεύουν την εταιρεία έναντι τρίτων και να την εκπροσωπούν ενώπιον δικαστηρίου: αα) εφόσον προβλέπονται από το νόμο ως όργανα διοίκησης της εταιρείας ή ως μέλη ενός τέτοιου οργάνου, σύμφωνα με τη δημοσιότητα που λαμβάνει χώρα για την εταιρεία βάσει του άρθρου 2 παρ. 1 της Οδηγίας 2009/ 101/ΕΚ,

ββ) ως μόνιμοι εκπρόσωποι της εταιρείας για τη δραστηριότητα του υποκαταστήματος, με μνεία της έκτασης των αρμοδιοτήτων τους,

στ) η λύση της εταιρείας, ο διορισμός, τα ατομικά στοιχεία και οι εξουσίες των εκκαθαριστών, η περάτωση της εκκαθάρισης και η σχετική μνεία στο μητρώο κράτους-μέλους, η διαδικασία πτώχευσης, πτωχευτικού συμβιβασμού ή άλλη ανάλογη διαδικασία στην οποία υπόκειται η εταιρεία,

ζ) τα λογιστικά έγγραφα της εταιρείας, όπως καταρτίστηκαν ελέγχθηκαν και δημοσιεύθηκαν κατά το δίκαιο του κράτους-μέλους από το οποίο διέπεται η εταιρεία και, σύμφωνα με τις Οδηγίες 78/660/ΕΟΚ (ΕΕ L 222 14.8.1978), 83/349/ΕΟΚ (ΕΕ L 193 18.7.1983) και 84/253 /ΕΟΚ (ΕΕ L 126/20 12.5/1984),

η) το κλείσιμο του υποκαταστήματος.

2γ) Ατομικά στοιχεία, κατά την έννοια των περιπτώσεων δ' και Γ' της παραγράφου 2α και ε' και στ' της παραγράφου 2β, είναι τα στοιχεία του δεύτερου εδαφίου της περίπτωσης ε' της παραγράφου 2.

4. Στο άρθρο 7 παρ. 3 του ν. 3419/2005, όπως ισχύει, προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Ειδικώς, τα έγγραφα που αναφέρονται στις παραγράφους 2α και 2β του άρθρου 6 υποβάλλονται σε ψηφιακή μορφή.»

5. Στο άρθρο 7 του ν. 3419/2005 προστίθεται παράγραφος 9 ως εξής:

« 9. α) Μεταβολές στις πράξεις και τα στοιχεία της παραγράφου 2α του άρθρου 6 καταχωρίζονται στο Γ.Ε.ΜΗ. και δημοσιεύονται στο διαδίκτυο του τόπο, υπό κανονικές συνθήκες, εντός 21 ημερών, το αργότερο, από την παραλαβή της πλήρους τεκμηρίωσης για τις εν λόγω μεταβολές. Εντός της προθεσμίας αυτής γίνεται έλεγχος νομιμότητας από την αρμόδια Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ., όπου απαιτείται. Ταυτόχρονη υποβολή ασυνήθως μεγάλου αριθμού αιτήσεων για καταχώριση δυνατόν να δικαιολογεί την ανάλογη παράταση της προθεσμίας, β) Η περίπτωση α' δεν ισχύει για τα λογιστικά έγγραφα που προβλέπονται στο άρθρο 6 παράγραφος 2α περίπτωση ε'.»

6. Στο άρθρο 11 του ν. 3419/2005 προστίθεται παράγραφος 7 ως εξής:

«7. Όταν η αυτεπάγγελτη καταχώριση αφορά στοιχεία της παραγράφου 2α του άρθρου 6, η παράγραφος 9 του άρθρου 7 εφαρμόζεται αναλόγως.»

Άρθρο 79

Τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 3419/2005

(Άρθρο 3 παρ. 3 της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ, με το οποίο παρεμβάλλεται άρθρο 3α στην Οδηγία 2009/101/ΕΚ)

Στο άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 3419/2005 προστίθεται περίπτωση ζ' ως εξής:

«ζ) Θέτει υπόψη της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης επικαιροποιημένες πληροφορίες που επεξηγούν τις διατάξεις της εθνικής νομοθεσίας βάσει των οποίων τρίτα μέρη μπορούν να εμπιστεύονται, κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 παράγραφος 9, 15 παράγραφοι 1 και 2 και 16 παράγραφοι 1 και 3, στοιχεία και παντός είδους πράξεις που προβλέπονται στο άρθρο 6 παράγραφοι 2α και 2β.»

Άρθρο 80

Τροποποίηση του άρθρου 1 του ν. 3419/2005

Στο άρθρο 1 του ν. 3419/2005 προστίθενται παράγραφοι 4 και 5 ως εξής:

«4. Το Γ.Ε.ΜΗ. αποτελεί το ελληνικό μητρώο κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 3 της Οδηγίας 2009/101/ΕΚ και συνδέεται με τα μητρώα των λοιπών κρατών-μελών που προβλέπονται στη διάταξη αυτή (εθνικά μητρώα) μέσω μιας συγκεντρωτικής δέσμης μέσων της τεχνολογίας των πληροφοριών («ευρωπαϊκή κεντρική

πλατφόρμα»), στο πλαίσιο του συστήματος διασύνδεσης των μητρώων της Οδηγίας 2012/17/ΕΕ.

5. Στο πλαίσιο του συστήματος διασύνδεσης των μητρώων το Γ.Ε.ΜΗ.: α) επικοινωνεί ηλεκτρονικά με τα λοιπά εθνικά μητρώα των κρατών-μελών και: αα) λαμβάνει πληροφορίες σχετικά με στοιχεία που είναι αποθηκευμένα σε άλλο εθνικό μητρώο και αφορούν κεφαλαιουχικές εταιρείες με έδρα σε κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και υποκαταστήματα αυτών εγκατεστημένα σε άλλο κράτος-μέλος από εκείνο στο οποίο βρίσκεται η έδρα της εταιρείας και ββ) χορηγεί πληροφορίες σχετικά με τα στοιχεία των παραγράφων 2α και 2β του άρθρου 6 για κεφαλαιουχικές εταιρείες με έδρα στην ημεδαπή και υποκαταστήματα της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 1 και β) απαντά σε ερωτήματα που τίθενται από μεμονωμένους χρήστες στο ευρωπαϊκό ενιαίο σημείο ηλεκτρονικής πρόσβασης στο σύστημα διασύνδεσης των μητρώων («η πύλη») σχετικά με πληροφορίες της υποπερίπτωσης ββ' της περίπτωσης α'.

Άρθρο 81

1. Ο τίτλος του άρθρου 8 του ν. 3419/2005 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Λοιπές προϋποθέσεις εγγραφής, τήρησης της Μερίδας και καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. και προϋποθέσεις χορήγησης αντιγράφων, αποσπασμάτων και πιστοποιητικών».

2. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 3419/2005 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Η καταχώριση και οποιαδήποτε μεταβολή αυτής στο Γ.Ε.ΜΗ., η χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων των πράξεων και στοιχείων που εμφανίζονται στη μερίδα ή πιστοποιητικών, καθώς και η τήρηση της Μερίδας του υπόχρεου στο Γ.Ε.ΜΗ., προϋποθέτουν την προηγούμενη καταβολή σχετικού τέλους, όπως περιγράφεται στην παράγραφο 4, οι ενέργειες δε αυτές γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα.»

3. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 3419/2005 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η χορήγηση αντιγράφων, αποσπασμάτων των πράξεων και στοιχείων που εμφανίζονται στη Μερίδα και πιστοποιητικών γίνεται κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου που υποβάλλεται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή στις υπηρεσίες

Γ.Ε.ΜΗ. ή, κατά περίπτωση, στην αρμόδια για την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή.»

4. Η παράγραφος 4 του άρθρου 8 του ν. 3419/2005 αντικαθίσταται ως εξής:

«4. α) Για τη χορήγηση των πιστοποιητικών, των αντιγράφων και των αποσπασμάτων που προβλέπονται στην παράγραφο 2, ο αιτών καταβάλλει προηγούμενως στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. ενιαίο ειδικό τέλος. Εάν ο αιτών είναι ο ίδιος υπόχρεος, ένα από τα πιστοποιητικά ετησίως χορηγείται ατελώς.

β) Για την καταχώριση και την οποιαδήποτε μεταβολή αυτής στο Γ.Ε.ΜΗ. ο απών καταβάλλει προηγούμενως στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. ενιαίο ειδικό τέλος. Το σχετικό τέλος, που είναι ενιαίο για όλες τις Υπηρεσίες Γ.Ε.ΜΗ. ανά κατηγορία υπόχρεου, αποτελεί πόρο των Επιμελητηρίων, με εξαίρεση εκείνο που καταβάλλεται υπέρ της αρμόδιας για την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. υπηρεσίας της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή το οποίο αποτελεί εξ ολοκλήρου έσοδο του Κρατικού Προϋπολογισμού.

γ) Τα τέλη αρχικής καταχώρισης (εγγραφής) όσο και τήρησης της Μερίδας του υπόχρεου στο Γ.Ε.ΜΗ. είναι ενιαία για όλες τις Υπηρεσίες Γ.Ε.ΜΗ. ανά κατηγορία υπόχρεου, εισπράττονται από αυτές ή από τις Υπηρεσίες μιας στάσης, κατά περίπτωση και αποτελούν πόρους των Επιμελητηρίων, με εξαίρεση τα τέλη εκείνα που καταβάλλονται υπέρ της αρμόδιας για την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. υπηρεσίας της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή τα οποία αποτελούν εξ ολοκλήρου έσοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού.»

5. Η παράγραφος 5 του άρθρου 8 του ν. 3419/2005 τροποποιείται ως εξής:

«5. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας καθορίζεται το ύψος, η διαδικασία, ο τρόπος, ο χρόνος και οι όροι είσπραξης και απόδοσης των ανταποδοτικών τελών των παραγράφων 1 και 4, η κατανομή, τα κριτήρια κατανομής αυτών μεταξύ των δικαιούχων, ο φορέας συγκέντρωσης, ο τρόπος συλλογής και διαχείρισης αυτών των τελών, καθώς και το ποσοστό από αυτά τα τέλη που διατίθεται για την κάλυψη των ελάχιστων παγίων

δαπανών λειτουργίας της Κεντρικής Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ., των υπηρεσιών Γ.Ε.ΜΗ. κάθε επιμελητηρίου και του Εποπτικού Συμβουλίου αυτού. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται τα παραστατικά της καταβολής, η διαδικασία ελέγχου τους, ο τρόπος έκδοσης, θεώρησης και υπογραφής των αντιγράφων ή αποσπασμάτων σε έντυπη ή ηλεκτρονική μορφή, τα ελάχιστα καταχωρούμενα στοιχεία των προσωπικών εταιριών, των ατομικών επιχειρήσεων και των λοιπών υπόχρεων κάθε χρόνο, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παραγράφων αυτών.»

Άρθρο 82

Το άρθρο 17 του ν. 3419/2005 (Α' 297) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 17

Διοικητικές κυρώσεις

1. Με απόφαση της εκάστοτε αρμόδιας υπηρεσίας καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ. επιβάλλεται, σε βάρος των υπόχρεων ή των νόμιμων εκπροσώπων τους που παραβιάζουν τις διατάξεις του νόμου αυτού και των κανονιστικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, πρόστιμο από 100 έως 10.000 ευρώ, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης. Σε περίπτωση υποτροπής για την ίδια παράβαση εντός τριετίας, το ποσό του επιβαλλόμενου προστίμου διπλασιάζεται και σε περίπτωση επανειλημμένης υποτροπής εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος, το ποσό του προστίμου τριπλασιάζεται.

2. Τα ανωτέρω πρόστιμα επιβάλλονται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. στην οποία υπάγεται ο υπόχρεος. Σε περίπτωση που η αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. ανήκει σε Επιμελητήριο, τα πρόστιμα αποτελούν εν μέρει έσοδα αυτής και εν μέρει έσοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού. Σε περίπτωση που ο υπόχρεος υπάγεται στην αρμόδια για την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή, τα πρόστιμα επιβάλλονται από τον προϊστάμενο της Διεύθυνσης Εταιριών και Γ.Ε.ΜΗ. της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή και αποτελούν εξ ολοκλήρου έσοδα του Κρατικού Προϋπολογισμού. Η είσπραξη των προστίμων διενεργείται με βάση τις διατάξεις του ΚΕΔΕ.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας

καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια επιβολής, το ύψος του προστίμου ανάλογα με το είδος και τη βαρύτητα της παράβασης, η διαδικασία επιβολής και είσπραξης των προστίμων, το ποσοστό κατανομής μεταξύ των δικαιούχων και κάθε άλλο σχετικό θέμα. Με όμοια απόφαση μπορεί να αναπροσαρμόζεται το όριο των προστίμων της παραγράφου 1.»

Άρθρο 104

Στο άρθρο 116 του ν. 4072/2012 προστίθεται παράγραφος 12 ως εξής:

«12. Καταργείται οποιοδήποτε τέλος υπέρ τρίτων που έχει σχέση με τη σύσταση, δημοσίευση και τροποποίηση του καταστατικού της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, καθώς και με τη μετατροπή άλλης εταιρικής μορφής σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.»

Άρθρο 114

Έναρξη ισχύος

Ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν άλλως ορίζεται σε επιμέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 23 Δεκεμβρίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4315/2014

(ΦΕΚ Α' 269/24.12.2014)

Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

**ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΣΕ ΧΡΗΜΑ -
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ**

Άρθρο 1 **Ιδιοκτησία κατά την πράξη εφαρμογής -** **υπολογισμός εισφοράς σε γη**

1. Το άρθρο 8 του ν. 1337/1983, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 8

1. Οι ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

2. Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών γης και χρήματος οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

3. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

4. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%.

β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2. τ.μ. ποσοστό 30%.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.0 τ.μ. ποσοστό 40%.

ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέ-

ψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ, τα ποσοστά των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Σε κάθε περίπτωση τα ποσοστά των περιπτώσεων α' και β' δεν υπερβαίνουν το 30%, το ποσοστό της περίπτωσης γ' δεν υπερβαίνει το 40% και το ποσοστό της περίπτωσης δ' δεν υπερβαίνει το 50%. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η μείωση των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και οι προκύπτοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται ο καταμερισμός των ποσοστών εισφοράς σε γη των περιπτώσεων α' έως ε'.

ζ) Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις, που διέπουν ειδικά σχέδια, όπως οι Βιομηχανικές Περιοχές του ν. 4458/1965, οι Β.Ε.ΠΕ. του ν. 2545/ 1997 και τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166) και στα άρθρα 22, 25 και 29 του ν. 4269/ 2014, όπως ισχύουν, ορίζεται: αα) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%. ββ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%. γγ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

5. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 28 Μαΐου 2014. Για την εφαρμογή της παραγράφου 4, ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο υπό την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. Τυχόν κατατμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη. Εφόσον μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής διαπιστωθεί ότι κατά τον υπολογισμό των εισφορών σε γη, εσφαλμένα λήφθηκαν υπόψη υπαίτιες κατατμή-

σεις και συνεπάγονται την αυτοδίκαιη ακυρότητα της μεταβίβασης κυριότητας, με διορθωτική πράξη εφαρμογής μετατρέπονται οι τυχόν διαφορές σε γη σε εισφορά σε χρήμα. Ως υπαίτιες κατατημήςσεις νοούνται κυρίως οι οριζόμενες στο άρθρο 411 και 417 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

6. Η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 12 του νόμου αυτού, εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με τις διατάξεις του ν. 947/1979 (άρθρο 20 παρ. 1 περιπτώσεις α' και β'). Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς γης στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983.

7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 για την εισφορά σε χρήμα. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που εκδίδεται εντός εξαμήνου από τη δημοσίευση του παρόντος, καθορίζονται όροι και προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

8. Τα εδαφικά τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης διατίθενται κατά σειρά προτεραιότητας:

α) Για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

β) Για την παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες της ίδιας πολεοδομικής ενότητας των οποίων τα οικοπέδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου ή κατά ποσοστό περισσότερο από το καθοριζόμενο στην παράγραφο 4 και εφόσον δεν είναι δυνατή η τακτοποίησή τους, σύμφωνα με τους κατά το άρθρο 12 τρόπους.

γ) Για κοινωφελείς χώρους και σκοπούς μέσα στην ίδια πολεοδομική ενότητα.

δ) Για τη δημιουργία χώρων κοινοχρήστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών για τις γενικότερες ανάγκες της περιοχής, καθώς και για

παραχώρηση οικοπέδων σε ιδιοκτήτες άλλων πολεοδομικών ενότητων του ίδιου δήμου ή κοινότητας μέσα στα όρια του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των οποίων τα οικοπέδα ρυμοτομούνται εξ ολοκλήρου, σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο, για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων, η κατά το ποσοστό περισσότερο από την προκύπτουσα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, υποχρέωσή τους. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για ρυμοτομούμενα οικοπέδα εντός σχεδίου εγκεκριμένου κατά τη διαδικασία του ν.δ. 17.7/16.8.1923, που περιλαμβάνονται ή αποτελούν πολεοδομική ενότητα του ίδιου δήμου ή κοινότητας εφόσον το επιθυμούν οι ιδιοκτήτες τους.

Με τη σχετική πράξη εφαρμογής, με την οποία πραγματοποιείται η παραχώρηση του νέου οικοπέδου, το παλαιό εντός σχεδίου πόλεως ρυμοτομούμενο οικοπέδο περιέρχεται αυτοδικαίως στην κυριότητα του οικείου Ο.Τ.Α., ο οποίος υποκαθιστά επίσης τον ιδιοκτήτη στα δικαιώματα έναντι τρίτων υπόχρεων για την αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Στην περίπτωση αυτή εάν ο οικείος Ο.Τ.Α. εντός τριών (3) ετών από την ως άνω παραχώρηση του νέου οικοπέδου δεν εισπράξει από τους τρίτους την οφειλόμενη αποζημίωση, τότε το Πράσινο Ταμείο υποκαθιστά τον Ο.Τ.Α. στα δικαιώματα έναντι των τρίτων, δυνάμενο να συνεχίσει τη σχετική διαδικασία. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η διαδικασία και ο τρόπος παρέμβασης του Πράσινου Ταμείου για την άσκηση των δικαιωμάτων αυτών και κάθε αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια. Σε κάθε περίπτωση η προτεραιότητα διάθεσης της εισφοράς σε γη κατά τα ανωτέρω, τηρείται απόλυτα και δύναται η κάλυψη των επομένων, σε προτεραιότητα, αναγκών, να γίνεται μόνο εφόσον καλυφθούν οι ανάγκες της εκάστοτε τρέχουσας προτεραιότητας.

9. Οι ιδιοκτησίες που ανήκουν στο Δημόσιο, σε οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή σε κρατικά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου κατά το μέρος που από την πολεοδομική μελέτη προορίζονται για τη δημιουργία κοινωφελών χώρων της αρμοδιότητας του δημόσιου φορέα στον οποίο ανήκουν ή διατίθενται για τους ίδιους σκοπούς με ανταλλαγή, παραχώρηση ή άλλον τρόπο, μεταξύ των αντίστοιχων φορέων, θεωρούνται

αυτοδίκαια εισφερόμενες για το σκοπό που προορίζονται και δεν υπόκεινται κατά το μέρος αυτό σε άλλη εισφορά γης.

10. Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι στεγαστικών προγραμμάτων μέσα στις ιδιοκτησίες των δημόσιων φορέων της προηγούμενης παραγράφου, που το ποσοστό που καταλαμβάνουν μνημονεύεται στο διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, θεωρούνται αυτοδίκαια συνεισφερόμενοι, περιέρχονται αυτοδικαίως στους οικείους κατά τον προορισμό τους φορείς και συμψηφίζονται στην εισφορά σε γη της αντίστοιχης ιδιοκτησίας, όπως η εισφορά αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των ποσοστών της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου, υπολογιζομένων μόνο για το εμβαδόν της ιδιοκτησίας αυτής. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και σε εγκεκριμένες, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, πολεοδομικές μελέτες έστω και αν στην πράξη έγκρισής τους δεν αναφέρεται το ποσοστό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του οικείου αρμόδιου Περιφερειάρχη ή του εκάστοτε αρμοδίου οργάνου που προσδιορίζει το ποσοστό αυτό βάσει των ενδείξεων της μελέτης. Για ιδιοκτησίες που ανήκουν στη διαχείριση του Υπουργείου Υγείας και σε δημοσίους οργανισμούς που είναι αρμόδιοι για την εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων και προορίζονται για εφαρμογή στεγαστικών προγραμμάτων αυτών, για το τμήμα τους άνω των 2.000 τ.μ. ορίζεται ποσοστό εισφοράς γης 40%, κατ' εξαίρεση των περιπτώσεων ε' και στ' της παραγράφου 4 του άρθρου αυτού.

11. Οι οπωσδήποτε σχηματισμένοι μέσα στην περιοχή επέκτασης κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ως νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη υπέρ των ιδιοκτητών για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη.

12. Κοινόχρηστοι χώροι της προηγούμενης παραγράφου και του άρθρου 28 του νόμου αυτού που καταργούνται με την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο ή την αναμόρφωσή της λόγω υπαγωγής της περιοχής στις διατάξεις του άρθρου 13, μπορεί μετά την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. δ. 690/1948, με την πράξη εφαρμογής να διατίθενται περαιτέρω, σύμφωνα με την παράγραφο 8 του άρθρου αυτού.

13. Στις περιπτώσεις κατάτμησης οικοπέδων μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και

πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, επιβάλλεται, πέρα από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων, η εξασφάλιση στη μεταβιβαζόμενη και στην εναπομένουσα έκταση του αναλογούντος σε κάθε τμήμα ποσοστού της εισφοράς σε γη που προκύπτει κατ' ελάχιστον βάσει των διατάξεων του άρθρου αυτού. Κάθε δικαιοπραξία (εν ζωή ή αιτία θανάτου) που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας κατά παράβαση των ανωτέρω είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη.»

2. Στην παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 προστίθενται περίπτωση δ' ως εξής:

«δ) Σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες και προδιαγραφές για την εφαρμογή των παραπάνω.»

3. Η παρ. 2 του άρθρου 5 του από 20.8.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 414) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ως ισχύει.»

4. Η παρ. 2 του άρθρου 6 του από 30.8.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 416) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, η οποία υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983.»

5. Η παρ. 3 του άρθρου 6 του από 30.8.1985 προεδρικού διατάγματος (Δ' 416) αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Τα εμβαδά των ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται κατά

τα οριζόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, ως ισχύει.»

6. Η παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη. Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Κατά τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία κατά την υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις της, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. Στην περίπτωση της εντός οικισμού προ του 1923 περιοχής αναμόρφωσης, υπολογίζεται το σύνολο εμβαδού των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, το οποίο και αφαιρείται από τη συνολική εισφορά όλων των ιδιοκτησιών. Η επιπλέον διαφορά επιμερίζεται σύμμετρα προς την κατά την πιο πάνω λογιζόμενη εισφορά σε γη κάθε ιδιοκτησίας και τα εμβαδά του επιμερισμού αυτού οφείλονται ως εισφορά της αντίστοιχης ιδιοκτησίας. Στις περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου αυτού δεν οφείλεται εισφορά σε χρήμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 7 έως 10 και 12 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.»

7. Το άρθρο 20 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 20

1. Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά την ικανοποίηση κοινωφελών

χρήσεων και σκοπών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 ως ισχύει.

2. Κατ' εξαίρεση της παραγράφου 1:

α) Οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε ζώνες ενεργού πολεοδομίας και πολεοδομούνται έχουν υποχρέωση εισφοράς σε γη, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 1337/1983.

β) Οι ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική αναγκαστική απαλλοτρίωση, που επιβλήθηκε με την ένταξη στο σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, κατά τα αναφερόμενα στην παρ. 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, υποχρεούνται σε εισφορά σε γη, σύμφωνα με τα ποσοστά που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Η εισφορά υπολογίζεται και επιβάλλεται με την πράξη τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελεί ποσοστό επιφάνειας της ιδιοκτησίας όπως αυτή υφίσταται κατά το χρόνο της πράξης τροποποίησης. Η εισφορά αρχικώς υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%). Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη. Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης προς συμμόρφωση δικαστικής απόφασης, η οποία εκδόθηκε πριν την ισχύ του ν. 3212/2003 δεν επιβάλλεται η ανωτέρω εισφορά σε γη. Όπου επιβάλλεται εισφορά, αυτή διατίθεται ολόκληρη υποχρεωτικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων που θεσμοθετούνται με την τροποποίηση αυτή. Το μέγεθος της εισφοράς μνημονεύεται και απεικονίζεται ως θέση στην πράξη τροποποίησης, είναι αυτοδίκαια εισφερόμενο, τίθεται σε κοινή χρήση μετά τη δημοσίευση της πράξης και δεν απαιτείται σύνταξη της πράξης εφαρμογής που προβλέπεται στο άρθρο 12 του ν. 1337/1983. Εάν με την τροποποίηση του σχεδίου επιβάλλεται για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, συντάσσεται πράξη αναλογισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/ 16.8.1923 και του

ν. 5269/1931 για το επιπλέον τμήμα όπου κατ' εξαίρεση ο υπόχρεος σε εισφορά δεν συμμετέχει στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίσταται από τον οικείο δήμο. Αν η ύπαρξη οικοδομής, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 42 του ν.δ. 17.7/16.8.1923, νομίμως υφισταμένης, εμποδίζει τη διάθεση της εισφοράς για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, είναι δυνατόν, κατά την κρίση της υπηρεσίας να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Στην περίπτωση αυτή ο προσδιορισμός της αξίας για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001. Η πράξη τροποποίησης του σχεδίου της παρούσας κατά το μέρος που αφορά στη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο.»

8. Το περιεχόμενο του πίνακα της πράξης εφαρμογής και ο τρόπος συμπλήρωσης αυτού περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Α' του παρόντος νόμου. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται το περιεχόμενο του Παραρτήματος Α' και να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 2 **Υπολογισμός και καταβολή εισφορών** **σε χρήμα**

1. Η παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου νοείται:

α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία του οικοπέδου η οποία προκύπτει από την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.) συναρτήσει της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) πολλαπλασιαζόμενη με το Συντελεστή του Οικοπέδου (Σ.Ο.), όπως καθορίζονται στους πίνακες τι-

μών των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των κείμενων διατάξεων.

β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, και με την επιφύλαξη ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4223/2013 (Α' 287), η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του π.δ. 5/1986 (Α' 2). Για ιδιοκτησίες που στην πράξη εφαρμογής οι ιδιοκτήτες αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη «άγνωστος» ώστε να καθίσταται αδύνατη η βεβαίωση και είσπραξη του ποσού της εισφοράς του άρθρου αυτού, για τον υπολογισμό της εισφοράς, λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά το χρόνο κύρωσης της διορθωτικής πράξης του αρμοδίου οργάνου, εκτός αν δεν έχουν βεβαιωθεί ήδη οι εισφορές σε χρήμα της αρχικής πράξης εφαρμογής, οπότε και λαμβάνεται υπόψη η οικοπεδική αξία κατά το χρόνο κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης στο κατάστημα της Φορολογικής Διοίκησης που εξυπηρετεί το δήμο, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους ταμειακή υπηρεσία η παραπάνω εισφορά βεβαιώνεται απευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Η εισφορά αυτή εισπράττεται, σύμφωνα με τις διατάξεις περί εισπράξεως δημόσιων εσόδων, ως έσοδο του οικείου δήμου και αποδίδεται σε αυτούς κατά μήνα. Η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα καταβάλλεται εντός προθεσμίας εννέα (9) ετών από την πράξη επιβολής της, σε εκατόν οκτώ (108) ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή σε τριάντα έξι (36) ισόποσες τριμηνιαίες δόσεις ή σε δεκαοκτώ (18) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις. Σε περίπτωση που ο οφειλέτης επιλέξει την καταβολή του συνολικού ποσού εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από την πράξη επιβολής της εισφοράς, παρέχεται έκπτωση ποσοστού είκοσι τοις εκατό (20%) επί του συνολικού ποσού. Σε περίπτωση βεβαίωσης της εισφοράς σε χρήμα μετά την κύρωση διορθωτικής πράξης ως προς τα στοιχεία του ιδιοκτήτη, η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής. Σε κάθε περίπτωση ως ελάχιστη μηνιαία δόση ορίζεται το ποσό των πενήντα (50) ευρώ, ως ελάχιστη τριμηνιαία το ποσό των εκατόν πενήντα (150) ευρώ και ως ελάχιστη εξαμηνιαία δόση το ποσό των τριακοσίων (300) ευρώ. Τα ανωτέρω ισχύουν

αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις. Το ποσό της εισφοράς αυτής διατίθεται από τους οικείους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή, εντός της περιοχής μελέτης, των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο και δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, είτε από τον ίδιο είτε από εξουσιοδοτημένο από αυτόν φορέα, καθώς και για την εκπόνηση μελετών πολεοδομικής, πράξεων εφαρμογής και ρυμοτομικών σχεδίων εφαρμογής. Κάθε διάθεση της εισφοράς αυτής για άλλο σκοπό είναι άκυρη και η παράβαση αυτής αποτελεί παράβαση καθήκοντος κατά το άρθρο 259 του ΠΚ για όλους τους εμπλεκόμενους. Οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου δεν απαλλάσσονται της εισφοράς σε χρήμα για τους προβλεπόμενους από την πολεοδομική μελέτη κοινωφελείς χώρους αρμοδιότητάς τους. Η καταβολή της εισφοράς αυτής γίνεται μετά την απόκτηση του χώρου από το φορέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Σε περίπτωση μετατροπής σε χρηματική εισφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 8 εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 13 του άρθρου 12 ως προς τον προσδιορισμό της αξίας και οι ανωτέρω διατάξεις ως προς τον τρόπο καταβολής των οφειλόμενων εισφορών σε χρήμα. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών, επικαιροποιούνται ο προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, ο τρόπος καταβολής αυτής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.»

2. Η παρ. 4 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Μετά από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής, είναι δυνατόν αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα, να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται μέχρι την πραγματοποίηση της εισφοράς σε γη και εφαρμόζεται μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας όσο και η εναπομένουσα ιδιοκτησία καλύπτουν τους περιορισμούς της κατά κανόνα αρτιότητας, ή

β) η αποδιδόμενη επιφάνεια της ιδιοκτησίας μπορεί να συμπεριληφθεί σε όμορο κοινόχρηστο χώρο όπως πλατεία, άλσος ή μεγάλο χώρο πρασί-νου, ή όμορο κοινωφελή χώρο.

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, ομοίως κατά τα ανωτέρω, δύναται αντί της καταβολής εισφοράς σε χρήμα να προσφέρεται τμήμα της επιφάνειας της ιδιοκτησίας ίσης αξίας. Η μετατροπή γίνεται με τη διαδικασία διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η οποία εκδίδεται μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη, που θα υποβληθεί εντός εξαμήνου από την έκδοση της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα και έγκριση της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής. Ειδικώς στην περίπτωση που η επιφάνεια αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων απαιτείται, πέρα από την κύρωση διορθωτικής πράξης εφαρμογής, η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.»

3. Η παρ. 6α του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 αντικαθίσταται ως εξής:

«6.α. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλότες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητας, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.»

4. Στο τέλος του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 προστίθενται παράγραφοι 7 και 8 ως εξής:

«7. Σε πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα που εκδόθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2009 έως και την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, εφαρμόζεται ενιαία ποσοστιαία μείωση επί του αρχικού ποσού εισφοράς σε χρήμα ίση με είκοσι τοις εκατό (20%). Εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου, εφαρμόζεται η προαναφερθείσα μείωση υπολογιζόμενων με τα ήδη καταβληθέντα ποσά και εκδίδεται εκ νέου η πράξη επιβολής. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών δύναται με απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου να υπολογίζεται από την ημερομηνία της νέας πράξης επιβολής εισφοράς. Η ως άνω μείωση και ο αντίστοιχος συμψηφισμός εφαρμόζονται μόνο σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών και δεν εφαρμόζονται σε βεβαιωθείσες και ολοσχερώς καταβληθείσες οφειλές, σε μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή σε προσκυρώσεις. Τυχόν διαφορά που προκύπτει μεταξύ του ήδη καταβληθέντος ποσού και του ποσού που προκύπτει μετά την εφαρμογή της μείωσης του πρώτου εδαφίου δεν επιστρέφεται.

8. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, με απόφαση της επιτροπής του π.δ. 5/1986 (Α'2) δύναται να επιβάλλεται μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) στην τιμή ζώνης του οικοπέδου που συνυπολογίζεται στην εισφορά σε χρήμα. Ως μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) τίθεται το ήμισυ του ποσοστού της ετήσιας μεταβολής του Δείκτη Παραγωγής στις Κατασκευές της ΕΛ.ΣΤΑΤ. από το έτος θέσπισης των αντικειμενικών αξιών στην περιοχή (ΔΠΚ1) έως το προηγούμενο έτος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (ΔΠΚ2) και εξάγεται από τον τύπο: $MΣ = (ΔΠΚ1 - ΔΠΚ2) / (2 \times ΔΠΚ1)$, ο οποίος σε κάθε περίπτωση δεν λαμβάνει τιμές μεγαλύτερες του 0,3. Τα ανωτέρω ισχύουν αποκλειστικά για την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα και όχι για τυχόν μετατροπές εισφοράς γης σε χρήμα ή προσκυρώσεις.»

5. Το άρθρο 1 του π.δ. 5/1986 (Α' 2) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 1

1. Με απόφαση του αρμόδιου Περιφερειάρχη συγκροτούνται Επιτροπές στην έδρα κάθε πε-

ριφερειακής ενότητας, που είναι αρμόδιες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα. Στις νησιωτικές περιοχές μπορούν να συγκροτούνται Επιτροπές με αρμοδιότητα σε περισσότερες από μία περιφερειακές ενότητες. Εκτός των νησιωτικών περιοχών σε εξαιρετικές περιπτώσεις δύναται να συγκροτούνται επιπλέον Επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας μετά από προηγούμενη απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης ανεξαρτήτως της περιφέρειας στην οποία συγκροτούνται. Η Επιτροπή επιλαμβάνεται:

- α) στην περίπτωση που δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της αξίας τους είτε γιατί δεν έχει οριστεί στην περιοχή αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας μέχρι σήμερα είτε γιατί κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης δεν εφαρμόζεται το σύστημα αυτό είτε γιατί δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4223/2013 (Α' 287), και
- β) στον υπολογισμό της αξίας των επικειμένων.

2. Η Επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από:

- α) τον Προϊστάμενο του οικείου Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.) ως Πρόεδρο με αναπληρωτή τον νόμιμο αντικαταστάτη του, β) έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του, γ) έναν υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που βρίσκεται στην έδρα της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του και δ) έναν εκπρόσωπο του τοπικού παραρτήματος ΤΕΕ. Ο υπάλληλος της Δ.Ο.Υ. υποδεικνύεται από τον Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων. Ο εκπρόσωπος του τοπικού παραρτήματος του ΤΕΕ ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δέκα (10) ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Περιφερειάρχη περιέλθει στο σχετικό νομικό πρόσωπο. Εάν μετά την πάροδο των δέκα (10) ημερών δεν έχει ορισθεί εκπρόσωπος, καθώς και ο αναπληρωτής αυτού, η Επιτροπή νόμιμα συγκροτείται από τα υπόλοιπα μέλη. Γραμματέας της Επιτροπής ορίζεται με πράξη του Προέδρου ο υπάλληλος-μέλος της Περιφερειακής Ενότητας. Η Επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τρία μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Στην Επιτροπή συμμετέχει κατά περίπτωση ως πέμπτο μέλος και με ισότιμο δικαίωμα ψήφου

ο Προϊστάμενος της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης με τον αναπληρωτή του, οι οποίοι ορίζονται με απόφαση του Δημάρχου κατά την υποβολή του αιτήματος για προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων από την Επιτροπή. Σε περίπτωση ισοψηφίας, υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου.

3. Ο Δήμαρχος υποχρεούται όπως εντός ενός μηνός από την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής διαβιβάσει στην Επιτροπή τον πίνακα της Πράξης και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων που υπόκεινται σε εισφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Επίσης αποστέλλει τους πίνακες επικειμένων προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία τους.

4. Η Επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρό της και μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υπεβλήθησαν σε αυτήν καταρτίζει, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τότε που ελήφθησαν τα ως άνω στοιχεία της Πράξης Εφαρμογής και τα συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους, καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία και αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα της Πράξης Εφαρμογής.

5. Η ως άνω έκθεση συντάσσεται ανά κατηγορία ή ζώνες ακινήτων και ανάλογα με τα τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. γωνιακά ακίνητα, ακίνητα εντός εμπορικής ζώνης, ακίνητα με μεγάλο πρόσωπο επί βασικού οδικού άξονα κ.ο.κ.), εντάσσοντας τα υπό διαχείριση ακίνητα στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκουν. Εάν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην έκθεση όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν. Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής (σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 1337/1983). Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την Επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) της παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. συνεργάζονται με την Επιτροπή και παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο προς διευκόλυνση του έργου της, όταν τους ζητείται.

6. Σε περίπτωση διορθωτικών πράξεων εφαρμογής εφαρμόζεται υποχρεωτικά η προηγούμενη έκθεση της επιτροπής για την προγενέστερη πράξη εφαρμογής που κυρώθηκε στην ίδια περιοχή, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη σύνταξη της προηγούμενης έκθεσης.»

6. Η παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ. 5/1986 (Α' 2) αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Σε περίπτωση άσκησης προσφυγής κατά πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 59/1980, βεβαιώνεται αμέσως στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο ή στην Οικονομική Υπηρεσία του οικείου Δήμου αν υφίσταται, ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της εισφοράς που ορίζεται σε δύο (2) ισόποσες μηνιαίες δόσεις που δεν μπορεί να είναι μικρότερες από εκατό (100) ευρώ.»

7. Το άρθρο 4 του π.δ. 5/1986 (Α' 2) αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 4

1. Οι εισφορές σε χρήμα καταβάλλονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983.

2. Σε περίπτωση που καταστούν ληξιπρόθεσμες άνω των έξι (6) μηνιαίων ή άνω των δύο (2) τριμηνιαίων ή άνω της μίας (1) εξαμηνιαίας δόσης, χάνεται αμετάκλητα το δικαίωμα καταβολής της εισφοράς σε δόσεις και καθίσταται εφάπαξ απαιτητή και ληξιπρόθεσμη, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του Κ.Ε.Δ.Ε.. Σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές κατά τα ανωτέρω, απαγορεύεται η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και η χορήγηση έγκρισης ή άδειας δόμησης.»

Άρθρο 3

Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης

1. Η παράγραφος 4α του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η

οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.»

2. Το άρθρο 32 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 32

Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

1. Μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού, επέρχεται αυτοδικαίως άρση της απαλλοτρίωσης, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, εφόσον δεν έχει ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης ή έχει παρέλθει δεκαοκτάμηνο από τη δημοσίευση είτε της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης είτε της απόφασης οριστικού καθορισμού της αποζημίωσης ή δεν έχει καθορισθεί αποζημίωση εξωδίκως, αιτείται προς τον οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

2. Η αίτηση της προηγούμενης παραγράφου συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα στοιχεία:

α) Έκθεση ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο. Ο έλεγχος τίτλων αναφέρεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της περίπτωσης β', ανέρχεται τουλάχιστον έως το χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και θεωρείται από την υπηρεσία.

β) Το απαιτούμενο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις τοπογραφικό διάγραμμα, θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την ύπαρξη ή μη οριοθετημένου ή μη υδατορέματος, εγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων, οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας και ως προς τη διέλευση εναέριας γραμμής υψηλής τάσης ΔΕΗ ή αγωγού φυσικού αερίου. Το διάγραμμα αυτό συντάσσεται κατά το πρότυπο τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις Υπηρεσίες Δόμησης για Έκδοση Άδειας Δόμησης και περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του γεωτεμαχίου και του τμήματος, που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της εισφοράς σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Σε περίπτωση που προκύπτει η ύπαρξη μη οριοθετημένου υδατορέματος, το τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύεται από πρόταση καθορισμού οριογραμμών υδατορεμάτων, σύμφωνα με το ν. 4258/2014.

γ) Βεβαίωση του οικείου δήμου ή του αρμόδιου φορέα για την απαλλοτρίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση και ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/1983.

δ) Σε περιπτώσεις αμφιβόλου γεωλογικής καταλληλότητας, όπως περιοχές με κλίση εδάφους μεγαλύτερη του 35%, με ιστορικό κατολίσθησης ή διάβρωσης εδάφους και με μόνιμη ή εποχική κάλυψη με νερά, προσκομίζεται μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Σε κάθε περίπτωση μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας δύναται να επιβάλλεται μόνο σε περιπτώσεις κοινόχρηστων χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων βάσει των προγενέστερων διατάξεων του ν. 2508/1997. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται οι προδιαγραφές, καθώς και τα κριτήρια των περιπτώσεων που απαιτείται η εκπόνηση μελέτης γεωλογικής καταλληλότητας.

3. Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης γίνεται με υποβολή σχετικού αιτήματος

στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στο οποίο ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτρίωση ή δέσμευση, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής απόφασης και συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα στοιχεία α' και β' της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και από τη δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.

4. Ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας κατ' εξαίρεση δύναται να εισηγηθεί εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου για τον ίδιο και μόνο σκοπό, μόνο εφόσον συντρέχει η πρόθεση και οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, η οποία αποδεικνύεται με την εγγραφή αυτής σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, και μόνον στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) το ακίνητο αποτελεί τμήμα και δεν καλύπτει ολόκληρη την απαιτούμενη έκταση του προβλεπόμενου κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου με αποτέλεσμα μέσω της άρσης να επέρχεται απώλεια του αρχικού σκοπού του χώρου, ή

β) το ακίνητο δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου εκ της αρχικής εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι εκ μεταγενέστερης τροποποίησής αυτού, ή

γ) ο κοινόχρηστος χώρος προβλέπεται επιπρόσθετα στη θέση αυτή από ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΤΧΣ, ΕΧΣ ή άλλο ίδιου επιπέδου σχεδιασμό.

Σε περίπτωση δρόμων απαγορεύεται η εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, εκτός αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης γ'. Εφόσον ισχύουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης γ' αλλά δεν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα του οικείου δήμου ή άλλου αρμόδιου φορέα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, ο οικείος δήμος δύναται να αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο. Εφόσον εντός εξαμήνου από το αίτημα για την άρση δεν προβλεφθεί και εγκριθεί η σχετική χρηματοδότηση, η διαδικασία συνεχίζεται και θεωρείται ότι δεν συντρέχει η οικονομική δυνατότητα.

5. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να εξειδικεύονται ή να τροποποιούνται οι περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου.

6. Για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση είτε της αυτοδίκαιης άρσης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης. Οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου: α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979, β) επί εκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίες κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Τυχόν πράξεις της διοίκησης στα πλαίσια της δασικής νομοθεσίας, που εκδόθηκαν επί ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου, ανακαλούνται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου. Στις λοιπές περιπτώσεις ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου.

7. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των υφισταμένων στην περιοχή απαγορεύσεων και ρυθμίσεων, τότε τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης. Οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και οι απολύτου προστασίας αρχαιολογικοί χώροι που είτε εντάσσονται σε ζώνη α' προστασίας είτε δεν επιτρέπεται η δόμηση σε αυτούς, τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου μετά από έλεγχο των προϋποθέσεων της παραγράφου 6.

8. Για την εφαρμογή της διαδικασίας της παραγράφου 1, ο ιδιοκτήτης ή η πλειοψηφία, κατ' ελάχιστον του εξήντα έξι τοις εκατό (66%), των συνιδιοκτητών του ακινήτου αιτούνται, προς τον

οικείο δήμο ή τον κατά περίπτωση αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να γνωμοδοτήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από την κατάθεση της αίτησης, για την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 4, 6 και 7.

9. Σε περίπτωση που εκδοθεί κατά την παράγραφο 8 θετική γνωμοδότηση για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου λόγω των προϋποθέσεων της παραγράφου 4, ο οικείος δήμος ή ο κατά περίπτωση αρμόδιος για την απαλλοτρίωση φορέας οφείλει να προχωρήσει, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών σε καθορισμό τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό και σε εγγραφή του σχετικού ποσού αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου ή του εκάστοτε αρμόδιου φορέα, με την οποία αποδεικνύεται η πρόθεση και οικονομική δυνατότητά του για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους. Εφόσον μετά την έκδοση της θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης κοινοχρήστου χώρου, ο οικείος δήμος αιτηθεί χρηματοδότηση από το Πράσινο Ταμείο κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 4, η καταλυτική προθεσμία, για καθορισμό τιμής μονάδος και δέσμευση του καθοριζόμενου ποσού, παρατείνεται κατά τρεις (3) μήνες. Σε κάθε περίπτωση ο καθορισμός τιμής μονάδος με εξώδικο συμβιβασμό γίνεται από κοινού μεταξύ των ιδιοκτητών και όλων των υπόχρεων σε καταβολή της αποζημίωσης και εφόσον εντός των ανωτέρω προθεσμιών αυτό δεν καταστεί εφικτό, εκδίδεται η θετική γνωμοδότηση και ακολουθείται η διαδικασία δικαστικού προσδιορισμού αποζημίωσης κατά τις διατάξεις του ν. 2882/2001.

10. Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που ανήκουν στο Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου του δημοσίου τομέα, κατά την έννοια της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143), κατά την άρση απαλλοτρίωσης επιβάλλεται,

εκτός από την τυχόν προβλεπόμενη εισφορά σε γη ή χρήμα, η παραχώρηση με συμβολαιογραφική πράξη προς τον οικείο δήμο επιφάνειας γης ίσης με το είκοσι τοις εκατό (20%) της εκτάσεως του όλου ακινήτου για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου.

Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και έναντι της παραχώρησης αυξάνεται μετά από γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ο συντελεστής δόμησης επί του τελικώς οικοδομήσιμου ακινήτου κατά είκοσι τοις εκατό (20%), ο οποίος υπολογίζεται στο σύνολο του ακινήτου πριν την παραχώρηση.

Η ως άνω προϋπόθεση δεν εφαρμόζεται εφόσον με την παραχώρηση το ακίνητο που απομένει δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

11. Σε κάθε περίπτωση έκδοσης θετικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, επί σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, και με αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα τον οικείο δήμο, ο δήμος προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση.

Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει, κατά την παρ. 11 του άρθρου 26 του ν. 1828/1989, από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημίωσης. Τα ανωτέρω ισχύουν και σε περίπτωση που υπόχρεοι είναι μόνο οι παρόδιοι ιδιοκτήτες, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου ή κοινωφελούς χώρου.

12. Σε περίπτωση είτε παρέλευσης απράκτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το στοιχείο β' της παρα-

γράφου 2 του παρόντος άρθρου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 προεδρικού διατάγματος του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580).

13. Ο οικείος δήμος οφείλει να τηρήσει τις προβλεπόμενες διατάξεις, διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας εννέα (9) μηνών από την έναρξη των διαδικασιών τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, με πράξη του οργάνου που είναι αρμόδιο για την τροποποίηση του σχεδίου ανακαλείται αυτοδίκαια η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και τροποποιείται το σχέδιο καθιστώντας το χώρο οικοδομήσιμο, όπως αυτός διαμορφώνεται μετά την επιβολή της προβλεπόμενης εισφοράς σε γη για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

14. Σε συνέχεια του αιτήματος της παραγράφου 3, ακολουθείται ομοίως η διαδικασία των παραγράφων 8 έως 13.

15. Οι αιτήσεις της παραγράφου 8 υποβάλλονται και αξιολογούνται μόνο στις περιπτώσεις που υπάρχει είτε πράξη αναλογισμού σε ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, είτε κυρωμένη πράξη εφαρμογής με καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη. Σε περίπτωση υποβολής αιτήματος σε κυρωμένη πράξη εφαρμογής χωρίς καθορισμένο τον υπό απαλλοτρίωση χώρο, που δεσμεύτηκε επιπλέον της προαπαιτούμενης εισφοράς σε γη, θα πρέπει να προηγηθεί διορθωτική πράξη εφαρμογής προκειμένου να καθορισθεί ο υπό απαλλοτρίωση χώρος.

16. Σε κάθε περίπτωση δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα και β) περιοχών που

βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' πράξης εφαρμογής.

17. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως, που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, υπολογίζεται κατά τις διατάξεις της περίπτωσης β' παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997.

18. Σε περίπτωση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο, επιβάλλεται εισφορά σε χρήμα κατά τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 και δεν επιβάλλεται εκ νέου εισφορά σε γη.

19. Με προεδρικό διάταγμα, μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται τα κριτήρια και κάθε απαραίτητο στοιχείο προκειμένου να παρέχεται η δυνατότητα μετατροπής του δεσμευμένου χώρου σε πηγή μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την Τράπεζα Γης κατά τις διατάξεις του ν. 4178/2013, μόνο εφόσον υφίσταται αίτημα του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη.»

Άρθρο 4

Υποχρεώσεις δήμων - Ψηφιακή καταγραφή

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και μέσα σε προθεσμία ενός (1) έτους, οι δήμοι αποστέλλουν σε ψηφιακό αρχείο προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και τις οικείες Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, θεματικό χάρτη και πίνακα με τους εγκεκριμένους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους: α) εκκρεμεί η συντέλεση της απαλλοτρίωσης, β) εκκρεμεί η υλοποίηση των προβλεπόμενων έργων υποδομής ή γ) έχει προκύψει μετατροπή σε οικοδομήσιμους χώρους μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

2. Μετά την παρέλευση του ενός (1) έτους με πρωτοβουλία των ΟΤΑ ή της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τράπεζας Γης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής κινείται η διαδικασία τροποποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων για την απόκτηση των βασικών κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που στερήθηκαν λόγω άρσης ή αποδέσμευσης.

Άρθρο 5 **Εκπόνηση μελετών πολεοδομικού** **σχεδιασμού και λοιπές διατάξεις**

1. Για τις εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης, ταυτόχρονης εκπόνησης κτηματογράφησης, πολεοδομικής μελέτης και πράξης εφαρμογής, καθώς και εκπόνησης μελετών πράξης εφαρμογής, που ανατέθηκαν από το Δημόσιο και Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης πριν από την ισχύ του ν. 3316/2005 και εφαρμόζονται οι διατάξεις της Δ17α/Ο1/12Ο/Φ.4.8/6.10.1988 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Δημόσιων Έργων (Β' 761) περί αμοιβών για τις μελέτες κ.λπ. έργων Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, εφαρμόζεται επιπλέον των προβλεπομένων ενιαία έκπτωση δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί του πληρωτέου ποσού κάθε λογαριασμού που θα εγκριθεί μετά την ψήφιση του νόμου.

2. Προκειμένου να ολοκληρωθούν εκκρεμείς διαδικασίες εκπόνησης μελετών πολεοδόμησης, όπου κύριος του έργου - εργοδότης είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να συνάπτεται προγραμματική σύμβαση με άλλη δημόσια αρχή για την εποπτεία της διοίκησης και τη διοίκηση των συμβάσεων, την έγκριση των μελετών και την παραλαβή του αντικειμένου της σύμβασης. Η προγραμματική σύμβαση υπογράφεται από κοινού από τον αρμόδιο Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, τον ανάδοχο μελετητή που εκπονεί τη μελέτη και τη δημόσια αρχή η οποία μπορεί να είναι η οικεία περιφέρεια ή ο οικείος δήμος και υπό την προϋπόθεση να διαθέτει επαρκή τεχνική στελέχωση.

Στη σύμβαση ορίζονται τουλάχιστον:

α) Το αρχικό και το εναπομένον αντικείμενο της σύμβασης και η προεκτιμώμενη δαπάνη τόσο για το σύνολο όσο και για το ανεκτέλεστο μέρος της μελέτης.

β) Τα καθήκοντα και οι υποχρεώσεις της εντολοδόχου.

γ) Ο τρόπος κάλυψης των αναγκών για την εκπλήρωση της σύμβασης δαπανών της εντολοδόχου και οι λεπτομέρειες της καταβολής της.

δ) Οι όροι διαπίστωσης της εκπλήρωσης των καθηκόντων της εντολοδόχου και της λήξης της εντολής.

ε) Οι όροι άσκησης του τεχνικού, οικονομικού

και λογιστικού ελέγχου του κυρίου του έργου κατά τις φάσεις εκπλήρωσης της εντολής.

στ) Οι πράξεις και ενέργειες της εντολοδόχου πριν από τις οποίες απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του κυρίου του έργου.

3. Σε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου σε σχέδιο πόλεως που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 και έχουν προσδιορισθεί δικαστικώς οι αποζημιώσεις κατά τις διατάξεις του ν. 2882/2001, τηρούνται οι διατάξεις της παρ. 11 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το παρόν, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εκτελεσθεί ολικώς ή μερικώς έργα σχετικά με το σκοπό του κοινοχρήστου χώρου.

4. Η παρ. 15 του άρθρου 25 του ν. 4178/2013 αντικαθίσταται ως εξής:

«15. Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό.

Εντός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, επιτρέπεται κατόπιν έκδοσης άδειας δόμησης η αλλαγή χρήσης κατά τις κείμενες διατάξεις επί ρυμοτομούμενων ακινήτων εφόσον έχει παρέλθει δεκαετία από την κήρυξη και εφόσον δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση. Η αλλαγή χρήσης επιτρέπεται, σύμφωνα με τις ισχύουσες στην περιοχή του ακινήτου χρήσεις γης με εξαίρεση τα ρυμοτομούμενα κτίσματα εντός των κηρυγμένων χώρων για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, πάρκων και αλσών επί των οποίων υφίστανται νομίμως κτίσματα, στα οποία επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο για κατοικία. Με υπουργική απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθώς και οι περιπτώσεις εξαιρέσεων εφαρμογής του πρώτου εδαφίου για τις οποίες η σχετική βεβαίωση εκδίδεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.. Σε κάθε περίπτωση εξακολουθούν να διατηρούνται οι χρήσεις και να επιτρέπονται οι αναγκαίες επισκευές στα ρυμοτομούμενα κτίσματα για λόγους χρήσης και υγιεινής όπως εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, διαρρύθμισης, αντικατάσταση στέγης, ανεξαρτήτως της δεκαετίας, κατά τα λοιπά εφαρμοζομένων των ρυθμίσεων της ως άνω υπουργικής απόφασης για τη διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης ή έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας.»

5. Προκειμένου για τον έλεγχο των μελετών γεωλογικής καταλληλότητας, που απαιτούνται κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, καταρτίζεται κατάλογος από υπαλλήλους, ειδικότητας κλάδου γεωλόγου μελών του ΓΕΩΤΕΕ ή του ΤΕΕ των υπηρεσιών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης και των Περιφερειών, που εγκρίνεται με απόφαση του αρμόδιου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση του παρόντος. Οι αποφάσεις των Γενικών Γραμματέων Αποκεντρωμένης Διοίκησης για την κατάρτιση των καταλόγων αποστέλλονται στη Γενική Γραμματεία Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και αναρτώνται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου. Μετά την κατάρτιση των καταλόγων οι μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας, που απαιτούνται στο πλαίσιο εφαρμογής των νόμων 4269/2014 και 4280/2014 δύναται να υποβάλλονται από τους ενδιαφερόμενους για έλεγχο στη Γενική Διεύθυνση Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής της αρμόδιας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία είναι αρμόδια για την έγκρισή τους μετά από τη διενέργεια ελέγχου από ειδικό γεωλόγο αξιολογητή του καταλόγου. Τα παραπάνω ισχύουν και για την έγκριση πολεοδόμησης Περιοχών Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης και Ιδιωτικής Πολεοδόμησης (ΠΠΑΙΠ), πέραν των προβλεπόμενων για την έκδοση βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4 του ν. 4280/2014.

6. Είναι δυνατή η χορήγηση άδειας δόμησης σε άρτιο οικόπεδο, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, εντός σχεδίου πόλεως εγκεκριμένου με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923, που βαρύνεται με υποχρεώσεις λόγω ρυμοτομίας, εφόσον καταστεί οικοδομήσιμο με τη διάνοιξη τμήματος κοινοχρήστου χώρου, συνεχόμενου με ήδη διανοιγμένο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, σε όλο το πλάτος της οδού και σε μήκος κατ' ελάχιστον ίσο με το απαιτούμενο πρόσωπο από τους ισχύοντες όρους δόμησης κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που εφαρμόζονται κατά περίπτωση. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι αναγκαίες προδιαγραφές και προϋποθέσεις για την εφαρμογή του παρόντος.

Άρθρο 6

Καταργούμενες - Μεταβατικές διατάξεις

1. Η παράγραφος 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012,

όπως αντικαταστάθηκε με την με την παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 4280/2014, καταργείται.

2. Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 1 και της παραγράφου 1 του άρθρου 2 δεν ισχύουν για τις ήδη κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής. Μετά από αίτηση του οφειλέτη μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 2 ως προς τον τρόπο καταβολής, οι οφειλές που προκύπτουν από κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η καταβολή των εισφορών σε χρήμα. Στις περιπτώσεις αυτές η προθεσμία καταβολής των οφειλών υπολογίζεται από την ημερομηνία της αρχικής πράξης επιβολής της εισφοράς.

3. Σε διορθωτικές πράξεις εφαρμογής, που θα κυρωθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος, και αφορούν διορθώσεις σε ήδη κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής, δεν ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 1, 3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 1.

4. Σε εκκρεμείς διαδικασίες πολεοδόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 1 και 2. Στις περιπτώσεις που κατά τη δημοσίευση του παρόντος έχει δοθεί εντολή σύνταξης του Κεφαλαίου Γ' της πράξης εφαρμογής, με απόφαση του αρμόδιου για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, οι ως άνω εκκρεμείς διαδικασίες δύναται να υπάγονται στις προϊσχύουσες διατάξεις περί εισφοράς γης των παραγράφων 1, 3, 4, 5, 6 και 7 του άρθρου 1.

5. Σε ήδη κυρωθείσες πράξεις εφαρμογής που εκκρεμεί ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων ή και των επικειμένων ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2.

6. Εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης προς συμμόρφωση δικαστικών αποφάσεων, για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα στις αρμόδιες υπηρεσίες, συνεχίζουν με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 και του άρθρου 32 του ν. 4067/2012. Μετά από αίτημα του ιδιοκτήτη ή του συνόλου των συνιδιοκτητών του ακινήτου δύναται να υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 και του άρθρου 3 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 4, 6, 7, 16 και 18 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το παρόν.

7. α) Στην περίπτωση επανέγκρισης σχεδίων

για οποιονδήποτε, λόγο δεν απαιτείται η εκ νέου σύνταξη πράξης εφαρμογής, εφόσον δεν θίγονται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και δεν επέρχονται αλλαγές και οι προτεινόμενες από το ΡΣΕ ρυμοτομικές γραμμές συμπίπτουν με τα όρια διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και αντιστοίχως οι προτεινόμενες - οικοδομικές γραμμές με τα όρια διαμορφωμένων οικοδομικών γραμμών ή οικοδομικών τετραγώνων.

β) Δεν απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του ν. 4269/2014, επί Ρυμοτομικών Σχεδίων Εφαρμογής (ΡΣΕ) που εγκρίνονται κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 8 του ιδίου ως άνω νόμου, εφόσον οι προτεινόμενες από το ΡΣΕ ρυμοτομικές γραμμές συμπίπτουν με τα όρια διαμορφωμένων κοινοχρήστων χώρων και αντιστοίχως οι προτεινόμενες οικοδομικές γραμμές με τα όρια διαμορφωμένων οικοδομικών γραμμών ή οικοδομικών τετραγώνων. Σε αυτήν την περίπτωση, εφόσον οι οπωσδήποτε διαμορφωμένοι, μέσα στην περιοχή του ΡΣΕ, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα, δεν απαιτείται σύνταξη πράξεως εφαρμογής και η έκδοση του προεδρικού διατάγματος, για την έγκριση του ΕΧΣ και του ΡΣΕ επέχει θέση πράξεως εφαρμογής για όλες τις νόμιμες συνέπειες.

8. Οι επιτροπές του π.δ. 5/1986 (Α' 2) που έχουν συγκροτηθεί έως τη δημοσίευση του παρόντος συνεχίζουν τις εκκρεμείς διαδικασίες προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής. Σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 4, 5 και 6 του άρθρου 1 του π.δ. 5/1986 (Α' 2), όπως τροποποιήθηκε με το παρόν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΟΚ - ΔΑΣΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Άρθρο 7

Τροποποίηση του ν. 4067/2012

1. α. Η παρ. 3. του άρθρου 1 του ν. 4067/2012 (Α' 79) αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Σε νομίμως υφιστάμενους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

- α) το άρθρο 2,
- β) οι παράγραφοι 4 και 5 του παρόντος άρθρου,
- γ) το άρθρο 4,
- δ) το άρθρο 5,
- ε) το άρθρο 6,
- στ) το άρθρο 9,
- ζ) το άρθρο 11, εκτός από την παράγραφο 6 ιζ,
- η) οι παράγραφοι 3 και 4 του άρθρου 12,
- θ) το άρθρο 13,
- ι) το άρθρο 16,
- ια) το άρθρο 17,
- ιβ) το άρθρο 18,
- ιγ) το άρθρο 19,
- ιδ) το άρθρο 23,
- ιε) το άρθρο 25,
- ιστ) το άρθρο 26,
- ιζ) οι παράγραφοι 1, 4 και 5 του άρθρου 27,
- ιη) το άρθρο 28, και
- ιθ) τα άρθρα 29 έως 37.»

1. β) αα) Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Ως αίθριο ορίζεται και το ηλιακό αίθριο όταν αυτό περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο, στεγάζεται από κινητά διαφανή στοιχεία έμμεσου ηλιακού κέρδους και συνεισφέρει στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου. Για τη αποφυγή υπερθέρμανσης ο χώρος αυτός κατά τη θερινή περίοδο θα πρέπει σε τμήματά του να αφήνεται ανοικτός, σύμφωνα με σχετική μελέτη ή να σκιάζεται από ελαφριά στοιχεία σκίασης.»

ββ) Η παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Ανοικτός Εξώστης (μπαλκόνι) είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλασή τους προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

γγ) Η παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«10. Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου είναι ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου που αποσκοπεί στη βέλτιστη εκμετάλλευση των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με σκοπό να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού

φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.»

δδ) Η παρ. 11 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«11. Βιοκλιματικό κτίριο είναι το κτίριο του οποίου ο σχεδιασμός ανταποκρίνεται στις κλιματικές συνθήκες του περιβάλλοντός του, μέσω της χρήσης κυρίως παθητικών συστημάτων, με τρόπο ώστε να επιτυγχάνονται οι βέλτιστες εσωτερικές συνθήκες θερμικής άνεσης, ποιότητας αέρα και φυσικού φωτισμού κατά τη διάρκεια όλου του έτους, με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας και κατατάσσεται στις ανώτερες ενεργειακές κατηγορίες όπως αυτές κάθε φορά ορίζονται.»

εε) Η παρ. 18 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«18. Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.»

στστ) Η παρ. 26 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«26. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα θέρμανσης/δροσίσιμου είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα για την κυκλοφορία και διακίνηση της ηλιακής θερμότητας.»

ζζ) Η παρ. 59 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«59. Πεζόδρομοι είναι οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς, εμπόδια κυκλοφορία των πεζών και ΑΜΕΑ. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους-εξόδους χώρων, στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.»

2. Το πρώτο εδάφιο και τα στοιχεία α', β' και γ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, γνώμη

του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους:

α) Ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών.

β) Ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

γ) Προκειμένου για την προστασία, αποκατάσταση, διατήρηση και ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού των παραδοσιακών οικισμών, ιστορικών τόπων και αρχαιολογικών χώρων, ο οποίος αποτελεί συστατικό στοιχείο της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους, είναι δυνατή η τροποποίηση ή αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, έστω και αν με αυτήν επέρχεται μείωση της επιφανείας των κοινόχρηστων χώρων του.»

3. Τα επόμενα εδάφια μετά την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

Σε περίπτωση που θεσπίζονται και ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και ειδικοί όροι δόμησης που αποκλίνουν από τους ισχύοντες στην περιοχή, τότε απαιτείται και η γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός, σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι οικισμοί, χώροι, τόποι που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' και β' ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.»

4. Το δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης γ' της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται και προστίθεται τρίτο εδάφιο ως εξής:

«Ειδικά για τους παραδοσιακούς οικισμούς ο καθορισμός της οριακής οδού γίνεται με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του οικείου Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων. Προκειμένου για παραδοσιακούς οικισμούς αρμοδιότητας Υπουργών Μακεδονίας και Θράκης και Ναυτιλίας και Αιγαίου οι ανωτέρω αρμοδιότητες ασκούνται από τους Υπουργούς αυτούς ύστερα από γνώμη των οικείων Κεντρικών Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων αντίστοιχα.»

5. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 13.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε ΟΤ με την έννοια της παραγράφου 49 του άρθρου 2 του νόμου αυτού ή της παραπάνω παραγράφου 1, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ), είναι οικοδομήσιμες μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια, που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο.»

6. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ), για

οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες ή μεγαλύτερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μεταβολή αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις.»

7. Το πρώτο εδάφιο της περίπτωσης ζ' της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«ζ. Σε περίπτωση οικοπέδων τουλάχιστον 4.000 τ.μ. με απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου παρέχεται το εξής κίνητρο: αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης του υπάρχοντος οικοπέδου κατά 35% με προσθήκη καθ' ύψος μέχρι 30% επιπλέον του επιτρεπόμενου της περιοχής με τις προϋποθέσεις ποσοστιαίας μείωσης του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά ΑΧ35% και αριθμού των κτιρίων που δημιουργούνται μικρότερου του Β/2 και ίσο με τη μικρότερη προκύπτουσα ακέραιη μονάδα με ελάχιστο το ένα.»

8. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, αντικαθίσταται ο αριθμός «66%» με τον αριθμό «67%».

9. α) Στην περίπτωση ι' της παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012, μετά το πρώτο εδάφιο προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Σε περίπτωση που η κύρια χρήση του υπογείου χώρου δεσμεύεται συμβολαιογραφικά για την εξυπηρέτηση χώρων στάθμευσης, η οροφή του σε κανένα σημείο δεν δύναται να υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους.»

β) Στην παρ. 6 του άρθρου 11 του ν. 4067/2012 προστίθεται περίπτωση ιβ.3 ως εξής:

«Σε ειδικά κτίρια επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 15 και στην παρ. 2α του άρθρου 13 του παρόντος νόμου, η υποβάθμιση της διαμορφωμένης στάθμης του ακαλύπτου χώρου του αίθριου στο εσωτερικό του κτιρίου έως τη στάθμη του δαπέδου του πρώτου υπογείου, με την προϋπόθεση ότι: α) η υποβάθμιση αυτού δεν υπερβαίνει τα 3,20μ. από το διαμορφωμένο έδαφος, β) οι διαστάσεις του αίθριου είναι, μεγαλύτερες του Δ προσαυξημένες κατά 0,20 του ύψους της υποβάθμισης, γ) στο πρώτο υπόγειο υπάρχουν και χώροι κύριας χρήσης και δ) ο ακάλυπτος χώρος του αίθριου φυτεύεται υποχρεωτικά κατά τα 2/3 αυτού και περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο.»

γ) Στο άρθρο 6 του ν. 4067/2012 προστίθεται παράγραφος 12 ως εξής:

«12. Στις πίσω ή στις πλάγιες πλευρές διατηρητέου κτιρίου οι οποίες είναι επίπεδες, ανεπιτήδευτες, επικαλυμμένες με κονίαμα και μόνο χωρίς κανένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό στοιχείο και που εφάπτονται με όμορες ιδιοκτησίες, επιτρέπεται η δημιουργία μη προσβάσιμων επιφανειών που προκύπτουν από εσοχή στο σώμα του κτιρίου διαστάσεων τουλάχιστον 0,50 μ. για την κάλυψη της ανάγκης φυσικού φωτισμού και αερισμού των εσωτερικών χώρων της κατασκευής. Η δημιουργία των εσοχών αυτών, καθώς και των ανοιγμάτων κατασκευάζεται πάνω από το μέγιστο υλοποιημένο ύψος του υφιστάμενου όμορου κτίσματος, κατά παρέκκλιση των οριζομένων σε κάθε άλλη διάταξη και μετά από τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Προϋπόθεση είναι η μη αλλοίωση των στοιχείων που συντέιναν στο χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου. Στην περίπτωση αδόμητου όμορου οικοπέδου ή γηπέδου, καθώς και στην περίπτωση ανέγερσης προσθήκης σε όμορη ιδιοκτησία, η δημιουργία ανοιγμάτων στο υπάρχον διατηρητέο κτίριο με τις παραπάνω προϋποθέσεις, δεν δημιουργεί καμία δέσμευση ως προς την τοποθέτηση του νέου κτιρίου ή της προσθήκης στις ιδιοκτησίες αυτές.»

10. Στην περίπτωση α' της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν. 4067/2012, διαγράφεται η φράση «και το ισχύον ποσοστό κάλυψης».

11. Η παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:

α) για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 10,75 μ.,

β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 14,00 μ.,

γ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 17,25 μ.,

δ) για συντελεστή δόμησης έως και 1,6 ύψος 19,50 μ.,

ε) για συντελεστή δόμησης έως και 2,0 ύψος 22,75 μ.,

στ) για συντελεστή δόμησης έως και 2,6 ύψος 26,00 μ. και

ζ) για συντελεστή δόμησης 2,6 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ..

Σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωματίων επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. και ομοίως σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.»

12. α) Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Σε περίπτωση εκσκαφής ή επίχωσης ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου για οικοπέδα με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως 2,00 μ. και να επιχωθεί μέχρι 1,50 μ..»

12. β) Το τρίτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Εκσκαφές ή επιχώσεις εδαφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, καθώς και για ειδικά κτίρια, επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

13. α) Το πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Το κτίριο (πλην εξωστών και κινητών προσεγασμάτων) που μπορεί να κατασκευαστεί στο οικοπέδο οφείλει να εγγράφεται στο ιδεατό στερέο, που καθορίζεται:»

β) Στο τέλος της παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Στις περιπτώσεις κτιρίων που επιπλέον των ανωτέρω κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή πραγματοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%, επιτρέπεται υπέρβαση του ύψους όπως αυτό εκάστοτε ισχύει μέχρι 2,00 μ., μετά από έγκριση του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

14. Η παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«1.Α. Στις όψεις επί του κελύφους του κτιρίου τόσο για τα νέα κτίρια όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια και εφόσον δεν δημιουργούν κλειστούς ή ανοικτούς χώρους χρήσης του κτιρίου, επιτρέπονται και διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε θέση και, σύμφωνα με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό:

α) αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία,

β) ογκοπλαστικές προεξοχές και διακοσμητικά στοιχεία,

γ) κινητά ή σταθερά συστήματα σκίασης και ρύθμισης του φυσικού φωτισμού με τα στηρίγματά τους,

δ) κατασκευές για τη συντήρηση του κελύφους,

ε) εμφανούς τύπου αγωγοί τεχνικών συστημάτων, όπως καμινάδες, αεραγωγοί, υδρορροές βάση των προβλεπόμενων προδιαγραφών.

Β. Τα παραπάνω στοιχεία έχουν μέγιστο πλάτος ίσο με $1/4 \Delta$ ή $1/4 \delta$, η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη του 1,00 μ. και στην περίπτωση που εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3 μ..»

15. Η παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με τυχόν οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή πέργκολες διατάσσονται ελεύθερα σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου. Στην περίπτωση που τα οριζόντια φέροντα ή κατακόρυφα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας ή οι πέργκολες στεγάζουν ή περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από την υποχώρηση του ορόφου, δύνανται να υπερβαίνουν το μέγιστο πλάτος της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου με την προϋπόθεση ότι δεν υπερβαίνουν το περίγραμμα του εξώστη και των περιορισμών της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ή του περιγράμματος του παραπάνω δώματος.»

16. Η παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται ως εξής:

«3. Οι ανοικτοί εξώστες μπορούν να προεξέχουν της οικοδομικής γραμμής έως πλάτους $1/10 \Pi$ και όχι περισσότερο των 2,00 μ.. Όταν αυτή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή πρέπει να κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00 μέτρων από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Ανοικτοί εξώστες εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του $1/4 \times \Delta$ ή $1/4 \times \delta$ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Οι εξώστες, αρχιτεκτονικά και λοιπά δομικά στοιχεία της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, πρέπει να απέχουν

τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή.»

17. Η περίπτωση δ' της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3,00 μ. και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του $1/4 \times \Delta$ ή $1/4 \times \delta$ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1,00 μ.. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή ανοιχτών εξωστών σε προέκταση κλειστών εξωστών. Είναι δυνατή όμως η κατασκευή ανοικτών εξωστών δίπλα (σε επαφή ή σε απόσταση) από κλειστό εξώστη.»

18. Το δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Στον υπολογισμό της φύτευσης συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους, καθώς και κατασκευές που επιβάλλονται μετά την ανεύρεση μνημείων, για την προστασία και ανάδειξή τους ύστερα από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

19. Στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 προστίθεται παράγραφος ζ' ως εξής:

«ζ. Σε κτίρια όπου δεν είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί η φύτευση μέχρι τα $2/3$ του υποχρεωτικού ακαλύπτου, δύναται αυτή να μειωθεί στο $1/2$ του υποχρεωτικού ακαλύπτου υπό την προϋπόθεση ότι θα φυτευτεί στο δώμα διπλάσια επιφάνεια από την υπολειπόμενη επιφάνεια των $2/3$ του υποχρεωτικού ακαλύπτου που δεν προβλέπεται να υλοποιηθεί.»

20. α) Στο δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 ο αριθμός «1,00 μ.» αντικαθίσταται από τον αριθμό «1,50 μ.».

20. β) Το τρίτο εδάφιο της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«Εκσκαφές ή επιχώσεις εδάφους που υπερβαίνουν τα παραπάνω όρια, για κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος και σημασίας, καθώς και για ειδικά κτίρια, επιτρέπονται ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

21. Το στοιχείο α' της παρ. 6 του άρθρου 17 του ν. 4067/ 2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«α) Η κατασκευή δεξαμενών (αποχέτευσης ακαθάρτων, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων κ.λπ.), αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, μηχανοστασίων-υδροστασίων για επεξεργασία νερού, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαιτήσεων για τη λειτουργία ασκεπών πισίνας εγκαταστάσεων, τεχνικών συστημάτων επεξεργασίας λυμάτων και ανακύκλωσης απορριμμάτων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.»

22. Στο τέλος της περίπτωσης Α' της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 προστίθεται στοιχείο η' ως εξής:

«η. Υπόγειες ζεύξεις κτιρίων ύστερα από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με στάθμη της πλάκας επικάλυψης τουλάχιστον 1,00 μ. κάτω από τη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους.»

23. Στην παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 αντικαθίστανται οι περιπτώσεις α' και β' ως εξής:

«α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τ.μ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τ.μ. χώρου ανά πέντε (5) τ.μ. φύτευσης.

β) Καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, εγκαταστάσεις ηλιακών συστημάτων με τοποθέτηση του δοχείου σε άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό, πύργοι ψύξης και δοχεία διαστολής, φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστήματα παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και αντλίες θερμότητας.»

24. Η παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό επιτρέπεται η τοποθέτηση αλεξικέραυνου, κεντρικής κεραίας τηλεόρασης, ραδιοφώνου κινητής επικοινωνίας, τεχνικά συστήματα αξιοποίησης αιολικής ενέργειας και σταθμών HEPOS.»

25. α) Στο άρθρο 27 του ν. 4067/2012 προστίθεται νέα παράγραφος 5 ως εξής:

«5.α. Για κτίρια του δημόσιου τομέα και των

Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' και Β' βαθμού, επιτρέπονται οι παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, καθώς και από τους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής, προστατευόμενης ή μη κατά τις ισχύουσες διατάξεις, εφόσον τούτο επιβάλλεται για λειτουργικούς/ αρχιτεκτονικούς λόγους ή η αρχιτεκτονική μελέτη είναι προϊόν δημόσιου αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, εφόσον δεν υποβαθμίζει το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον.

β. Οι παραπάνω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής βάσει τεκμηριωμένου κτιριολογικού προγράμματος, τεχνικής έκθεσης ένταξης του κτιρίου στο πολεοδομικό περιβάλλον του και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

25. β) Η παρ.1 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Σε κτίρια, κτιριακές υποδομές και εγκαταστάσεις που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημοσίου ενδιαφέροντος ύστερα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, επιτρέπονται παρεκκλίσεις του παρόντος νόμου που χορηγείται μετά από αιτιολογημένη τεχνική, έκθεση και έγκριση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.»

26. Η παρ. 6 του άρθρου 29 του ν. 4067/2012 αντικαθίσταται ως εξής:

«6. Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, ακόμη και αν έχουν λήξει, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2016, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ' του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία συνοδεύεται από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό και γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.»

Άρθρο 8

Προστασία πολιτιστικής κληρονομιάς του κέντρου της Αθήνας

1. Για την εντός των ορίων του παραδοσιακού τμήματος της πόλης των Αθηνών περιοχή (Ιστορι-

κό Κέντρο), όπως αυτή έχει οριοθετηθεί με τα από 21.9.1979 (Δ' 567) και από 26.5.1989 (Δ' 411) προεδρικά διατάγματα, την αρμοδιότητα της έγκρισης για την εγκατάσταση και λειτουργία ειδικών χρήσεων γης, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες ειδικές διατάξεις καθορισμού χρήσεων γης, της γνωμοδότησης για έγκριση κυκλοφοριακών μελετών, της έγκρισης για τη διαμόρφωση, χρήση και κατάληψη κοινοχρήστων χώρων ως και κάθε σχετικής με τα ανωτέρω διαδικασίας έχει η Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων ή της Περιφέρειας ασκούν τον κατά περίπτωση επιβαλλόμενο έλεγχο που ορίζεται από διατάξεις των διαταγμάτων με τα οποία έχουν καθοριστεί ειδικές χρήσεις γης στην ως άνω περιοχή. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να ορίζονται προδιαγραφές και κατευθύνσεις για την άσκηση των ανωτέρω αρμοδιοτήτων.

2. Όπου στο άρθρο 2 του ν. 2833/2000 αναφέρεται η Εταιρία Ενοποίησης Αρχαιολογικών χώρων εφεξής νοείται ο οικείος Ο.Τ.Α..

3. Οι αρμοδιότητες της ΕΠΑΕ κατά το άρθρο 2 του ν. 2833/2000 εφεξής ασκούνται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

4. Η παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2833/2000 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου Δήμου και ύστερα από διενέργεια αυτοψίας εντεταλμένων υπαλλήλων, χαρακτηρίζεται αυθαίρετη κάθε υπαίθρια διαφήμιση που τοποθετείται κατά παράβαση των διατάξεων του παρόντος στις περιοχές των παραγράφων 1 και 11 και διατάσσεται η καθαίρεσή της. Με την ίδια διαδικασία διατάσσεται η καθαίρεση των υπαιθρίων διαφημίσεων που έχουν τοποθετηθεί παρανόμως στις ως άνω περιοχές πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

5. Η παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 2833/2000 αντικαθίσταται ως εξής:

«6. Για τη δαπάνη καθαίρεσης, εξάλειψης ή απομάκρυνσης των παράνομων υπαιθρίων διαφημίσεων ο οικείος δήμος προβαίνει στον καταλογισμό του ποσού εις βάρος του παραβάτη και το εισπράττει, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων.»

6. Στην παράγραφο 14 του άρθρου 2 του ν. 2833/2000 η φράση «, καθώς και δημοτικών επιχειρήσεων» αντικαθίσταται με τη φράση «, καθώς και οι οικείες δημοτικές αρχές ή δημοτικές επιχειρήσεις».

Άρθρο 9

Διατήρηση νομίμων χρήσεων στις περιοχές Πλάκας και Εξαρχείων σχεδίου Αθηνών

1. Πέραν των οριζόμενων στο π.δ. 5/7.10.1993 «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών» (Δ' 1329) εφαρμόζονται τα εξής:

α) Οι προϋπάρχουσες της 23.11.1982 χρήσεις που λειτουργούν νομίμως κατά τη δημοσίευση του παρόντος και είναι εγκατεστημένες εντός κτιρίων χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων με διοικητική πράξη εκδοθείσα επίσης προ της 23.11.1982 και προϋφίστανται του χαρακτηρισμού, συνεχίζουν να λειτουργούν υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 8 του π.δ. 5/7.10.1993 και άλλων ειδικών διατάξεων, επιτρεπομένης επιπλέον και της μεταβίβασης της σχετικής αδείας σε άλλο πρόσωπο, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 80 παρ. 5 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 3463/2006 και των λοιπών σχετικών διατάξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

β) Όταν οι προ της 1.1.1967 χρήσεις είναι εγκατεστημένες εντός διατηρητέων κτιρίων και προϋπήρχαν της πράξεως του χαρακτηρισμού του, πέραν από τη συνέχιση της λειτουργίας τους κατά τα ανωτέρω, επιτρέπεται και η μεταβίβαση της σχετικής αδείας σε νέο πρόσωπο, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 80 παρ. 5 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 3463/2006 και των λοιπών ειδικών διατάξεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

γ) Οι χρήσεις «εστιατόρια», «ταβέρνες» που έχουν αρχίσει να λειτουργούν πριν την 1.1.1967 μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν στον καθοριζόμενο από την τελευταία εκδοθείσα άδεια λειτουργίας χώρο πέραν των χρήσεων που καθορίζει το άρθρο 7 του π.δ. 5/7.10.1993 για το συγκεκριμένο χώρο.

δ) Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από έρευνα των λειτουργιών του αμέ-

σου περιβάλλοντος προβαίνει στην έγκριση των ζητούμενων λειτουργιών και στη χορήγηση της ζητούμενης άδειας. Με αιτιολογημένη απόφαση μπορεί να επιβάλλονται όροι και προϋποθέσεις που είναι απολύτως αναγκαίες για την προσαρμογή της ζητούμενης λειτουργίας στο άμεσο περιβάλλον, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των ειδικών διατάξεων του προεδρικού διατάγματος.

2. Πέραν των οριζόμενων στο άρθρο 2 του από 16.8.1993 π.δ. (Δ' 1075) περί καθορισμού ειδικών χρήσεων γης στις περιοχές Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη του Δήμου Αθηναίων επιτρέπεται κατόπιν εγκρίσεως του Δήμου η μεταβίβαση υφιστάμενων χρήσεων σε περιπτώσεις συνταξιοδότησης, θανάτου.

Άρθρο 10

Διατάξεις πολεοδομικού χαρακτήρα

1. Η επιτρεπόμενη επιφάνεια σε εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου και καταστήματα τροφίμων σε περιοχές με χρήση Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του από 23.2.1987 π.δ. (Δ' 166) υπολογίζεται, σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης και περιορισμούς των συγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικών σχεδίων.

2. Η διάταξη του εδαφίου β' του άρθρου 6 του π.δ. 8.8/4.9.1995 (Δ' 655) αναφέρεται στα οικόπεδα του τομέα Δ' με χρήση γης αμιγούς κατοικίας του άρθρου 3 του ίδιου π.δ. 8.8/4.9.1995.

3. Στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων, όπου κατά τις κείμενες διατάξεις απαιτείται ο έλεγχος λειτουργικότητας, εφόσον δεν ορίζεται ειδικός φορέας για τον έλεγχο, ο έλεγχος ασκείται και βεβαιώνεται από τον συντάξαντα την αρχιτεκτονική μελέτη Μηχανικό. Στη βεβαίωση δηλώνεται ότι τα στοιχεία που δηλώνονται είναι έγκυρα και αληθή και λήφθηκαν υπόψη οι ειδικότεροι κανονισμοί που ισχύουν για τη λειτουργικότητα του κτιρίου.

4. Προκειμένου για την έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης για τις εγκαταστάσεις του άρθρου 24 του β.δ. 465/1970, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 19 του π.δ. 118/2006, σε γήπεδα εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης που έχουν πρόσωπο σε Παράπλευρη Οδό ή Βοηθητική Λωρίδα Κυκλοφορίας (S.R.), ανεξαρτήτως του πλάτους αυτών, εγκρίνεται κυκλοφοριακή σύνδεση τύπου Δ', σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του π.δ. 465/1970 ως ισχύει.

5. Αντικαθίσταται το πρώτο στοιχείο της παραγράφου 3 του άρθρου 30, παράγραφος 4 του Παραρτήματος XIV του ν. 4277/2014 ως εξής:

«Λεωφόρος Ποσειδώνος από τον Κεντρικό Επιβατικό Λιμένα Πειραιά μέχρι το Λαύριο.»

6. α) Αντικαθίσταται ο αριθμός «4,2» του δεύτερου εδαφίου της παρ. 7α του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270) με τον αριθμό «6».

β) Αντικαθίσταται το τρίτο εδάφιο της παρ. 7α του άρθρου 4 του π.δ. της 24/31.5.1985 (Δ' 270) και προστίθεται τέταρτο ως εξής:

«Οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ για την Περιφέρεια Αττικής. Για τις υπόλοιπες περιοχές της επικράτειας οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνώμη του αρμόδιου ΣΥΠΟΘΑ.»

γ) Υποβληθείσες αιτήσεις που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ολοκληρώνονται με τις προϋφιστάμενες διατάξεις.

δ) Τα ως άνω αναφερόμενα έχουν εφαρμογή και για την περιοχή αρμοδιότητας του από 31.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 303).

7. Εντός οικισμών προ του 1923 και εντός οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους, επιτρέπεται για την ανέγερση ιερών ναών του ν. 590/1977, η καθ' ύψος υπέρβαση αυτών με ανώτατο όριο τα 15 μέτρα, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής. Η παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, έπειτα από γνώμη του αρμόδιου οργάνου.

8. Για τη χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης που αφορά την ανέγερση ή τον εκσυγχρονισμό και την αναβάθμιση πρατηρίου υγρών καυσίμων, ο υπολογισμός του υποχρεωτικού χώρου φύτευσης του οικοπέδου γίνεται βάσει των προβλεπόμενων στην παρ. 2στ' του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 κατά παρέκκλιση των οριζόμενων σε προεδρικά διατάγματα έγκρισης Ρυμοτομικών Σχεδίων οικισμών άνω των 2.000 κατοίκων.

9. Αντικαθίστανται το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παρ. 2γ' του άρθρου 5 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270) ως εξής:

«Οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του

ΚΕΣΥΠΟΘΑ για την Περιφέρεια Αττικής. Για τις υπόλοιπες περιοχές της επικράτειας οι ανωτέρω παρεκκλίσεις εγκρίνονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ. Υποβληθείσες αιτήσεις που βρίσκονται σε εκκρεμότητα ολοκληρώνονται, με τις προϋφιστάμενες διατάξεις. Διοικητικές Πράξεις, οι οποίες έχουν εκδοθεί με βάση τις διατάξεις της παρ. 2γ' του άρθρου 5 του π.δ. 24/31.5.1985 (Δ' 270) μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, παραμένουν σε ισχύ, και είναι δυνατή η ενημέρωση του φακέλου τους για την έκδοση της προβλεπόμενης για την Περιφέρεια Αττικής υπουργικής απόφασης.»

10. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 4030/2011 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Είναι δυνατή η παράλληλη έκδοση έγκρισης και άδειας κατεδάφισης με την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 στο ίδιο ακίνητο. Σε αυτή την περίπτωση η άδεια δόμησης της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011 εκδίδεται τουλάχιστον 20 ημέρες μετά την έκδοση της έγκρισης και άδειας κατεδάφισης. Κατά τα λοιπά, απαιτείται η ανάρτηση των πράξεων στο διαδίκτυο κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 4030/2011.»

11. Στο άρθρο 9 του ν. 4258/2014 προστίθεται παράγραφος 5 ως εξής:

«5.α) Σε ακίνητα στα οποία έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία καθορισμού προσωρινής οριογραμμής ρέματος, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 6 της υπουργικής απόφασης 3046/304/1989 (Δ' 59) πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι δυνατή η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μετά από 48ωρη ενημέρωση ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, η αλλαγή χρήσης μετά από έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης εφόσον απαιτείται, καθώς και η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης νομιμοποίησης, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012.

β) Στα παραπάνω ακίνητα είναι δυνατή η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης έως και τις 31.12.2016 κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον η δόμηση από την οριογραμμή βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων, η χορήγηση της έγκρισης και άδειας δόμησης είναι δυνατή εφόσον έχουν εγκριθεί από την αρμόδια υπηρεσία τα

τεχνικά έργα που τυχόν απαιτούνται για την ελεύθερη ροή των νερών και την ασφάλεια του κτιρίου και των λοιπών δομικών έργων που πρόκειται να ανεγερθούν και με την προϋπόθεση ότι αυτά θα εκτελεστούν σε όλο το μήκος του προσώπου προς το υδατόρεμα του οικοπέδου ή γηπέδου, πριν ή παράλληλα με την ανέγερση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή της εγκατάστασης που προβλέπεται στην άδεια δόμησης.»

12. Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 7 του π.δ. της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181) προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Σε ιδιοκτησία που τμήμα της εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης προκύπτει για το εκτός οικισμού τμήμα βάσει των κείμενων διατάξεων για την εκτός σχεδίου δόμηση εφόσον έχει την αρτιότητα ως προς το εμβαδόν του. Στην περίπτωση αυτή η τοποθέτηση των οικοδομών μπορεί να γίνει οπουδήποτε εντός της παραπάνω ιδιοκτησίας μετά από έγκριση του αρμοδίου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, αρκεί τα τμήματα που τοποθετούνται στο εντός του οικισμού τμήμα να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα περί αποστάσεων στο παρόν και με την προϋπόθεση ότι δεν προκαλείται υπέρβαση στο συντελεστή κάλυψης και όγκου και στο επιτρεπόμενο ύψος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παρόν, ενώ στο εκτός του οικισμού τμήμα αρκεί οι οικοδομές να απέχουν από τα όρια της ιδιοκτησίας απόσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις κείμενες διατάξεις για τις τηρούμενες αποστάσεις στην εκτός σχεδίου δόμηση. Όταν το τμήμα που εμπίπτει εκτός του ορίου οικισμού δεν έχει την αρτιότητα ως προς το εμβαδόν του, δεν αντιστοιχεί σε αυτό το τμήμα συντελεστής δόμησης και η τοποθέτηση των οικοδομών μπορεί να γίνει, σύμφωνα με τα παραπάνω.»

13. Εντός ορίων οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, εξαιρούμενων των παραδοσιακών, στους ακάλυπτους χώρους των ακινήτων, επιτρέπεται η κατασκευή θερμοκηπίων κηπευτικών προϊόντων οικιακής χρήσης, με τις εξής προϋποθέσεις:

α) Το ύψος της κατασκευής δεν θα υπερβαίνει το 1,50 μ..

β) Το εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει ανά ιδιοκτησία τα 30 τ.μ..

γ) Ο σκελετός του θερμοκηπίου θα είναι ξύ-

λινος, μεταλλικός ή συνθετικός και η επικάλυψή του θα γίνεται αποκλειστικά από γυαλί ή ελαφριά υλικά (νάιλον, διάφανο pvc, κ.λπ.).

Για την κατασκευή των παραπάνω θερμοκηπίων, απαιτείται η 48ωρη έγγραφη ενημέρωση της παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012.

14. α) Αντικαθίσταται η περίπτωση β' της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 4269/2014 ως εξής:

«β) Σε κάθε περίπτωση στις παραπάνω περιοχές ο συντελεστής δόμησης που προκύπτει κατά την πολεοδόμησή τους ανά πολεοδομική ενότητα δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,8 επί του συνόλου της εκτάσεως που απομένει μετά την αφαίρεση του τμήματος που, αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους.»

β) Προστίθεται εδάφιο στην παρ. 3 του άρθρου 13α του ν. 4269/2014 ως εξής:

«Επίσης έως την έγκριση των Τοπικών Χωρικών Σχεδίων είναι δυνατή η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τις προϋφιστάμενες διατάξεις ως προς τις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.»

γ) Στο άρθρο 30 του ν. 4269/2014 προστίθεται τρίτη παράγραφος ως εξής:

«3. Νομίμως λειτουργούσες κατά τη δημοσίευση, του παρόντος νόμου, δραστηριότητες με τις αναφερόμενες στην παράγραφο 1 προβλεπόμενες χρήσεις, για τις οποίες επιβάλλονται περιορισμοί ως προς τη δόμηση μπορούν να εκσυγχρονίζονται, καθώς και να επεκτείνονται κτιριακά, σύμφωνα με τις ισχύουσες προ της ενάρξεως του παρόντος νόμου διατάξεις.»

15. Όπου από ειδικές διατάξεις Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 είναι δυνατή επίσης η χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. της 6/17.10.1978 (Δ' 1978) μετά από γνώμη του οικείου ΣΥΠΟΘΑ.

16. α) Για τις περιπτώσεις μεταβατικής ισχύος του π.δ. 23.2/6.3.1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» ορίζεται ότι για την εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 3 η εξαίρεση νοείται για επιφάνειες χρήσεων άνω των 1500 τ.μ.. Για δε τα εμπορικά καταστήματα της ίδιας παραγράφου επιτρέπονται επιφάνειες και άνω των 1.500 τ.μ., εφόσον τούτο προβλέπεται από τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης - κάλυψης. Μεικτά καταστήματα τροφίμων και λοιπόν προϊόντων, για

την εφαρμογή των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, δεν νοούνται ως υπεραγορές εφόσον το εμβαδόν των χώρων κύριας χρήσης δεν υπερβαίνει τα 1500 τ.μ..

β) Αντικαθίσταται η περίπτωση 1.7. της παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4269/2014 ως εξής:

«Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών, συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 1.000 τ.μ. ανά γήπεδο.»

γ) Αντικαθίσταται η περίπτωση 1.11. της παρ. 1 του άρθρου 30 του ν. 4269/2014 ως εξής:

«1.11. Αναψυκτήρια, καφεενία συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 200 τ.μ. ανά γήπεδο.»

17. Στο τέλος του άρθρου 28 του ν. 4178/2013 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να παραταθεί η παραπάνω προθεσμία υπαγωγής.»

18. α) Το πέμπτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 4164/2013, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«Πέραν των ανωτέρω, κατ' εξαίρεση, η δόμηση στα οικοπέδα του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου και ανεξαρτήτως της ύπαρξης πράξης παραχώρησης, μπορεί να επιτρέπεται πριν την κύρωση του δικτύου κοινοχρήστων χώρων εφόσον έχουν υλοποιηθεί από την αρμόδια δημόσια αρχή εργασίες ασφαλτόστρωσης ή συντήρησης ή και διέλευση κοινοχρήστου, δικτύου.»

β) Το άρθρο 36 του ν. 4258/2014 καταργείται.

19. Σε περίπτωση κτιριακής επέκτασης λειτουργούντων κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου επαγγελματικών εργαστηρίων και οينوποιείων εντός σχεδίου πόλεως και εντός ορίων οικισμού με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο είναι δυνατή η εκμετάλλευση του μεγίστου συντελεστή κάλυψης που προβλέπεται από το διάταγμα ρυμοτομίας τους κατά παρέκκλιση των όρων και προϋποθέσεων που ορίζονται σε αυτό για την εκμετάλλευση της κάλυψης, με την προϋπόθεση ότι ο ως άνω μέγιστος συντελεστής κάλυψης δεν υπερβαίνει το 40%.

20. Η ημερομηνία στο τέλος των παραγράφων 1, 2, και 4 του άρθρου 11 του ν. 4258/2014 αντικαθίσταται ως ακολούθως «31.12.2016».

21. Οι διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 ισχύουν και για τις εργασίες που προβλέπονται στην περ.

γ' της παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4067/2012 σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης, του τελευταίου ορόφου είναι και δικαιούχος της αποκλειστικής χρήσης του δώματος, χωρίς την προϋπόθεση ύπαρξης, κινητικών ή άλλων προβλημάτων. Η άδεια δόμησης εκδίδεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας διάταξης και κανονισμού (συμπεριλαμβανομένου του κανονισμού πολυκατοικίας).

22. Στις περιπτώσεις Β', ΣΤ' και Η' της παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 3983/2011 η οποία αντικαταστάθηκε με το άρθρο τρίτο του ν. 4117/2013 η φράση «των πέντε (5) ετών» αντικαθίσταται από τη φράση «των δέκα (10) ετών».

23. Η παρ. 6 του άρθρου 9 του π.δ. 100/2010 (Α' 177), που προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 52 του ν. 4178/2013 (Α' 174), τροποποιείται ως εξής:

«6. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης και έως 30.6.2015 για την άσκηση της δραστηριότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή και την εγγραφή στα οικεία Μητρώα του άρθρου 5, ο υποψήφιος Ενεργειακός Επιθεωρητής πρέπει να διαθέτει τα παρακάτω προσόντα:

α) Να είναι Διπλωματούχος Μηχανικός ή Αρχιτέκτονας, μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΕΕ) ή Πτυχιούχος Μηχανικός Τεχνολογικής Εκπαίδευσης ή μηχανικός που έχει αποκτήσει αναγνώριση επαγγελματικών προσόντων στη χώρα μας κατ' εφαρμογή του π.δ. 38/2010 (Α' 78).

β) Να παρακολουθήσει εξειδικευμένο εκπαιδευτικό πρόγραμμα.

Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές που εγγράφονται στα οικεία Μητρώα, οφείλουν να υποβάλουν στα Τμήματα Επιθεώρησης Ενέργειας του Σώματος Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Πιστοποιητικό Επιτυχούς Εξέτασης εκδιδόμενο από το ΤΕΕ κατά τις διατάξεις του παρόντος προεδρικού διατάγματος έως 30.6.2015. Από την 1η Ιουλίου 2015 διαγράφονται αυτοδίκαια από το Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών και απολύουν τη δυνατότητα άσκησης της δραστηριότητας έως την υποβολή του Πιστοποιητικού Επιτυχούς Εξέτασης.»

24. Αυτοτελές τμήμα του κώδικα κατά τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 4269/2014 αποτελεί η κωδικοποίηση του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός). Για την κωδικοποίηση των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. η επιτροπή δύναται να συνε-

πικουρείται από δεκαμελή ομάδα μεταπτυχιακών φοιτητών και ειδικών εμπειρογνομόνων χωρίς την καταβολή αμοιβών.

25. α) Στις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1γ του άρθρου 26 του ν. 4178/2013, με εξαίρεση τις αυθαίρετες κατασκευές που αναφέρονται στο τελευταίο εδάφιο της ως άνω παραγράφου όπως ισχύει, δεν έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 4178/2013 για το πρόστιμο διατήρησης.

Προϋπόθεση για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές να βρίσκονται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου - γηπέδου.

β) Σε περίπτωση αποδοχής του προστίμου της παρ. 1α και 1β του άρθρου 26 του ν. 4178/2013, κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, η οποία δύναται να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης, για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης κατασκευών τουριστικών εγκαταστάσεων και μόνο εφόσον έχει εγκριθεί περιβαλλοντική μελέτη κατά τις κείμενες διατάξεις έως τη δημοσίευση του παρόντος, παρέχεται έκπτωση ογδόντα τις εκατό (80%).

γ) Στο ποσοστό της παρ. 14α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί.

Άρθρο 11

Τροποποιήσεις διατάξεων του Κεφαλαίου Α' του ν. 4280/2014

1. Στο άρθρο 2 του ν. 4280/2014 προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:

«6. Η προς πολεοδόμηση έκταση να έχει πρόσβαση από υφιστάμενη διαμορφωμένη οδό, η οποία έχει τεθεί σε κοινή χρήση πέραν των είκοσι (20) ετών και έχει πλάτος τουλάχιστον τέσσερα (4) μέτρα. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της υφισταμένης οδού μπορεί να διαμορφωθούν σε μέγεθος που εξυπηρετεί τις ανάγκες του νέου οικισμού. Οι αποζημιώσεις των παρόδων ιδιοκτητών συντελούνται με ευθύνη του οικείου Ο.Τ.Α. και βαρύνουν τον επισπεύδοντα ιδιώτη ή Οικοδομικό Συνεταιρισμό.»

2. Στο τέλος της παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4280/2014 προστίθεται εδάφιο ως εξής: «Μετά την τριετία λήγει η ισχύς της βεβαιώσεως».

3. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 4280/2014 η φράση «της παραγράφου δ'» αντικαθίσταται από τη φράση «της περίπτωσης δ'».

4. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4280/2014 αντικαθίσταται ως εξής:

«Ως ειδικών χρήσεων χώροι ορίζονται από αυτούς που προβλέπονται στις κατηγορίες των χρήσεων γης των άρθρων 16, 17 και 18 του ν. 4269/2014, σύμφωνα με τους όρους και τους περιορισμούς που θα καθοριστούν από την πολεοδομική μελέτη κατά τις ειδικότερες προδιαγραφές.»

5. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4280/2014 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς χώροι και τυχόν εκτάσεις που αποδίδονται στο Δήμο ή στο Ελληνικό Δημόσιο θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση είτε γίνεται παραίτηση των, κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 1, προσώπων από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων είτε όχι.»

6. Η παρ. 9 του άρθρου 5 του ν. 4280/2014 αντικαθίσταται ως εξής:

«9. Αναφέρεται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης, η μελλοντική υποχρέωση έκδοσης διαπιστωτικής απόφασης του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης κατά την προηγούμενη παράγραφο.»

7. Το τέταρτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 10 του ν. 4280/2014 αντικαθίσταται ως εξής:

«Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, υπό την προϋπόθεση ότι για τη συγκεκριμένη χρήση δεν είναι δυνατή η διάθεση ομόρων δημοσίων εκτάσεων μη υπαγομένων στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου.»

8. Κατά τη διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης καταλληλότητας του άρθρου 4 του ν. 4280/2014 για την εφαρμογή της περίπτωσης δ' της παρ. 5 του άρθρου 32 του ν. 4280/2014, και μόνον για τις περιπτώσεις αναγνώρισης της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί εκτάσεων που κείνται στις περιοχές του δεύτερου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, όπου η αναγνώριση διενεργείται επί τη βάσει τίτλων ιδιοκτησίας οι οποίοι ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 και έχουν μεταγραφεί, έστω και μεταγενέστερα, κατά τις κείμενες διατάξεις ισχύουν τα εξής:

α) Έως τη σύσταση των επιτροπών του άρθρου 7 του ν. 2308/1995 η αναγνώριση διενεργείται, μετά από αίτημα του ενδιαφερόμενου που ενσωματώνεται στην αίτηση για την έκδοση της ως άνω βεβαίωσης και περιέχει την έκθεση τίτλων του άρθρου 4 του ν. 4280/2014, από επιτροπή που συστήνεται για αυτόν το σκοπό με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

β) Η ως άνω επιτροπή αποτελείται από: 1) έναν δικηγόρο της αρμόδιας υπηρεσίας για την έκδοση της βεβαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 2) τον Προϊστάμενο της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Αγροπεριβάλλοντος, με αναπληρωτή του τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Προστασίας Δασών και Αγροπεριβάλλοντος και

3) έναν υπάλληλο ειδικότητας δασολόγου της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Αγροπεριβάλλοντος.

γ) Οι παραπάνω αναπληρώνονται από τους νόμιμους αναπληρωτές τους στην άσκηση των κύριων καθηκόντων τους.

9. Παρατείνεται για τρεις (3) μήνες η προθεσμία του άρθρου 36 του ν. 4223/2013 που αφορά στην τροποποίηση των καταστατικών των οικοδομικών συνεταιρισμών, σύμφωνα με το ν. 1667/1986.

10. Στο άρθρο 26 του ν. 4280/2014 προστίθεται παράγραφος 12 ως εξής:

«12. Στις περιπτώσεις που έχει υποβληθεί αίτημα για την έκδοση βεβαίωσης του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και η βεβαίωση δεν έχει εκδοθεί εφαρμόζεται η περίπτωση θ' της παραγράφου 1 και η παράγραφος 2 του άρθρου 4 και δεν απαιτείται εκ νέου αίτημα παρά η συμπλήρωση των στοιχείων εφόσον απαιτηθεί για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Στις περιπτώσεις όπου έχει εκδοθεί η εν λόγω βεβαίωση για τις λοιπές διαδικασίες ακολουθούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.»

Άρθρο 12

**Τροποποίηση του ν.δ. 86/1969,
του ν. 998/1979, του ν. 4280/2014 και του
ν. 3889/2010**

1. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 255 του ν.δ. 86/1969 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Επίσης, επιτρέπεται η διεξαγωγή Αγώνων Κυνηγετικών Ικανοτήτων Σκύλων δεικτών και ιχνηλατών, με όρους και προϋποθέσεις που καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.»

2. Μετά την παρ. 9 του άρθρου 14 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, προστίθεται παράγραφος 10 ως ακολούθως:

«10. Αν ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής ή τμήματος επιφανείας γης έχει γίνει με έγγραφο πληροφοριακού χαρακτήρα του αρμοδίου Δασάρχη ή του Διευθυντή Δασών που εκδόθηκε μετά την 11η Ιουνίου 1975 και έως το τέλος Απριλίου του έτους 1981, ημερομηνία εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος άρθρου, χωρίς να ακολουθηθεί η προβλεπόμενη ενδικοφανής διαδικασία του παρόντος άρθρου, θεωρείται τελεσίδικος και ο χαρακτήρας της έκτασης αυτής δεν επανεξετάζεται. Τυχόν ασκηθείσες προσφυγές στις οικείες επιτροπές του άρθρου 10 του παρόντος νόμου θεωρούνται, εφόσον υποβληθεί αίτηση παραίτησης του προσφεύγοντα, ως μη ασκηθείσες.»

3. Μετά το άρθρο 47Α του ν. 998/1979, όπως ισχύει, προστίθεται άρθρο 47Β, ως εξής:

«Άρθρο 47Β

1. Για λόγους δημοσίου συμφέροντος εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, καθώς και εκτάσεις με τη μορφή της περίπτωσης α' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος, όπως ισχύει, που εκχερσώθηκαν για γεωργική εκμετάλλευση χωρίς άδεια της αρμόδιας δασικής αρχής, μετά τη θέση σε ισχύ του Συντάγματος του 1975 και έως την 7η Μαρτίου 2007, που ξεκίνησε η αεροφωτογράφιση του συνόλου της χώρας από την «ΕΚΧΑ Α.Ε.», και υπό την προϋπόθεση ότι διατηρούν τη χρήση αυτή μέχρι σήμερα και εντός αυτής δεν υπάρχουν κτήρια/κτίσματα δύνανται να υπαχθούν στις παραγράφους 2 και 4 στοιχεία β' και γ' του άρθρου 47 του παρόντος νόμου, όπως ισχύει, και μπορούν να χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά και μόνο για γεωργική ή δενδροκομική καλλιέργεια και εκμετάλλευση και εφόσον οι εκτάσεις αυτές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, όπως εθνικοί δρυμοί, υδροβιότοποι και την περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

2. Οι κάτοχοι των εκτάσεων της παραγράφου 1

υποχρεούνται στην καταβολή χρηματικού ανταλλάγματος για την απώλεια του φυσικού αγαθού από την αλλαγή χρήσης της έκτασης, για να ανασωθεί ή να δασωθεί αντίστοιχη έκταση, κατά την έννοια του «θετικού περιβαλλοντικού ισοζυγίου», κατ' εφαρμογή του άρθρου 45 παράγραφος 8 του παρόντος νόμου. Το ανωτέρω αντάλλαγμα δύναται να καταβάλλεται και σε μηνιαίες δόσεις, μη δυνάμενες να υπερβούν τον αριθμό των εκατό (100) και υπό την προϋπόθεση ότι το ύψος εκάστης δόσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των εκατό (100) ευρώ. Η καταβολή του ανταλλάγματος αυτού αποτελεί προϋπόθεση για τη νομιμοποίηση της αλλαγής χρήσης από τον κάτοχο έκτασης. Η χρήση της έκτασης δύναται να μεταβιβάζεται από τον κάτοχο αυτής, μετά την εξόφληση του ανταλλάγματος χρήσης.

Εντός της έκτασης αυτής απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων/κτηρίων ή των προσωρινών καταλυμάτων που προβλέπονται στο άρθρο 24 του ν. 4258/2014. Εντός ενός έτους από την εξόφληση του ανταλλάγματος χρήσης πρέπει να υποβληθεί από τον κάτοχο δήλωσης στο ΟΣΔΕ.

3. Έως την εξόφληση του ανταλλάγματος αναστέλλεται η ισχύς των διοικητικών πράξεων και πρωτοκόλλων, που τυχόν έχουν εκδοθεί για την προστασία των εκτάσεων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Μετά την εξόφληση του ανταλλάγματος αυτού οι ως άνω διοικητικές πράξεις παύουν να ισχύουν. Πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής που τυχόν έχουν εκδοθεί για τις εκτάσεις αυτές ανακαλούνται. Τυχόν καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται ούτε συμψηφίζονται. Η αλλαγή της γεωργικής εκμετάλλευσης ή η ανέγερση των κτισμάτων που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του παρόντος συνεπάγεται την ανάκληση της έγκρισης της παραγράφου 2 του άρθρου 47 του παρόντος νόμου, καθώς και την επιβολή των ποινικών κυρώσεων της παρ. 2 του άρθρου 71 του παρόντος νόμου, όπως ισχύει και με διπλασιασμό της προβλεπόμενης στο άρθρο αυτό χρηματικής ποινής.»

4. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 48 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Η διάνοιξη οδών για την εξυπηρέτηση εκμεταλλεύσεων, έργων και δραστηριοτήτων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται διά μέσου δασών,

δασικών εκτάσεων και δημοσίων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της τεχνικής και περιβαλλοντικής μελέτης αυτών, όπως προδιαγράφονται και εγκρίνονται με την Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) ή με την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.»

5. Η παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«1. Στις δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου και ελλείψει αυτών στις δασικές εκτάσεις των κατηγοριών γ' και ε' της παραγράφου 1 και των κατηγοριών β', γ', στ' και ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, επιτρέπεται η επέμβαση για την κατασκευή: α) αθλητικών εγκαταστάσεων, β) εκπαιδευτικών κτηρίων με τις σύνοδες τους εγκαταστάσεις, γ) νοσοκομείων, θεραπευτηρίων και εγκαταστάσεων των Περιφερειακών Συστημάτων Υγείας και Πρόνοιας (Πε.Σ.Υ.Π.), δ) ιερών ναών και παντός είδους μονών, μετοχίων αυτών ή ησυχαστηρίων, ε) σωφρονιστικών καταστημάτων,

στ) εγκαταστάσεων των Σωμάτων Ασφαλείας, ζ) χώρου αποθήκευσης και επεξεργασίας στερεών και υγρών αποβλήτων, η) υδροτριβείων παραδοσιακού τύπου, θ) βοτανικών κήπων. Ειδικότερα επιτρέπεται ελλείψει των ως άνω εκτάσεων η επέμβαση και σε δάση για την κατασκευή σωφρονιστικών καταστημάτων. Δικαιούχος των ανωτέρω επεμβάσεων είναι κατά περίπτωση ο εκάστοτε αρμόδιος φορέας ή το εκάστοτε αρμόδιο όργανο της κεντρικής ή αποκεντρωμένης διοίκησης ή ο οικείος Ο.Τ.Α. ή ΦΟΔΣΑ. Κατ' εξαίρεση, στα υδροτριβεία παραδοσιακού τύπου, δικαιούχος μπορεί να είναι και φυσικό πρόσωπο. Εφόσον πρόκειται για ιδιωτικές δασικές εκτάσεις δικαιούχοι είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Επίσης, στις εκτάσεις της παρούσας παραγράφου επιτρέπονται επεμβάσεις από νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα τα οποία επιδιώκουν κοινωφελείς σκοπούς.»

6. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 20 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Στις περιφερειακές ενότητες της χώρας,

στις οποίες δεν υπάρχουν σε ισχύ καθορισμένες λατομικές περιοχές και εκτελούνται έργα μεγάλης εθνικής σημασίας επιτρέπεται, έως την ολοκλήρωσή τους, η επέκταση των λειτουργούντων λατομείων αδρανών υλικών σε όμορες δασικές εκτάσεις και αναδασωτέες εκτάσεις.»

7. Η παρ. 7 του άρθρου 52 του ν. 4280/2014 αντικαθίσταται ως εξής:

«7. Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, πτηνοτροφεία, μελισσοκομεία, εκτροφεία θηραμάτων, υδατοκαλλιέργειες, εκτροφεία γουνοφόρων ή άλλες συναφείς κτηνοτροφικές μονάδες, ιεροί ναοί, που εγκαταστάθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου χωρίς άδεια της δασικής υπηρεσίας σε δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, συνεχίζουν τη λειτουργία τους για μια τριετία από την έναρξη ισχύος του παρόντος, εντός της οποίας οφείλουν να λάβουν την έγκριση επέμβασης των άρθρων 45 και 47Α του ν. 998/1979, όπως τα άρθρα αυτά ισχύουν μετά την αντικατάστασή τους με το άρθρο 36 του παρόντος νόμου, με την επιφύλαξη των παραγράφων 4 και 6 του άρθρου 45 του ν. 998/1979, έγκριση περιβαλλοντικών όρων ή υπαγωγή σε πρότυπες περιβαλλοντικές δεσμεύσεις (ΠΠΔ), σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, καθώς και τα πιστοποιητικά από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή την άδεια δόμησης, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4056/2012. Κατά τη διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας αναστέλλεται η ισχύς των διοικητικών πράξεων αποβολής, επιβολής προστίμων, κατεδάφισης, κήρυξης τους ως αναδασωτέων, που τυχόν έχουν εκδοθεί, και, εφόσον εκδοθούν όλες οι απαιτούμενες διοικητικές πράξεις και εγκρίσεις, οι πράξεις αυτές ανακαλούνται από τη δασική υπηρεσία. Τυχόν καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται ούτε συμψηφίζονται. Η συνέχιση της λειτουργίας των ανωτέρω εγκαταστάσεων απαγορεύεται στις περιπτώσεις που εκδοθεί, πλήρως αιτιολογημένη πράξη του προϊσταμένου του αρμόδιου Δασαρχείου ή της αρμόδιας Διεύθυνσης Δασών, αν δεν υπάρχει δασαρχείο σε επίπεδο νομού, στην οποία διαπιστώνονται συνεχείς επεκτάσεις των ανωτέρω εγκαταστάσεων, κοπή ή εκχέρωση δασικής βλάστησης, καθώς και κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων, που δεν σχετίζονται με τη λειτουργία τους.»

8. Η παρ. 2 του άρθρου 53 του ν. 998/1979 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«2. Για την εκτέλεση λοιπών έργων υποδομής, μετά των συνοδών τους έργων, ήτοι τηλεπικοινωνιακών και ηλεκτρικών δικτύων ή εγκαταστάσεων έργων ύδρευσης και αποχέτευσης, κέντρων επεξεργασίας λυμάτων, έργων συλλογής, αποθήκευσης και μεταφοράς υδάτων (εξωποτάμιας και εσωποτάμιας λιμνοδεξαμενές με τη βοήθεια μικρών φραγμάτων και ταμιευτήρων αυτών) για αρδευτικούς ή υδρευτικούς σκοπούς και αντλιοστασίων, απαιτείται έγκριση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4 του άρθρου 45 του παρόντος νόμου. Η επέμβαση επιτρέπεται στα δάση, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις και σε δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, εξαιρουμένων των κατηγοριών α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, καθώς και της κατηγορίας α' της παραγράφου 2 του ιδίου άρθρου.»

9. Η τελευταία λέξη του πρώτου εδαφίου της παρ. 1β του άρθρου 67 του ν. 998/1979 αντικαθίσταται ως εξής: «ν. 4280/2014».

Άρθρο 13

Παραβίαση κανόνων οικοδομικής

Το άρθρο 286 του Ποινικού Κώδικα αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 286

1. Όποιος κατά την εκπόνηση μελέτης ή τη διεύθυνση ή την εκτέλεση οικοδομικού ή άλλου ανάλογου έργου ή κατεδάφισης ενεργεί παρά τους κοινώς αναγνωρισμένους τεχνικούς κανόνες, τιμωρείται: α) με φυλάκιση από ένα έως πέντε έτη και χρηματική ποινή αν από την πράξη μπορεί να προκύψει κίνδυνος για άνθρωπο, β) με κάθειρξη έως δεκαπέντε έτη αν στην περίπτωση του στοιχείου α' η πράξη είχε ως αποτέλεσμα τη βαριά σωματική βλάβη, γ) με κάθειρξη από δέκα ως δεκαπέντε έτη αν στην περίπτωση του στοιχείου α' η πράξη είχε ως αποτέλεσμα το θάνατο άλλου, και με κάθειρξη ισόβια ή πρόσκαιρη από δεκαπέντε έως είκοσι έτη αν είχε ως αποτέλεσμα το θάνατο μεγάλου αριθμού ανθρώπων.

2. Όποιος στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου παραβιάζει από αμέλεια τους κοινώς αναγνωρισμένους τεχνικούς κανόνες ή

προκαλεί από αμέλεια τη δυνατότητα κινδύνου τιμωρείται με φυλάκιση έως δύο έτη ή χρηματική ποινή.

3. Η παραγραφή των εγκλημάτων της παραγράφου 1 στοιχεία β' και γ' αρχίζει από την επέλευση του θανάτου ή της βαριάς σωματικής βλάβης και πάντως δεν μπορεί να υπερβεί τα είκοσι πέντε (25) έτη από την παραβίαση των κανόνων.»

Άρθρο 14

Αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος νόμου το Παράρτημα Α'. Με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται το περιεχόμενο του Παραρτήματος Α' και να καθορίζεται κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 15

Στη διάταξη της παρ. 2Γ του άρθρου 12 του ν. 4229/ 2014 (Α' 8), μετά το εδάφιο α', προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Οι ανωτέρω πίνακες κατάταξης κατά σειρά επιτυχίας των υποψηφίων κατηγοριών ΠΕ και ΔΕ του διαγωνισμού για την πλήρωση κενών οργανικών θέσεων δικαστικών υπαλλήλων, που προκηρύχθηκε με την με αριθμό 5223/23.1.2009 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (τεύχος Προκηρύξεων ΑΣΕΠ 23), η ισχύς των οποίων παρατάθηκε έως 31.12.2014 και για την κάλυψη των οποίων εκδόθηκε η υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΙΠ/Φ. ΕΓΚΡ.9/163/30296/16.12.2013 Απόφαση της Επιτροπής της υπ' αριθμ. 33/2006 Πράξης Υπουργικού Συμβουλίου και η υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΙΠ/Φ. ΕΠ.1/314/οικ.34724 (Β' 3395) Απόφαση κατανομής προσωπικού στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, παρατείνονται έως την 31.12.2015 και μόνο για αντικατάσταση - αναπλήρωση διοριστέου που δεν αποδέχτηκε το διορισμό του ή έχει κώλυμα διορισμού εντός ενός (1) έτους από το διορισμό του από επόμενο κατά σειρά στον πίνακα επιτυχίας υποψήφιο και μόνο για τις ανωτέρω συνολικά 200 θέσεις ΠΕ και ΔΕ. Απαγορεύεται ο διορισμός άλλου υποψηφίου από τον πίνακα επιτυχίας, πέραν του αριθμού των κατά τα ανωτέρω συνολικά θέσεων και των θέσεων που κενούνται, όταν υποψήφιοι που διορίστηκαν παραιτήθηκαν εντός έτους από του διορισμού τους.»

Άρθρο 16

Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 125 του ν. 4001/2011, προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Εξαιρούνται έως δέκα (10), κατ' ανώτατο όριο εργαζόμενοι με σχέση εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου, κατηγορίας Διοικητικής - Οικονομικής κατεύθυνσης που υπηρετούν στη ΔΕΗ Α.Ε., οι οποίοι, εφόσον επιθυμούν, δύνανται κατόπιν αίτησής τους και της σύμφωνης γνώμης της ΔΕΗ Α.Ε. και του ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., να μεταφερθούν στο ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. έως την 31.1.2015, σε αντίστοιχη ιεραρχική βαθμίδα.»

Άρθρο 17

Οι θέσεις που έχουν συσταθεί στη ΠΑΕ με την παρ. 10 του άρθρου 34 του ν. 3734/2009 (Α' 8), διατηρούνται έως και τις 30.6.2016.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 6 του ν. 4203/2013 (Α' 235).

Άρθρο 34

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4178/2013 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανηκόντων σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα, νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4178/2013. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.»

2. Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπα-

χθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.

Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως.

Άρθρο 60

Α) Η παρ. 4 του άρθρου 49 του ν. 4178/2013 (Α' 74) τροποποιείται ως εξής:

«4. Στο άρθρο 21 του ν. 4030/2011 (Α' 249) προστίθεται παράγραφος 3 ως εξής:

«3. Στις νησιωτικές περιοχές αρμοδιότητας του Υπουργείου Ναυτιλίας και Αιγαίου τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, πέραν των ανωτέρω διατάξεων, είναι αρμόδια για τη γνωμοδότηση, επί των αρχιτεκτονικών μελετών για κάθε οικοδομική εργασία, για την οποία απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης (παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/2011), σε ακίνητα κείμενα εκτός ορίων οικισμού ή σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων ή σε απόσταση μικρότερη των εκατό (100) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού.»

Β) Στην παρ. 4 του άρθρου 6 του προεδρικού διατάγματος της 24.4/3.5.1985 (Δ' 181) προστίθεται εδάφιο στ' ως εξής:

«στ. Σε νομίμως υφιστάμενα κτίσματα που βρίσκονται εκτός αιγιαλού και εντός της ζώνης που ορίζεται από την οικοδομική γραμμή και τη γραμμή αιγιαλού, επιτρέπονται οι επισκευές για λόγους χρήσης και υγιεινής, όπως εργασίες επισκευής, ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, αποκατάστασης, διαρρύθμισης, αντικατάσταση μεσοπατωμάτων, στέγης κ.ο.κ. και χωρίς περαιτέρω επέκταση αυτών, καθ' ύψος ή εκτός περιγράμ-

ματος, όπως αυτό ορίζεται από το διάγραμμα κάλυψης.»

Άρθρο 61 **Έναρξη ισχύος**

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν από ειδικότερες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2014
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΕΓΓΡΑΦΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. ΠΟΛ.

1237/11.11.2014/Υπ. Οικ.

Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014.

Παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και διευκρινίσεις για τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων και των δικαιωμάτων επ' αυτών στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων από το έτος 2014 και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

I. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι πιο κάτω οδηγίες αφορούν το σύνολο των στοιχείων που περιλαμβάνονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, όπως αυτά εμφανίζονται στο έντυπο αυτής, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται ηλεκτρονικά ή (στις περιπτώσεις, στις οποίες τούτο επιτρέπεται) χειρόγραφα. Συνεπώς, σε κάποιες περιπτώσεις, ορισμένα από τα στοιχεία που αναφέρονται πιο κάτω είναι προσυμπληρωμένα (στην ηλεκτρονική μορφή του εντύπου).

A. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΣΕΛΙΔΑΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Στην πρώτη σελίδα της δήλωσης περιλαμβάνονται ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., τα στοιχεία του υπόχρεου, το είδος και η κατηγορία του νομικού προσώπου, τα στοιχεία του νομίμου εκπροσώπου ή αντικλήτου, όπου αυτά απαιτούνται, η υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων προηγούμενων ετών καθώς και το είδος της υποβαλλόμενης δήλωσης (αρχική, τροποποιητική ή με επιφύλαξη).

Στην περίπτωση υποβολής δήλωσης από νομικό πρόσωπο, το είδος του νομικού προσώπου καθώς και τα στοιχεία του νόμιμου εκπροσώπου αυτού συμπληρώνονται αυτόματα μετά την πληκτρολόγηση του Α.Φ.Μ. του.

Στη συνέχεια δηλώνεται από το φορολογούμενο η κατηγορία του νομικού προσώπου (π.χ. νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, που εντάσσε-

ται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, ΟΤΑ, Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία κ.λπ.).

Στην περίπτωση κατά την οποία αναγράφονται περισσότεροι του ενός νόμιμοι εκπρόσωποι, επιλέγεται ο νόμιμος εκπρόσωπος, ο οποίος υποβάλλει τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Αν τα προσυμπληρωμένα στοιχεία δεν είναι ορθά, πριν την υποβολή της δήλωσης, απαιτείται η διόρθωση αυτών στο μητρώο του φορολογουμένου. Πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην ορθή και πλήρη αναγραφή των απαιτούμενων στοιχείων της πρώτης σελίδας του εντύπου Ε9 και τούτο γιατί, κατά την ηλεκτρονική συμπλήρωση της δήλωσης, ανάλογα με το είδος και την κατηγορία του νομικού προσώπου, εμφανίζονται συγκεκριμένα πεδία στο εσωτερικό της δήλωσης, τα οποία δύνανται να συμπληρωθούν, προκειμένου να χορηγηθούν οι απαλλαγές ή οι μειώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στην πρώτη σελίδα του εντύπου περιλαμβάνεται και πεδίο αναγραφής σημειώσεων του φορολογουμένου, όπως ενδεικτικά:

- Σε περίπτωση προσθήκης νέου ακινήτου ή διαγραφής ακινήτου, το οποίο έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υποχρέου, αναγράφεται για παράδειγμα ο αριθμός και η ημερομηνία του συμβολαίου αγοράς ή πώλησης, το όνομα του συμβολαιογράφου, η τελεσίδικη δικαστική απόφαση κ.λπ..

- Σε περίπτωση εισαγωγής κληρονομιαίων ακινήτων, αναγράφεται ο Α.Φ.Μ., το ονοματεπώνυμο του αποβιώσαντος και η ημερομηνία θανάτου αυτού.

- Σε περίπτωση μεταβολής, που επήλθε σε ακίνητο, αναγράφονται η ημερομηνία και ο οικείος αριθμός του παραστατικού (συμβόλαιο, άδεια οικοδομής κ.λπ.), το οποίο αποδεικνύει τη μεταβολή.

Επίσης, στον πίνακα αυτό ο υπόχρεος μπορεί να αναγράψει ό,τι ο ίδιος κρίνει σκόπιμο και το οποίο διευκρινίζει την κατάσταση της περιουσίας του. Για παράδειγμα μπορεί να αναγράψει, δυνητικά και χωρίς να έχει υποχρέωση προς τούτο, τα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης σε κήπους, ακάλυπτους χώρους ή τaráτσες καθώς και λοιπές δουλείες (πλην της οίκησης και της επικαρπίας), οι οποίες δεν αναγράφονται στο εσωτερικό του εντύπου, να διευκρινίσει αν ένα κτίσμα είναι

αυθαίρετο, πόσα από τα τετραγωνικά μέτρα των κυρίων χώρων κτίσματος αφορούν κλειστό ημιυπαίθριο, να αναγράψει ότι το ακίνητο το οποίο του ανήκει είναι επίδικο αλλά δεν έχει τη νομή του κ.λπ.

Β. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ και ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

Στον πίνακα αυτόν αναγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία των κτισμάτων, ανεξάρτητα αν αυτά βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, καθώς και των οικοπέδων με ή χωρίς κτίσματα.

Ο πίνακας χωρίζεται σε στήλες και συμπληρώνεται από το φορολογούμενο ως ακολούθως:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΤΗΛΗ 1)	Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.), εφόσον αυτός έχει αποδοθεί και γνωστοποιηθεί στο φορολογούμενο. Κατά τη μεταβολή ή διαγραφή των ακινήτων υποχρεωτικά αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ..
ΚΑΕΚ/Κωδ. Ακινήτου (ΣΤΗΛΗ 27)	Αναγράφεται ο αριθμός κτηματολογίου κάθε ακινήτου, προσωρινός ή οριστικός, εφόσον υπάρχει.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
ΝΟΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 3)	Αναγράφεται ο νομός, στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο.
ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ (ΣΤΗΛΗ 4)	Αναγράφεται ο Δήμος ή η Κοινότητα, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
ΔΗΜΟΤΙΚΟ Ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (ΣΤΗΛΗ 4α)	Αναγράφεται το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο.
ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 5)	Αναγράφεται η οδός και ο αριθμός επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.
ΤΑΧ. ΚΩΔ. (ΣΤΗΛΗ 25)	Αναγράφεται ο Ταχυδρομικός Κώδικας της διεύθυνσης του ακινήτου.
Π. (ΠΡΟΣΟΨΗ) (ΣΤΗΛΗ 6)	Διαγραμμαίζεται υποχρεωτικά με Χ η αντίστοιχη στήλη (Π) της οδού της διεύθυνσης, εφόσον το ακίνητο έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Προσόψεις ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές, οι οποίες έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, ή πλατεία. Εφόσον το ακίνητο έχει άνοιγμα σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (π.χ. πρασιά) και μετά από αυτόν υπάρχει δρόμος ή πλατεία, χωρίς να μεσολαβούν άλλα κτίσματα, θεωρείται ότι έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτόν ή στην πλατεία. Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, οι προσόψεις δηλώνονται, ανεξάρτητα από το αν έχουν διανοιχθεί ή όχι οι δρόμοι. Όταν το ακίνητο δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο αλλά αποκλειστικά σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε στοά δεν συμπληρώνονται οι στήλες 6, γιατί αυτό θεωρείται τυφλό. Σε περίπτωση τυφλού κτίσματος, εφόσον πρόκειται περί ακινήτου για το οποίο αναγράφονται υποχρεωτικά τα στοιχεία του οικοπέδου, το οποίο δεν είναι τυφλό, το οικόπεδο αναγράφεται σε διαφορετική γραμμή, ώστε να δηλωθεί η πρόσοψή του, και ταυτόχρονα συμπληρώνεται και η συνολική επιφάνεια των επ' αυτού κτισμάτων (στη στήλη 22).

ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ	
ΟΔΟΣ (ΣΤΗΛΕΣ 7)	Αναγράφονται οι υπόλοιπες οδοί, που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, όπου αυτό είναι δυνατόν. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη συμπλήρωση των οδών που περικλείουν το ακίνητο, ώστε να είναι ασφαλής ο γεωγραφικός εντοπισμός αυτού.
Π. (ΠΡΟΣΟΨΗ) (ΣΤΗΛΕΣ 6)	Διαγραμμίζεται υποχρεωτικά με Χ η αντίστοιχη στήλη (Π) της οδού ή των οδών, στις οποίες έχει πρόσοψη ή προσόψεις το ακίνητο. (βλ. πιο πάνω)
ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ (ΣΤΗΛΗ 28)	Συμπληρώνεται ο αριθμός των προσόψεων, όπως αυτές ορίζονται στις στήλες 6. Αν δεν είναι συμπληρωμένος αριθμός στη στήλη αυτή και δεν υπάρχουν διαγραμμισμένες προσόψεις στις στήλες 6, τότε το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου θεωρείται τυφλό.
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚ. ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ (ΣΤΗΛΗ 8)	Αναγράφεται ο αριθμός του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό καταγράφεται στους ισχύοντες, κατά το έτος φορολογίας χάρτες, που χρησιμοποιούνται για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου από το Υπουργείο Οικονομικών. ΠΡΟΣΟΧΗ: Όταν δεν υπάρχει αριθμός οικοδομικού τετραγώνου επί των χαρτών του Υπουργείου Οικονομικών ή όταν αυτός δεν είναι γνωστός στο φορολογούμενο, η στήλη παραμένει κενή.
ΕΝΔΕΙΞΗ Α.Π.Α.Α. (ΣΤΗΛΗ 26)	Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ) ως εξής: 1. Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εντός συστήματος ΑΠΑΑ. 2. Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη συμπλήρωση της στήλης αυτής, γιατί επηρεάζει τη φορολογητέα αξία του ακινήτου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΤΗΛΗ 9)	Αναγράφεται ο κωδικός κατηγορίας του ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:	
	ΚΩΔ.	Κατοικία ή Διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας. Ως κατοικία ή διαμέρισμα ορίζεται κάθε κτίσμα, προορισμένο για το σκοπό αυτό, μαζί με τα παρακολουθήματά του, το οποίο δεν είναι μονοκατοικία. Κατοικία ή διαμέρισμα που αποτελείται από περισσότερες της μιας αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, με ενιαία λειτουργική ενότητα, η οποία εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, αναγράφεται σε μία γραμμή. Ως επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος. Εφόσον σε οικόπεδο ή σε γήπεδο ή σε κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει κτίσμα προορισμένο για κατοικία με τους βοηθητικούς της χώρους, εφαιπτόμενους σε αυτή ή μη, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, καθώς και άλλο κτίσμα κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία ή επαγγελματική στέγη), δεν θεωρείται μονοκατοικία, αλλά κατοικία.

1	Σε περίπτωση κατά την οποία επαγγελματίας στεγάζεται σε κτίσμα, το οποίο είναι κατά την οικοδομική άδεια κατοικία, εφόσον βρίσκεται σε όροφο υπέρ του ισόγειου, αυτό δεν θα αναγραφεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως επαγγελματική στέγη, αλλά ως κατοικία. Κατ' εξαίρεση, εάν κατοικία βρίσκεται σε ισόγειο ή υπόγειο κτίσματος και σε αυτήν στεγάζεται επαγγελματίας, θα αναγραφεί ως επαγγελματική στέγη. Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής κατοικίας, αναγράφονται ως κατοικίες. Οι χώροι κύριας χρήσης (διαμέρισμα θυρωρού, βοηθητικός χώρος που τακτοποιήθηκε ως χώρος κύριας χρήσης, πυλωτή που μετατράπηκε σε κατοικία κ.λπ.), που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας και ανήκουν σε όλους τους συνιδιοκτήτες, αναγράφονται από όλους τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Αυθαίρετη επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο προστίθεται στους κύριους χώρους αυτής. Κολυμβητική δεξαμενή, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή ως αθλητική εγκατάσταση. Εφόσον δεν έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, η επιφάνεια εσωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής κατοικίας προστίθεται στους κύριους χώρους κατοικίας και η επιφάνεια της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους. Κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν με τους ν. 3843/2010, ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013, εφόσον είναι εσωτερικές, η επιφάνειά τους προστίθεται στην επιφάνεια των κύριων χώρων, ενώ, εφόσον είναι εξωτερικές, αναγράφονται ως αθλητικές εγκαταστάσεις σε ξεχωριστή γραμμή. Μονοκατοικία Ως μονοκατοικία ορίζεται το μοναδικό κτίσμα, το προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία, αποτελεί μία μόνο κατοικία με τους βοηθητικούς της χώρους, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα.
---	---

2	Ως επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος. Μονοκατοικία θεωρείται επίσης και το κτίσμα, το προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία, εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, ανεξάρτητα αν οι βοηθητικοί χώροι βρίσκονται σε άλλο τμήμα του οικοπέδου, του γηπέδου ή της κάθετης ιδιοκτησίας, επαπτόμενοι ή μη της κατοικίας. Αν στο οικόπεδο ή το γήπεδο ή την κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει και άλλο κτίσμα κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία ή επαγγελματική στέγη), δεν θεωρείται μονοκατοικία, αλλά κατοικία. Εφαπτόμενες κατοικίες, η καθεμία από τις οποίες έχει ενιαία λειτουργική ενότητα και βρίσκεται σε διαφορετικό τμήμα οικοπέδου / κάθετη ιδιοκτησία αυτού, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κατοικία, ως μονοκατοικίες. Κολυμβητική δεξαμενή, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή ως αθλητική εγκατάσταση. Εφόσον δεν έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, η επιφάνεια εσωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής μονοκατοικίας προστίθεται στους κύριους χώρους κατοικίας και η επιφάνεια της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους. Κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν με τους ν. 3843/2010, ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013, εφόσον είναι εσωτερικές, η επιφάνειά τους προστίθεται στην επιφάνεια των κυρίων χώρων, ενώ, εφόσον είναι εξωτερικές, αναγράφονται ως αθλητικές εγκαταστάσεις σε ξεχωριστή γραμμή. Σε περίπτωση κατά την οποία επαγγελματίας στεγάζεται σε κτίσμα, το οποίο κατά την οικοδομική άδεια είναι ισόγεια μονοκατοικία, θα αναγραφεί ως επαγγελματική στέγη.
3	Επαγγελματική στέγη. Ως επαγγελματική στέγη ορίζεται το κτίσμα, με τους βοηθητικούς του χώρους, το οποίο ενδεικτικά χρησιμοποιείται ως κατάστημα ή γραφείο και δεν εντάσσεται στις περιπτώσεις δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή. Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής επαγγελματικής στέγης ή ενοικιαζόμενων δωματίων και έχουν την προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας ενοικιαζόμενων δωματίων, αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες. Οι χώροι κύριας χρήσης (βοηθητικός χώρος που τακτοποιήθηκε ως επαγγελματική στέγη, πωλητή που μετατράπηκε σε επαγγελματική στέγη κ.λπ.), που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας, αναγράφονται από όλους τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Αυθαίρετη επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο προστίθεται στους κύριους χώρους αυτής. Σε περίπτωση κατά την οποία επαγγελματίας στεγάζεται σε κτίσμα, το οποίο είναι κατά την οικοδομική άδεια κατοικία, εφόσον βρίσκεται σε όροφο υπέρ του ισόγειου, αυτό δεν θα αναγραφεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως επαγγελματική στέγη, αλλά ως κατοικία. Κατ' εξαίρεση, εάν κατοικία βρίσκεται σε ισόγειο ή υπόγειο κτίσματος και σε αυτήν στεγάζεται επαγγελματίας, θα αναγραφεί ως επαγγελματική στέγη.

4	Οικόπεδο. Το δικαίωμα υψούν, που έχει δημιουργηθεί ως αυτοτελής ιδιοκτησία με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αναγράφεται ως οικόπεδο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου, χωρίς να συμπληρώνεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο. Σε περίπτωση κατά την οποία υπάρχει, ως αυτοτελής ιδιοκτησία, δικαίωμα υψούν που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη επιφάνεια κτίσματος και έχει κτισθεί μόνο ένα μέρος αυτής και υπολείπεται η ανέγερση του υπολοίπου κτίσματος, δηλώνεται το υφιστάμενο κτίσμα και στην ίδια γραμμή δηλώνεται το οικόπεδο, με ποσοστό συνιδιοκτησίας το ποσοστό επί του οικοπέδου, που αντιστοιχεί στο δικαίωμα υψούν και στο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού. Στην περίπτωση αυτή στη στήλη 22 δύναται να αναγράφεται η επιφάνεια των κτισμάτων της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, τα οποία έχουν ήδη ανεγερθεί. Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάσταση του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επισημαίνεται ότι, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αναγράφεται σε μία γραμμή το οικόπεδο, το οποίο απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής.
41	Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
42	Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.
43	Λωρίδες γης, επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά δήμο.
44	Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά δήμο.
45	Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί οικόπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
46	Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί οικόπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
47	Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου. Προκειμένου να αναγραφεί οικόπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..

5	Αποθήκες. Αποθήκη θεωρείται το κτίσμα, το οποίο, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής ή τον τίτλο κτήσης, είναι βοηθητικός χώρος, δεν εντάσσεται στην κατηγορία των γεωργικών ή κτηνοτροφικών αποθηκών και η πραγματική χρήση του ταυτίζεται με αυτήν της άδειας οικοδομής, ανεξάρτητα από το μέγεθος και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται. Στη στήλη αυτή αναγράφονται σε χωριστή γραμμή η αποθήκη η οποία είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία. Εφόσον η αποθήκη δεν αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, αναγράφεται ως βοηθητικός χώρος της ιδιοκτησίας, της οποίας αποτελεί παρακολούθημα. Οι βοηθητικοί χώροι / αποθήκες, που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας και δεν ανήκουν, ως παρακολούθημα, σε οριζόντια ιδιοκτησία της πολυκατοικίας, δεν αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεξαμενές υγρών καυσίμων ή νερού, εφόσον είναι στεγασμένες και θεωρούνται κτίσματα, αναγράφονται ως βοηθητικοί χώροι (αποθήκες) ανεξάρτητα αν βρίσκονται σε υπόγειο ή ισόγειο χώρο. Πηγάδι νερού δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεν αναγράφονται επίσης και οι ανοιχτές υδατοδεξαμενές (στέρνες).
51	Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.
52	Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης.
	Γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίριο – αποθήκη ορίζεται το αυτοτελές κτίριο ή το παρακολούθημα βιομηχανικού ή βιοτεχνικού κτιρίου, στο οποίο φυλάσσονται ζωτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, ή το κτίριο που στεγάζει ζώα, στο οποίο εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων. Στην έννοια των γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων και αποθηκών δεν περιλαμβάνονται τα κτίρια μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία – αποθήκες, τα οποία εντάσσονται στην κατηγορία των βιομηχανικών – βιοτεχνικών κτιρίων. Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει άδεια οικοδομής γεωργικού ή κτηνοτροφικού κτίσματος, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Οικίσκος στέγασης αντλητικού συγκροτήματος σε γεώτρηση, δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εφόσον πρόκειται για απόληξη γεώτρησης μικρής επιφάνειας μη δυνάμενη να αποτελέσει χώρο επαγγελματικής ή άλλης δραστηριότητας ή χρήσης (π.χ. αποθήκη κ.λπ.). Γίνεται αποδεκτό ότι, εφόσον η επιφάνεια του οικίσκου δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) τ.μ., δεν απαιτείται η αναγραφή αυτού στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, βεβαιώς το γήπεδο, επί του οποίου υπάρχει η γεώτρηση, αναγράφεται ως αρδευόμενο.

	6 Θέση στάθμευσης ανοικτή ή κλειστή. Θέση στάθμευσης ορίζεται ο ιδιωτικός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, όπως προσδιορίζεται είτε από την οικοδομική άδεια είτε από τον τίτλο κτήσης, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία. Εφόσον η θέση στάθμευσης δεν αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, αναγράφεται ως βοηθητικός χώρος της ιδιοκτησίας, της οποίας αποτελεί παρακολούθημα ή της μονοκατοικίας στην οποία ευρίσκονται. Εφόσον δεν προκύπτει η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο αυτής, η επιφάνειά της θεωρείται ότι είναι 20 τ.μ., εκτός αν η πραγματική επιφάνεια είναι μεγαλύτερη. Οι βοηθητικοί χώροι / θέσεις στάθμευσης, που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας και δεν ανήκουν, ως παρακολούθημα, σε οριζόντια ιδιοκτησία της πολυκατοικίας, δεν αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεσμευμένες θέσεις στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 1221/1980 και 960/1979, δεν αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εφόσον βρίσκονται σε ακάλυπτο οικόπεδο. Αν όμως έχουν δεσμευθεί θέσεις στάθμευσης και αυτές είναι στεγασμένες, αναγράφονται.
	7 Σταθμός αυτοκινήτων Σταθμός αυτοκινήτων ορίζεται ο σταθμός αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, μετά των παραρτημάτων του, ο οποίος διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία του σταθμού αυτοκινήτων λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό. 8 Βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο Βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Επίσης βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο θεωρείται το κτίσμα μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία-αποθήκες. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία της βιομηχανίας - βιοτεχνίας λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.

	9	Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.
	10	Εκπαιδευτήριο Εκπαιδευτήριο, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.
	11	Αθλητικές εγκαταστάσεις Αθλητική εγκατάσταση, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Στις περιπτώσεις που υπάρχει κολυμβητική δεξαμενή σε οικόπεδο ή γήπεδο με κτίσμα, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, θεωρείται αθλητική εγκατάσταση. Εφόσον δεν έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, η επιφάνεια εσωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής κατοικίας ή μονοκατοικίας προστίθεται στους κύριους χώρους κατοικίας και η επιφάνεια της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους. Κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν με τους ν. 3843/2010, ν. 4014/2011 και ν. 4178/2013, εφόσον είναι εσωτερικές, η επιφάνειά τους προστίθεται στην επιφάνεια των κυρίων χώρων, ενώ, εφόσον είναι εξωτερικές, αναγράφονται ως αθλητικές εγκαταστάσεις σε ξεχωριστή γραμμή.

	12	Ειδικά κτίσματα Ειδικά κτίσματα της περ. θ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ΄ αριθ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β΄ 1152) ορίζονται τα μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακά κέντρα και γενικά κτίσματα που δεν εντάσσονται στις προηγούμενες κατηγορίες και διαθέτουν αντίστοιχη οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Πηγάδι νερού δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεν αναγράφονται επίσης και οι ανοιχτές υδατοδεξαμενές (στέρνες).
	13	Τίτλος μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης. Σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ως γεωγραφικά στοιχεία αναγράφονται αυτά του βαρυνόμενου ακινήτου.

ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (ΣΤΗΛΗ 10)	Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας ειδικών συνθηκών, στην οποία κατατάσσεται το ακίνητο, ως εξής:	
	ΚΩΔ	
	1	Κτίσματα, τα οποία τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
	2	Οικόπεδο, το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
	3	Διατηρητέο κτίσμα, εφόσον έχει εκδοθεί η σχετική πράξη και έχει δημοσιευθεί σε Φ.Ε.Κ..
	4	Δεσμευμένο ακίνητο λόγω αρχαιολογικής έρευνας ή ακίνητο, το οποίο τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής.
	5	Οικόπεδο, το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής. Ο κωδικός αυτός συμπληρώνεται και στις περιπτώσεις μελλοντικού και αβέβαιου δικαιώματος υψούν, καθώς και σε δικαίωμα υψούν το οποίο, παρά το γεγονός ότι αντιστοιχεί σε χιλιοστά επί του οικοπέδου, δεν μπορεί να ανοικοδομηθεί παρά μόνο αν μεταβληθεί ο συντελεστής δόμησης.
	6	Οικόπεδο, το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής.
	99	Ημιτελές κτίσμα. Ημιτελές θεωρείται ένα κτίσμα, το οποίο βρίσκεται μέχρι και το αντίστοιχο στάδιο αποπεράτωσης ανά κατηγορία, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στις οικείες υπουργικές αποφάσεις περί ΑΠΑΑ, και συγκεκριμένα για αποθήκη και θέση στάθμευσης (εντός ΑΠΑΑ), μέχρι και το στάδιο της ολοκλήρωσης των επιχρισμάτων, και για τα λοιπά κτίσματα (εντός ή εκτός ΑΠΑΑ), μέχρι και την τοποθέτηση των δαπέδων. Κτίσμα, το οποίο ηλεκτροδοτείται με μη εργοταξιακή παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, δεν θεωρείται ημιτελές, με εξαίρεση την πιο κάτω περίπτωση κτισμάτων με μερική έλλειψη στέγης ή μη λειτουργικών. Επίσης, για τις ανάγκες επιβολής φόρου, ως ημιτελές αναγράφεται και το κτίσμα το οποίο έχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό. Στις περιπτώσεις στις οποίες μεταβιβάζεται με οριστικό συμβόλαιο από τον κατασκευαστή κτίσμα ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο (ακόμη και πριν την έναρξη εργασιών επί του οικοπέδου), αυτό δηλώνεται από το νέο κύριο ως αποπερατωμένο, εφόσον υπάρχει υποχρέωση του κατασκευαστή να το αποπερατώσει.

**ΟΡΟΦΟΣ
(ΣΤΗΛΗ 11)**

Αναγράφεται ο κωδικός ορόφου του ακινήτου ή το δικαίωμα επί ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:

ΚΩΔ	ΟΡΟΦΟΣ
Υ	Υπόγειο
0	Ισόγειο ή ημιυπόγειο
1	1ος όροφος ή ημιόροφος
2	2ος όροφος
3	3ος όροφος
4	4ος όροφος
	και ούτω καθ' εξής (αναγράφεται ο αριθμός του ορόφου)

Οι **Ημιυπόγειοι χώροι** θεωρούνται **ισόγειοι**, εκτός αν υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας ότι αυτοί είναι υπόγειοι.

Ημιόροφος αναγράφεται ως πρώτος όροφος.

Σε περίπτωση εμπράγματων δικαιωμάτων σε μονοκατοικίες, κατοικίες ή διαμερίσματα, που εκτείνονται σε περισσότερους του ενός ορόφους με ενιαία λειτουργική ενότητα, αναγράφεται ο κωδικός του υψηλότερου ορόφου.

Ο ίδιος τρόπος αναγραφής (με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου) ισχύει και για τις κατηγορίες κτισμάτων 7 έως και 12 (στήλη 9).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Επαγγελματικές στέγες, οι οποίες έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και εκτείνονται σε περισσότερους των ενός ορόφους, αναγράφονται ανά όροφο.

Σε περίπτωση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για την επιφάνεια όλων των ορόφων, πλην του ισόγειου που έχει τον κωδικό 0, αναγράφεται ο κωδικός 1.

Τα ειδικά κτίρια των κατηγοριών 7 έως και 12, εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφονται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία αναγράφεται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και, εφόσον αυτή εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22.

Όταν κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση, το οποίο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ο καθορισμός των ορόφων των οριζόντιων ιδιοκτησιών γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο αυτό. Όταν κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση, το οποίο έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους, ο καθορισμός των ορόφων των οριζόντιων ιδιοκτησιών που έχουν πρόσοψη στον κάθε δρόμο γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο αυτό, ενώ των οριζόντιων ιδιοκτησιών που έχουν πρόσοψη και στους δύο δρόμους γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο με τη χαμηλότερη στάθμη.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΣΤΗΛΗ 12)	Αναγράφεται η επιφάνεια των κύριων χώρων του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα. Τα τετραγωνικά μέτρα αναγράφονται σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Εφόσον επί ακινήτου υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την οποία εξαντλείται το σύνολο (100%) του ακινήτου, αναγράφεται η επιφάνεια των κύριων χώρων αυτής και όχι η επιφάνεια τυχόν κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφεται μόνο η μικτή επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλαδή εφόσον συμπεριλαμβάνονται και κοινόχρηστοι χώροι), προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια, η οποία θα αναγραφεί στη δήλωση, αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας. Σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ως επιφάνεια αναγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα του μελλοντικού κτίσματος. Το πατάρι εφόσον έχει ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα, προσαυξάνει την επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου, ανάλογα με τη χρήση του. Δεν αναγράφονται στοιχεία κτίσματος όταν υπάρχει παντελής έλλειψη στέγης. Τα ειδικά κτίρια των κατηγοριών 7 έως και 12, εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφονται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία αναγράφεται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και, εφόσον αυτή εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα κτίσματα δεν είναι εφαιπόμενα, κάθε κτίσμα αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή με το σύνολο της επιφάνειάς του και, εφόσον αυτή εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου. Στην περίπτωση αυτή το οικόπεδο αναγράφεται σε μία μόνο γραμμή με συμπλήρωση και της στήλης 22.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΣΤΗΛΗ 13)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα η συνολική επιφάνεια των βοηθητικών χώρων (αποθηκών, θέσεων στάθμευσης κ.λπ.) του κτίσματος, του οποίου αποτελούν παρακολούθημα και επί των οποίων το κύριο κτίσμα έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης. Τα τετραγωνικά μέτρα αναγράφονται σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Εφόσον επί ακινήτου υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την οποία εξαντλείται το σύνολο (100%) του ακινήτου, αναγράφεται η επιφάνεια των βοηθητικών χώρων αυτής και όχι η επιφάνεια τυχόν κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφεται μόνο η μικτή επιφάνεια οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλαδή εφόσον συμπεριλαμβάνονται και κοινόχρηστοι χώροι), προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια, αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας. Εφόσον δεν προκύπτει η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο αυτής, η επιφάνειά της θεωρείται ότι είναι 20 τ.μ., εκτός αν η πραγματική επιφάνεια είναι μεγαλύτερη. Το πατάρι εφόσον έχει ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα, προσαυξάνει την επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου, ανάλογα με τη χρήση του.

ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ (ΣΤΗΛΗ 29)	Αναγράφεται το μήκος της πρόσοψης οικοπέδου σε μέτρα σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Σε κτίσματα συμπληρώνεται το μήκος της πρόσοψης μόνο σε ισόγειες επαγγελματικές στέγες, σε μέτρα σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία.
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ΣΤΗΛΗ 14)	Αναγράφεται το έτος κατασκευής του κτιρίου, όπως προκύπτει από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία ουσιώδη αναθεώρησή της. Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες (μη ουσιώδους) ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. άδεια ελαιοχρωματισμού, άδεια πέργκολας, άδεια επισκευής πατωμάτων κ.λπ.) δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της παλαιότητας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αναγράφεται το έτος κατασκευής, το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο (π.χ. προγενέστερος τίτλος κτήσης, έναρξη ηλεκτροδότησης κ.λπ.). Σε περιπτώσεις που υπάρχουν τμήματα κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, αναγράφεται το κτίσμα σε μια γραμμή και, ως έτος κατασκευής, το έτος της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος, κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν. 3427/2005. Σε αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος κατασκευής, όπως αυτό αναγράφεται στην έκθεση του μηχανικού, στα έγγραφα της τακτοποίησης. Αν ο μηχανικός αναγράφει εύρος ετών στην έκθεσή του (π.χ. 2008 έως 2011), ως έτος κατασκευής λαμβάνεται η πιο πρόσφατη χρονολογία. Σε περίπτωση που δεν αναγράφεται έτος κατασκευής στην έκθεση του μηχανικού, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται αυτό της τακτοποίησης, το οποίο δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερο του 2011, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται τακτοποίηση κτισμάτων μεταγενέστερης κατασκευής.

ΕΙΔΟΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΕΣ 15 & 19)	Αναγράφεται κωδικός ως εξής:	
	ΚΩΔ	
	1	Πλήρης κυριότητα Όταν έχει συσταθεί δουλεία οίκησης, ο κύριος του ακινήτου εξομοιώνεται με ψιλό κύριο και ο έχων το δικαίωμα της οίκησης με επικαρπωτή.
	2	Ψιλή κυριότητα
	3	Επικαρπία Τα ενοχικά δικαιώματα της ενάσκησης επικαρπίας και συνοίκησης δεν αναγράφονται.
	4	Δικαίωμα επιφανείας. Δικαίωμα επιφανείας είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 3986/2011, και να ασκεί, στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε δημόσιο κτήμα, τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.
	5	Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης
	6	Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης
	7	Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης
	8	Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.
	9	Νομή επίδικου ακινήτου
	10	Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία προκύπτει από τη θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο. Αν για οποιαδήποτε αιτία δεν αναγράφεται η ημερομηνία έναρξης εργασιών στην άδεια οικοδομής, η έναρξη εργασιών πιστοποιείται από το Ι.Κ.Α. ή από τα παραστατικά εργασιών (εκσκαφές, κατασκευή φέροντος σκελετού και γενικά κάθε πρόσφορο στοιχείο, το οποίο μπορεί να την πιστοποιήσει).
	11	Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
	12	Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην "ΕΤΑΔ Α.Ε." και στην "Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.
	13	Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α., για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.
Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων ή μεταλλείων δεν αναγράφονται. Στις περιπτώσεις στις οποίες ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα επί του ιδίου ακινήτου (για παράδειγμα 50% πλήρους κυριότητας και 50% ψιλής κυριότητας), αυτά αναγράφονται σε χωριστές γραμμές.		

ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΣΤΗΛΕΣ 16 & 20)	Αναγράφεται το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί τοις εκατό (%), που αναλογεί στο κτίριο ή στο οικοπέδο. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφεται με πέντε δεκαδικά ψηφία.
ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ (ΣΤΗΛΕΣ 17 & 21)	Σε περίπτωση κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αναγράφεται υποχρεωτικά το έτος γέννησης του επικαρπωτή. Η στήλη αυτή παραμένει κενή στις περιπτώσεις κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά πλήρη κυριότητα. Το έτος γέννησης του επικαρπωτή του κτίσματος αναγράφεται με τέσσερα ψηφία.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΣΤΗΛΗ 18)	Αναγράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία και στο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτής.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ (ΣΤΗΛΗ 22)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων, τα οποία υπάρχουν επί του οικοπέδου, εφόσον προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Στις περιπτώσεις κτισμάτων χωρίς οικοδομική άδεια, στη στήλη αυτή αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων. Σε περίπτωση που ο υπόχρεος, από αιτιολογημένη αδυναμία και μόνο, δεν γνωρίζει το σύνολο των υφιστάμενων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί από λοιπούς συγκυρίους στο οικόπεδο (π.χ. σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας), συμπληρώνει τουλάχιστον το σύνολο των υφιστάμενων κτισμάτων που ανήκουν στη δική του ιδιοκτησία. Η στήλη αυτή συμπληρώνεται, εφόσον αναγράφεται επιφάνεια οικοπέδου στη στήλη 18. Επίσης, σε περίπτωση αμφιβολίας ως προς την υποχρέωση συμπλήρωσης της στήλης, αυτή πρέπει να συμπληρώνεται, εφόσον αναγράφεται επιφάνεια οικοπέδου στη στήλη 18. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η στήλη αυτή παραμένει κενή μόνο στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και το αναγραφόμενο ακίνητο είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία / δικαίωμα υψούν με χιλιοστά επί του οικοπέδου.
ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ (ΝΑΙ/ΟΧΙ) (ΣΤΗΛΗ 30)	Αναγράφεται ΝΑΙ, αν το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο, και ΟΧΙ, αν δεν είναι. Ηλεκτροδοτούμενο θεωρείται κάθε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος (μετρητής ρεύματος), ανεξάρτητα αν η ηλεκτροδότηση έχει διακοπεί ή αν πρόκειται για εργοταξιακή παροχή. Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, αναγράφεται η ένδειξη ΟΧΙ «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή, αν αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στην πιο κάτω στήλη 31.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ/ ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΗ 31)	Αναγράφεται ο αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (τα 9 πρώτα ψηφία του αριθμού παροχής) ή ο αριθμός εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Υπάρχει δυνατότητα συμπλήρωσης περισσότερων του ενός αριθμών παροχής για το ίδιο ακίνητο, οι οποίοι πρέπει να διαχωρίζονται μεταξύ τους. Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, αν στη στήλη 30 έχει αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.
---	--

ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 32)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, το οποίο κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..
	2	Ακίνητο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..
	3	Κτίσμα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..
	4	Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.
	5	Ακίνητο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους, και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.
	6	Κτίριο χαρακτηρισμένο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002.
	7	Κτίριο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002.
	8	Κενό κτίσμα Ως κενό αναγράφεται και το ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό. ΠΡΟΣΟΧΗ: Δεν συμπληρώνεται, αν πρόκειται για κτίσμα που έχει μεν αποπερατωθεί, αλλά αναγράφεται ως ημιτελές γιατί έχει μερική έλλειψη στέγης ή έχει υποστεί ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό.

ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 33)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Ιδιοχρησιμοποίηση. Ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγράφονται και τα ακίνητα τα οποία είναι κενά, εφόσον ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης , και σε ΟΤΑ.
	2	Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.
	3	Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου.
	4	Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
	5	Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.
	6	Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.
	7	Πρεσβεία ή Προξενείο.
	8	Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου και διπλωματικών αντιπροσώπων.
Ακίνητα (κάθε κατηγορίας), που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα, καθώς και ξενοδοχεία - ειδικά κτίρια, που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, και τα οποία εν μέρει ιδιοχρησιμοποιούνται και εν μέρει εκμισθώνονται από αυτά, αναγράφονται σε δύο γραμμές. Στη μία γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται, με την αντίστοιχη ένδειξη του «ιδιοχρησιμοποιούμενου», και στην άλλη γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται. Σε κάθε γραμμή αναγράφεται και η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί σε κάθε επιφάνεια του κτίσματος (ιδιοχρησιμοποιούμενου και μη), εφόσον τούτο απαιτείται ανάλογα με το είδος του ακινήτου.		
ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (ΣΤΗΛΗ 24)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Για δήλωση νέου ακινήτου.
	2	Για τροποποίηση στοιχείων ακινήτων.
	3	Για διαγραφή ακινήτου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Στην έννοια του γηπέδου περιλαμβάνονται όλες οι εκτάσεις, οι οποίες είναι εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού. Σε περίπτωση αμφιβολίας, για το αν συγκεκριμένο γήπεδο θεωρείται αγροτεμάχιο ή οικόπεδο, αρμόδια να αποφανθούν είναι τα κατά τόπους γραφεία της **Πολεοδομίας**.

Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάσταση του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επισημαίνεται ότι, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αναγράφεται σε μία γραμμή το οικόπεδο, το οποίο απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής.

Στον πίνακα αυτόν αναγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία των γηπέδων, που βρίσκονται στην Ελλάδα, σε στήλες ως ακολούθως:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΤΗΛΗ 1)	Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του γηπέδου (Α.Τ.ΑΚ.), εφόσον αυτός έχει αποδοθεί και γνωστοποιηθεί στο φορολογούμενο. Κατά τη μεταβολή ή διαγραφή των ακινήτων υποχρεωτικά αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ..	
ΚΑΕΚ/Κωδ. Ακινήτου (ΣΤΗΛΗ 27)	Αναγράφεται ο αριθμός κτηματολογίου κάθε γηπέδου, οριστικός ή προσωρινός, εφόσον υπάρχει.	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		
ΝΟΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 3)	Αναγράφεται ο νομός, στον οποίο βρίσκεται το γήπεδο.	
ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ (ΣΤΗΛΗ 4)	Αναγράφεται ο Δήμος ή η Κοινότητα, στην οποία βρίσκεται το γήπεδο.	
ΔΗΜΟΤΙΚΟ Ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (ΣΤΗΛΗ 4α)	Αναγράφεται το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, στο οποίο βρίσκεται το γήπεδο.	
ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 5)	Αναγράφεται η οδός και ο αριθμός ή η θέση, στην οποία βρίσκεται το γήπεδο.	
ΤΑΧ. ΚΩΔ. (ΣΤΗΛΗ 25)	Αναγράφεται ο Ταχυδρομικός Κώδικας της διεύθυνσης του γηπέδου.	
Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΕ ΟΔΟ (ΣΤΗΛΗ 6)	Αναγράφεται ο κωδικός της κατηγορίας πρόσοψης του γηπέδου σε οδό, ως ακολούθως:	
	ΚΩΔ	
	1	Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Εθνική ή Επαρχιακή Οδό.
	2	Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Δημοτική ή Κοινοτική Οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιάλου και παραλίας.
	3	Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Αγροτική ή Ιδιωτική Οδό ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιάλου και παραλίας.
	4	Όταν το γήπεδο είναι τυφλό.

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ (μέχρι 800 μέτρα) (ΣΤΗΛΗ 7)	Αναγράφεται σε μέτρα η απόσταση του γηπέδου από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη των 800 μέτρων. Ως απόσταση από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα θεωρείται η ελάχιστη οριζόντια απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου από το όριο του χειμέριου κύματος, εφόσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, ή από τη συνήθη θέση της γραμμής, όπου φθάνει το κύμα, όταν δεν υπάρχει χάραξη. Στις περιπτώσεις στις οποίες το γήπεδο απέχει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, περισσότερο από 800 μέτρα από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα, η στήλη αυτή δεν συμπληρώνεται.
Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ (ΣΤΗΛΗ 8)	Η στήλη αυτή διαγραμμίζεται με Χ, εφόσον το γήπεδο έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο. Σε αντίθετη περίπτωση η στήλη αυτή παραμένει κενή.
Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ (ΣΤΗΛΗ 9)	Η στήλη αυτή διαγραμμίζεται με Χ, εφόσον το γήπεδο είναι αρδευόμενο. Σε αντίθετη περίπτωση η στήλη αυτή παραμένει κενή. Αρδευόμενες θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που αρδεύονται με γεώτρηση ή με οποιοδήποτε (δημόσιο ή ιδιωτικό) αρδευτικό σύστημα ή εφάπτονται με ποτάμι, λίμνη κ.λπ. Δεν θεωρούνται αρδευόμενες οι εκτάσεις που εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

ΜΟΝΟΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ (ΣΤΗΛΗ 10)	Αγροί μονοετούς καλλιέργειας θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά, οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλύπτονται από θερμοκήπια ή αποτελούν τεχνητούς βοσκότοπους, καθώς και αυτές που τελούν υπό αγρανάπαυση. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών, μπορούν να καλλιεργηθούν αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιεργήτες καθώς και γήπεδα, επί των οποίων υπάρχουν κατοικίες Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου η οποία χρησιμοποιείται για μονοετή καλλιέργεια.
--	---

ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ (ΣΤΗΛΕΣ 11 ΚΑΙ 12)	ΕΛΙΕΣ (ΣΤΗΛΗ 11)	ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΝΔΡΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ (ΣΤΗΛΗ 12)
	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου, επί της οποίας βρίσκονται ελαιόδεντρα.	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου, επί της οποίας υπάρχουν λοιπές, πλην των ελαιοδέντρων, καλλιέργειες. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται και οι αμπελώνες.
	Αγροί πολυετούς καλλιέργειας ή δενδρώνες θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες με δενδρώδη φυτά, με εμπορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με πυκνότητα τουλάχιστον 8 δένδρων ανά στρέμμα. Εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που έχουν διάσπαρτα δέντρα λιγότερα από 8 ανά στρέμμα, θεωρούνται αγροί μονοετούς καλλιέργειας.	
ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΙ/ΧΕΡΣΕΣ ΜΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΗΣΙΜΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΣΤΗΛΗ 13)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως βοσκότοπος. Βοσκότοποι και χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που δεν έχουν ποτέ καλλιεργηθεί λόγω της φύσεως του εδάφους. Οι εκτάσεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν επικλινή - βραχώδη εδάφη, που καλύπτονται αποκλειστικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος τους από φυσική βλάστηση, βοσκόφυτα ή νομευτικά φυτά, κατάλληλα για τροφή ζώων. Στους βοσκότοπους υπάγονται και οι χέρσες εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, οι οποίες είναι επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες από τα φυσικά φαινόμενα και δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια. Οι χωματερές απόθεσης απορριμμάτων θεωρούνται βοσκότοποι.	
ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (ΣΤΗΛΗ 14)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου, η οποία είναι χαρακτηρισμένη από την αρμόδια αρχή, ως δασική, βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας. Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης δασών (όπως ρητινοσυλλογής, ξύλευσης κ.λπ.) δεν αναγράφονται.	
ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ Ή ΛΑΤΟΜΙΚΗ (ΣΤΗΛΗ 15)	Μεταλλευτική ή Λατομική είναι η έκταση, εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, στην οποία πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων. Η δραστηριότητα αυτή προϋποθέτει την ύπαρξη σχετικής άδειας λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία. Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων και μεταλλείων, δεν αναγράφονται. Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου επί της οποίας ασκείται μεταλλευτική ή λατομική δραστηριότητα.	

ΥΠΑΙΘΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ Ή ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΣΤΗΛΗ 16)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου η οποία χρησιμοποιείται ως υπαίθρια έκθεση ή χώρος για την απόθεση εμπορευμάτων ή για τη στάθμευση αυτοκινήτων ή χώρος αναψυχής.
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΣΤΗΛΗ 17α)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια κατοικιών ή μονοκατοικιών, οι οποίες υπάρχουν στο γήπεδο.
ΑΠΟΘΗΚΕΣ -ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ (ΣΤΗΛΗ 17β)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια αποθηκών - γεωργικών κτισμάτων, τα οποία υπάρχουν στο γήπεδο.
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 17γ)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια επαγγελματικών στεγών - ειδικών κτιρίων, τα οποία υπάρχουν στο γήπεδο.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ (ΣΤΗΛΗ 17)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια κτισμάτων που υπάρχουν στο γήπεδο, ανεξάρτητα από την ειδικότερη κατηγορία, στην οποία κατατάσσονται αυτά.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΣΤΗΛΗ 29)	Αναγράφεται η κατηγορία ειδικών χρήσεων γης ως ακολούθως:	
	ΚΩΔ	
	1	Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
	2	Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.
	3	Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως γήπεδο ανά δήμο.
	4	Γήπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως γήπεδο ανά δήμο.
	5	Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί γήπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
	6	Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί γήπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
	7	Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου. Προκειμένου να αναγραφεί γήπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..

ΕΙΔΟΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΗ 18)	Αναγράφεται ο κωδικός του δικαιώματος σε αγροτεμάχιο ως εξής:	
	ΚΩΔ	
	1	Πλήρης κυριότητα.
	2	Ψιλή κυριότητα.
	3	Επικαρπία. Τα ενοχικά δικαιώματα της ενάσκησης επικαρπίας και συνοίκησης δεν αναγράφονται.
	4	Δικαίωμα επιφανείας. Δικαίωμα επιφανείας είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 3986/2011, και να ασκεί, στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε δημόσιο κτήμα, τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.
	5	Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.
	6	Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.
	7	Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.
	8	Δικαίωμα γηπέδου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.
	9	Νομή επίδικου γηπέδου.
	10	Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία προκύπτει από τη θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή, πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο. Αν για οποιαδήποτε αιτία δεν αναγράφεται η ημερομηνία έναρξης εργασιών στην άδεια οικοδομής, η έναρξη εργασιών πιστοποιείται από το Ι.Κ.Α. ή από τα παραστατικά εργασιών (εκσκαφές, κατασκευή φέροντος σκελετού και γενικά κάθε πρόσφορο στοιχείο, το οποίο μπορεί να την πιστοποιήσει).
	11	Κατοχή γηπέδου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
	12	Κατοχή γηπέδου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην "ΕΤΑΔ Α.Ε." και στην "Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.
	13	Δεσμευμένο γήπεδο από Ο.Τ.Α. για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.
	Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων, μεταλλείων, εκμετάλλευσης δασών (όπως ρητινοσυλλογής, ξύλευσης) κ.λπ. δεν αναγράφονται. Στις περιπτώσεις στις οποίες ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα επί του ίδιου ακινήτου (για παράδειγμα 50% πλήρους κυριότητα και 50% ψιλής κυριότητας), αυτά αναγράφονται σε χωριστές γραμμές.	

ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΣΤΗΛΗ 19)	Αναγράφεται το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί τοις εκατό (%), που αναλογεί σε γήπεδο. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφεται με πέντε δεκαδικά ψηφία.								
ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ (ΣΤΗΛΗ 20)	Σε περίπτωση γηπέδων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αναγράφεται υποχρεωτικά το έτος γέννησης του επικαρπωτή. Η στήλη αυτή παραμένει κενή στις περιπτώσεις γηπέδων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά πλήρη κυριότητα. Το έτος γέννησης του επικαρπωτή του γηπέδων αναγράφεται με τέσσερα ψηφία.								
ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ (ΝΑΙ / ΟΧΙ) (ΣΤΗΛΗ 21)	Αναγράφεται ΝΑΙ, αν το γήπεδο είναι ηλεκτροδοτούμενο, και ΟΧΙ, αν δεν είναι. Ηλεκτροδοτούμενο, θεωρείται κάθε γήπεδο, στο οποίο υπάρχει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος (μετρητής ρεύματος), ανεξάρτητα αν η ηλεκτροδότηση έχει διακοπεί ή αν πρόκειται για εργοταξιακή παροχή.								
ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ / ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΗ 22)	Αναγράφεται ο αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (τα 9 πρώτα ψηφία του αριθμού παροχής), ή ο αριθμός εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.								
ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 26)	Αναγράφεται αντίστοιχα: ΚΩΔ								
	<table> <tr> <td>1</td><td> Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, το οποίο κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ.. </td></tr> <tr> <td>2</td><td> Γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ.. </td></tr> <tr> <td>3</td><td>Γήπεδο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Γήπεδο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.</td></tr> </table>	1	Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, το οποίο κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ..	2	Γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ..	3	Γήπεδο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.	4	Γήπεδο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.
1	Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, το οποίο κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ..								
2	Γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ..								
3	Γήπεδο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.								
4	Γήπεδο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.								

ΧΡΗΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ (ΣΤΗΛΗ 28)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Ιδιοχρησιμοποίηση. Ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγράφονται και τα ακίνητα τα οποία είναι κενά, εφόσον ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, και σε ΟΤΑ.
	2	Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.
	3	Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου.
	4	Ιδιοχρησιμοποίηση γηπέδου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
	5	Παραχωρημένο γήπεδο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.
	6	Δωρεάν παραχωρημένο γήπεδο στο Δημόσιο.
	7	Γήπεδο επί του οποίου υπάρχει Πρεσβεία ή Προξενείο.
	8	Γήπεδο ξένου κράτους, επί του οποίου υπάρχει ακίνητο για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου ή διπλωματικών αντιπροσώπων.
Ακίνητα (κάθε κατηγορίας), που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα, καθώς και ξενοδοχεία - ειδικά κτίρια, που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, και τα οποία εν μέρει ιδιοχρησιμοποιούνται και εν μέρει εκμισθώνονται από αυτά, αναγράφονται σε δύο γραμμές. Στη μία γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται, με την αντίστοιχη ένδειξη του «ιδιοχρησιμοποιούμενου», και στην άλλη γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται. Σε κάθε γραμμή αναγράφεται και η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί σε κάθε επιφάνεια του κτίσματος (ιδιοχρησιμοποιούμενου και μη), εφόσον τούτο απαιτείται ανάλογα με το είδος του ακινήτου.		

ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (ΣΤΗΛΗ 24)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Για δήλωση νέου αγροτεμαχίου.
	2	Για τροποποίηση στοιχείων αγροτεμαχίου.
	3	Για διαγραφή αγροτεμαχίου.

II. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με αφορμή ερωτήματα, που υποβάλλονται από φορολογουμένους, σχετικά με τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ακολουθεί καταγραφή απαντήσεων στα συνηθέστερα εξ αυτών:

1. Από την 1η Ιανουαρίου 2014, το ακίνητο αναγράφεται σύμφωνα με την πραγματική του κατάσταση. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και χρήση του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου. Τονίζεται ότι, για να αναγραφεί ένα κτίσμα σε άλλη κατηγορία από αυτήν της οικοδομικής άδειας ή του τίτλου κτήσης, πρέπει επ' αυτού να έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις με αποτέλεσμα η χρήση του να είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του.

2. Αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν και για τις οποίες δεν υπήρχε υποχρέωση αναγραφής στις προηγούμενες δηλώσεις Ε9, από το έτος 2014 δηλώνονται στην πραγματική τους κατάσταση (είτε αναγράφονται για πρώτη φορά είτε η επιφάνειά τους προστίθεται στο ήδη υφιστάμενο κτίσμα).

3. Όταν σε κάποιο τμήμα του ακινήτου υφίστανται διαφορετικές συνθήκες, που δεν είναι δυνατόν να απεικονισθούν σε μία γραμμή (π.χ. διάφορα εμπράγματα δικαιώματα, τμήμα του εδάφους εντός σχεδίου και τμήμα του εκτός σχεδίου και οικισμού, ψιλή κυριότητα από διαφορετικούς επικαρπωτές κ.λπ.), το ακίνητο αναγράφεται σε περισσότερες γραμμές.

4. Όταν επί οικοπέδου υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία με

όλα τα περιγραφικά στοιχεία και τα παρακολουθήματά της (οικόπεδο, αποθήκη, θέση στάθμευσης, κολυμβητική δεξαμενή κ.λπ.) αναγράφεται σε μία γραμμή.

5. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οικόπεδο και το επ' αυτού κτίσμα αναγράφονται σε μία γραμμή, με συμπλήρωση και της στήλης 22.

6. Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά.

Κατ' εξαίρεση δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο σε κατοικίες, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης εφόσον αθροιστικά:

α. υπάρχει πλήρης σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας για το σύνολο του οικοπέδου και των επ' αυτού κτισμάτων (υφισταμένων ή μελλοντικών),

β. η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα ΑΠΑΑ και

γ. βρίσκονται σε πολυκατοικία.

Επίσης στην περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου, όταν υπάρχει τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εφόσον το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία εφαρμόζεται το σύστημα ΑΠΑΑ.

7. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα κτίσματα εκτείνονται σε περισσότερους του ενός ορόφους, αναγράφονται σε ξεχωριστή γραμμή ανά όροφο. Στην περίπτωση αυτή το οικόπεδο αναγράφεται σε μία μόνο εξ αυτών των γραμμών με αναγραφή της συνολικής επιφάνειας των επ' αυτού κτισμάτων στη στήλη 22.

8. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και επ' αυτού υπάρχουν ανεξάρτητα κτίσματα μη εφαπτόμενα, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κτίσμα και ανά όροφο, όπου τούτο απαιτείται.

Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών με συμπλήρωση και της στήλης 22.

9. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και επ' αυτού υπάρχουν ανεξάρτητα κτίσματα εφαπτόμενα και ανήκουν στην ίδια κατηγορία (π.χ. κατοικίες), αναγράφονται σε μία γραμμή ανά όροφο συμπεριλαμβανομένων και τυχόν κοινόχρηστων χώρων (από τοίχο σε τοίχο). Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφο-

νται σε μία εξ αυτών των γραμμών με συμπλήρωση και της στήλης 22.

10. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και επ' αυτού υπάρχουν ανεξάρτητα κτίσματα (εφαπτόμενα ή μη εφαπτόμενα) αποτελούμενα, το ένα τουλάχιστον εξ αυτών, από περισσότερους του ενός ορόφους, με ενιαία λειτουργική ενότητα, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κτίσμα. Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών με συμπλήρωση και της στήλης 22.

11. Σε περίπτωση δήλωσης κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή αυθαίρετων κτισμάτων, αναγράφεται η συνολική επιφάνεια αυτών ανά όροφο (δηλαδή προστίθενται και τα κλιμακοστάσια, οι εξωτερικοί τοίχοι, τα πλατύσκαλα κ.λπ.).

12. Σε οικοδομή χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η είσοδος (το κτίσμα) σε πυλωτή (κλιμακοστάσιο, σκάλα), αναγράφεται ως κύριος ή βοηθητικός χώρος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή την πολεοδομική νομοθεσία. Το αυτό ισχύει και για την απόληξη κλιμακοστασίου.

13. Εφόσον η συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων διαφοροποιείται από τα προαναφερθέντα, αλλά έχει αναγραφεί το σύνολο των στοιχείων του ακινήτου, ώστε να αποτυπώνεται η συνολική πραγματική του κατάσταση, η περιγραφή αυτή δεν θεωρείται εσφαλμένη.

14. Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν έχουν υποχρέωση να αναγράψουν στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τους κοινόχρηστους χώρους, κατά την έννοια του άρθρου 967 του Αστικού Κώδικα, που έχουν στην κυριότητά τους και έχουν δημοσιευθεί σε σχετικό ΦΕΚ.

15. Δεν αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων τα οικόπεδα ή γήπεδα κοιμητηρίων καθώς και τα οστεοφυλάκια, οι νεκροθάλαμοι, οι τάφοι, τα αποτεφρωτήρια και τα χωνευτήρια, τα οποία βρίσκονται εντός αυτών. Στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν άλλα κτίσματα στους χώρους των κοιμητηρίων (όπως π.χ. τα κυλικεία, τα οποία θεωρούνται επαγγελματικές στέγες), αυτά αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων χωρίς τη συμπλήρωση στοιχείων οικοπέδου.

16. Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, συμπληρώνονται αθροιστικά οι ενδείξεις:

- στη στήλη 10 του Πίνακα 1 αναγράφεται ο κωδικός 99 «ημιτελές κτίσμα»
- στη στήλη 30 του Πίνακα 1 αναγράφεται η ένδειξη ΟΧΙ «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή, αν αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και
- στη στήλη 32 του Πίνακα 1 συμπληρώνεται κωδικός 8 «κενό κτίσμα».

ΠΡΟΣΟΧΗ: Δεν συμπληρώνεται, η στήλη 32 αν πρόκειται για κτίσμα που έχει μεν αποπερατωθεί, αλλά αναγράφεται ως ημιτελές γιατί έχει μερική έλλειψη στέγης ή έχει υποστεί ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό.

17. Σε περίπτωση απόκτησης ακινήτου, όταν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο υπάρχει διαλυτική ή αναβλητική αίρεση, το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων από τον αποκτώντα, σε περίπτωση διαλυτικής αίρεσης, και από τον πωλητή, σε περίπτωση αναβλητικής αίρεσης.

18. Σε περίπτωση προσυμφώνου μεταβίβασης ακινήτου με αντάλλαγμα με το δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης από τον αγοραστή, με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου αγοραστή. Εφόσον στο προσύμφωνο προβλέπεται ρητή προθεσμία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου, μετά την παρέλευση άπρακτης της οποίας δεν παρέχεται δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου, το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου πωλητή.

19. Ο κληρονόμος με το ευεργέτημα της απογραφής, αναγράφει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του το σύνολο των κληρονομιαίων ακινήτων κατά το ποσοστό και το είδος του δικαιώματος επ' αυτών.

20. Η αφάνεια αντιμετωπίζεται ως θάνατος, από την ημερομηνία δημοσίευσης στον τύπο της τελεσίδικης σχετικής απόφασης, σύμφωνα με το άρθρο 43 του Αστικού Κώδικα.

21. Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ., εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο, θεωρείται πλήρης κύριος αυτού.

22. Σε περίπτωση κατά την οποία, κατά το γεωγραφικό εντοπισμό ακινήτου, ο φορολογούμενος

διαπιστώνει ότι ο χάρτης του Υπουργείου Οικονομικών δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, επιλέγει το τετράγωνο στο οποίο θεωρεί ότι βρίσκεται το ακίνητό του ή άλλως το πλησιέστερο (ως προς το ακίνητό του) τετράγωνο στο χάρτη, το αποδέχεται, στην επόμενη οθόνη διαγράφει τις ενδείξεις που έχουν προσυμπληρωθεί ως προσόψεις του ακινήτου και, στην τελική οθόνη με τα στοιχεία του ακινήτου, στο πεδίο «Ονομασία Οδού Ακινήτου» αναγράφει τη διεύθυνση του ακινήτου, χωρίς να μεταβάλει τους υπόλοιπους δρόμους που έχουν αναγραφεί και εμφανίζονται αυτόματα. Τέλος, στη στήλη με τον αριθμό προσόψεων, αναγράφει το πλήθος των προσόψεων του ακινήτου.

III. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΩΔΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΤΗΛΩΝ ΣΤΗ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από το έτος 2014 έχουν πραγματοποιηθεί οι ακόλουθες αλλαγές :

Στη στήλη 9 του Πίνακα 1 προστέθηκαν οι κατηγορίες:

- 41: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
- 42: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.
- 43: Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές.
- 44: Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.
- 45: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.
- 46: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής.
- 47: Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.
- 51: Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.
- 52: Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης

Στις στήλες 15 και 19 του Πίνακα 1 προστέθηκαν οι κατηγορίες:

- 4: Δικαίωμα επιφανείας.
- 5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
- 6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
- 7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
- 8: Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρη-

τηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.

9: Νομή επίδικου ακινήτου.

10: Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία προκύπτει από τη θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή, πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο.

11: Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

12: Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην "ΕΤΑΔ Α.Ε." και στην "Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.

13: Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α. για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.

Στη νέα στήλη 32 του Πίνακα 1 αναγράφονται οι κατηγορίες:

- 1: Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης.
- 2: Ακίνητο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης.
- 3: Κτίσμα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης.
- 4: Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.
- 5: Ακίνητο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.
- 6: Κτίριο χαρακτηρισμένο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.
- 7: Κτίριο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης.
- 8: Κενό κτίσμα.

Στη νέα στήλη 33 του Πίνακα 1 αναγράφονται οι κατηγορίες:

- 1: Ιδιοχρησιμοποίηση.
- 2: Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.
- 3: Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευ-

τικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.

4: Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.

5: Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση, που έχει κυρωθεί με νόμο.

6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

8: Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου και διπλωματικών αντιπροσώπων.

Στη νέα στήλη 29 του Πίνακα 2 αναγράφονται οι κατηγορίες:

1: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.

2: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.

3: Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές.

4: Γήπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.

5: Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.

6: Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής

7: Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.

Στη στήλη 18 του Πίνακα 2 προστίθενται οι κατηγορίες:

4: Δικαίωμα επιφανείας.

5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.

8: Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.

9: Νομή επίδικου ακινήτου.

10: Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών ή, πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο.

11: Κατοχή ακινήτου, που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

12: Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που

ανήκει στην "ΕΤΑΔ Α.Ε." και στην "Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε." με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.

13: Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α., για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.

Στη νέα στήλη 26 του Πίνακα 2 αναγράφονται οι κατηγορίες:

1: Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης.

2: Γήπεδο με μερική απαγόρευση χρήσης.

3: Γήπεδο, για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.

4: Γήπεδο, για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.

Στη νέα στήλη 28 του Πίνακα 2 αναγράφονται οι κατηγορίες:

1: Ιδιοχρησιμοποίηση.

2: Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.

3: Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.

4: Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.

5: Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.

6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

8: Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου και διπλωματικών αντιπροσώπων.

IV. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Παράδειγμα 1

Σε οικόπεδο 500 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε περιοχή εντός ΑΠΑΑ, υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και μεταξύ των ιδιοκτησιών περιλαμβάνεται μελλοντικό δικαίωμα ανέγερσης διαμε-

ρίσματος 200 τ.μ. στον 3ο όροφο πολυκατοικίας, το οποίο αντιστοιχεί σε 150‰ επί του οικοπέδου. Την 1.1.2014 στον 3ο όροφο είχε ανεγερθεί διαμέρισμα 100 (εκ των 200) τ.μ. Πώς αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων;

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή με κατηγορία ακινήτου 1 (κατοικία) με επιφάνεια κατοικίας (στη στήλη 22) 100 τ.μ., επιφάνεια οικοπέδου 500 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 15%. Η στήλη 22 (υφιστάμενα κτίσματα) θα παραμείνει κενή. Εφόσον ο φορολογούμενος επιθυμεί να συμπληρώσει τη στήλη 22, αναγράφει σε αυτή μόνο την επιφάνεια των υφιστάμενων κτισμάτων που αναλογούν στη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, δηλαδή 100 τ.μ..

Παράδειγμα 2

Τεχνική κατασκευαστική Α.Ε. έχει κατασκευάσει σε οικόπεδο ιδιοκτησίας της, επί του οποίου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, 5 κτίσματα, τα Α, Β, Γ, Δ και Ε, τα οποία χρησιμοποιεί ως εξής: το κτίσμα Α ως γραφείο των αρχιτεκτόνων που εργάζονται σε αυτήν, το κτίσμα Β το εκμισθώνει ως γραφείο σε κάποια ασφαλιστική εταιρία, τα κτίσματα Γ, Δ και Ε τα διαθέτει προς πώληση ή εκμίσθωση, αλλά προς το παρόν δεν έχουν πωληθεί ούτε εκμισθωθεί και είναι κενά. Στη δήλωση Ε9 η εν λόγω τεχνική κατασκευαστική εταιρία αναγράφει τα ακίνητά της (ως προς τη χρήση των ακινήτων, στήλη 33) ως εξής:

- στο κτίσμα Α θα αναγραφεί ο κωδικός 4 (Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας).
- στα κτίσματα Β, Γ, Δ, Ε δεν θα αναγραφεί κανένας κωδικός.

Παράδειγμα 3

Κτίσμα το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε Ν.Π.Δ.Δ., που εντάσσεται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, και είναι κενό, θα δηλωθεί στη στήλη 33 με κωδικό 1 (Ιδιοχρησιμοποίηση)

Παράδειγμα 4

Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.000 τ.μ. εντάσσεται σε σχέδιο πόλης και σύμφωνα με αυτό τα 800 τ.μ. είναι οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, τα 50 τ.μ. ρυμοτομούνται (χωρίς αποζημίωση) και τα 150 τ.μ. απαλλοτριώνονται (με αποζημίωση) για να γίνουν πλατεία.

Μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής ο

φορολογούμενος αναγράφει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων το σύνολο της επιφάνειας (1.000 τ.μ.), ως οικόπεδο που τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση (στήλη 10, κωδικός 2).

Όταν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής ο φορολογούμενος:

α) αναγράφει τα 800 τ.μ. ως οικόπεδο σε μία γραμμή.

β) σε άλλη γραμμή αναγράφει τα 150 τ.μ. ως τελούντα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση (στήλη 10, κωδικός 2). Εφόσον καθορισθεί αποζημίωση και παρέλθει ένα έτος από τον προσδιορισμό της, στη στήλη 32 συμπληρώνει τον κωδικό 5 (Έχει ορισθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση). Αν την αποζημίωση οφείλει να την καταβάλει δήμος, το τμήμα αυτό του οικοπέδου αναγράφεται με κωδικό 13 στη στήλη 19 και παράλληλα στη στήλη 32 συμπληρώνεται ο κωδικός 5.

Όταν καταβληθεί η αποζημίωση για τα 150 τ.μ., ο φορολογούμενος τα διαγράφει από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Παράδειγμα 5

Φορολογούμενος απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα το έτος 2010, αποθήκη - οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 50 τ.μ., που βρίσκεται στο υπόγειο πολυκατοικίας σε οικόπεδο το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης και σε περιοχή εντός ΑΠΑΑ. Το έτος 2013 προβαίνει σε ολική ανακατασκευή της αποθήκης και τη μετατρέπει σε κατοικία.

Για τα έτη 2010 έως 2013 η οριζόντια ιδιοκτησία δηλώνεται ως αποθήκη στο υπόγειο της οικοδομής ενώ από το έτος 2014 δηλώνεται ως υπόγεια κατοικία.

Παράδειγμα 6

Σε οικόπεδο προβλέπεται από την οικοδομική άδεια η ανέγερση τετραώροφου κτίσματος μεθ' υπογείου και επ' αυτού έχει συνταχθεί πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας έχουν κατασκευαστεί το υπόγειο, το ισόγειο και ο πρώτος όροφος. Πώς θα δηλωθεί η θέση στάθμευσης, η οποία αποτελεί παρακολούθημα διαμερίσματος που δεν έχει ακόμα κατασκευαστεί;

Η θέση στάθμευσης δηλώνεται σε ξεχωριστή γραμμή με κατηγορία ακινήτου τον αριθμό 6 (θέση στάθμευσης) και η επιφάνειά της αναγράφεται στη στήλη των βοηθητικών χώρων (στήλη 13).

Παράδειγμα 7

Επί γωνιακού οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίσμα. Στον τίτλο κτήσης περιγράφεται ως έχον μία πρόσοψη. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων το ακίνητο θα περιγραφεί στην πραγματική του κατάσταση (με δύο προσόψεις).

Παράδειγμα 8

Επί οικοπέδου 500 τ.μ., που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, έχει ανεγερθεί τετραώροφη οικοδομή κατοικιών επιφανείας κάθε ορόφου 250 τ.μ.. Στον α' όροφο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα επιφανείας 100 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 10% επί του οικοπέδου. Αναγράφεται ως εξής:

Στήλη 9	Στήλη 11	Στήλη 12	Στήλη 16	Στήλη 18	Στήλη 20	Στήλη 22
1	1	100	100	500	10	1000
1	0	250	100	500	90	1000
1	1	150	100			
1	2	250	100			
1	3	250	100			

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΣΑΒΒΑΪΔΟΥ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.

ΠΟΛ. 1248/2.12.2014/Υπ. Οικ.

Απαιτούμενα παραστατικά για τη χορήγηση απαλλαγών ή μειώσεων από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014.

Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται στην υπηρεσία μας αναφορικά με το θέμα, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

1.α. Για τη χορήγηση των απαλλαγών ή μειώσεων που προβλέπονται στην περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013 (πλήρης ή μερική απαγόρευση χρήσης ακινήτου), απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια δημόσια ή διοικητική αρχή, με την οποία αποδεικνύεται ότι υφίσταται μερική ή ολική απαγόρευση χρήσης του ακινήτου. Στη βεβαίωση θα πρέπει να αναφέρονται, εκτός από τα περιγραφικά στοιχεία του

ακινήτου, για το οποίο υπάρχει ολική ή μερική απαγόρευση χρήσης, ο αριθμός και η ημερομηνία της απόφασης δέσμευσης, το είδος της απαγόρευσης και ότι η απαγόρευση αυτή υφίστατο κατά την 1η Ιανουαρίου 2014.

Διευκρινίζεται ότι, στην περίπτωση κατά την οποία σε οικόπεδο υπάρχει κτίσμα κατοικήσιμο και υφίσταται απαγόρευση χρήσης του ακινήτου, αυτή τεκμαίρεται ότι δεν αναφέρεται στο κτίσμα, αλλά μόνο στη γη, και αποτελεί μόνο μερική απαγόρευση χρήσης της γης (οικόπεδου ή γηπέδου).

β. Δεν απαιτείται η προσκόμιση δικαιολογητικών για τη χορήγηση της μείωσης (κατά 20%) του φόρου επί των δικαιωμάτων σε κύριους χώρους αποπερατωμένων κατοικιών, μονοκατοικιών, διαμερισμάτων και επαγγελματικών στεγών, οι οποίες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας (παράγραφος 5 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013), εφόσον καθ' όλο το προηγούμενο έτος ήταν κενοί και με διακοπή της ηλεκτρο-

δότησης. Οι προϋποθέσεις της απαλλαγής αυτής ελέγχονται κεντρικά από τη ΔΗΛΕΔ με βάση τις υποβληθείσες δηλώσεις (φόρου εισοδήματος και στοιχείων ακινήτων) και τις καταστάσεις που έχουν αποσταλεί από το ΔΕΔΔΗΕ για τα ακίνητα στα οποία έχει πραγματοποιηθεί διακοπή της ηλεκτροδότησης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους 2013.

γ. Για την εφαρμογή του συντελεστή ημιτελών κτισμάτων (περίπτωση η' της παραγράφου 2 της ενότητας Α' του άρθρου 4 του Ν. 4223/2013), απαιτείται η αναγραφή του κτίσματος ως ημιτελούς στη δήλωση Ε2 για χρονικό διάστημα τουλάχιστον πέντε ετών, εκτός εάν πρόκειται για ακίνητο νεότερης κατασκευής. Εννοείται ότι το εν λόγω ακίνητο θα πρέπει να είχε δηλωθεί ως ημιτελές και στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) για τα ίδια αυτά έτη.

δ. Για να χορηγηθούν οι απαλλαγές ή μειώσεις που αφορούν κτίρια, τα οποία έχουν κηρυχθεί ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή έργα τέχνης, απαιτείται να προσκομίζεται το ΦΕΚ, στο οποίο έχει δημοσιευθεί η σχετική απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

ε. Για τη διόρθωση της εκ παραδρομής αναγραφής γηπέδου ως οικόπεδο, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης της Πολεοδομίας ή της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου ότι αυτό βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού.

στ. Για τη χορήγηση απαλλαγής από το συμπληρωματικό φόρο στα νομικά πρόσωπα για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών ακινήτά τους (κτίσματα και οικόπεδα ή γήπεδα), απαιτείται η προσκόμιση της αναλυτικής κατάστασης μισθωμάτων ακινήτων (έντυπο Ε2) ή της δήλωσης αυτών (των ακινήτων) στο μητρώο της Δ.Ο.Υ. ως έδρα ή υποκατάστημα.

2. Εφόσον προσκομίζονται τα ανωτέρω, παρακαλούμε η εκκαθάριση να πραγματοποιείται άμεσα, εφόσον αυτό είναι εφικτό.

3. Για λοιπές τροποποιήσεις της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), οι οποίες έχουν ως συνέπεια τη μείωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι φορολογούμενοι υποχρεούνται να προσκομίζουν οποιοδήποτε παραστατικό από αρμόδια δημόσια αρχή, που πιστοποιεί την ορθότητα της μεταβολής.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΣΑΒΒΑΪΔΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.
ΠΟΛ. 1251/5.12.2014/Υπ. Οικ.
[ΑΔΑ: ΨΨ5ΓΗ-1ΘΞ]**

**Συμπληρωματικές οδηγίες και διευκρινίσεις
σχετικά με τον υπολογισμό του φόρου
υπεραξίας από μεταβίβαση με επαχθή αιτία
ακίνητης περιουσίας.**

Με αφορμή πληθώρα ερωτημάτων σχετικά με το φόρο υπεραξίας του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013, σας παρέχουμε τις ακόλουθες διευκρινίσεις για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή των σχετικών διατάξεων.

1. Νομικές και πραγματικές μεταβολές επί ακινήτου μεταξύ του χρόνου κτήσης και του χρόνου πώλησης

α) Ένταξη αγροτεμαχίων εντός οικισμού

Εάν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είχε αποκτηθεί ως οικόπεδο ή αγροτεμάχιο και, πριν την μεταβίβασή του, επήλθε κύρωση των οικείων πράξεων εφαρμογής, εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη ή εκδόθηκε αντίστοιχη διοικητική πράξη καθορισμού των ορίων οικισμού, για τον καθορισμό του χρόνου κτήσης ισχύουν όσα αναφέρονται στις παραγράφους 2 και 3 της ΠΟΛ 1119/2014 ΑΥΟ, δηλαδή ως χρόνος κτήσης θεωρείται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής, ο χρόνος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ή έκδοσης της αντίστοιχης διοικητικής πράξης καθορισμού των ορίων οικισμού, κατά περίπτωση, ακόμη και αν η κτήση είναι πριν από την 1.1.1995.

Όσον αφορά τον καθορισμό της τιμής κτήσης, στην περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είχε αποκτηθεί ως αγροτεμάχιο, αυτή προσδιορίζεται, σε κάθε περίπτωση, με τον πλασματικό τρόπο (περ. γ' παρ. 2 άρθ. 41), ενώ, στην περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είχε αποκτηθεί ως οικόπεδο, προσδιορίζεται βάσει των αναφερομένων στην παράγραφο 2 περιπτώσεις α' και β' του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013.

Ακόμη και στην περίπτωση που έχει αποκτηθεί αγροτεμάχιο με κτίσμα και, πριν τη μεταβίβασή του, επέλθει κύρωση πράξης εφαρμογής, η τιμή κτήσης προσδιορίζεται με το πλασματικό τρόπο και ως χρόνος κτήσης λαμβάνεται αυτός της κύρωσης πράξης εφαρμογής.

β) Αλλαγή χρήσης

Στην περίπτωση κατά την οποία για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο προβλεπόταν συγκεκριμένη χρήση του ως νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και, στη συνέχεια, η χρήση αυτή μεταβλήθηκε, καθ' οιονδήποτε τρόπο, μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας αλλαγής χρήσης, η μεταβολή αυτή είναι αδιάφορη για τον προσδιορισμό τόσο του χρόνου όσο και της τιμής κτήσης (π.χ. το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ήταν κατοικία κατά την απόκτησή του ενώ, κατά την πώλησή του, έχει μετατραπεί σε επαγγελματικό χώρο).

γ) Αποπεράτωση ημιτελούς κτίσματος

Σύμφωνα με όσα ορίζονται στην ΠΟΛ 1168/2014 ΑΥΟ (ΦΕΚ Β' 1724/27-6-2014) σε περίπτωση απόκτησης **ημιτελούς κτίσματος** (μετά την 1.1.1995), και στη συνέχεια, μετά από ανέγερση, (είτε βάσει της ίδιας άδειας ανέγερσης είτε κατόπιν έκδοσης νέας άδειας ανέγερσης ή ανανέωσης της ήδη υπάρχουσας) πώληση αυτού ως **ημιτελούς**, σε οποιοδήποτε στάδιο κατασκευής, προ της αποπεράτωσης του, τότε η τιμή κτήσης υπολογίζεται με βάση την αξία στην οποία αυτό είχε αποκτηθεί. Αντίθετα, εάν πωληθεί ως **αποπερατωμένο**, η τιμή κτήσης θα προσδιοριστεί σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013 (Δείκτης Τιμών Κατοικιών). Σε αμφότερες τις περιπτώσεις ως χρόνος κτήσης θεωρείται εκείνος της απόκτησης, ενώ είναι αδιάφορος ο χρόνος έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Παραδείγματα:

1. Αγορά ημιτελούς κτίσματος το 1997 με οικοδομική άδεια ανέγερσης του 1996. Το 1998 γίνεται αναθεώρηση οικοδομικής άδειας και το ακίνητο πωλείται το 2014 είτε ως ημιτελές είτε ως αποπερατωμένο. Έτος κτήσης σε κάθε περίπτωση είναι το έτος 1997. Η τιμή κτήσης είναι η τιμή που προκύπτει από το συμβόλαιο αγοράς, εφόσον το κτίσμα πωλείται ως ημιτελές, ενώ αν πωλείται αποπερατωμένο, η τιμή κτήσης θα προσδιοριστεί σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013.

2. Το έτος 1997 αποκτάται με αγορά ημιτελές κτίσμα από σύζυγους κατά 50% έκαστος, με οικοδομική άδεια ανέγερσης του 1996. Το 1998 γίνεται αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Το 2000 ο σύζυγος αποβιώνει. Το 2014 η σύζυγος πωλεί το ακίνητο απο-

περατωμένο. Έτος κτήσης είναι το 2000 (απόκτηση του 75% της πλήρους κυριότητας). Η τιμή κτήσης θα προσδιοριστεί κατ' ανάλογη εφαρμογή της παραγράφου 8 της ΠΟΛ 1168/2014 ΑΥΟ, δηλαδή με αναγωγή της αξίας του 50% της πλήρους κυριότητας που αποκτήθηκε από κληρονομική διαδοχή στη συνολική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Αντίθετα, αν η σύζυγος πωλεί το ακίνητο ημιτελές, τότε η τιμή κτήσης αυτού είναι το άθροισμα της τιμής αγοράς του 50% της πλήρους κυριότητας και της αξίας επί της οποίας επιβλήθηκε ο φόρος κληρονομιάς για το υπόλοιπο 50% που κληρονόμησε.

δ) Συνένωση διαμερισμάτων αυτοτελών με διαφορετικούς χρόνους κτήσης

Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που προήλθε μετά από συνένωση αυτοτελών κατοικιών που αποκτήθηκαν σε διαφορετικούς χρόνους, ως χρόνος κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος απόκτησης του 75% τουλάχιστον της επιφάνειας του ακινήτου που μεταβιβάζεται και η τιμή κτήσης προσδιορίζεται ως το άθροισμα των τιμών κτήσης των αυτοτελών κατοικιών.

Στην περίπτωση που η μια εκ των κατοικιών αποκτήθηκε προ του 1995, η τιμή κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου προσδιορίζεται σε κάθε περίπτωση με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών, της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013.

ε) Απαλλοτρίωση τμήματος ακινήτου

Σε περίπτωση που έχει αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία, αγροτεμάχιο ή οικόπεδο και στη συνέχεια έγινε απομείωση τετραγωνικών μέτρων λόγω γενομένης απαλλοτρίωσης, η τιμή κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου μειώνεται με την αναλογούσα αξία κτήσης των απομειούμενων τ.μ. και ο χρόνος κτήσης λαμβάνεται σύμφωνα με την παρ. 3 του αρ. 41 του Ν. 4172/2013.

Παράδειγμα: Το 2003 ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα (8/10) στον Β ενός αγροτεμαχίου 8.000 τ.μ. παρακρατώντας την επικαρπία και η αξία της ψιλής κυριότητας προσδιορίζεται στο ποσό των 30.000 ευρώ. Ο Α πέθανε το 2010. Ήδη η έκταση το αγρού απομειώθηκε σε 5.000 τ.μ.. Χρόνος κτήσης είναι το 2003 όταν αποκτήθηκε το 75% του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και η τιμή κτήσης υπολογίζεται ως εξής:

Η πλήρης κυριότητα μετά το θάνατο του επικαρπωτή γίνεται 37.500 ευρώ ($30.000 \cdot 10/8$)
 $37.500 \cdot 5.000 \text{ τ.μ.} / 8.000 \text{ τ.μ.} = 23.437,50 \text{ ευρώ}$

2. Διόρθωση συμβολαίου

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στην ΠΟΛ 1122/2014, η περίπτωση διόρθωσης, τροποποίησης ή επανάληψης συμβολαίου, για οποιαδήποτε αιτία, δεν συνιστά μεταβιβαστική πράξη, για την εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 4172/2013, εφόσον η διόρθωση ή η επανάληψη δεν συνεπάγεται τη μεταβολή οποιουδήποτε προσδιοριστικού της υπεραξίας στοιχείου. Τα ανωτέρω ισχύουν, ιδίως, όταν η διόρθωση αφορά τη διευκρίνιση των περιμετρικών ορίων ακινήτου ή την έκταση αυτού, κατόπιν νέας απεικόνισης ή καταμέτρησής του, εφ' όσον προκύπτει ότι πρόκειται για το ίδιο αναγραφόμενο στο αρχικό συμβόλαιο ακίνητο. Επομένως, στην προηγούμενη περίπτωση, η διορθωτική πράξη δεν συνιστά νέα κτήση και, κατ' επέκταση, ο χρόνος κτήσης είναι εκείνος του αρχικού συμβολαίου. Εφόσον η κτήση στην προηγούμενη περίπτωση προέρχεται εξ επαχθούς αιτίας (πώληση ή ανταλλαγή), η κατά τα ανωτέρω διόρθωση της απεικόνισης ή καταμέτρησής του ακινήτου είναι αδιάφορη για τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας (ασχέτως της τυχόν οφειλής φόρου μεταβίβασης), καθόσον η αξία κτήσης έχει, ήδη, προσδιορισθεί ελευθέτως από τους συμβαλλόμενους, για το εν λόγω ακίνητο, όταν αυτό αποκτήθηκε. Αντίθετα, στην περίπτωση απόκτησης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή εκ χαρακτηριστικής αιτίας, θα ληφθεί υπόψη και η τυχόν επιπρόσθετη αξία, βάσει της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής ή χορηγήθηκε απαλλαγή από αυτόν, σύμφωνα με όσα έχουν ήδη αναφερθεί στην παράγραφο 5 της ΠΟΛ 1122/2014, εφόσον έχει υποβληθεί διορθωτική-συμπληρωματική δήλωση (φόρου κληρονομιάς, δωρεάς-γονικής παροχής κ.λπ.) ή έχει εκδοθεί πράξη επιβολής φόρου, βάσει των διατάξεων των φορολογικών αυτών. Η διόρθωση συμβολαίου που αφορά κτήση αποκλειστικής χρήσης κοινόχρηστου χώρου ως παρακολουθήματος χωρίς ποσοστό επί του οικοπέδου, χωρίς να προκύπτει καταβολή τιμήματος, δεν συνιστά νέα κτήση.

Επίσης σε περίπτωση διόρθωσης κύρωσης πράξης εφαρμογής ή ορθής επανάληψης αυτής τότε χρόνος κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος της αρχικής πράξης.

3. Τιμή κτήσης σε ειδικές περιπτώσεις

α) Ανέγερση με αυτεπιστασία ή αντιπαροχή

Επί μεταβίβασης κτίσματος που ανεγέρθηκε με αυτεπιστασία ή με το σύστημα της αντιπαροχής, η τιμή κτήσης προσδιορίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών.

Στην ίδια ως άνω περίπτωση, ο χρόνος κτήσης ορίζεται στην παράγραφο 3α' του άρθρου 41 του Ν.4172/13 ως ο χρόνος μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από την ημερομηνία έκδοσης ή δύο (2) ετών από την ημερομηνία της **πρώτης** ανανέωσης της οικοδομικής άδειας ανέγερσης, εκτός εάν η μεταβίβαση γίνεται εντός των παραπάνω προθεσμιών. Επισημαίνεται ότι ως ανανέωση οικοδομικής άδειας νοείται η πρώτη, μετά την έκδοση της άδειας ανέγερσης, ανανέωση αυτής, που αφορά την παράταση ισχύος της άδειας ανέγερσης του κτίσματος και όχι οποιαδήποτε άλλη σχετική που αφορά αναθεώρησή της, ήτοι αναφέρεται σε βελτίωση κτιρίου, μεταβολή της χρήσης της οικοδομής κ.λπ. Αυτονόητα, αδιάφορη τυγχάνει οποιαδήποτε, πέραν της πρώτης, ανανέωση της οικοδομικής άδειας ανέγερσης.

Αυτονόητα, αν μετά την έκδοση της άδειας δεν ανεγερθεί ακίνητο και στη συνέχεια πωληθεί το ακάλυπτο οικόπεδο, χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος απόκτησης του οικοπέδου και τιμή κτήσης αυτή που προκύπτει από τον τίτλο με βάση τις διατάξεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 Ν. 4172/2013.

β) Πολεοδομική τακτοποίηση εξ ολοκλήρου αυθαίρετης κατασκευής

Σύμφωνα με όσα ορίζει η ΠΟΛ 1168/2014 ΑΥΟ, σε περίπτωση απόκτησης ακάλυπτου οικοπέδου/αγροτεμαχίου και εν συνεχεία ανέγερσης επ' αυτού κτίσματος, χωρίς οικοδομική άδεια ανέγερσης, σε περίπτωση τακτοποίησης αυτού ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετου, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται η τιμή κτήσης του ακάλυπτου οικοπέδου/αγροτεμαχίου (ανεξαρτήτως χρόνου απόκτησης αυτού) προσαυξημένη με συντελεστή 20%.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ακόμη και αν το οικόπεδο/αγροτεμάχιο αποκτήθηκε πριν το 1995, εφόσον ανεγέρθηκε επ' αυτού κτίσμα εξ ολοκλήρου αυθαίρετο το οποίο τακτοποιήθηκε

πολεοδομικά και στη συνέχεια πωλείται, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται η τιμή κτήσης του ακάλυπτου οικοπέδου/αγροτεμαχίου προσαυξημένη με συντελεστή 20%.

Τα ανωτέρω ισχύουν και στην περίπτωση που μεσολάβησε διοικητική πράξη προσδιορισμού των ορίων οικισμού και το κτηθέν αγροτεμάχιο εντάχθηκε εντός οικισμού.

Επί πολεοδομικής τακτοποίησης εξ ολοκλήρου αυθαίρετης κατασκευής, εάν ο χρόνος ανέγερσης, όπου πιστοποιείται από τον μηχανικό στην αίτηση τακτοποίησης, λάβει χώρα μέχρι και την 31/12/1994, η υπεραξία θεωρείται μηδενική βάσει της παρ. 26 του άρθ. 72 του Ν. 4172/2013.

Επίσης, σε περίπτωση απόκτησης βάσει συμβολαίου αγροτεμαχίου/οικοπέδου με αυθαίρετο κτίσμα και μεταγενέστερης τακτοποίησης αυτού, τότε αυτό θεωρείται ολικά αυθαίρετο και σαν αξία λαμβάνεται το δηλωθέν τίμημα ενώ χρόνος κτήσης αυτός του συμβολαίου. Εάν μεταγενέστερα γίνει προσθήκη νέου αυθαιρέτου τότε η αξία αυτού προσδιορίζεται βάσει της περ. 9 της ΠΟΛ 1168/14.

Παράδειγμα

Δυνάμει ενός συμβολαίου του έτους 1993 αγοράστηκε κατά φιλή κυριότητα (8/10) ένα οικοπέδο 97 τ.μ. με αυθαίρετη οικία 28 τ.μ. με παρακράτηση επικαρπίας. Το 2010 έγινε συνένωση της επικαρπίας με το θάνατο της επικαρπώτριας. Κατόπιν έγινε τακτοποίηση του άνω κτίσματος με το Ν. 4178/1013 με χρόνο ανέγερσης, όπως αυτό πιστοποιείται από το μηχανικό στην αίτηση τακτοποίησης, από 1991 έως 1993. Επίσης έγινε τακτοποίηση δύο αποθηκών 10 τ.μ. η κάθε μια, ανεγερθέντων μεταγενέστερα της ως άνω μεταβίβασης. Σήμερα το ακίνητο πωλείται κατά πλήρη κυριότητα και δεν συντρέχει περίπτωση φόρου υπεραξίας (εκτός πεδίου εφαρμογής).

Αν όμως στο ανωτέρω παράδειγμα ο χρόνος ανέγερσης, όπως πιστοποιείται από το μηχανικό στην αίτηση τακτοποίησης του κτίσματος ήταν το 1995, τότε χρόνος κτήσης λαμβάνεται το 1995 και ως τιμή κτήσης λαμβάνεται η αξία του συμβολαίου με προσαύξηση 20%.

γ) Πολεοδομική τακτοποίηση μερικώς αυθαίρετης κατασκευής

Σύμφωνα με όσα ορίζει η ΠΟΛ 1168/2014 ΑΥΟ:

α. Σε περίπτωση απόκτησης με επαχθή αιτία

κτίσματος και στη συνέχεια πολεοδομικής τακτοποίησης **μερικώς αυθαίρετης κατασκευής** (βοηθητικής ή κύριας χρήσης), η οποία κατασκευή είναι προγενέστερη της απόκτησης του ακινήτου, ως τιμή κτήσης του συνολικά μεταβιβαζόμενου ακινήτου (νόμιμου και τακτοποιηθέντος) θεωρείται η τιμή κτήσης του νόμιμου κτίσματος, που προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013.

β. Σε περίπτωση απόκτησης με επαχθή αιτία κτίσματος και στη συνέχεια πολεοδομικής τακτοποίησης **μερικώς αυθαίρετης κατασκευής** (βοηθητικής ή κύριας χρήσης), η οποία κατασκευή είναι μεταγενέστερη της απόκτησης, η τιμή κτήσης του συνολικά μεταβιβαζόμενου ακινήτου (νόμιμου και τακτοποιηθέντος) προσδιορίζεται με πρόσθεση στην αξία της αποκτηθείσας νόμιμης επιφάνειας της αξίας της τακτοποιηθείσας, η οποία προκύπτει με αναγωγή στην αξία της νόμιμης επιφάνειας του κτίσματος, κατά το λόγο της επιφάνειας της τακτοποιηθείσας προς την επιφάνεια της νόμιμης.

γ. Σε περίπτωση απόκτησης κτίσματος με κληρονομική διαδοχή ή από χαριστική αιτία, και, στη συνέχεια, πολεοδομικής τακτοποίησης **μερικώς αυθαίρετης κατασκευής**, η οποία κατασκευή είναι προγενέστερη της κληρονομικής διαδοχής ή της χαριστικής αιτίας, ως τιμή κτήσης του συνολικά μεταβιβαζόμενου ακινήτου (νόμιμου και τακτοποιηθέντος) θεωρείται:

— εφόσον έχει δηλωθεί η συνολική επιφάνεια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής (ως όφειλε ο φορολογούμενος, δεδομένου ότι στις φορολογίες αυτές αντικείμενο του φόρου είναι το ακίνητο στην πραγματική του κατάσταση κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης), η τιμή κτήσης του συνολικού ακινήτου, βάσει της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής ή χορηγήθηκε απαλλαγή από αυτόν,

— εφόσον έχει δηλωθεί αρχικά η συνολική επιφάνεια μόνο της νόμιμης κατασκευής και στη συνέχεια ο φορολογούμενος έχει υποβάλει σχετική διορθωτική-συμπληρωματική δήλωση για την αυθαίρετη κατασκευή, η τιμή κτήσης του αρχικά δηλωθέντος ακινήτου και η επιπρόσθετη αξία της μερικώς αυθαίρετης κατασκευής, βάσει της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος κληρονομιάς, δωρεάς,

γονικής παροχής ή χορηγήθηκε απαλλαγή από αυτόν, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 5 της ΠΟΛ 1122/2014,

— εφόσον έχει δηλωθεί αρχικά η συνολική επιφάνεια μόνο της νόμιμης κατασκευής και ο φορολογούμενος δεν έχει υποβάλει στη συνέχεια σχετική διορθωτική-συμπληρωματική δήλωση για την αυθαίρετη κατασκευή, η τιμή κτήσης του αρχικά δηλωθέντος ακινήτου και

— εφόσον έχει δηλωθεί αρχικά η συνολική επιφάνεια μόνο της νόμιμης κατασκευής και στη συνέχεια, ειδικά για την απόκτηση του ακινήτου με δωρεά ή γονική παροχή (και όχι με κληρονομιά), και εφόσον ο φορολογούμενος προβεί μεταγενέστερα σε διορθωτικό συμβόλαιο της δωρεάς ή γονικής παροχής, η τιμή κτήσης του αρχικά δηλωθέντος ακινήτου και η επιπρόσθετη αξία που προκύπτει από το διορθωτικό συμβόλαιο.

Παράδειγμα: Κτήση, το 1998, λόγω γονικής παροχής, οικοπέδου μετά κτίσματος, το οποίο είναι μερικώς αυθαίρετο. Στη συνέχεια, ο αποκτών προβαίνει σε πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετης κατασκευής και το έτος 2014 μεταβιβάζει το οικόπεδο μετά του κτίσματος. Για τον προσδιορισμό της τιμής κτήσης θα ληφθεί υπ' όψιν τόσο η αξία του νόμιμου κτίσματος όσο και η αξία της αυθαίρετης κατασκευής, βάσει της οποίας υπολογίστηκε ο φόρος γονικής παροχής εφ' όσον στην αρχικά υποβληθείσα δήλωση δεν είχε περιληφθεί η μερικώς αυθαίρετη κατασκευή που προϋπήρχε της κτήσης αλλά υποβλήθηκε διορθωτική-συμπληρωματική δήλωση φόρου γονικής παροχής. Εάν δεν έχει υποβληθεί διορθωτική-συμπληρωματική δήλωση φόρου γονικής παροχής, δεν θα ληφθεί υπ' όψιν η αξία της αυθαίρετης κατασκευής.

δ. Σε περίπτωση απόκτησης κτίσματος με κληρονομική διαδοχή ή από χαριστική αιτία, και, στη συνέχεια, πολεοδομικής τακτοποίησης **μερικώς αυθαίρετης κατασκευής**, η οποία κατασκευή είναι μεταγενέστερη της κληρονομικής διαδοχής ή της χαριστικής αιτίας, η τιμή κτήσης του συνολικά μεταβιβαζόμενου ακινήτου (νόμιμου και τακτοποιηθέντος) προσδιορίζεται με πρόσθεση, στην αξία της αποκτηθείσας νόμιμης επιφάνειας, της αξίας της τακτοποιημένης, η οποία προκύπτει με αναγωγή στην αξία της νόμιμης επιφάνειας του κτίσματος κατά το λόγο της επιφάνειας της τακτοποιημένης προς την επιφάνεια της νόμιμης.

Παράδειγμα: Το έτος 2004 ο Α απέκτησε με αγορά την επικαρπία (2/10) και ο Β την ψιλή κυριότητα (8/10) μίας διώροφης οικοδομής, συνολικής επιφάνειας 75 τ.μ.. Η συνολική αξία αγοράς του ακινήτου ήταν 50.000 ευρώ με αντιστοιχία στην επικαρπία 10.000 ευρώ και στην ψιλή κυριότητα 40.000 ευρώ. Μεταγενέστερα κτίστηκαν 48 τ.μ. αυθαίρετα τα οποία και τακτοποιήθηκαν. Το 2014 πωλείται η οικοδομή και από τους δύο πωλητές. Ως χρόνος κτήσης και για τους δύο πωλητές λαμβάνεται το 2004 και η τιμή κτήσης προσδιορίζεται με πρόσθεση της αξίας της νόμιμης στην αξία της τακτοποιημένης επιφάνειας ως εξής:

$$50.000 * 48 \text{ τ.μ.} / 75 \text{ τ.μ.} = 32.000$$

$$32.000 + 50.000 = 82.000 \text{ ευρώ}$$

$$82.000 * 2/10 = 16.400 \text{ ευρώ για τον επικαρπωτή}$$

$$82.000 * 8/10 = 65.600 \text{ ευρώ για τον ψιλό κύριο}$$

δ) Επί χρησικτησίας η τιμή κτήσης του ακινήτου προσδιορίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών.

ε) Παραχώρηση λόγω αγροτικής ή αστικής αποκατάστασης ή αναδασμού

Επί μεταβίβασης οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, τα οποία είχαν αποκτηθεί από τον μεταβιβάζοντα με παραχώρηση λόγω αγροτικής ή αστικής αποκατάστασης ή αναδασμού, ο προσδιορισμός της τιμής κτήσης γίνεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών.

στ) Κύρωση πράξης εφαρμογής

Επί απόκτησης από οποιαδήποτε αιτία ακινήτου με τη μορφή αγροτεμαχίου, και στη συνέχεια κύρωσης πράξης εφαρμογής, το οποίο τελικά μεταβιβάζεται λόγω πώλησης, η τιμή κτήσης προσδιορίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είχε αποκτηθεί εξαρχής ως οικόπεδο, η τιμή κτήσης αυτού προσδιορίζεται βάσει των αναφερομένων στην παράγραφο 2 περιπτώσεις α' και β' του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013.

ζ) Έγκριση πολεοδομικής μελέτης

Επί απόκτησης από οποιαδήποτε αιτία ακινήτου

με τη μορφή αγροτεμαχίου, και στη συνέχεια έγκρισης πολεοδομικής μελέτης ή έκδοσης της αντίστοιχης διοικητικής πράξης καθορισμού των ορίων οικισμού, το οποίο τελικά μεταβιβάζεται λόγω πώλησης, η τιμή κτήσης προσδιορίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Σε περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είχε αποκτηθεί εξ αρχής ως οικόπεδο, η τιμή κτήσης αυτού προσδιορίζεται βάσει των αναφερομένων στην παράγραφο 2, περιπτώσεις α' και β' του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013.

η) Επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας

Επί απόκτησης από οποιαδήποτε αιτία ακινήτου και εν συνεχεία επικύρωσης της δικαιοπραξίας κτήσης ως ανώμαλης, σε περίπτωση πώλησής του, ο προσδιορισμός της τιμής κτήσης γίνεται μετά την μεταγραφή της οικείας δικαστικής απόφασης (επικύρωσης) με βάση τα στοιχεία της αντίστοιχης δήλωσης φόρου, η οποία απαιτείται για τη μεταγραφή αυτής και από την οποία θα προκύπτει η αναζητούμενη αξία που αποτελεί και την τιμή κτήσης και μόνο όταν αυτά δεν υπάρχουν ή από αυτά δεν προκύπτει σχετική αξία, τότε η τιμή κτήσης υπολογίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών.

θ) Κτήση με αναγκαστικό πλειστηριασμό

Επί μεταβίβασης ακινήτου το οποίο αποκτήθηκε βάσει κατακυρωτικής έκθεσης αναγκαστικού πλειστηριασμού, ισχύουν όσα αναφέρονται στην περίπτωση α' της παραγράφου 2 του άρθρου 41. Η τιμή κτήσης είναι το ποσό του πλειστηριασματος, το οποίο αναφέρεται στην περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης.

ι) Κτήση λόγω διανομής

Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου κτηθέντος από διανομή, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται η δηλωθείσα αξία, όπως αυτή προκύπτει στο συμβόλαιο διανομής ή η φορολογητέα αξία, αν δεν προκύπτει δηλωθείσα αξία. Ως χρόνος κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος της σύνταξης του συμβολαίου διανομής εκτός των περιπτώσεων που η διανομή δεν επιφέρει καμιάς μορφής μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος (δεν συντελείται μεταβίβαση).

4. Επικαρπία - Ψιλή Κυριότητα

α) Σε περίπτωση διάσπασης της πλήρους κυριότητας σε ψιλή κυριότητα και επικαρπία και πώλησης, στη συνέχεια, ταυτόχρονα από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή του ακινήτου, τόσο ο χρόνος όσο και η αξία κτήσης, καθορίζονται με βάση το χρόνο της διάσπασης.

Όταν όμως το ακίνητο, στη συνέχεια, αλλάξει μορφή με τη μεσολάβηση ενός από τα ακόλουθα γεγονότα, ήτοι:

Ανέγερση κατόπιν έκδοσης οικοδομικής άδειας ή πρώτης ανανέωσης αυτής (η αναθεώρηση δεν υπολογίζεται),

Κύρωση Πράξης Εφαρμογής,

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης,

Διοικητική πράξη καθορισμού ορίων οικισμού

ΤΟΤΕ εφαρμόζονται τα ακόλουθα: Ο χρόνος κτήσης μετατίθεται σε καθένα από τα παραπάνω γεγονότα που είναι μεταγενέστερα του τίτλου κτήσης και, σε περίπτωση διαδοχικής συνδρομής τους, στο νεότερο από αυτά γεγονότα, κατά τη χρονική σειρά του.

Σε περίπτωση μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας που αποκτήθηκε με διαδοχικά συμβόλαια, με συνέπεια να λαμβάνουν χώρα περισσότερες διαδοχικές κτήσεις των δικαιωμάτων αυτών, (διασπάσεις της πλήρους κυριότητας) σαν χρόνος κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 3 του άρθρου 41 και η αξία του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος καθορίζεται βάσει της ηλικίας του επικαρπωτή κατά το χρόνο απόκτησης του 75% αυτού (ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας).

Παραδείγματα:

1. Το 2000 ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα (7/10) ακάλυπτου οικοπέδου στο γιο του Β παρακρατώντας ο ίδιος την επικαρπία (3/10). Το 2002 εκδίδεται άδεια ανέγερσης κτίσματος. Το 2014 πωλείται το οικόπεδο μετά του κτίσματος από τον επικαρπωτή και τον ψιλό κύριο. Χρόνος κτήσης είναι το 2007 (παρ. 3 άρθρου 41 παρέλευση 5ετίας από τον χρόνο έκδοσης άδειας ανέγερσης). Η τιμή κτήσης των μεταβιβαζόμενων δικαιωμάτων θα υπολογιστεί, σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών.

2. Το 2000 ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την

ψιλή κυριότητα (7/10) αγροτεμαχίου στο γιο του Β παρακρατώντας ο ίδιος την επικαρπία (3/10). Το 2002 κυρώνεται η πράξη εφαρμογής και το 2014 πωλείται το οικόπεδο από τους δύο, κατά ψιλή κυριότητα και επικαρπία αντίστοιχα. Χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής και η τιμή κτήσης των μεταβιβαζόμενων δικαιωμάτων θα υπολογιστεί σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Αν αντίθετα ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα (7/10) οικοπέδου (δεν υπάρχει αλλαγή στην νομική μορφή του ακινήτου) στο γιο του Β παρακρατώντας ο ίδιος την επικαρπία (3/10) και στη συνέχεια ακολουθεί πράξη εφαρμογής, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται αυτή που προκύπτει κατά το χρόνο διάσπασης, σύμφωνα με όσα ορίζει η παράγραφος 7 της ΠΟΛ.1122/2014.

Αν, στο ίδιο ως άνω παράδειγμα, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, ανεγερθεί κτίσμα βάσει άδειας ανέγερσης οικοδομής, το οποίο στη συνέχεια πωλείται από τους δύο κατ' επικαρπία και ψιλή κυριότητα ο χρόνος κτήσης υπολογίζεται μετά την παρέλευση της πενταετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας κ.λπ. και η τιμή κτήσης με τον πλασματικό τρόπο (χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών).

3. Το 2000 ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα (7/10) αγροτεμαχίου στο γιο του Β παρακρατώντας ο ίδιος την επικαρπία (3/10). Το 2005 εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη ή εκδίδεται η διοικητική πράξη καθορισμού των ορίων οικισμού και το 2014 πωλείται το οικόπεδο από τους δύο κατ' επικαρπία και ψιλή κυριότητα. Χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης ή ο χρόνος έκδοσης της αντίστοιχης διοικητικής πράξης καθορισμού των ορίων οικισμού και η τιμή κτήσης των μεταβιβαζόμενων δικαιωμάτων θα υπολογιστεί σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών. Αν αντίθετα ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα (7/10) οικοπέδου (δεν υπάρχει αλλαγή στην νομική μορφή του ακινήτου) στο γιο του Β παρακρατώντας ο ίδιος την επικαρπία (3/10) και στη συνέχεια ακολουθεί έγκριση πολεοδομικής μελέτης ή έκδοση διοικητικής πράξης καθορισμού των ορίων οικισμού, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται αυτή που προκύπτει κατά το χρόνο διάσπασης,

σύμφωνα με όσα ορίζει η παράγραφος 7 της ΠΟΛ.1122/2014.

Σε περίπτωση διάσπασης της πλήρους κυριότητας από επαχθή αιτία (πώληση ψιλής κυριότητας, πώληση επικαρπίας λόγω παραίτησης) η αξία κτήσης υπολογίζεται με βάση τα δέκατα που αντιστοιχούν κατά το χρόνο της διάσπασης (παρ. 7 της ΠΟΛ.1122/2014).

Παράδειγμα: Αγορά ακινήτου από τον Α κατά πλήρη κυριότητα το 1997. Το έτος 2000 ο Α πωλεί την ψιλή κυριότητα στον Β παρακρατώντας την επικαρπία. Το 2014, ο Α παραιτείται της επικαρπίας υπέρ του ψιλού κυρίου, λόγω πώλησης. Χρόνος κτήσης της επικαρπίας από τον Α είναι το 2000. Η τιμή κτήσης της επικαρπίας υπολογίζεται με την εφαρμογή των ποσοστών σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια (ν. 2961/2001), δηλαδή με βάση τα δέκατα της πλήρους κυριότητας σύμφωνα με την ηλικία του επικαρπωτή κατά τον χρόνο διάσπασης.

β) Συνένωση ψιλής κυριότητας - επικαρπίας

Σε περίπτωση πώλησης της πλήρους κυριότητας ακινήτου, ύστερα από συνένωση ψιλής κυριότητας και επικαρπίας, οι οποίες αποκτήθηκαν σε διαφορετικό χρόνο, ως χρόνος κτήσης του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος της πλήρους κυριότητας είναι εκείνος της απόκτησης του 75% τουλάχιστον της αξίας της πλήρους κυριότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 Ν. 2961/2001 (ΠΟΛ.1119/2014 Α.Υ.Ο.). Τιμή κτήσης είναι η αξία της ψιλής κυριότητας κατά το χρόνο κτήσης της, προστιθεμένης στην αξία αυτή της αξίας της επικαρπίας, η οποία υπολογίζεται με αναγωγή βάσει των ποσοστών που αναλογούν, κατά το χρόνο απόκτησης της ψιλής κυριότητας (περίπτωση θανάτου του επικαρπωτή) με την προϋπόθεση δηλαδή ότι δεν υφίσταται φορολογική υποχρέωση και κατ' επέκταση αξία της επικαρπίας. Σε κάθε άλλη περίπτωση (π.χ. παραίτηση από την επικαρπία ή πώληση ψιλής κυριότητας και στη συνέχεια θάνατος επικαρπωτή), η τιμή κτήσης προσδιορίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στις περιπτώσεις α' ή β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41, δεδομένου ότι υφίσταται φορολογική υποχρέωση και προκύπτει αξία τόσο για την ψιλή κυριότητα όσο και για την επικαρπία.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΥΝΕΝΩΣΗΣ:

Σε περίπτωση πώλησης ακινήτου που ανεγέρθηκε από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή, ενώ είχε αποκτηθεί αρχικά η ψιλή κυριότητα ακάλυπτου οικοπέδου με παρακράτηση επικαρπίας και στη συνέχεια έγινε συνένωση με την επικαρπία (π.χ. θάνατος του επικαρπωτή) χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος κατά τον οποίο αποκτήθηκε το 75% τουλάχιστον της πλήρους κυριότητας σύμφωνα με την ΠΟΛ 1119/2014 και εξαρτάται από την ηλικία του επικαρπωτή (κατά την απόκτηση ή την συνένωση). Η τιμή κτήσης πλήρους κυριότητας υπολογίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παρ. 2 του άρθρου 41, δηλαδή με τη χρήση του Δείκτη Τιμών Κατοικιών εκτός και αν υπάρχει παραίτηση της επικαρπίας και χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος συνένωσης οπότε αναλογικά βρίσκεται η αξία της πλήρους κυριότητας.

Σε περίπτωση πώλησης ακινήτου που ανεγέρθηκε από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή και στην συνέχεια έγινε συνένωση ψιλής κυριότητας και επικαρπίας μετά από θάνατο του ψιλού κυρίου που κληρονόμησε ο επικαρπωτής, χρόνος κτήσης είναι εκείνος κατά τον οποίο αποκτήθηκε ποσοστό 75% τουλάχιστον της πλήρους κυριότητας, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1119/2014 ΑΥΟ (ήτοι, εν προκειμένω, είτε κατά το χρόνο απόκτησης της επικαρπίας με την διάσπαση της πλήρους κυριότητας είτε κατά το χρόνο της συνένωσης της ψιλής κυριότητας με την επικαρπία), η δε τιμή κτήσης είναι εκείνη η οποία προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41, ήτοι με βάση την αξία της ψιλής κυριότητας κατά το χρόνο θανάτου του ψιλού κυρίου, αφού στην αξία αυτή προστεθεί αναλογικά και η αξία της επικαρπίας.

Σε περίπτωση διαδοχικής απόκτησης ψιλής κυριότητας και στη συνέχεια μεταβίβασης πλήρους κυριότητας από τον επικαρπωτή και τον ψιλό κύριο τότε χρόνος κτήσης για τον επικαρπωτή είναι ο χρόνος της αρχικής διάσπασης και για τον ψιλό κύριο, ο χρόνος κτήσης της ψιλής κυριότητάς του.

Αξία κτήσης για τον ψιλό κύριο είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο κατά την ημερομηνία του συμβολαίου και για τον επικαρπωτή η αξία βάσει του συμβολαίου διάσπασης.

5. Μεταβίβαση κληρονομιού ακινήτου ή δικαιώματος για το οποίο έχει συσταθεί καταπίστευμα

Σε περίπτωση σύστασης καταπιστεύματος, η επαγωγή της κληρονομιάς στον καταπιστευματοδόχο επέρχεται μόλις πεθάνει ο βεβαρημένος αρχικός κληρονόμος, αν ο διαθέτης δεν έταξε κάποιο άλλο γεγονός ή χρονικό σημείο (ΑΚ 1935). Κατά το άρθρο 1924 παρ. 1 του Αστικού Κώδικα, το πρόσωπο που έχει οριστεί από τον διαθέτη ως κληρονόμος και το οποίο δεν έχει συλληφθεί κατά τον θάνατό του θεωρείται καταπιστευματοδόχος και η επαγωγή επέρχεται μόλις γίνει ο τοκετός. Επίσης, εάν ο διαθέτης εγκαταστήσει κληρονόμο με αναβλητική αίρεση ή προθεσμία που δεν έχει επέλθει κατά τον θάνατό του ή κληρονόμο, η εγκατάσταση του οποίου εξαρτάται από γεγονός που επίσης δεν έχει επέλθει κατά τον θάνατό του, τότε ο κληρονόμος θεωρείται καταπιστευματοδόχος (1925, §1-2). Άλλες ερμηνευτικές διατάξεις, όπως εγκατάσταση με διαλυτική αίρεση ή προθεσμία, απαγόρευση διάθεσης και οικογενειακό καταπίστευμα, περιέχονται στα άρθρα 1926-1933 του Αστικού Κώδικα.

Ως προς τα δικαιώματα του βεβαρημένου πριν από την επαγωγή, με τη διάταξη του άρθρου 1937 ΑΚ ορίζεται ότι, ωστόσο γίνει η επαγωγή στον καταπιστευματοδόχο, ο κληρονόμος ασκεί τις κληρονομικές αγωγές και διαχειρίζεται την κληρονομία. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι ο βεβαρημένος, αν ο διαθέτης δεν όρισε διαφορετικά, έχει εξουσία να διαθέτει τα αντικείμενα της κληρονομίας μόνο όταν επιβάλλεται από τους κανόνες της τακτικής διαχείρισης ή όρισε περί αυτού ο διαθέτης ή έδωσε τη συναίνεσή του ο καταπιστευματοδόχος ή υπάρχει καταπίστευμα στο υπόλοιπο (ΑΚ 1939). Κάθε άλλη διάθεση αποβαίνει άκυρη μόλις γίνει η επαγωγή στον καταπιστευματοδόχο.

Παράδειγμα:

Το 2007 δημοσιεύεται διαθήκη με χρόνο θανάτου το 2003, σύμφωνα με την οποία ορίζεται κληρονόμος η σύζυγος του θανόντος και καταπιστευματοδόχοι οι δύο εγγονές του, σε ένα οικόπεδο με οικία. Το έτος 2014 η βεβαρημένη σύζυγος μεταβιβάζει το εν λόγω ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο, με τη συναίνεση των καταπιστευματοδόχων. Για τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας ως χρόνος κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου θα ληφθεί ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς στη βεβαρημένη, δηλαδή το 2003 και ως αξία κτήσης η αξία της πλήρους κυριότητας αυτού κατά

τον χρόνο επαγωγής της κληρονομιάς, δηλαδή το 2003, σύμφωνα με τη διάταξη της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013

Επισημαίνεται ότι ο βεβαρημένος -πέραν των περιορισμών και υποχρεώσεων με τις οποίες βαρύνεται λόγω της ύπαρξης του καταπιστεύματος- μετά το θάνατο του διαθέτη και πριν από την επαγωγή του καταπιστεύματος, είναι κληρονόμος, δηλαδή καθολικός διάδοχος του διαθέτη, και έχει καταρχήν όλα τα δικαιώματα και όλες τις υποχρεώσεις του κληρονόμου. Από την άλλη πλευρά, ο καταπιστευματοδόχος μετά το θάνατο του διαθέτη και πριν από την επαγωγή του καταπιστεύματος, έχει μόνο δικαίωμα προσδοκίας κτήσης των αντικειμένων της κληρονομιάς. Επομένως, στο χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ του θανάτου του διαθέτη και της επαγωγής του καταπιστεύματος, κληρονόμος είναι ο βεβαρημένος, ανεξάρτητα από τους περιορισμούς στους οποίους υπόκειται ως προς τη διάθεση των αντικειμένων της κληρονομιάς.

— Ιδιαίτερη μορφή καταπιστεύματος είναι το καταπίστευμα του περιλιμπανομένου (άρθρο 1939 ΑΚ). Στην περίπτωση αυτή, επί περαιτέρω μεταβίβασης με επαχθή αιτία ακινήτου είτε από τον βεβαρημένο είτε από τον καταπιστευματοδόχο, η τιμή κτήσης είναι η αξία του κληρονομιού ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013 και χρόνος κτήσης εκείνος της επαγωγής της κληρονομιάς στον βεβαρημένο ή τον καταπιστευματοδόχο.

Επισημαίνεται ότι σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης εξ επαχθούς αιτίας ακινήτου ή δικαιώματος, από τον βεβαρημένο κληρονόμο ή τον καταπιστευματοδόχο, η αξία κτήσης τους είναι η αξία αυτών κατά τις διατάξεις της περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013, ανεξάρτητα από τη φορολογική μεταχείρισή τους, κατά τις διατάξεις περί φορολογίας κληρονομιών.

6. Ενιαίο δηλωθέν τίμημα/αξία κτήσης (ΠΟΛ. 1168/2014 ΑΥΟ (ΦΕΚ Β' 1724/27-6-2014))

α) Σε περίπτωση που με το ίδιο συμβόλαιο αποκτήθηκαν εξ επαχθούς αιτίας περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες με ενιαίο δηλωθέν τίμημα αγοράς και, στη συνέχεια, μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία μία ή περισσότερες εξ αυτών, η τιμή

κτήσης της ή των μεταβιβαζόμενων ιδιοκτησιών προσδιορίζεται με αναγωγή του συνολικού τιμήματος κατά το λόγο της αντικειμενικής αξίας της μεταβιβαζόμενης αυτοτελούς ιδιοκτησίας προς την συνολική αντικειμενική αξία των κτηθέντων (κατά το χρόνο της απόκτησής τους) και, εάν δεν υπάρχει αντικειμενική αξία, γίνεται αναγωγή με βάση την οικεία φορολογητέα αξία εφόσον υπάρχει για κάθε μία αυτοτελή ιδιοκτησία και αν ούτε αυτή υπάρχει, τότε η τιμή κτήσης προσδιορίζεται σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013

Παράδειγμα: Έστω ότι αγοράστηκαν το 2003 τρία διαμερίσματα (Α, Β, Γ) έναντι συνολικού δηλωθέντος τιμήματος 150.000 ευρώ. Το 2014 πωλείται το διαμέρισμα Α. Η αντικειμενική αξία του διαμερίσματος Α, σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς ήταν 40.000 ευρώ, του Β 60.000 ευρώ και του Γ 70.000 ευρώ, ήτοι συνολική αξία και για τα τρία διαμερίσματα 170.000 ευρώ. Με βάση τα ανωτέρω, στο συνολικό δηλωθέν τίμημα αγοράς ύψους 150.000 ευρώ αντιστοιχούν για τη νυν μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία 35.294 ευρώ ως τίμημα για το ακίνητο Α ($40.000 \cdot 150.000 / 170.000 = 35.294$).

β) Τα ανωτέρω ισχύουν και όταν με το ίδιο συμβόλαιο αποκτήθηκαν εξ επαχθούς αιτίας, με ενιαίο δηλωθέν τίμημα π.χ. οριζόντια ιδιοκτησία κύριας χρήσης και βοηθητικοί χώροι που συνιστούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, και εν συνεχεία μεταβιβάζεται μόνο η οριζόντια ιδιοκτησία κύριας χρήσης.

γ) Σε περίπτωση που με το ίδιο συμβόλαιο αποκτήθηκαν από χαριστική αιτία ή με κληρονομική διαδοχή περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες με ενιαία αξία και, στη συνέχεια, μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία μία ή περισσότερες εξ αυτών, η τιμή κτήσης της ή των μεταβιβαζόμενων ιδιοκτησιών προσδιορίζεται με αναγωγή της αντικειμενικής ή (εφ' όσον αυτή δεν υφίσταται) της φορολογητέας αξίας κτήσης των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, εφόσον αυτή υφίσταται για κάθε μία ιδιοκτησία, στην συνολική αντικειμενική ή (εφ' όσον αυτή δεν υφίσταται) στην φορολογητέα αξία απόκτησής τους και, εάν δεν υπάρχει αντικειμενική ή φορολογητέα αξία, τότε η αξία κτήσης θα προσδιοριστεί σύμφωνα με την περίπτωση γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 41 (Δείκτης Τιμών Κατοικιών). Τα ανωτέρω ισχύουν και στην περίπτωση κτήσης με ενιαία αξία ιδιοκτησίας κύριας χρήσης και βοηθη-

τικών χώρων που συνιστούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και εν συνεχεία μεταβιβάζεται μόνο η οριζόντια ιδιοκτησία κύριας χρήσης.

Παράδειγμα: Απόκτηση το έτος 2000 τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών λόγω γονικής παροχής με ενιαία αντικειμενική αξία 250.000 ευρώ και δηλωθείσα αξία από τον φορολογούμενο 300.000 ευρώ (αξία επί της οποίας επιβλήθηκε ο φόρος γονικής παροχής). Το έτος 2014 πωλείται η μία εξ αυτών έναντι τιμήματος 100.000 ευρώ. Χρόνος κτήσης είναι το 2000. Η τιμή κτήσης προσδιορίζεται με αναγωγή της αντικειμενικής αξίας (κατά το έτος κτήσης) της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας στη συνολική αντικειμενική αξία των τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών. Έστω ότι η αντικειμενική αξία της πωλούμενης ιδιοκτησίας είναι (κατά το έτος κτήσης) 80.000 ευρώ. Η αξία κτήσης αυτής είναι $80.000 * 300.000 / 250.000 = 96.000$ ευρώ.

δ) Σε περίπτωση κτήσης από οποιαδήποτε αιτία ενιαίας οριζόντιας ιδιοκτησίας, και στη συνέχεια διάσπασης αυτής σε νέες μερικότερες και μεταβίβασης κάποιας από αυτές, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται αυτή που προκύπτει από την αναγωγή της αξίας κτήσης της επιφάνειας της αρχικά συνολικά κτηθείσας ιδιοκτησίας στην αξία που αντιστοιχεί στην μεταβιβαζόμενη επιφάνεια κατά τον λόγο της επιφάνειας του μεταβιβαζόμενου προς την επιφάνεια της αρχικά συνολικά κτηθείσας ιδιοκτησίας. Χρόνος κτήσης θεωρείται ο χρόνος απόκτησης της ενιαίας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Παράδειγμα: Κτήση το έτος 2000 ενιαίας οριζόντιας ιδιοκτησίας επιφάνειας 1.000 τ.μ. έναντι τιμήματος 500.000 ευρώ. Το έτος 2005 ακολουθεί διάσπαση αυτής σε πέντε (5) μερικότερες ιδιοκτησίες. Το 2014 πωλείται η μία εξ αυτών η οποία έχει επιφάνεια 200 τ.μ. Χρόνος κτήσης είναι το 2000. Η τιμή κτήσης αυτής προσδιορίζεται ως εξής:

$$500.000 * 200/1000 = 100.000 \text{ ευρώ}$$

ε) Σε περίπτωση κτήσης από οποιαδήποτε αιτία ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, και στη συνέχεια κατάτμησης αυτού σε νέα μερικότερα και μεταβίβασης κάποιου από αυτά, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται αυτή που προκύπτει από την αναγωγή της αξίας κτήσης της επιφάνειας του αρχικού ενιαίου οικοπέδου στην αξία που αντιστοιχεί στην μεταβιβαζόμενη έκταση κατά τον λόγο της μεταβιβαζόμενης έκτασης προς την επιφάνεια του αρχικού ενιαίου οικοπέδου. Χρόνος

κτήσης θεωρείται ο χρόνος απόκτησης του ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου.

Παράδειγμα: Κτήση το έτος 2000 ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου επιφάνειας 10.000 τ.μ. έναντι τιμήματος 300.000 ευρώ. Το έτος 2005 ακολουθεί κατάτμηση αυτού σε πέντε (5) τμήματα. Το 2014 πωλείται το ένα εξ αυτών επιφάνειας 800 τ.μ.. Χρόνος κτήσης είναι το 2000. Η τιμή κτήσης αυτού προσδιορίζεται ως εξής:

$$300.000 * 800/10.000 = 24.000 \text{ ευρώ}$$

στ) Σε περίπτωση κτήσης από οποιαδήποτε αιτία ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου και στη συνέχεια υπαγωγής αυτού στις διατάξεις του Ν.Δ. 1024/1971 (κάθετη συνιδιοκτησία) και δημιουργίας επιμέρους αυτοτελών ιδιοκτησιών, σε περίπτωση μεταβίβασης κάποιας από αυτές, ως τιμή κτήσης λαμβάνεται αυτή που προκύπτει από την αναγωγή της αξίας της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας στην συνολική αξία του ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου κατά τον λόγο του αδιαίρετου ποσοστού συνιδιοκτησίας της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας προς το συνολικό αδιαίρετο ποσοστό συνιδιοκτησίας του ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου. Χρόνος κτήσης θεωρείται ο χρόνος κτήσης του οικοπέδου.

Παράδειγμα: Κτήση το έτος 2000 ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου επιφάνειας 10.000 τ.μ. έναντι τιμήματος 300.000 ευρώ. Το έτος 2005 υπάγεται στην κάθετη συνιδιοκτησία και δημιουργούνται πέντε (5) επιμέρους αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Το 2014 πωλείται η μία εξ αυτών η οποία έχει ποσοστό 200/1000 επί του οικοπέδου. Χρόνος κτήσης είναι το 2000. Η τιμή κτήσης αυτής προσδιορίζεται ως εξής: $300.000 * 200/1000 = 60.000$ ευρώ.

Εάν στην ανωτέρω περίπτωση υπάρχει ενιαίο οικόπεδο με κτίσμα και στην συνέχεια συσταθεί κάθετη/οριζόντια ιδιοκτησία και δημιουργηθούν επιμέρους αυτοτελείς ιδιοκτησίες, σε περίπτωση μεταβίβασης μιας από αυτές, η τιμή κτήσης υπολογίζεται με τον πλασματικό τρόπο.

Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελεί η απόκτηση πολυώροφης οικοδομής, η σύσταση στη συνέχεια επ' αυτής οριζοντίων ιδιοκτησιών και η πώληση μίας εξ αυτών.

Στην ανωτέρω περίπτωση, χρόνος κτήσης αποτελεί ο χρόνος κτήσης του ενιαίου ακινήτου. Η τιμή κτήσης ή η αξία κτήσης προκύπτει από την αναγωγή της αξίας της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτη-

σίας στην συνολική αξία της οικοδομής κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας στο ενιαίο ακάλυπτο οικόπεδο.

Παράδειγμα: Κτήση το έτος 2000 τριώροφου έναντι 300.000 ευρώ επιφάνειας συνολικής 300 τ.μ.. Ακολουθώντας, συστάθηκαν τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες και το έτος 2014 πωλείται μία εξ αυτών επιφάνειας 80 τ.μ. έναντι τιμήματος 100.000 ευρώ με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 300 χιλιοστά. Χρόνος κτήσης της πωλούμενης ιδιοκτησίας είναι το έτος 2000. Η τιμή κτήσης προσδιορίζεται ως εξής: $300.000 \text{ ευρώ} \cdot 300 / 1.000 = 90.000 \text{ ευρώ}$.

Επίσης σε περίπτωση μεταβίβασης αδόμητων ιδιοκτησιών (χωρίς υποχρέωση ανέγερσης) κατόπιν οικοδομικής άδειας ανέγερσης και σύστασης οριζόντιων/κάθετων ιδιοκτησιών, τότε χρόνος κτήσης θεωρείται ο χρόνος απόκτησης οικοπέδου και η τιμή κτήσης προκύπτει από την αναγωγή του ποσοστού βάσει της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας στο συνολικό ακάλυπτο οικόπεδο.

Μεταβίβαση ακινήτου που προήλθε μερικώς από ανέγερση

Σύμφωνα με την ΠΟΛ1168/2014 ΑΥΟ σε περίπτωση πώλησης ακινήτου-κτίσματος (συμπεριλαμβανομένων των αυτοτελών ιδιοκτησιών), το οποίο αποκτήθηκε κατά ιδανικό μερίδιο ως οικόπεδο και επί του οποίου στη συνέχεια ανεγέρθηκε από τον πωλητή και από τον συνιδιοκτήτη στο οικόπεδο είτε με αυτεπιστασία είτε με το σύστημα της αντιπαροχής και απόκτησης από το ίδιο πρόσωπο, πριν από την πώληση, έτερου ποσοστού από άλλη αιτία (επαχθή ή χαριστική), η συνολική τιμή κτήσης του μεταβιβαζόμενου κτίσματος υπολογίζεται με την αναγωγή της αξίας του ποσοστού που αποκτήθηκε από άλλη αιτία στη συνολική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά τον λόγο του επιμέρους ποσοστού του μεταβιβαζόμενου κτίσματος, που αποκτήθηκε από άλλη αιτία (επαχθή ή χαριστική) προς το συνολικό ποσοστό του μεταβιβαζόμενου κτίσματος.

Παράδειγμα: Ανέγερση από τον Α και Β με αυτεπιστασία ακινήτου κατά 50% έκαστος με έτος άδειας το 2000. Το 2005 ο Α προβαίνει σε δωρεά του ποσοστού του στον Β με φορολογητέα αξία 70.000 ευρώ. Ο Β το 2014 πωλεί το ακίνητο. Ο χρόνος κτήσης του μεταβιβαζόμενου είναι ο χρό-

νος απόκτησης τουλάχιστον του 75% της πλήρους κυριότητας, δηλαδή το έτος 2005. Η τιμή κτήσης υπολογίζεται ως εξής: $70.000 \cdot 100\% \text{ ΠΚ} / 50\% \text{ ΠΚ} = 140.000 \text{ ευρώ}$.

7. Διαφορετικοί - διαδοχικοί χρόνοι κτήσης του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 41 ο χρόνος κτήσης είναι ο χρόνος απόκτησης ποσοστού τουλάχιστον εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος επί της ακίνητης περιουσίας. Ειδικά, όμως, με την ΠΟΛ. 1119/2014 ΑΥΟ, έχει οριστεί ότι σε περίπτωση κατά την οποία μεταβιβάζεται η πλήρης κυριότητα ακινήτου που αποκτήθηκε κατά ψιλή κυριότητα και επικαρπία αντίστοιχα σε διαφορετικούς χρόνους, ως χρόνος κτήσης της πλήρους κυριότητας θεωρείται ο χρόνος κατά τον οποίο αποκτήθηκε κατά ποσοστό 75% τουλάχιστον η αξία της πλήρους κυριότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 2961/2001.

Σε περίπτωση κατά την οποία μεταβιβάζεται η πλήρης κυριότητα ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτής, η οποία έχει αποκτηθεί από το ίδιο πρόσωπο εν μέρει κατά πλήρη κυριότητα και εν μέρει κατά ψιλή κυριότητα που συνενώθηκε μεταγενέστερα με επικαρπία (ή και το αντίστροφο), ως χρόνος κτήσης θεωρείται εκείνος κατά τον οποίο αποκτήθηκε ποσοστό τουλάχιστον 75% της μεταβιβαζόμενης πλήρους κυριότητας ή του ιδανικού μεριδίου αυτής.

Σε περίπτωση όμως κατά την οποία έχουν αποκτηθεί από το ίδιο πρόσωπο διαφορετικά δικαιώματα επί του ίδιου ακινήτου και στη συνέχεια τα δικαιώματα αυτά πωλούνται διακεκριμένα με την ίδια μεταβιβαστική πράξη στον ίδιο αγοραστή και με ενιαίο τίμημα, τότε ο χρόνος κτήσης προσδιορίζεται βάσει του κανόνα του χρόνου απόκτησης ποσοστού τουλάχιστον εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος. Η αξία κτήσης στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται κατά τις γενικές διατάξεις, το δε ενιαίο τίμημα, που αντιστοιχεί στο σύνολο των μεταβιβαζόμενων δικαιωμάτων, επιμερίζεται ανά μεταβιβαζόμενο δικαίωμα όπως προκύπτει από το συμβόλαιο και εάν αυτό δεν είναι εφικτό, κάθε δικαίωμα κρίνεται αυτοτελώς.

Παραδείγματα:

1) Ο Β το έτος 2000 μεταβιβάζει κατά πλήρη κυ-

ριότητα στον Α ποσοστό 50% οικοπέδου, στο δε υπόλοιπο ποσοστό παραμένει συγκύριος. Το 2004 ο Β μεταβιβάζει στον Α με γονική παροχή την ψιλή κυριότητα (6/10) επί του υπόλοιπου 50% του οικοπέδου. Το 2010 ο Β πεθαίνει. Το 2014 ο Α πωλεί κατά πλήρη κυριότητα το οικόπεδο. Ο χρόνος κτήσης στην ανωτέρω περίπτωση είναι το έτος 2004, δηλαδή ο χρόνος απόκτησης τουλάχιστον του 75% της πλήρους κυριότητας (50% + 30%).

2) Ο Β το έτος 2000 μεταβιβάζει στον Α ποσοστό 50% της ψιλής κυριότητας οικοπέδου, η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 6/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας του μεριδίου. Στη συνέχεια, κατά το έτος 2001 ο Β παραιτείται της επικαρπίας για το ίδιο ποσοστό 50% υπέρ του Α. Το 2010 επίσης ο Β μεταβιβάζει στον Α την ψιλή κυριότητα επί του υπόλοιπου 50% του οικοπέδου, η οποία αντιστοιχεί στα 7/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας του μεριδίου. Το 2011 πεθαίνει ο επικαρπωτής Β. Το 2014 ο Α πωλεί κατά πλήρη κυριότητα το ακίνητο. Ερωτάται ποιος είναι ο χρόνος κτήσης:

Στην προκειμένη περίπτωση λαμβανομένου υπ' όψιν ότι μεταβιβάζεται η πλήρης κυριότητα ακινήτου που αποκτήθηκε κατά ψιλή κυριότητα και επικαρπία αντίστοιχα σε διαφορετικούς χρόνους, ως χρόνος κτήσης της πλήρους κυριότητας θεωρείται ο χρόνος κατά τον οποίο αποκτήθηκε κατά ποσοστό 75% τουλάχιστον η αξία της πλήρους κυριότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 2961/2001. Εν προκειμένω, επομένως, κατά την πρώτη κτήση της ψιλής κυριότητας το έτος 2000 αποκτήθηκε ποσοστό 6/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας του 50% που ισοδυναμεί με 30% της αξίας της πλήρους κυριότητας του όλου ακινήτου, εν συνεχεία κατά την πρώτη κτήση της αξίας του 50% της επικαρπίας λόγω της παραίτησής του Β ο Α απέκτησε τα υπόλοιπα 4/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας του 50% που ισοδυναμεί με 20% της αξίας της πλήρους κυριότητας του όλου ακινήτου, τέλος δε με την τελευταία απόκτηση του υπόλοιπου ποσοστού 50% της ψιλής κυριότητας το 2010, η οποία αντιστοιχεί στα 7/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας του 50%, δηλαδή στο 35% του όλου ακινήτου, ο Α απέκτησε ήδη 85% της αξίας της πλήρους κυριότητας του όλου ακινήτου και συνεπώς χρόνος κτήσης είναι το έτος 2010.

3) Ο Β το έτος 2000 μεταβιβάζει στον Α ποσοστό 50% της ψιλής κυριότητας οικοπέδου η οποία αντιστοιχεί σε ποσοστό 6/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας του μεριδίου, στη συνέχεια το έτος 2001 του μεταβιβάζει ποσοστό 50% της επικαρπίας αυτού. Το 2004 ο Β μεταβιβάζει στον Α την ψιλή κυριότητα επί ποσοστού 20% του οικοπέδου. Το 2014 ο Α πωλεί το 50% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου και το 20% της ψιλής κυριότητας αυτού έναντι ενιαίου τιμήματος.

Στην προκειμένη περίπτωση δεδομένου ότι έχουν αποκτηθεί από τον πωλητή διακριτά δικαιώματα επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, ήτοι το 50% της πλήρους κυριότητας και το 20% της ψιλής κυριότητας αυτού, τα οποία πωλούνται διακεκριμένα με την ίδια μεταβιβαστική πράξη στον ίδιο αγοραστή και με ενιαίο τίμημα, ο χρόνος κτήσης για κάθε ένα δικαίωμα κρίνεται αυτοτελώς. Συγκεκριμένα για μεν το 50% της μεταβιβαζόμενης πλήρους κυριότητας, χρόνος κτήσης είναι το έτος 2001 οπότε αποκτήθηκε ποσοστό τουλάχιστον 75% της αξίας της μεταβιβαζόμενης κυριότητας για δε το υπόλοιπο ποσοστό 20% της ψιλής κυριότητας χρόνος κτήσης είναι το έτος 2004. Η αξία κτήσης στην περίπτωση αυτή θα υπολογιστεί κατά τις γενικές διατάξεις, το δε ενιαίο τίμημα, που αντιστοιχεί στο σύνολο των μεταβιβαζόμενων δικαιωμάτων, θα επιμεριστεί κατά την ελεύθερη βούληση των μερών, ανά καθένα από τα μεταβιβαζόμενα δικαιώματα. Σημειώνεται ότι τα αναλυτικά κατωτέρω αναφερόμενα στην παράγραφο 10, για την εφαρμογή της έκπτωσης ύψους 25.000 ευρώ εφαρμόζονται και στην παρούσα περίπτωση και, επομένως, η έκπτωση των 25.000 ευρώ θα εφαρμοστεί είτε για την μεταβίβαση της πλήρους κυριότητας είτε και για την μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας) μέχρι συμπλήρωσης του ποσού των 25.000 ευρώ κατά την ελεύθερη βούληση.

8. Ειδικές περιπτώσεις

α) Αυτούσια διανομή, συνένωση ακινήτων και πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα ποσοστά συνιδιοκτησίας ανά συνιδιοκτήτη.

Σύμφωνα με την περίπτωση δ' της παραγράφου 7 του άρθρου 41 του Ν.4172/13 η αυτούσια διανομή και η συνένωση ακινήτων, δεν θεωρούνται μετα-

βιβάσεις για την εφαρμογή του άρθρου 41 και συνεπώς δεν υποβάλλεται δήλωση φόρου υπεραξίας. Η πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν θεωρούνται μεταβιβάσεις για την εφαρμογή του άρθρου 41 με την προϋπόθεση της μη μεταβολής ποσοστών ιδιοκτησίας. Συνεπώς η κατά τα προηγούμενα νομική προϋπόθεση της μη μεταβολής των ποσοστών συνιδιοκτησίας αφορά μόνο την πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

β) Ανταλλαγή ακινήτων

Σε περίπτωση μεταβίβασης λόγω ανταλλαγής ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 41 του ν. 4172/2013, η τιμή πώλησης είναι η αντικειμενική αξία της ακίνητης περιουσίας, που αποτελεί το αντάλλαγμα για κάθε συμβαλλόμενο, και, εφόσον αυτή δεν υφίσταται, η φορολογητέα αξία.

Σύμφωνα με την περίπτωση ε' της παραγράφου 7 του άρθρου 41 του Ν. 4172/13 η ανταλλαγή ποσοστών ακίνητης περιουσίας επί κτηθέντων λόγω κληρονομικής διαδοχής ή γονικής παροχής ή από συζύγους κατά τη διάρκεια της έγγαμης συμβίωσης δεν θεωρούνται μεταβιβάσεις για την εφαρμογή του άρθρου 41. Σε περίπτωση ανταλλαγής ακινήτων που αντιστοιχούν σε ποσοστά ακίνητης περιουσίας κτηθέντων ως ανωτέρω, δεν υπάγεται στο άρθρο 41 το ποσό της ακίνητης περιουσίας που αντιστοιχεί στην μικρότερη αξία μεταξύ των ακινήτων που ανταλλάσσονται.

Στην περίπτωση μεταβίβασης λόγω ανταλλαγής που δεν εμπίπτει στην ανωτέρω περίπτωση, υποβάλλεται δήλωση φόρου υπεραξίας από τον κάθε πωλητή με τιμή πώλησης την αντικειμενική αξία του ακινήτου που αυτός λαμβάνει σαν αντάλλαγμα και, αν αυτή δεν υφίσταται, τη φορολογητέα αξία αυτού, ενώ η αξία κτήσης και ο χρόνος κτήσης προσδιορίζονται βάσει των σχετικών διατάξεων του άρθρου 41 για τον καθένα από τους ιδιοκτήτες και της παραγράφου 5 της ΠΟΛ 1122/2014.

Σε περίπτωση ανταλλαγής ποσοστών ακίνητης περιουσίας κτηθέντων λόγω κληρονομικής διαδοχής και γονικής παροχής υπάγονται μόνο ανταλλαγές ακινήτων που αποκτήθηκαν λόγω θανάτου του ίδιου κληρονομούμενου ή παρασχέθηκαν από τον ίδιο γονέα.

Σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 7 του άρ-

θρου 41 του Ν. 4172/2013, δεν υποβάλλονται δηλώσεις φόρου υπεραξίας.

γ) Απόκτηση τίτλων, ένας εκ των οποίων δεν μπορεί να προσδιοριστεί

Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που αποκτήθηκε τμηματικά και για κάθε τμήμα αυτού προβλέπεται διαφορετικός χρόνος υπολογισμού της τιμής κτήσης τότε η τιμή κτήσης, εφόσον για κάποιο μέρος του ακινήτου δεν προσδιορίζεται, υπολογίζεται με αναγωγή της αξίας που μπορεί να προσδιοριστεί στην συνολική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου

Παράδειγμα: Το 2014 μεταβιβάζεται ακίνητο που αποκτήθηκε από δύο τίτλους: το 50% με χρησικτησία το έτος 1995 και το υπόλοιπο 50% με αγοραπωλησία το έτος 1996. Ο χρόνος κτήσης υπολογίζεται στο 75% του μεταβιβαζόμενου δικαιώματος δηλ. το 1996 και η τιμή κτήσης υπολογίζεται με αναγωγή της αξίας του ποσοστού που αποκτήθηκε από το συμβόλαιο αγοράς στη συνολική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

9. Περιπτώσεις της παραγράφου 27 του άρθρου 72 του ν. 4172/2013

Ενόψει της παραγράφου 27 του άρθρου 72 του Ν. 4172/2013, η οποία ορίζει ότι σε περίπτωση που η μεταβίβαση του άρθρου 41 αφορά δικαίωμα το οποίο αποκτήθηκε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 1994, η υπεραξία θεωρείται μηδενική, οι ακόλουθες περιπτώσεις δεν εμπίπτουν, κατ' αρχήν, και με την επιφύλαξη των κατωτέρω, στο πεδίο εφαρμογής του νόμου, για τις οποίες, όμως, υποβάλλονται δηλώσεις, με αναφορά μόνο στο έτος κτήσης:

Ι) Μεταβίβαση ακινήτου που αποκτήθηκε πριν από την 1.1.1995 και επ' αυτού ανεγέρθηκε με αυτεπιστασία ή με το σύστημα της αντιπαροχής κτίσμα και η **άδεια ανέγερσης εκδόθηκε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 1994**. Αν αντίθετα το ακίνητο αποκτήθηκε πριν από την 1.1.1995 και η άδεια ανέγερσης εκδόθηκε μετά την 1.1.1995, είναι αυτονόητο ότι η περίπτωση αυτή υπάγεται στις διατάξεις του φόρου υπεραξίας. Επίσης, αν το μεν ακίνητο αποκτήθηκε πριν από την 1.1.1995 και επ' αυτού ανεγέρθηκε με αυτεπιστασία ή με το σύστημα της αντιπαροχής κτίσμα και η άδεια ανέγερσης εκδόθηκε μεν μέχρι και την 31η Δεκεμ-

βρίου 1994, αλλά εκχώρησε η πρώτη ανανέωση αυτής μετά την 1.1.1995, η μεταβίβαση αυτή υπάγεται στις διατάξεις του φόρου υπεραξίας (νομικό γεγονός μετά την 1.1.1995). Τέλος, αυτονόητα, ακίνητο με άδεια ανέγερσης και πρώτη ανανέωση μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 1994, το οποίο αποκτήθηκε μετά την 1.1.1995, υπόκειται, σε περίπτωση μεταβιβάσεώς του εξ επαχθούς αιτίας σε φόρο υπεραξίας.

II) Μεταβίβαση οικοπέδων, τα οποία είχαν αποκτηθεί είτε ως οικοπέδα είτε ως αγροτεμάχια με οποιοδήποτε τίτλο κτήσης και στη συνέχεια έγινε η κύρωση πράξης εφαρμογής μέχρι και την 31/12/1994.

III) Μεταβίβαση οικοπέδων, τα οποία είχαν αποκτηθεί είτε ως οικοπέδα είτε ως αγροτεμάχια με οποιοδήποτε τίτλο κτήσης και στη συνέχεια έγινε η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ή η έκδοση της αντίστοιχης διοικητικής πράξης καθορισμού των ορίων οικισμού μέχρι και την 31/12/1994.

IV) Μεταβίβαση ακινήτων τα οποία είχαν παραχωρηθεί λόγω αγροτικής ή αστικής αποκατάστασης ή αναδασμού μέχρι και την 31/12/1994.

Επισήμανση που αφορά τις ανωτέρω υπό ii-iv περιπτώσεις: Περιπτώσεις ορθής επανάληψης των ανωτέρω διοικητικών πράξεων δεν λαμβάνονται υπόψη, για τον προσδιορισμό του χρόνου κτήσης, εκτός εάν με τις πράξεις αυτές επέρχεται το πρώτον η νομική μεταβολή (διάπλαση - απονομή δικαιώματος) όσον αφορά το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

10. Υπολογισμός των ετών διακράτησης και εφαρμογή της έκπτωσης ύψους 25.000 ευρώ ανά ακίνητο

Προκειμένου να υπολογισθούν τα έτη διακράτησης, σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013, ώστε να αφαιρεθεί από την προκύπτουσα υπεραξία το ποσό των 25.000 ευρώ, απαιτείται η πλήρης συμπλήρωση της οικείας πενταετίας διακράτησης του συγκεκριμένου ακινήτου.

Όσον αφορά την έκπτωση του ποσού των 25.000 ευρώ, αυτή υπολογίζεται μία και μόνο φορά, **και δη την πρώτη φορά, ανά ακίνητο του ιδίου πωλητή**, έστω και αν τελούνται περισσότερες διακριτές μεταβιβάσεις από τον ίδιο τον πωλητή-μεταβιβάζοντα ποσοστών εξ αδιαιρέτου είτε πλήρους κυριότητας είτε επικαρπίας είτε ψιλής κυριότητας.

Όπως, όμως, έχει ήδη αναφερθεί στην ΠΟΛ 1122/2014, στην περίπτωση εφαρμογής συντελεστών απομείωσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 41 του Ν.4172/13, για τον υπολογισμό των ετών διακράτησης λαμβάνεται υπόψη το συμπληρωμένο έτος με βάση την αντίστοιχη ημερολογιακή ημέρα του χρόνου κτήσης, εάν δε το συμβόλαιο πώλησης συντάσσεται έστω και κατά μια μέρα αργότερα από την ημερομηνία αυτή, το διάστημα αυτό υπολογίζεται, για λόγους χρηστής διοίκησης, ως επιπλέον έτος.

Παράδειγμα: Έστω ότι στις 5/5/2009 αποκτήθηκε ακίνητο με αγορά αντί δηλωθέντος τιμήματος 50.000 ευρώ. Στις 3/5/2014 γίνεται πώληση του ακινήτου έναντι 110.000 ευρώ. Με βάση τα παραπάνω η υπεραξία είναι η ακόλουθη: $110.000 - 50.000 = 60.000 \times 93\%$ (συντελεστής απομείωσης για 5 έτη διακράτησης) $= 55.800$ ευρώ $\times 15\% = 8.370$ ευρώ. Από το ποσό αυτό δεν αφαιρείται το ποσό των 25.000 ευρώ, διότι ο πωλητής δεν διακράτησε το ακίνητο τουλάχιστον 5 έτη (ημερολογιακά συμπληρωμένα), ενώ, αντίθετα, ο συντελεστής απομείωσης είναι αυτός των 5 ετών. Εάν στο προηγούμενο παράδειγμα το αποκτηθέν ακίνητο πωλήθηκε μετά την 5.5.2009 διαδοχικά κατά συγκεκριμένο κάθε φορά ποσοστό εξ αδιαιρέτου ή αρχικώς κατά ψιλή κυριότητα και κατόπιν κατ' επικαρπία, τότε το ποσό των 25.000 ευρώ θα αφαιρεθεί μόνο κατά την πρώτη μεταβίβαση.

11. Υποβολή δηλώσεων υπολογισμού φόρου υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας και απόδοσης του φόρου

Ειδικά για το μεταβατικό διάστημα της χειρόγραφης υποβολής των δηλώσεων του Εντύπου Ε41 δίδονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις:

α) Όπως ορίζει η ΠΟΛ1121/2014 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, αν με το ίδιο συμβόλαιο μεταβιβάζονται περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα από έναν ή περισσότερους πωλητές, τότε **κάθε πωλητής υποβάλλει μία δήλωση (Ε41).**

β) Εάν μεταβιβάζονται περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα από τον πωλητή και στο έντυπο της δήλωσης δεν επαρκεί ο χώρος για την αναγραφή αυτών στα πεδία που έχουν καθορισθεί, τότε επισυνάπτεται από τον φορολογούμενο και δεύτερο έντυπο με την επισήμανση ότι αφορά την

ίδια δήλωση φόρου υπεραξίας (δεν θα αναγράφεται άλλος αριθμός δήλωσης).

γ) Εάν μεταβιβάζεται ενιαία οικοδομή η οποία δεν έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 ή του ν.δ. 1024/1971, στο έντυπο της δήλωσης αναγράφονται όλοι οι ΑΤΑΚ που αφορούν το ακίνητο.

δ) Επιστούμε την προσοχή στους φορολογουμένους και τους συμβολαιογράφους όσον αφορά τις διατάξεις περί επιχειρηματικής δραστηριότητας και επιχειρηματικής συναλλαγής, κατά το άρθρο 21 του Ν. 4172/2013

12. Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων

Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να ελέγχει και να βεβαιώνει την ακρίβεια των στοιχείων που αναφέρονται στην ΠΟΛ 1121/2014 Απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθώς και να θεωρεί τη δήλωση, δεν έχει, όμως, ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβόλαιο που συντάσσει. Ο συμβολαιογράφος δεν ευθύνεται για την ανακρίβεια της δήλωσης, εφόσον αυτή στηρίζεται στα στοιχεία που δηλώνει ο πωλητής. Σε κάθε περίπτωση ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την παρακράτηση και απόδοση του φόρου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ενώ ο πωλητής ευθύνεται για τον υπολογισμό του φόρου.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΣΑΒΒΑΪΔΟΥ

ΕΓΓΡΑΦΟ Υπ' Αριθμ. Πρωτ.:

Δ15Β 1143684 ΕΞ. 2014/20.10.2014 /

Δ/ση Βιθλίων και Στοιχείων / Υπ. Οικ.

Τρόπος εμφάνισης των αμοιβών των συμβολαιογράφων, στις καταστάσεις φορολογικών στοιχείων για διασταύρωση πληροφοριών, που υποβάλλονται από 1.1.2014. Με αφορμή γραπτά και προφορικά ερωτήματα που υπεβλήθησαν στην υπηρεσία μας αναφορικά με το αντικείμενο του θέματος, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ.1078/17.3.2014 (παράγραφος 3.3), με την οποία δόθηκαν διευκρινίσεις αναφορικά με τον τρόπο καταχώρισης στις

καταστάσεις πελατών και προμηθευτών, που υποβάλλονται από 1.1.2014 και εξής, με βάση τις διατάξεις της απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ.1022/7.1.2014 (ΦΕΚ 179 Β'), οι συμβολαιογράφοι και οι υπόχρεοι απεικόνισης συναλλαγών πελάτες τους, υποβάλλουν τις καταστάσεις πελατών και προμηθευτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ.1137/15.11.2007, δηλαδή στις καταστάσεις πελατών, οι συμβολαιογράφοι και στις καταστάσεις προμηθευτών, οι υπόχρεοι πελάτες τους καταχωρούν ως έσοδο και δαπάνη, αντιστοίχως, το «καθαρό» ποσό που προκύπτει ως διαφορά του συνολικά εισπραττόμενου ποσού με τα δικαιώματα υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Τ.Α.Σ., το οποίο αποτελεί και την αμοιβή του συμβολαιογράφου.

2. Περαιτέρω, σύμφωνα με τα όσα έχουν γίνει δεκτά από τη Δ/ση Φορολογίας Εισοδήματος, για τους συμβολαιογράφους ακαθάριστα έσοδα, αποτελούν τα συνολικά συμβολαιογραφικά έσοδα (δικαιώματα), που εισπράττουν, συμπεριλαμβανομένων και των δικαιωμάτων υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Ταμείου Ασφαλίσεως Συμβολαιογράφων (Τ.Α.Σ.), για τα οποία εκδίδουν είτε τιμολόγια είτε αποδείξεις λιανικών συναλλαγών (παροχής υπηρεσιών) με βάση τις διατάξεις των άρθρων 6 και 7 του Κ.Φ.Α.Σ., εφόσον τα ως άνω αναφερόμενα δικαιώματα δεν αναγράφονται στα συμβόλαια που συντάσσουν, ενώ τα εν λόγω δικαιώματα υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Τ.Α.Σ. αποτελούν και έξοδα για τους συμβολαιογράφους.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, η παρακράτηση φόρου στην περίπτωση των συμβολαιογράφων και από 1.1.2014, θα πρέπει να γίνεται στο ακαθάριστο ποσό της αμοιβής τους μετά την αφαίρεση του Φ.Π.Α., σύμφωνα με την περίπτωση δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 64 του ν. 4172/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ν. 4254/2014. (Έγγραφο Δ12Α 1066053 ΕΞ 28.4.2014 προς το Συμβ/φικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου).

3. Ενόψει των προαναφερομένων, στις καταστάσεις φορολογικών στοιχείων που υποβάλλουν οι συμβολαιογράφοι και οι υπόχρεοι απεικόνισης συναλλαγών πελάτες τους, και που αφορούν το έτος 2014, οι καταχωρίσεις των εσόδων μπορεί να γίνονται είτε με αναφορά στο «ακαθάριστο έσοδο», συμπεριλαμβανομένων και των δικαιωμάτων

υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Ταμείου Ασφαλίσεως Συμβολαιογράφων (Τ.Α.Σ.), όπως αυτό λαμβάνεται υπόψη, κατά τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2 του παρόντος για τη φορολογία εισοδήματος, είτε μόνο στο «καθαρό ποσό», που προκύπτει ως διαφορά του συνολικά εισπραττόμενου ποσού με τα δικαιώματα υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Τ.Α.Σ., όπως αυτό προσδιορίζεται με τις διατάξεις της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ.1137/15.11.2007.

Τέλος, όσον αφορά τους λήπτες - υπόχρεους απεικόνισης συναλλαγών πελάτες των συμβολαιογράφων, στις καταστάσεις προμηθευτών για το έτος 2014, καταχωρείται ως δαπάνη, το ποσό με βάση το οποίο διενέργησαν τις σχετικές εγγραφές στα τηρούμενα από αυτούς βιβλία.

Ο Αν/τής Προϊστάμενος της Δ/σης
ΣΑΙΤΗΣ ΕΥΘΥΜΙΟΣ

ΕΓΓΡΑΦΟ Υπ' Αριθμ. Πρωτ.:

Γ.Δ.Φ.Δ. 1158078 ΕΞ 2014/28.11.2014 / Υπ. Οικ. Φορολογική μεταχείριση των αμοιβών, που εισπράττουν οι συμβολαιογράφοι.

Σε απάντηση γραπτών και προφορικών ερωτημάτων που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με το άρθρο 72 του ν. 4172/2013 ορίζεται ότι, από την έναρξη ισχύος του ν. 4172/2013 παύουν να ισχύουν οι διατάξεις του ν. 2238/1994 (ΦΕΚ Α' 151), συμπεριλαμβανομένων και όλων των κανονιστικών πράξεων και εγκυκλίων, που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση αυτού του νόμου.

2. Σύμφωνα με την περ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 62 σε συνδυασμό με την περ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 64, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ν. 4254/2014, υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 20% οι αμοιβές για τεχνικά έργα, αμοιβές διοίκησης, αμοιβές για συμβουλευτικές ή παρόμοιες υπηρεσίες.

3. Περαιτέρω, με την ερμηνευτική εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών ΠΟΛ.1120/25.4.2014 ο συντελεστής παρακράτησης φόρου για αμοιβές διοίκησης, αμοιβές για συμβουλευτικές υπηρεσίες και άλλες αμοιβές για παρόμοιες υπηρεσίες ανέρχεται σε 20%, ο οποίος επιβάλλεται στο ποσό που απομένει μετά την αφαίρεση του ΦΠΑ.

4. Για τους συμβολαιογράφους ακαθάριστα έσοδα, αποτελούν τα συνολικά συμβολαιογραφικά έσοδα (δικαιώματα), που εισπράττουν, συμπεριλαμβανομένων και των δικαιωμάτων υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Ταμείου Ασφαλίσεως Συμβολαιογράφων (Τ.Α.Σ.), για τα οποία εκδίδουν είτε τιμολόγια είτε αποδείξεις λιανικών συναλλαγών (παροχής υπηρεσιών) με βάση τις διατάξεις των άρθρων 6 και 7 του Κ.Φ.Α.Σ., εφόσον τα ως άνω αναφερόμενα δικαιώματα δεν αναγράφονται στα συμβόλαια που συντάσσουν, ενώ τα εν λόγω δικαιώματα υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Τ.Α.Σ. αποτελούν και έξοδα για τους συμβολαιογράφους.

Τα ανωτέρω αναφερόμενα ισχύουν αναλόγως και για τις αμοιβές, που εισπράττουν οι συμβολαιογράφοι από τη σύνταξη και των λοιπών αναλογικών ή παγίων συμβολαιογραφικών πράξεων.

5. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, η παρακράτηση φόρου στην περίπτωση των συμβολαιογράφων, από 1-1-2014, θα γίνεται στο ακαθάριστο ποσό της αμοιβής τους, μετά την αφαίρεση του ΦΠΑ, σύμφωνα με την περ. δ' της παρ. 1 του άρθρου 64 του ν. 4172/2013, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ν. 4254/2014.

6. Για τα τέλη και δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου ή Τρίτων (τέλη χαρτοσήμου, μεγαρόσημο) τα οποία βάσει νόμου επιβαρύνουν τους συμβαλλόμενους δεν διενεργείται παρακράτηση φόρου.

Επίσης και στα αναλογικά δικαιώματα του συμβολαιογράφου των άρθρων 115, 117, και 118 του ν. 2830/2000 τα οποία προέρχονται από τη σύνταξη τραπεζικών, κρατικών συμβολαίων και συμβολαίων αυτοκινήτων δεν διενεργείται παρακράτηση φόρου.

7. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η παρακράτηση φόρου στις παραπάνω αμοιβές των συμβολαιογράφων διενεργείται στο ποσό της αναλογικής αμοιβής τους μετά την αφαίρεση απ' αυτό του ποσού που αποδίδεται στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο ή στον εντεταλμένο Συμβολαιογράφο προς διανομή βάσει του άρθρου 120 του ν. 2830/2000.

Ενδεικτικά αναφέρεται το παρακάτω παράδειγμα:

Συμβολαιογράφος εισπράττει αναλογική αμοιβή 1000.00€ επιπλέον ΦΠΑ 230.00€. Για την αμοιβή αυτή καταθέτει 510.00€ στο συμβολαιογραφικό σύλλογο, 90.00€ στο Ταμείο Νομικών (Τ.Ν.) και

272.00€ στο Ταμείο Ασφαλίσεως Συμβολαιογράφων (ΤΑΣ).

Επομένως, η παρακράτηση φόρου είκοσι τοις εκατό (20%) θα διενεργηθεί επί του ποσού των 490.00€ (ήτοι 1000.00€ αμοιβή συμβολαιογράφου – 510.00€ κατάθεση στο συμβολαιογραφικό σύλλογο).

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΣΑΒΒΑΪΔΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

**ΕΓΓΡΑΦΟ Υπ' Αριθμ. Πρωτ.:
Κ2-1357/29.4.2014/Υπουργ. Ανάπτυξης
& Ανταγωνιστικότητας/Γενική Γραμ. Εμπορίου
Παροχή συμπληρωματικών στοιχείων.
[Σχετικό Έγγραφο: Κ2-435].**

Σε απάντηση του με Α.Π. 4984/27-03-2014 εγγράφου σας, με το οποίο μας αποστέλλετε συμπληρωματικά στοιχεία που αφορούν σε ερώτημά σας, για το οποίο σας έχουμε υποβάλει την έγγραφη απάντησή μας με το Α.Π. 548/18-03-14 έγγραφό μας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Εφόσον στο φάκελο της εταιρείας υπάρχουν επιπλέον στοιχεία –που δεν είχαμε στη διάθεσή μας– από τα οποία προκύπτει πως δεν είχε παραληφθεί η υποχρέωση θεώρησης του τροποποιημένου καταστατικού από τη Δ.Ο.Υ., οπότε η εν λόγω καταχώριση δεν ήταν παράνομη, σε συνδυασμό με τα πραγματικά δεδομένα που περιλαμβάνονται στο ερώτημά σας, προκύπτει ότι οι εταίροι της εν λόγω ομόρρυθμης εταιρείας, απεφάσισαν εκ νέου δεύτερη τροποποίηση του καταστατικού τους, την επόμενη μέρα από την προηγηθείσα τροποποίηση, επαναφέροντας το καταστατικό στην αρχική, πριν την πρώτη τροποποίηση, διατύπωση.

Η σχετική δεύτερη (2η) καταχώριση, εφόσον η εταιρική πράξη φέρει ημερομηνία μεταγενέστερη της πρώτης που καταχωρίστηκε, θα αντιμετωπισθεί από την Υπηρεσία σας αυτοτελώς, ήτοι:

- Θα καταχωρισθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του ν. 3419/2005.
- Θα επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της ως τροποποίηση του καταστατικού από την καταχώρισή της στο Γ.Ε.ΜΗ. (άρθρο 15 ν. 3419/2005).

Αναφορικά με το 2ο ερώτημα, το οποίο μας

υποβάλατε με το Α.Π. 1363/28-01-2014 έγγραφό σας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

ΕΡΩΤΗΜΑ 2

Μετά τη διαπίστωση ότι αρκετές εταιρείες που μετατρέπονται σε άλλη μορφή (όπως ΟΕ σε ΕΠΕ, ΕΠΕ σε ΙΚΕ κ.λπ.) προβαίνουν με το ίδιο έγγραφο (ιδιωτικό ή συμβολαιογραφικό) σε αποχώρηση εταίρου με μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων ή εταιρικής συμμετοχής κ.λπ. και ταυτόχρονη μεταβολή της σε άλλη νομική μορφή.

Ερωτάται: α) Αν γενικά επιτρέπεται να γίνει στο ίδιο συμφωνητικό αποχώρηση εταίρου ή άλλου είδους τροποποίηση, π.χ. αλλαγή έδρας, και ταυτόχρονη μετατροπή της εταιρείας σε άλλη νομική μορφή.

Οι διατάξεις των καθ' ύλη νόμων (άρθρα 66-67 ν. 2190/1920, άρθρα 51, 53 ν. 3190/1955 και άρθρα 106-107 & 282-283 ν. 4072/2012) που ρυθμίζουν τα της μετατροπής από έναν εταιρικό τύπο σε άλλο απαιτούν τη λήψη της σχετικής απόφασης περί μετατροπής είτε με ομοφωνία είτε (τουλάχιστον) με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία των εταίρων. Απαιτούν επίσης τη συμφωνία τους στο νέο καταστατικό, το οποίο θα διαμορφωθεί σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από τη νομοθεσία που διέπει το νέο εταιρικό τύπο. Τέλος, επισημαίνουμε ότι όλες οι παραπάνω αποφάσεις παράγουν, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3419/2005 έννομα αποτελέσματα από την καταχώρισή τους στο Γ.Ε.ΜΗ. και όχι από την λήψη της απόφασης.

Πιο συγκεκριμένα, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες αποφασίζεται τροποποίηση άρθρου του καταστατικού της εταιρείας με το νομικό τύπο που έχει πριν την μετατροπή, **για να παραχθούν έννομα αποτελέσματα θα πρέπει να καταχωρισθεί πρώτα η εν λόγω απόφαση**, να επέλθει η τροποποίηση του καταστατικού και εν συνεχεία να προχωρήσουν τα της μετατροπής. Ειδικότερα, εάν πρόκειται για αποχώρηση εταίρου, άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι, ειδικά στις περιπτώσεις μετατροπής για τις οποίες απαιτείται η λήψη της απόφασης περί μετατροπής ομόφωνα από όλους τους εταίρους **θα πρέπει να προηγείται η αποχώρηση και η καταχώρισή της** και εν συνεχεία να λαμβάνεται απόφαση περί μετατροπής, ούτως ώστε να μην τίθεται εν αμφιβολία το «ομόφωνα» της απόφασης περί μετατροπής.

Εάν η σχετική τροποποίηση αφορά στο καταστατικό της εταιρείας με το νέο νομικό τύπο,

πρόκειται ουσιαστικά για διαμόρφωση νέου καταστατικού, το οποίο, εφόσον είναι σε συμφωνία με τα όσα προβλέπονται για τον διάδοχο νομικό τύπο και δεν παραβιάζονται διατάξεις αναγκαστικού δικαίου (π.χ. δεν νοείται μείωση κεφαλαίου κάτω από το ελάχιστο εκ του νόμου καθοριζόμενο όριο ή μετατροπή α.ε. σε ομόρρυθμη με έναν μόνο εταίρο ή τροποποίηση της επωνυμίας σε αντίθεση με όσα επιτάσσονται για τον διάδοχο νομικό τύπο) επιτρέπεται να τροποποιείται σε σχέση με όσα ίσχυαν για τα αντίστοιχα θέματα (π.χ. επωνυμία, έδρα κ.λπ.) στο καταστατικό της εταιρείας με τον προηγούμενο νομικό τύπο.

β) Αν αυτό μπορεί να γίνει και στην περίπτωση μετατροπής άλλης εταιρικής μορφής σε ΙΚΕ, δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 107 παρ. 3 η μετατροπή επέρχεται σε δεύτερο στάδιο, δηλαδή με την καταχώριση της υπεύθυνης δήλωσης της εταιρείας για την μη προβολή αντιρρήσεων από τους τυχόν δανειστές της εταιρείας, ενώ η αποχώρηση του εταίρου, η μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων κ.λπ. επέρχεται με την καταχώριση.

Ισχύει η απάντηση που δόθηκε στο υπό α' υποερώτημα.

γ) Αν μπορεί ομόρρυθμη εταιρεία να μετατραπεί σε μονοπρόσωπη ΙΚΕ κατά το διάστημα των δύο μηνών, όταν δηλαδή έχει καταστεί μονοπρόσωπη ομόρρυθμη εταιρεία μετά την αποχώρηση εταίρου σύμφωνα με το άρθρο 267 του ν. 4072/2012.

Η δυνατότητα που παρέχεται στις προσωπικές εταιρείες, σύμφωνα με το άρθρο 267¹ του ν. 4072/2012 για συνέχισή τους, έστω και με έναν μόνο εταίρο (μονοπρόσωπη εταιρεία) για το σύντομο χρονικό διάστημα των δύο μηνών, έτσι ώστε να καταστεί εφικτή η είσοδος νέου εταίρου στην εταιρεία, εισήχθη για πρώτη φορά στο ελληνικό δίκαιο, προκειμένου να εξυπηρετηθεί η αρχή της διατήρησης της εταιρικής επιχείρησης (βλ. αιτιολογική έκθεση στο οικείο άρθρο). Είναι προ-

φανές ότι κατά το χρονικό αυτό διάστημα των δύο μηνών οι αποφάσεις λαμβάνονται από τον μοναδικό εναπομένοντα εταίρο, ο οποίος ασκεί επίσης και τη διαχείριση της εταιρείας. Συνεπώς, μπορεί να εφαρμοστεί το άρθρο 107 του ν. 4072/2012 και ο μοναδικός εταίρος να λάβει απόφαση για μετατροπή της ομόρρυθμης εταιρείας σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 107 του ν. 4072/2012, προκειμένου να διασφαλιστεί η συνέχιση της εταιρείας, αν θεωρεί ότι δεν είναι εφικτό να ευρεθεί νέος ομόρρυθμος εταίρος. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 43 του ν. 4072/2012 «η ΙΚΕ μπορεί να συνίσταται από ένα μόνο πρόσωπο ή να καθίσταται μονοπρόσωπη».

Ως προς τη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί, ισχύει ό,τι προβλέπεται **στο άρθρο 107 του ν. 4072/2012**, σύμφωνα με το οποίο «Εταιρεία άλλης μορφής μπορεί να μετατραπεί σε ιδιωτική κεφαλαιουχική με απόφαση των εταίρων ή των μετόχων, που λαμβάνεται **σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το νόμο για την περίπτωση λύσης της συγκεκριμένης εταιρικής μορφής**». Ως προς τη διαδικασία καταχώρισης, προκειμένου να συντελεστεί η μετατροπή της Ο.Ε. σε ΙΚΕ απαιτούνται δύο καταχωρίσεις, όπως αυτές περιγράφονται στην με Α.Π. Κ2-5371/31-7-2013 εγκύκλιο της υπηρεσίας μας. Συγκεκριμένα, σε πρώτο στάδιο καταχωρίζονται η απόφαση των εταίρων (εν προκειμένω του μοναδικού εναπομείναντος εταίρου) της παραγράφου 1 του άρθρου 107 του ν. 4072/2012, καθώς και το καταστατικό της ΙΚΕ.

Σε δεύτερο στάδιο, διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1) Μετά την παρέλευση ενός μηνός τουλάχιστον από τη σχετική καταχώριση και εφόσον δεν προβληθούν έγγραφες αντιρρήσεις από δανειστή ή δανειστές της, η μετατρεπόμενη εταιρεία οφείλει να αιτηθεί τη σημείωση του σχετικού γεγονότος στο Γ.Ε.ΜΗ.. Η μετατροπή της σε ΙΚΕ συντελείται με την καταχώριση της σχετικής σημείωσης στη μερίδα της. Η αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μεταβάλλει τη νομική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα, δημοσιεύοντας ταυτόχρονα και σχετική ανακοίνωση στο Γ.Ε.ΜΗ..

2) Εάν προβληθούν σχετικές αντιρρήσεις από τους δανειστές και η μετατρεπόμενη εταιρεία ασκήσει το δικαίωμα που της δίνει ο νόμος (εδάφια 4ο και επόμενα του άρθρου 107) να αιτηθεί την έκδοση δικαστικής απόφασης που να απορρί-

1 Άρθρο 267 ν. 4072/2012: Μονοπρόσωπη εταιρεία. Αν αποχωρήσουν για οποιονδήποτε λόγο ένας ή περισσότεροι εταίροι και παραμένει μόνο ένας εταίρος, η εταιρεία λύνεται, εφόσον μέσα σε δύο μήνες δεν δημοσιευτεί στο Γ.Ε.ΜΗ. η είσοδος νέου εταίρου.

ππει τις αντιρρήσεις ή την ανακοπή ερημοδικίας, η μετατροπή της σε ΙΚΕ **συντελείται με την καταχώριση της δικαστικής απόφασης που απορρίπτει τις αντιρρήσεις ή την ανακοπή ερημοδικίας**. Η αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μεταβάλλει τη νομική μορφή στο πληροφοριακό σύστημα, δημοσιεύοντας ταυτόχρονα και σχετική ανακοίνωση στο Γ.Ε.ΜΗ..

Επισημαίνεται όμως εδώ ότι η μετατροπή της μονοπρόσωπης ομόρρυθμης σε ΙΚΕ πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέσα στο δίμηνο που ο νομοθέτης κάνει ανεκτή τη λειτουργία της ομόρρυθμης εταιρείας ως μονοπρόσωπης. Δηλαδή πρέπει μέσα στο ανωτέρω αναφερόμενο δίμηνο να έχει τελεστεί και η δεύτερη καταχώριση της δήλωσης του διαχειριστή ή η καταχώριση της δικαστικής απόφασης που απορρίπτει τις αντιρρήσεις ή την ανακοπή ερημοδικίας. Αν κάτι τέτοιο δεν καταστεί εφικτό, η εταιρεία λύεται από την πάροδο του διμήνου. Εφιστούμε την προσοχή στην παραπάνω προθεσμία.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΜΑΣΓΑΝΑΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε. (ΕΚΧΑ Α.Ε.)

ΕΓΓΡΑΦΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ.
ΔΔΧ. 1108/1434076/14.11.2014
Χορήγηση στοιχείων.

Σχετ.: Το με Α.Π. 473/11.11.2014 έγγραφο ΣΣΕ

Κύριε Πρόεδρε,

Σε απάντηση του ως άνω σχετικού, βάσει του οποίου επισημαίνετε την αναγκαιότητα ορθής εφαρμογής του ν. 3889/2010 (ΦΕΚ 182 Α), όπως αυτή ορίζεται από τις παραγράφους 4 και 5, σας γνωρίζουμε ότι μέχρι σήμερα και σε εθνικό επίπεδο έχουν κυρωθεί στο σύνολό τους είτε σε τμήμα τους, οι περιοχές, σύμφωνα με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, του συνημμένου πίνακα.

Είμαστε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΧΑ Α.Ε.
Ο Δ/ντής Δασικών Χαρτών & Φυσικού Περιβάλλοντος
Μόσχος Βογιατζής

Ακολουθεί πίνακας περιοχών κυρωμένων Δασικών Χαρτών:

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟ-ΚΑΠΟ- ΔΙΣΤΡΙΑΚΟΙ ΟΤΑ	ΦΕΚ ΚΥΡΩΣΗΣ (Αρ. 17 Ν. 3889/10)	ΗΜ/ΝΙΑ	ΦΕΚ ΚΥΡΩΣΗΣ (Αρ. 19 Ν. 3889/10)	ΗΜ/ΝΙΑ
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΔΡΟΣΙΑΣ	575/Δ	14/11/2013		
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΚΗΦΙΣΙΑΣ	526/Δ	10/10/2013		
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	88/Δ	24/02/2012		
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΝΕΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ	533/Δ	22/12/2011		
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΠΕΝΤΕΛΗΣ	532/Δ	22/12/2011		
ΑΤΤΙΚΗΣ	ΦΥΛΗΣ	128/Δ & 566/Δ	11/03/2013 12/11/2013		
ΔΡΑΜΑΣ	ΑΓ. ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ			258/Δ	22/05/2013
ΔΡΑΜΑΣ	ΚΑΛΑΜΠΑΚΙΟΥ			259/Δ	22/05/2013
ΔΡΑΜΑΣ	ΚΑΛΑΜΩΝΟΣ			741/Δ	31/12/2012
ΔΡΑΜΑΣ	ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ			191/Δ	05/04/2012
ΕΒΡΟΥ	ΑΝΘΕΙΑΣ			562/Δ	30/12/2011
ΕΒΡΟΥ	ΛΟΥΤΡΟΥ			558/Δ	22/11/2013
ΗΛΕΙΑΣ	ΛΕΧΑΙΝΩΝ			464/Δ	30/07/2012
ΗΛΕΙΑΣ	ΠΥΡΓΟΥ	271/Δ	30/05/2013		
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΟΣ			696/Δ	11/12/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΑΝΑΛΗΨΕΩΣ			631/Δ	31/10/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ			432/Δ	23/09/2014
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΜΟΔΙΟΥ			631/Δ	31/10/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΝΕΟΥ ΡΥΣΙΟΥ			696/Δ	11/12/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΝΕΩΝ ΕΠΙΒΑΤΩΝ			696/Δ	11/12/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΠΕΡΑΙΑΣ			696/Δ	11/12/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΠΛΑΓΙΑΡΙΟΥ			696/Δ	11/12/2012
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	ΤΑΓΑΡΑΔΩΝ			742/Δ	31/12/2012
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	ΑΝΑΤΟΛΗΣ			520/Δ	04/10/2013
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	ΚΑΤΣΙΚΑ			520/Δ	04/10/2013
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΑΒΡΑΜΥΛΙΑΣ			690/Δ	10/12/2012
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΑΓΙΑΣΜΑΤΟΣ			5/Δ	23/01/2013
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΔΙΑΛΕΚΤΟΥ			690/Δ	10/02/2012
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΚΕΡΑΜΩΤΗΣ	1/Δ	17/01/2013	488/Δ	17/09/2013
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΝΕΑΣ ΚΑΡΥΑΣ			5/Δ	23/01/2013

ΚΑΒΑΛΑΣ	ΞΕΡΙΑ			493/Δ	02/12/2011
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΥ			690/Δ	10/12/2012
ΚΑΒΑΛΑΣ	ΠΗΓΩΝ			5/Δ	23/01/2013
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	ΔΙΣΠΗΛΙΟΥ			557/Δ	01/11/2013
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	ΜΑΥΡΟΧΩΡΙΟΥ			557/Δ	01/11/2013
ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	ΠΟΛΥΚΑΡΠΗΣ			557/Δ	01/11/2013
ΚΙΛΚΙΣ	ΠΕΥΚΟΔΑΣΟΥΣ			367/Δ	23/07/2013
ΚΙΛΚΙΣ	ΠΟΛΥΚΑΣΤΡΟΥ			367/Δ	23/07/2013
ΚΟΖΑΝΗΣ	ΑΓ. ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΥ	170/Δ	04/04/2013		
ΚΟΖΑΝΗΣ	ΟΛΥΜΠΙΑΔΟΣ	170/Δ	04/04/2013		
ΚΟΖΑΝΗΣ	ΠΕΡΔΙΚΚΑ	170/Δ	04/04/2013		
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΒΕΛΟΥΣ- ΝΕΡΑΝΤΖΗΣ			565/Δ	12/11/2013
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΒΡΑΧΑΤΙΟΥ			565/Δ	12/11/2013
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΚΑΤΩ ΑΣΣΟΥ			565/Δ	12/11/2013
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΚΟΚΚΩΝΙΟΥ			565/Δ	12/11/2013
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΚΟΡΙΝΘΟΥ			565/Δ	12/11/2013
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΛΕΧΑΙΟΥ			565/Δ	12/11/2013
ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	ΠΕΡΙΓΙΑΛΙΟΥ			565/Δ	12/11/2013
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ			433/Δ	23/09/2014
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΕΜΠΟΡΕΙΟΥ			433/Δ	23/09/2014
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΕΠΙΣΚΟΠΗΣ ΓΩΝΙΑ			433/Δ	23/09/2014
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΜΕΓΑΛΟΧΩΡΙΟΥ			433/Δ	23/09/2014
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	ΠΥΡΓΟΥ ΚΑΛΛΙΣΤΗΣ			433/Δ	23/09/2014
ΛΑΚΩΝΙΑΣ	ΣΠΑΡΤΙΑΤΩΝ	646/Δ	17/12/2013		
ΠΙΕΡΙΑΣ	ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ	105/Δ	24/03/2014		
ΠΙΕΡΙΑΣ	ΜΑΚΡΥΓΙΑΛΟΥ	107/Δ	24/03/2014		
ΠΙΕΡΙΑΣ	ΜΕΘΩΝΗΣ	106/Δ	24/03/2014		
ΠΙΕΡΙΑΣ	ΝΕΑΣ ΑΓΑΘΟΥΠΟΛΕΩΣ	101/Δ	21/03/2014		
ΡΟΔΟΠΗΣ	ΑΙΓΕΙΡΟΥ			356/Δ	06/08/2014

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.

9/14.11.2014 / Εισαγ. Αρείου Πάγου

Δικαιώματα Συμβολαιογράφου επί μεταβιβάσεως ακινήτου, κειμένου εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή ΟΤΑ ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ.

Προς το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Λάρισας

Σε απάντηση του υπ' αρ. πρωτ. 385/2014 εγγράφου σας, με το οποίο διατυπώνεται το ερώτημα «αν επί δωρεάς οικοπέδου κειμένου εντός της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης από τη Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης προς το Δήμο Κοζάνης, με σκοπό την κατασκευή Κέντρου Διάδοσης Τεχνολογίας, τυγχάνουν ή όχι εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 59 παρ. 2, 3 και 7 του Ν. 947/1979 καθώς και αν οι συγκεκριμένες διατάξεις έχουν εφαρμογή σε κάθε μεταβίβαση, δηλαδή είτε λόγω δωρεάς είτε λόγω πώλησης», σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1, 2, 3 και 4 Ν. 947/1979

«(1) Ενεργός πολεοδομία είναι η, επί τη βάσει πλήρους πολεοδομικού σχεδιασμού και διά της επεμβάσεως του κράτους, ή του υπό τούτου εξουσιοδοτουμένου φορέως, αναμόρφωσης υφισταμένων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, εξυπηρετούντων λειτουργικώς τας ανάγκας της οργανωμένης κοινωνικής διαβιώσεως ή απασχολήσεως των κατοίκων και ανταποκρινομένων εις τα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής.

(2) Η περιοχή η οποία αφιερούται προς αναμόρφωσιν ή ανάπτυξιν αυτής διά των ως άνω τρόπων και μέσων καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας.

(3) Η ζώνη ενεργού πολεοδομίας καθορίζεται διά του εν άρθρω 14 παρ. 1 προεδρικού διατάγματος, δύναται δε να καταλαμβάνη το σύνολον ή ωρισμένον τμήμα ή τμήματα της οικιστικής περι-
οχής...

(4) Η προς τον ως άνω σκοπόν και επί τη βάσει εγκεκριμένης μελέτης διαμορφώσεως του χώρου, εκτέλεσις των βασικών έργων υποδομής και η εν γένει οργανωμένη δόμησις εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας μέχρι της πλήρους αναπτύξεως ή αναμορφώσεως και της λειτουργικής ενεργοποίησεως αυτής, συνιστά έργον δημοσίας ωφελείας».

Περαιτέρω κατά μεν τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Ν. 947/1979

«(1) Δύναται να συνιστώνται ανώνυμοι εταιρείαι ή εταιρείαι περιωρισμένης ευθύνης έχουσai ως αποκλειστικόν σκοπόν την μελέτην και εκτέλεσιν των έργων αναπτύξεως ή αναπλάσεως ζωνών ενεργού πολεοδομίας και την αγοράν ή πώλησιν ή εκμετάλλευσιν των εν αυταίς ακινήτων...

(2) Εν τη επωνυμία των κατά την παράγραφον 1 εταιρειών δέον εις πάσαν περίπτωσιν να αναγράφονται ολογράφως αι λέξεις "εταιρεία ενεργού πολεοδομίας"...» κατά δε τη διάταξη του άρθρου 26 παρ. 1 του ίδιου νόμου «Το πρόγραμμα, διά του οποίου πραγματοποιείται η αναμόρφωσις ή ανάπτυξις της ζώνης ενεργού πολεοδομίας και εξασφαλίζεται η λειτουργική εκμετάλλευσιν αυτής περιλαμβάνει:

α) Τον καθορισμόν του αναδόχου φορέως και την υπ' αυτού ανάληψιν του έργου,

β) Την κτηματογράφησιν της ζώνης,

γ) Την σύνταξιν και έγκρισιν της πολεοδομικής μελέτης της ζώνης,

δ) Την κτήσιν των απαιτουμένων ακινήτων,

ε) Την διευθέτησιν του χώρου και την εκτέλεσιν των έργων υποδομής...

στ) Την σύνταξιν των κτιριακών μελετών και εκτέλεσιν των οικοδομικών εργασιών...

ζ) Την αφιέρωσιν ή παραχώρησιν των δημοσίων κ.λπ. κτιρίων ή άλλων εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας προς τους οικείους φορείς...». Εξάλλου κατά τη διάταξη του, με τον τίτλο «Ανάδοχος φορέας», άρθρου 27 παρ. 1 του Ν. 947/1979 «Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 23 του παρόντος νόμου μπορεί να αναλαμβάνεται από το δήμο ή την κοινότητα ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις ή τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ. μαζί ή χωριστά ή να ανατίθεται σε εταιρία μικτής οικονομίας ή ανώνυμη εταιρία ή εταιρία περιορισμένης ευθύνης του άρθρου 25 ή 24 αντίστοιχα», ενώ η διαδικασία ανάθεσης των έργων καθορίζεται με τις διατάξεις των επομένων παραγράφων

του ίδιου άρθρου. Τέλος κατά τις διατάξεις του άρθρου 59 παρ. 2, 3 και 7 του ίδιου νόμου «(2) Εκούσιαι μεταβιβάσεις ακινήτων εν τη ζώνη ενεργού πολεοδομίας εκ μέρους οιοιδήποτε προς το Δημόσιον ή τον ανάδοχον φορέα, ως και αι μεταβιβάσεις οιοιδήποτε ακινήτου περιουσιακού στοιχείου κειμένου εν τη ζώνη ταύτη και παρεχομένου ως ανταλλάγματος αντί αποζημιώσεως προς ιδιοκτήτην ακινήτου απαλλοτριουμένου εντός ζώνης ενεργού πολεοδομίας, ή ως αντιπαροχής έναντι της διά της ιδιοκτησίας αυτού συμμετοχής του εις την ενεργοποίησιν της ζώνης ταύτης, απαλλάσσονται πλήρως του φόρου μεταβιβάσεως, ως και παντός ετέρου φόρου, τέλους ή εισφοράς ή δικαιώματος υφισταμένου ή επιβληθησομένου εν τω μέλλοντι υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ οργανισμού δημοσίου δικαίου, υποκείμενοι πάντως εις πάγιον τέλος χαρτοσήμου εκ δραχμών χιλίων (1.000). (3) Επί πωλήσεως οικοπέδων, κατοικιών, διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής στέγης εν τη ζώνη ενεργού πολεοδομίας απ' ευθείας υπό του κατά το άρθρον 27 παρ. 1 αναδόχου φορέως ο φόρος μεταβιβάσεως ορίζεται εις το ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος, βαρύνει δε τον αγοραστήν. Αι μεταβιβάσεις οιοιδήποτε ακινήτου κειμένου εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας υπό του αναδόχου φορέως προς το Δημόσιον ή οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως ή άλλο νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου τυγχάνουν πασών των απαλλαγών της παραγράφου 2. (7) Εις πάσας τας περιπτώσεις απαλλαγών του παρόντος άρθρου τα δικαιώματα διά την σύνταξιν συμβολαίων και την μεταγραφήν αυτών δεν δύναται να υπερβούν τας δραχμάς 6.000 διά τον συμβολαιογράφον και τας δραχμάς 2.000 διά τον υποθηκοφύλακα».

Από το συνδυασμό των ως άνω διατάξεων προκύπτει με σαφήνεια ότι, η μεταβίβαση οιοιδήποτε ακινήτου, που βρίσκεται εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, από τον «ανάδοχο φορέα» προς το Δημόσιο ή οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου τυγχάνει όλων των αναφερομένων στην ανωτέρω διάταξη απαλλαγών και προσέτι τα δικαιώματα για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τις 6.000 δραχμές για το συμβολαιογράφο και τις 2.000 δραχμές για τον υποθηκοφύλακα.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, εφόσον η Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης,

ως ανάδοχος φορέας του έργου Ανάπτυξης της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης, πρόκειται να μεταβιβάσει στο Δήμο Κοζάνης ακίνητο κείμενο εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 59 παρ. 3 και 7 του Ν. 947/1979, σύμφωνα με τις οποίες τα δικαιώματα για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τα ποσά των 6.000 δραχμών για το συμβολαιογράφο και των 2.000 δραχμών για τον υποθηκοφύλακα (μετατρεπόμενα σε ευρώ). Εξάλλου από τη σαφή διατύπωση της προαναφερθείσης διατάξεως, η οποία ορίζει γενικά «Αι μεταβιβάσεις οιοιδήποτε ακινήτου...», χωρίς να γίνεται διάκριση για μεταβίβαση εξ επαχθούς ή εκ χαριστικής αιτίας, συνάγεται χωρίς αμφιβολία, ότι οι διατάξεις αυτές τυγχάνουν εφαρμογής σε κάθε μεταβίβαση, είτε λόγω δωρεάς είτε λόγω πώλησης.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.

**1/4.11.2014 / Εισαγ. Εφετών Θεσσαλονίκης
Συμβολαιογράφος. Μετάθεση σε άλλη
ειρηνοδικειακή περιφέρεια - Τήρηση
ευρετηρίου συμβολαίων εξ αρχής.**

Από τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης μας τέθηκε το ερώτημα «αν Συμβολαιογράφος διοριστεί εκ νέου σε Ειρηνοδικειακή περιφέρεια τα συντασσόμενα από αυτόν συμβόλαια θα αριθμούνται κατ' αύξοντα αριθμό σε συνέχεια της τελευταίας συμβολαιογραφικής πράξης ή εξ αρχής».

Σε απάντηση του ανωτέρω ερωτήματος η γνώμη μας είναι η εξής:

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 14 και 16 του νόμου 2830/2000 (Κώδικας περί Συμβολαιογράφων) προκύπτει πως ο Συμβολαιογράφος υποχρεούται να τηρεί βιβλίο (ευρετήριο) στο οποίο θα καταχωρίζονται κατά αύξοντα αριθμό όλες οι συντασσόμενες από αυτόν πράξεις. Ο αύξων αριθμός αυτός θα σημειώνεται και στο πρωτότυπο της πράξης, στο ευρετήριο θα καταχωρούνται και τα στοιχεία των δικαιοπρακτούντων και το επάγγελμα αυτών, οι υπογραφές αυτών, του Συμβολαιογράφου, ο τόπος σύνταξης της πράξης, η ημερομηνία σύνταξης της πράξης και τα τέλη και δικαιώματα των υπόχρεων. Ο διορισμός εκ νέου του Συμβολαιογράφου

σε Ειρηνοδικειακή περιφέρεια (άρθρα 2, 18, 23, 24 του νόμου 2830/2000) θεωρείται ως νέος διορισμός (ΣτΕ 1539/2013, ΣτΕ 2488/2010 Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών του ΔΣΑ) και συνεπώς η αρίθμηση των συντασσομένων συμβολαιογραφικών πράξεων θα γίνεται εξ αρχής και όχι σε συνέχιση του προϊσχύσαντα διορισμού αυτού (δηλ. από την τελευταία συνταχθείσα πράξη του). Με την λήξη της συμβολαιογραφικής ιδιότητας σε συγκεκριμένη περιφέρεια ο Συμβολαιογράφος υποχρεούται να παραδώσει το αρχείο του σε άλλον νεοδιορισμένο Συμβολαιογράφο, που έχει κληθεί να καλύψει την θέση του ή σε άλλον υπηρετούντα ήδη στην ίδια περιφέρεια Συμβολαιογράφο ή στο αρχειοφυλακείο σε περίπτωση που λειτουργεί τέτοιο (αρχειοφυλακείο) (άρθρα 128, 129 του νόμου 2830/2000). Αφού με την παραίτηση, μετάθεση ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο μεταβολή ή κατάργηση της ιδιότητας του Συμβολαιογράφου σε συγκεκριμένη Ειρηνοδικειακή περιφέρεια λήγει ο υφιστάμενος δεσμός αυτού στην συγκεκριμένη περιφέρεια και ο εκ νέου διορισμός αυτού θεωρείται ως νέος διορισμός και επομένως το ευρετήριο συμβολαιογραφικών πράξεων τηρείται εξ αρχής με νέα αρίθμηση των συμβολαιογραφικών πράξεων με τα λοιπά προβλεπόμενα κατά νόμο στοιχεία. Σύμφωνα άλλωστε με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του Συμβολαιογραφικού Κώδικα ο αποχωρών Συμβολαιογράφος υποχρεούται να παραδώσει το αρχείο του σε έτερο Συμβολαιογράφο, που έχει καλύψει την θέση αυτού (αποχωρούντα) ή σε ήδη υπηρετούντα Συμβολαιογράφο στην αυτή Ειρηνοδικειακή περιφέρεια ή στο αρχειοφυλακείο, όπου τηρείται τέτοιο. Ο εκ νέου διορισθείς Συμβολαιογράφος μπορεί να λάβει αρχείο άλλου Συμβολαιογράφου προς τήρηση και όχι το αρχείο που παρέδωσε κατά την αποχώρησή του από την θέση, που κατείχε μέχρι τότε.

Κατ' ακολουθία όλων των ανωτέρω, ο εκ νέου διορισθείς Συμβολαιογράφος τηρεί εξ αρχής ευρετήριο συμβολαιογραφικών πράξεων με νέα αρίθμηση.

**ΕΓΓΡΑΦΟ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.
131543/3.6.2013 / Δ/νση Δασών / ΥΠΕΚΑ
Αποδοχή της αριθ. 86/2013
Γνωμοδότησης της Ολομέλειας Ν.Σ.Κ.**

Διαβιβάζουμε αντίγραφο της αριθ. 86/2013 ομό-

φωνης γνωμοδότησης της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, την οποία αποδεχόμαστε, για να την εφαρμόσετε κατά την εκτέλεση των καθηκόντων σας, διευκρινίζοντας τα εξής:

Σύμφωνα με την ανωτέρω γνωμοδότηση, η εκποίηση με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό ιδιωτικού δάσους ή ιδιωτικής δασικής εκτάσεως που ανήκει στην περιουσία εταιρίας, η οποία έχει τεθεί υπό την ειδική εκκαθάριση των άρθρων 9 ν. 1368/1983, 46 και 46α του ν. 1892/1990, έχει το χαρακτήρα δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, επί του οποίου δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 35 και 72 του Ν. 998/79.

Ειδικότερα, ο προβλεπόμενος στο άρθρο 46α του Ν. 1892/90 δημόσιος πλειοδοτικός πλειστηριασμός με τον οποίο γίνεται πώληση της επιχειρήσεως που έχει τεθεί στη ρυθμιζόμενη από το ίδιο άρθρο ειδική εκκαθάριση, δεν αποτελεί περίπτωση συμβάσεως πωλήσεως του αστικού δικαίου αλλά έχει το χαρακτήρα δημόσιου πλειστηριασμού και μάλιστα αναγκαστικού.

Περαιτέρω, η θεσπιζόμενη με το άρθρο 35 ν. 998/79 δυνατότητα μεταβιβάσεως της κυριότητας ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης με δικαιοπραξία εν ζωή αφορά στην οικειοθελώς επερχόμενη μεταβίβαση και όχι εκείνη που είναι αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού, θεσμού δηλαδή, που εντάσσεται στο πλαίσιο δημόσιας εξουσίας και εκφεύγει της ιδιωτικής βουλήσεως.

Σε ό,τι αφορά το άρθρο 72 του Ν. 998/79, η διαγραφόμενη στη διάταξη αυτή διαδικασία για την άσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως του Δημόσιου, ήτοι η ενέργεια γνωστοποιήσεως στο Δημόσιο από τον ιδιοκτήτη της προθέσεως πωλήσεως, καθώς και η πληροφόρηση του τιμήματος προσιδιάζει μόνο στην περίπτωση της οικειοθελούς μεταβιβάσεως του ιδιωτικού δικαίου και όχι σ' αυτήν του δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού.

Ο Αναπληρωτής Υπουργός
Σταύρος Καλαφάτης

**Αριθμός Γνωμοδότησης 86/2013
Του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους
Β' Τακτικής Ολομέλειας
Συνεδρίαση της 7ης Μαρτίου 2013**

**Δάση - Εκποίηση με δημόσιο
πλειοδοτικό διαγωνισμό.**

Αρ. Ερωτήματος: Έγγραφο 964/12-3-2010 της

Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Περίληψη ερωτήματος: Εάν επί εκποιήσεως δια δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού ιδιωτικού δάσους ανήκοντος στην περιουσία εταιρείας, η οποία έχει τεθεί υπό την ειδική εκκαθάριση των άρθρων 9 ν. 1368/1983, 46 και 46α ν. 1892/1990, όπως ίσχυαν, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 35 και 72 του ν. 998/1979.

Επί του ερωτήματος αυτού εκδόθηκε η γνωμοδότηση 222/2010, με την οποία το Ε' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.) γνωμοδότησε ότι η εκποίηση διά δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού ιδιωτικού δάσους ανήκοντος στην περιουσία εταιρείας, η οποία είχε τεθεί υπό την ειδική εκκαθάριση των άρθρων 9 του ν. 1368/1983, 46 και 46α του ν. 1892/1990, έχει το χαρακτήρα δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, δεν έχουν εφαρμογή σε αυτή οι διατάξεις του άρθρου 35 του ν. 998/1979 (ομοφώνως), ούτε οι διατάξεις του άρθρου 72 του ίδιου ως άνω νόμου (πλειοψηφία).

Με το έγγραφο 179176/4915/10-12-2012, το οποίο υπογράφεται από τον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, η ερωτώσα υπηρεσία ζήτησε την παραπομπή του ερωτήματος στην Ολομέλεια του ΝΣΚ.

Επί του ανωτέρου ερωτήματος η Β' Τακτική Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Ιστορικό

Με την απόφαση 3898/1998 του Εφετείου Αθηνών, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ε.Δ.Κ.Ε.Β.Ν.Ε. ΕΔΟΚ. Α.Ε.» τέθηκε υπό την ειδική εκκαθάριση του άρθρου 9 του ν. 1386/1983 όπως ίσχυε μετά την τροποποίησή του με τα άρθρα 48 του ν. 1892/1990 και 31§1 του ν. 1947/1991 και του άρθρου 46§1, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 14 του ν. 2000/1991.

Μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας περιλαμβανόταν και το ποσοστό 29,118% εξ αδιαιρέτου ενός ιδιωτικού δασοκτήματος συνολικής εκτάσεως 1680 στρ., πλέον ή έλαττον, κείμενο στη θέση «Κοκκιναράς» του Δήμου Κηφισίας το οποίο είχε κηρυχθεί αναδασωτέο εξαιτίας της πυρκαγιάς της 4/8/1981.

Με την έκθεση δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού 37039/2006 της συμβολαιογράφου Αθηνών Ε. Β., το ως άνω ιδιωτικό δασόκτημα εκπλειστηριάστηκε στις 14/6/2006 και κατακυρώθηκε στον υπερθεματιστή με την περίληψη κατακυρωτικής εκθέσεως 37219/6-7-2006 της ίδιας συμβολαιογράφου, η οποία μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Κηφισίας την επόμενη μέρα.

II. Κρίσιμες Διατάξεις

1. Σύμφωνα με το άρθρο 9 § 1 εδ. α' του ν. 1386/1983 «Οργανισμός Οικονομικής ανασυγκρότησης επιχειρήσεων (Ο.Α.Ε)», (Α' 107), «Εφ' όσον δεν επιτευχθεί η κατά το άρθρο 89 συμφωνία ή δεν εκπληρωθούν οι όροι της, καθώς και στην περίπτωση του άρθρου 7 παρ. 3, με αίτηση του ΟΛΕ. ή καθενός που έχει έννομο συμφέρον, ζητείται από το πολιτικό εφετείο της περιφέρειας της έδρας της επιχείρησης ο διορισμός εκκαθαριστή, που προβαίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού στην εκκαθάριση της περιουσίας της επιχείρησης».

Περαιτέρω, στη διάταξη της §1 του άρθρου 46 του ν. 1892/1990 (Α101), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 14 του ν. 2000/1991 και ισχύει, ορίζεται ότι: «Επιχείρηση που έχει αναστείλει ή διακόψει την λειτουργία της για οικονομικούς λόγους ή είναι σε κατάσταση παύσης πληρωμών ή έχει πτωχεύσει ή τεθεί υπό τη διοίκηση και διαχείριση των πιστωτών ή υπό προσωρινή διαχείριση ή υπό εκκαθάριση οποιασδήποτε μορφής ή παρουσιάζει έκδηλη οικονομική αδυναμία πληρωμής των ληξιπρόθεσμων οφειλών της, υποβάλλεται στην προβλεπόμενη από τα άρθρα 9 και 10 του νόμου αυτού εκκαθάριση, ύστερα από απόφαση του εφετείου της έδρας της επιχείρησης... και έπειτα από αίτηση πιστωτή ή πιστωτών, εκπροσωπούμενων το 20% των ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεών της».

Ακολούθως, σύμφωνα με το άρθρο 46α του ίδιου ως άνω νόμου,

«1. Μετά από αίτηση πιστωτών, που εκπροσωπούν το 51% τουλάχιστον του συνόλου των κατά της επιχείρησης της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου απαιτήσεων... το εφετείο, με την απόφασή του της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου, ή με μεταγενέστερη απόφασή του διατάσσει την κατά το παρόν άρθρο ειδική εκκαθάριση...

2. ... ο εκκαθαριστής υποχρεούται να προβεί στη λεπτομερή καταγραφή και την εν συνεχεία πώληση, με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό, όλου του ενεργητικού της επιχείρησης ως συνόλου...

3. Εντός 20 το πολύ ημερών από τη δημοσίευση της απόφασης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, ο εκκαθαριστής δημοσιεύει πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την αγορά της πωλούμενης επιχείρησης...

4. Ο εκκαθαριστής συντάσσει εντός προθεσμίας 30 ημερών από τη δημοσίευση της απόφασης υπόμνημα προσφοράς, το οποίο περιέχει πλήρη περιγραφή της πωλούμενης επιχείρησης και της δραστηριότητας, που ασκεί αυτή και αναγράφει όλα τα στοιχεία τα οποία απαρτίζουν το ενεργητικό της και τα οποία θα περιέλθουν στον αγοραστή, που θα αναδειχθεί πλειοδότης...

5. ...ο εκκαθαριστής δημοσιεύει στις εφημερίδες που αναφέρονται στην παράγραφο 3 του παρόντος άρθρου διακήρυξη διενέργειας δημόσιου πλειοδοτικού διαγωνισμού. Η διακήρυξη αυτή περιέχει:

α) Την επωνυμία, έδρα, δραστηριότητα και συνοπτική περιγραφή της επιχείρησης...

β) Πρόσκληση κάθε ενδιαφερομένου...

γ) Το ονοματεπώνυμο του επί του δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού συμβολαιογράφου...

6. ...

7. ...

8. Το συνολικό ποσό, το οποίο υποχρεούται, σύμφωνα με τη σύμβαση, να καταβάλει στον εκκαθαριστή ο πλειοδότης επέχει θέση πλειστηριάσματος του άρθρου 1004 επ. Κ. Πολ. Δικονομίας... ο εκκαθαριστής συντάσσει αμελητί, ενώπιον του επί του πλειοδοτικού διαγωνισμού συμβολαιογράφου, είτε πράξη εξοφλήσεως είτε πράξη πιστοποίησης εκπληρώσεως των παραπάνω υποχρεώσεων του πλειοδότη. Η πράξη αυτή στην οποία προσαρτάται η σύμβαση μεταβίβασης επέχει θέση περιλήψεως εκθέσεως κατακυρώσεως του άρθρου 1005 Κ. Πολ. Δικονομίας και εφαρμόζονται επ' αυτής αναλόγως όσα ισχύουν επί της τελευταίας.

9. Από της καταβολής όλου του πλειστηριάσματος... με πράξη ολοσχερούς εξόφλησης επέρχονται όλες οι έννομες συνέπειες της καταβολής όλου του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή, που ορίζονται στο άρθρο 1005 Πολ. Δικ...

10. ...

11. Εάν δεν υποβληθεί καμία νομότυπη προ-

σφορά, ή πιστωτές, που εκπροσωπούν το 51% τουλάχιστον των κατά της επιχείρησης απαιτήσεων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου δηλώσουν εγγράφως προς τον εκκαθαριστή, ότι δεν θεωρούν καμία από τις υποβληθείσες προσφορές ως συμφέρουσα για τους πιστωτές, ο διαγωνισμός επαναλαμβάνεται με τη δημοσίευση εντός 15 ημερών νέας διακήρυξης σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5.

Εάν και ο νέος διαγωνισμός δεν τελεσφορήσει, ο εκκαθαριστής προχωρεί στην τμηματική πώληση με πλειστηριασμό των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1386/1983...».

2. Στο άρθρο 35 του ν. 998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας» (Α' 289), το οποίο τιτλοφορείται «Μεταβιβάσεις καέντων δασών», ορίζονται τα ακόλουθα:

«1. Ιδιωτικά δάση και δασικά εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975 ή καταστραφέντα εφεξής εκ πυρκαϊάς δεν δύναται να μεταβιβασθούν εν κατατμήσει, ουδέ κατά ιδανικά μερίδια, διά δικαιοπραξίας εν ζωή επί τριάκοντα έτη από της τοιαύτης καταστροφής των.

2. Εις τας δικαιοπραξίας εν ζωή περί μεταβιβάσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως ολοκλήρου, μέρους τούτων ή ιδανικού μεριδίου, προσαρτάται πιστοποιητικόν της αρμοδίας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενον δεν κατεστράφη εκ πυρκαϊάς μετά την 11ην Ιουνίου 1975 και εις πάσαν εφεξής περίπτωσιν κατά την τελευταίαν τριακονταετίαν από της 11ης Ιουνίου 1975, άλλως η δικαιοπραξία τυγχάνει άκυρος».

Περαιτέρω, στο άρθρο 72 του ίδιου νόμου ορίζονται τα εξής:

«1. Προκειμένου περί ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων πέραν των πενήντα (50) στρεμμάτων, των οποίων οι ιδιοκτήται επιθυμούν να μεταβιβάσουν ταύτα προς τρίτους διά πώλησεως το Δημόσιον κέκτηται δικαίωμα προτιμήσεως επί ίσοις όροις διά την αγοράν αυτών. Το δικαίωμα τούτο υφίσταται και ως προς ιδανικά μερίδια των ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων τα οποία πωλούνται ως τοιαύτα...

2. Πας ιδιοκτήτης δάσους ή δασικής εκτάσεως προτιθέμενος να πωλήση τούτο ή ταύτην προς οιονδήποτε τρίτον υποχρεούται να γνωστοποιήση την τοιαύτην πρόθεσίν του προς τον οικείον δασάρχην... και του τμήματος εις ο συνεφωνήθη να

πραγματοποιηθή η πώλησις. Ο δασάρχης διαβιβάζει αμελλητί την δήλωσιν προς το Νομαρχιακόν Συμβούλιον Δασών, το οποίον... αποφαίνεται περί της ενδεικνυομένης ασκήσεως ή μη του δικαιώματος προτιμήσεως εις την συγκεκριμένην περίπτωσιν. Εάν οι προσκομιζόμενοι τίτλοι ή αποδεικτικά της κυριότητος στοιχεία κρίνονται μη επαρκή ή δεν αναφέρονται εις το προς πώλησιν ακίνητον, το Νομαρχιακόν Συμβούλιον Δασών παραπέμπει το θέμα της αναγνώρισεως της κυριότητος εις το οικείον Συμβούλιον Ιδιοκτησίας Δασών, επιλαμβανόμενον και αποφαινόμενον επί τούτου κατ' απόλυτον προτίμησιν. Η τοιαύτη παραπομπή γνωστοποιείται προς τον υποβαλόντα την δήλωσιν ή τον αντίκλητον αυτού. Εκδοθείσης θετικής γνωμοδοτήσεως του τελευταίου τούτου συμβουλίου και γενομένης ταύτης αποδεκτής υπό του Υπουργού Γεωργίας, ακολουθούνται τα εν τη επομένη παραγράφω οριζόμενα.

3. Εφ' όσον το Νομαρχιακόν Συμβούλιον ήθελε αποφανθή υπέρ της αγοράς του δάσους ή της δασικής εκτάσεως εις την προσφερομένην τιμήν, ο δηλών καλείται δι' εγγράφου προσκλήσεως του Νομάρχου επιδιδομένης εις αυτόν ή τον εν τη δηλώσει οριζόμενον αντίκλητον το βραδύτερον εντός μηνός από της υποβολής της δηλώσεώς του, όπως προσέλθη ενώπιον συμβολαιογράφου εν καθοριζομένη εν τη προσκλήσει ημέρα και ώρα προς υπογραφήν του πωλητηρίου συμβολαίου επί τη εις αυτόν καταβολή του δηλωθέντος τιμήματος. Η κατά τα ανωτέρω οριζόμενη ημέρα υπογραφής του συμβολαίου δεν δύναται να απέχη πέραν των δέκα ημερών από της λήξεως της διαληφθείσης μηνιαίας προθεσμίας...

4. Εάν το Δημόσιον δεν ασκήση το δικαίωμα προτιμήσεως ή παρέλθουν αι προθεσμιαί του ενός ή τεσσάρων μηνών κατά τα προβλεπόμενα εις τας προηγουμένας παραγράφους, ο δηλών δικαιούται να χωρήση ελευθέρως εις την σύναψιν της συμβάσεως πωλήσεως του δάσους ή δασικής εκτάσεως προς τον γνωστοποιηθέντα υποψήφιον αγοραστήν ή και έτερον αντί του δηλωθέντος τιμήματος ή μεγαλύτερον...

5. Πάσα αιτία πωλήσεως μεταβίβασις της κυριότητος ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως άνευ προηγουμένης τηρήσεως των διατάξεων του παρόντος άρθρου ή η μεταβίβασις αντί τιμήματος μικρότερου του περιλαμβανομένου εις την κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου δήλωσιν υπόκει-

νται εις ακύρωσιν κηρυσσομένην δι' αποφάσεως του κατά τόπου αρμοδίου Πρωτοδικείου κατόπιν αγωγής του Δημοσίου εγειρομένης εντός διετίας από της τοιαύτης μεταβίβασεως. Εις πάσαν περίπτωσιν πωλήσεως δάσους ή δασικής εκτάσεως ο συντάσσων το συμβόλαιον υποχρεούται να ερευνήση την τήρησιν των διατάξεων του παρόντος άρθρου και να κάμη σχετικήν μνείαν εις το συμβόλαιον ως και να διαβιβάση αντίγραφον τούτου αμελλητί εις τον οικείον δασάρχην...».

III. Ερμηνεία διατάξεων

1. Ο προβλεπόμενος στο άρθρο 46α του ν. 1892/1990 δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός με τον οποίο γίνεται πώληση της επιχειρήσεως που έχει τεθεί στη ρυθμιζόμενη από το ίδιο άρθρο ειδική εκκαθάριση, δεν αποτελεί περίπτωση συμβάσεως πωλήσεως του αστικού δικαίου που καταρτίζεται απλώς με βάση ορισμένες προϋποθέσεις που τάσσονται στο νόμο και με την επιτήρηση της δημόσιας αρχής, αλλά έχει το χαρακτήρα δημόσιου πλειστηριασμού και μάλιστα αναγκαστικού, αφού αποβλέπει, όπως και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός, στην εκποίηση της περιουσίας του οφειλέτη για τη συλλογική ικανοποίηση των χρηματικών απαιτήσεων των αναγγελλόμενων προς τούτο πιστωτών του. Τούτο σαφώς συνάγεται από τους προπαρατεθέντες ορισμούς του νόμου αυτού, όπου ορίζεται ρητά ότι το «τίμημα» εξομοιώνεται με το «πλειστηρίασμα» του αναγκαστικού πλειστηριασμού, η «πράξη εξόφλησής του» ή, κατά περίπτωση, η «πράξη πιστοποίησης εκπλήρωσης των αναληφθεισών υποχρεώσεων» με την περίληψη κατακυρωτικής εκθέσεως η «σύμβαση μεταβίβασης» με την έκθεση κατακυρώσεως του αναγκαστικού πλειστηριασμού και ο «αποκτών πλειοδότης» με υπερθεματιστή που έχει τα δικαιώματα και τις εξουσίες που του παρέχονται από το άρθρο 1005 Κ.Πολ.Δικ., με απόσβεση έτσι και των εμπραγμάτων βαρών που έχουν εγγραφεί στα περιουσιακά αντικείμενα της αποκτώμενης από αυτόν επιχειρήσεως, όπως συμβαίνει και στον δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό (Ολ. ΑΠ 10/2006, ΑΠ Ν820/2010, 690/1998, Εφ.ΑΘ. 1714/2007, Εφ. Λαρ. 731/2004 κ.ά.).

2. Περαιτέρω, η θεσπιζόμενη με το άρθρο 35 του ν. 998/1979 δυνατότητα μεταβίβασεως της κυρι-

ότητας ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως με δικαιοπραξία εν ζωή αφορά στην με οικειοθελώς επερχόμενη μεταβίβαση, η οποία πραγματώνεται με δικαιοπρακτική δήλωση ελεύθερης βουλήσεως και όχι σε εκείνη που είναι αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού, θεσμού, δηλαδή, που εντάσσεται στο πλαίσιο δημόσιας εξουσίας και εκφεύγει της ιδιωτικής βουλήσεως όχι μόνο του ιδιοκτήτη αλλά και αυτών των πιστωτών του. Αντίθετη άποψη θα κατέληγε στη δημιουργία ενός ειδικού ακατάσχετου, το οποίο δεν προβλέπεται από το νόμο και το οποίο, εφόσον ο νομοθέτης το ήθελε, θα το όριζε ρητώς λόγω του εξαιρετικού χαρακτήρα του (ΑΠ 609/1998, Εφ.Λαρ. 341/2004, Εφ. Αθ. 1391/1997).

3. Ακολούθως, η κατ' άρθρο 72§2 του ίδιου ως άνω νόμου υποχρέωση του ιδιοκτήτη να γνωστοποιήσει στο δημόσιο την πρόθεσή του να πωλήσει δάσος ή δασική έκταση, ανακύπτει μόνο στην εκούσια μεταβίβαση, σε εκείνη δηλαδή, που οδηγεί στην πώληση χωρίς την παρεμβολή διατάξεων νόμου ή δικαστικής αποφάσεως. Εξ άλλου, η διαγραφόμενη στο παραπάνω άρθρο διαδικασία για την άσκηση του δικαιώματος προτιμήσεως του δημοσίου, ήτοι, η ενέργεια γνωστοποιήσεως στο Δημόσιο από τον ιδιοκτήτη της προθέσεως πώλησεως καθώς και η πληροφόρηση του τιμήματος, προσιδιάζουν μόνο στην περίπτωση της οικειοθελούς μεταβιβάσεως του ιδιωτικού δικαίου και όχι σ' αυτήν του δημοσίου αναγκαστικού πλειστηριασμού. Ιδίως επισημαίνεται ότι στην πλειοδοτική διαδικασία το ύψος του πλειστηριασμού (το τίμημα) αναδεικνύεται μόνο με την κατακύρωση και συνεπώς δεν μπορεί να γνωστοποιηθεί εκ των προτέρων. Εξ άλλου, θα παρεβλάπτετο ο σκοπός του πλειστηριασμού, ο οποίος συνίσταται στην προσέλκυση του κατά το δυνατόν μεγαλύτερου αριθμού υποψηφίων πλειοδοτών προς επίτευξη του μείζονος δυνατού πλειστηριασμού, εάν το απόλυτο δικαίωμα του υπερθεματιστή καθίστατο μετέωρο μέχρις ότου αποφασίσει το Δημόσιο εάν θα ασκήσει το δικαίωμα προτιμήσεώς του.

4. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων η Β' Τακτική Ολομέλεια του Ν.Σ.Κ. επί του τεθέντος ερωτήματος γνωμοδοτεί ομοφώνως, ότι η εκποίηση με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό ιδιωτικού δάσους ή ιδιωτικής δασικής εκτάσεως, που ανήκει στην περιουσία εταιρείας, η οποία έχει τεθεί

υπό την ειδική εκκαθάριση των άρθρων 9 του ν. 1368/1983, 46 και 46α του ν. 1892/1990, έχει το χαρακτήρα δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, επί του οποίου δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 35 και 72 του ν. 998/1979.

Πρόεδρος ΝΣΚ
Φωκίων Γεωργακόπουλος

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ.

250/2014 / Ν.Σ.Κ. / Τμ. Α'

Ισχύς συμβολαιογραφικού πωλητηρίου συμβολαίου ανταλλάξιμου ακινήτου.

Περίληψη ερωτήματος:

1) Εάν εξακολουθούν να ισχύουν σήμερα συμβολαιογραφικό πωλητήριο συμβόλαιο ανταλλάξιμου ακινήτου και οι προβλεπόμενοι σε αυτό όροι για την περίπτωση καθυστέρησης καταβολής τοκοχρεολυτικής δόσης, 2) Σε καταφατική περίπτωση, εάν υπολογίζονται οι οφειλόμενες δόσεις βάσει του συμβολαίου, ή βάσει των παρ. 1, 5, 6 άρθρου 7 του Ν.Δ. 547/1970 και 3) Σε περίπτωση μη ισχύος των όρων του πωλητηρίου, λόγω παραγραφής της αξιώσεως επί του τιμήματος, αν η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία υποχρεούται να επιστρέφει το καταβληθέν ποσό.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, γνωμοδότησε ως ακολούθως:

Ι. Το με αριθμό πρωτ. 0004819/3139 ΕΞ 2014/9.5.2014, που υπεβλήθη προς το Γραφείο Νομικού Συμβούλου Υπουργείου Οικονομικών από την Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του ίδιου Υπουργείου, αναφέρει τα ακόλουθα, προκύπτουν δε αυτά από τα στοιχεία του φακέλου, ως εξής. Η Κτηματική Υπηρεσία Ν. Δράμας, με το με αριθ. 1370/4.10.2013 έγγραφό της, απέστειλε το με αριθ. 52302/03.09.2013 έγγραφο του Δήμου Δ., με το οποίο αυτός ζητεί να του απαντήσει η εν λόγω Υπηρεσία, για το αν έχει εξοφληθεί το υπόλοιπο ποσό που αναφερόταν στο πωλητήριο συμβόλαιο από την πρώην Κοινότητα Μ., σήμερα Δ.Δ.Μ. του Δήμου Δ.

Όπως προκύπτει από το προαναφερόμενο έγγραφο της Κ.Υ.Ν. Δράμας και μετά από έρευνα που έκανε στον σχετικό φάκελο του ΑΚ 3496 ανταλλα-

ξίμου κτήματος, διαπιστώθηκε ότι το κτήμα αυτό (υδρόμυλος με την γύρω περιοχή του, συνολικού εμβαδού 13.124 τ.μ.), πωλήθηκε στην ανωτέρω τέως Κοινότητα, το έτος 1951 δυνάμει του υπ' αριθμ. 20861/3-12-1951, νομίμως μεταγεγραμμένου συμβολαίου του τέως συμβολαιογράφου Δράμας Β.Β., αντί τιμήματος 30.000.000 δρχ. Από το ίδιο συμβόλαιο, προκύπτει ότι με την υπογραφή του συμβολαίου κατεβλήθη το ένα τρίτο του τιμήματος δηλ. 10.000.000 δρχ., το δε υπόλοιπο του τιμήματος 20.000.000 δρχ. με επί πλέον τόκους 6.886.280 δρχ., ήτοι σύνολο 26.886.280 δρχ., που υπολογίσθηκε με βάση το άρθρο 6 παρ. 1 εδ. α' του Ν. 1650/1951, η Κοινότητα υποσχέθηκε ότι θα καταβάλλονταν σε δέκα χρόνια, αρχής γενομένης από 3-1-1952 σε είκοσι (20) ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις (κάθε 2 Ιανουαρίου και 2 Ιουλίου εκάστου έτους, με την πρώτη δόση στις 3.7.1952) εκ δραχμών 1.334.314 έκαστη. Επίσης, συνομολογήθηκε ότι σε περίπτωση καθυστέρησης κάποιας τοκοχρεολυτικής δόσεως, θα υπολογίζεται τόκος υπερημερίας, κατά το άρθρο 17 του Β.Δ. της 24/31.10.1940, από της ημέρας της καθυστέρησης, σε περίπτωση δε παρατάσεως της υπερημερίας πέραν του τριμήνου, το υπόλοιπο κεφάλαιο θα καθίσταται απαιτητό, κατά τον Νόμο περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων και τα άρθρα 15 επ. του ανωτέρω Β.Δ/τος. Προκύπτει, επίσης, ότι, προς ασφάλεια της απαίτησεως του Δημοσίου, έχει εγγραφεί πρώτη υποθήκη υπέρ αυτού, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 15 του ίδιου Β.Δ/τος, στον 44ο Τόμο και 58ο φύλλο του Βιβλίου Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Δράμας, ενώ αφενός με τον Ν. 2824/1954, οι 1.000 δραχμές έγιναν 1 δραχμή, η δε τέως Κοινότητα κατέβαλε μόνον επτά δόσεις, με βάση χρηματικά εντάλματα, μέχρι και τις 2.7.1959. Συνομολογήθηκε, επίσης, στο ίδιο συμβόλαιο, ότι «η συναπτομένη διά του παρόντος αγοραπωλησία θα τελή υπό την διαλυτικήν αίρεσιν της ακυρότητος της μεταβιβάσεως του πωλουμένου, εν η περιπτώσει ο αγοραστής ήθελεν επιβαρύνει δι' υποθήκης ή άλλου εμπραγμάτου βάρους το αγορασθέν κτήμα, προ της υπέρ του Δημοσίου εγγραφής της κατά τον Αστικόν Κώδικα υποθήκης».

Κατόπιν των ανωτέρω, η Κ.Υ. Δράμας ζήτησε να διευκρινιστεί ο τρόπος υπολογισμού - αντιστοιχίας του υπολοίπου χρέους με τα σημερινά δεδομένα.

Η ερωτώσα υπηρεσία, με το με αριθ. Δ10Γ1 174635/5909/05.11.2013 έγγραφό της, απάντησε

μεταξύ άλλων ότι, στις περιπτώσεις ληξιπροθέσμων χρεών εφαρμόζεται η παρ. 6 άρθρου 7 του Ν.Δ. 547/1970.

Η Κτηματική Υπηρεσία Ν. Δράμας απέστειλε το με αριθ. 501 ΕΞ 21-03-2014 έγγραφό της, με συνημμένο το με αριθ. 17367/21-03-2014 έγγραφο του Δήμου Δ., με το οποίο αυτός ζητεί από την εν λόγω Υπηρεσία την έγγραφη συναίνεσή της για την άρση υποθήκης του κτήματος, για να μη χαθεί για το Δήμο σχετική χρηματοδότηση που λήγει στις 31/3/2014.

Η υπηρεσία απάντησε με το με αριθ. Δ10ΓΟ 00160/1818/28.03.2014 έγγραφό της και εξέφρασε την άποψη να καταβάλει ο Δήμος άμεσα ολόκληρο το τίμημα, «προκειμένου να εκδοθεί το παραχωρητήριο και να εγκριθεί και η εξάλειψη υποθήκης».

Μετά τα ανωτέρω, η υπηρεσία υπέβαλε το ανωτέρω ερώτημα προς το Ν.Σ.Κ.

II. Κρίσιμες διατάξεις:

A. Σχετικές με τη διοίκηση και διαχείριση των ανταλλαξίμων κτημάτων:

1. Β.Δ. της 24/31 Οκτωβρίου 1940 «Περί τροποποίησης, συμπληρώσεως και κωδικοποίησης των περί διοικήσεως, διαχειρίσεως και εκκαθάρισεως των ανταλλαξίμων μουσουλμανικών κτημάτων διατάξεων» (ΦΕΚ Α', 349):

Άρθρο 1.

«1. Εις την αρμοδιότητα της διά του Αν. Νόμου 1909/1939 "περί αναλήψεως υπό του Κράτους της διαχειρίσεως των εν Ελλάδι κτημάτων των ανταλλαγέντων Μουσουλμάνων", συσταθείς παρά τη Γενική Διευθύνσει Δημοσίου Λογιστικού του Υπουργείου Οικονομικών ειδικής υπηρεσίας σημειούμενης εφεξής προς συντομίαν Υ.Δ.Α.Μ.Κ. υπάγεται η διοικήσεις, διαχειρίσεις και εκκαθαρίσεις πάντων των εν Ελλάδι περιουσιακών στοιχείων των ανταλλαγέντων Μουσουλμάνων και των βακουφίων... τα οποία περιήλθον εις το Ελληνικόν Δημόσιον, δυνάμει της από 30 Ιανουαρίου 1923 Συμβάσεως Ανταλλαγής Ελληνοτουρκικών Πληθυσμών, της από 21 Ιουνίου 1924 αποφάσεως της Μικτής Επιτροπής Ανταλλαγής Πληθυσμών και των Ελληνοτουρκικών από 10 Ιουνίου 1930 Συμφωνιών, των κυρωθεισών διά του ν. 4793.

2. Ειδικώτερον η Υ.Δ.Α.Μ.Κ. διοικεί, εκκαθαρίζει και διαχειρίζεται

α) άπαντα τα ανταλλάγμα αστικά και αγροτικά κτήματα των πόλεων, κωμοπόλεων και χωρίων, περιλαμβανομένων των νεκροταφείων και των παντός είδους κτημάτων των ανηκόντων εις Οθωμανικά νομικά πρόσωπα,

β)... γ)... δ)... ε)...

3...

4...

8...».

Άρθρο 10.

«1. Επιτρέπεται εις την Υ.Δ.Α.Μ.Κ. να πωλή ακίνητα οιασδήποτε φύσεως και κτηματολογικής αξίας απ' ευθείας και άνευ δημοπρασίας: α) Εις δήμους ή κοινότητας δι' ανάγκας αυτών βεβαιούμενας υπό του νομάρχου εις την περιφέρειαν του οποίου εδρεύουσι ταύτα.

β)... γ)... δ)... Η τμηματική εξόφλησις κατά τας διατάξεις του παρόντος επί περιπτώσεως ταύτης παρέχεται μόνον εφ' όσον παρασχεθή εις πρώτην υποθήκην το ακίνητον, εις ό τα κτήματα ταύτα προσκουρούνται, ή έτερα αναλόγου αξίας κτήματα.

ε)...στ)...

2...

3...

4. Πάντα τα κτήματα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου πωλούνται επί τη βάσει της τρεχούσης κατά τον χρόνον της πωλήσεως αξίας αυτών, καθορισμένης δι' αποφάσεως του κεντρικού συμβουλίου, στηριζομένης εις πρότασιν της αρμοδίας τοπικής επιτροπής μετ' εκτίμησιν ενός ή δύο εκτιμητών της Υ.Δ.Α.Μ.Κ.

5...».

Άρθρο 15.

«1. Μετά του τιμήματος πωλήσεως ή οπωσδήποτε διαθέσεως των ακινήτων κεφαλαιοποιούνται οι τόκοι μεταφοράς λήξεως δόσεων εις τακτάς ημερομηνίας ή καθυστέρήσεως υπογραφής του τίτλου ή άλλαι τυχόν απαιτήσεις της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. πηγάζουσαι εκ καθυστερουμένων μισθωμάτων και αποζημιώσεων χρήσεως κ.λπ. του μεταβιβαζόμενου κτήματος, ων είναι δυνατή η εξόφλησις κατά τας διατάξεις του παρόντος εις ομολογίας των δανείων ανταλλαξίμων. Η ούτω δημιουργουμένη συνολική απαίτησις της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. εξοφλείται...

2. Ημερομηνία καταβολής των κατά την προηγούμενην παράγραφον ετησίων και εξαμηνιαίων τοκοχρεωλυτικών δόσεων ορίζεται η 2α Ιανουαρίου και η 2α Ιουλίου εκάστου έτους...

3. Εν περιπτώσει τμηματικής εξοφλήσεως του τιμήματος των πωλουμένων ακινήτων, προς ασφάλειαν της απαιτήσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας εγγράφεται υποχρεωτικώς πρώτη υποθήκη εις τα οικεία βιβλία υποθηκών διά ποσόν ίσον προς την εκ τιμήματος και εκ κεφαλαιοποιουμένων και τα ανωτέρω τόκων, μισθωμάτων κ.λπ. οφειλήν.

4... 5... 6...

7. Επί των επί τμηματική εξοφλήσει πωλουμένων ακινήτων, εν περιπτώσει καθυστέρήσεως ληξάσης δόσεως πέραν του τριμήνου, ολόκληρον το χρέος καθίσταται απαιτητόν και βαρύνεται με τόκον υπερημερίας από της ημερομηνίας απ' ης έληξεν η πρώτη καθυστερουμένη τοκοχρεωλυτική δόσις. Η είσπραξις της τε ληξάσης τοκοχρεωλυτικής δόσεως και του συνόλου της απαιτήσεως, ως και η εκτέλεσις των πωλητηρίων συμβολαίων, ενεργούνται κατά τον νόμον «περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων». Η σχετική κατασχετήριος έκθεσις εγγράφεται απαραίτητως εις το οικείον βιβλίον κατασχέσεων μετά την λήξιν του ανωτέρω τριμήνου μερίμνη των αρμοδίων δημοσίων ταμιών.

8...9...»

Άρθρο 17.

«Διά την καθυστέρησιν της πληρωμής οιασδήποτε απαιτήσεως της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. εκ της διαχειρίσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας υφισταμένης ή εφεξής δημιουργημένης, ως και διά την καθυστέρησιν της υπογραφής σχετικών τίτλων καταλογίζεται τόκος υπερημερίας πληρωτέος εις μετρητά, έστω και εάν το χρέος, εφ' ου λογίζεται, είναι πληρωτέον εις ομολογίας... Ο χρόνος υπολογισμού του τόκου υπερημερίας άρχεται από της επομένης των συμβατικώς ή νομίμως καθορισθεισών προθεσμιών πληρωμής μέρους ή του όλου των χρεών, προκειμένου δε περί τοκοχρεωλυτικών δόσεων εκ τιμήματος υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου του ποσού της δόσεως. Τα προς την Υ.Δ.Α.Μ.Κ. πάσης φύσεως χρέη, μη πληρωθέντα εντός δύο μηνών από της λήξεως του οικονομικού έτους καθ' ον εβεβαιώθησαν, επιβαρύνονται με πρόσθετα τέλη εκπροθέσμου καταβολής εκ 10% εφάπαξ κατά τας διατάξεις του νόμου «περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων».

Άρθρο 19.

«1. Πάσαι απαιτήσεις γεγεννημένοι και μη του Δημοσίου αι προερχόμενοι εκ της διαχειρίσεως της ανταλλαξίμου μουσουλμανικής περιουσίας υπό-

κείνται εις εικοσαετή παραγραφήν, λογιζομένην από της οριστικοποίησης του τίτλου εισπράξεως αυτών.

2. ...

3. ...

8. Τα πάσης φύσεως έσοδα της ανταλλαξίμου περιουσίας εξομοιούνται πλήρως προς τα λοιπά έξοδα του Κράτους, βεβαιούνται δε και εισπράττονται κατά τας διατάξεις του νόμου περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων υπό ίδιον χρηματικόν λογαριασμόν της δημοσίας ληψοδοσίας διά λογαριασμόν του ειδικού προϋπολογισμού έτους καθ' ο ταύτα καθίστανται ληξιπρόθεσμα... Ο νόμος περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων είναι επικρατέστερος πάσης άλλης ειδικής αστικής ή δικονομικής διατάξεως ισχύουσας εις ωρισμένα τμήματα του Κράτους.»

2. Ν. 1650/1951 «Περί τροποποίησης και συμπληρώσεως διατάξεων τινών περί διαχείρισεως της ανταλλαξίμου περιουσίας και ρυθμίσεως της θέσεως του προσωπικού της Υ.Δ.Α.Μ.Κ.» (ΦΕΚ Α', 150).

Άρθρο 6.

«1. Τα άρθρα 1 και 2 του α.ν. 1042/1946 "περί τροποποίησης κ.λπ. αντικαθίστανται ως ακολούθως: α) Εκ του τιμήματος των κατά τας ισχύουσας διατάξεις περί διαχείρισεως της ανταλλαξίμου περιουσίας πωλουμένων εφεξής εις τρίτους κτημάτων εν γένει καταβάλλεται το 1/2 κατά την υπογραφήν του μεταβιβαστικού τίτλου, το δε υπόλοιπον εξοφλείται δι' είκοσιν εξαμηνιαίων δόσεων επί επιτοκίω 6%.».

3. Ν.Δ. 5471970 «Περί τροποποίησης και συμπληρώσεως της περί διοικήσεως και διαχείρισεως της ανταλλαξίμου περιουσίας νομοθεσίας». (ΦΕΚ Α' 118).

Άρθρο 1.

«1. Οφειλαί εκ μεταβιβάσεως ή χρήσεως ανταλλαξίμων ακινήτων ληξιπρόθεσμοι και μη, ενοποιούνται εις ενιαίαν νέαν οφειλήν και εξοφλούνται, εάν αφορώσιν εις αστικά ακίνητα εις τριάκοντα ίσας εξαμηνιαίας τοκοχρεωλυτικές δόσεις, εάν δε αφορώσιν εις αγροτικά τοιαύτα εις τεσσαράκοντα ίσας εξαμηνιαίας τοκοχρεωλυτικές δόσεις επί επιτοκίω 4% αι πρώτοι και 2% αι τελευταίαι.

2. Οι μέχρι της ενάρξεως εξοφλήσεως των εν παραγρ. 1 οφειλών απαιτητοί τόκοι διαγράφονται.

3. Χρόνος καταβολής της πρώτης τοκοχρεωλυτικής δόσεως ορίζεται η 2 Ιουλίου 1970».

Άρθρο 7.

«1. Το τίμημα των καθ' οιονδήποτε τρόπον εκποιουμένων οιασδήποτε φύσεως ανταλλαξίμων ακινήτων καθορίζεται εις μεταλλικές δραχμάς. Εις μεταλλικές, ωσαύτως, δραχμάς, καθορίζεται και το τίμημα των αγροτικών ανταλλαξίμων ακινήτων και των βοσκοτόπων εις τα οποία εγκατεστάθησαν ακτήμονες υπό του Υπουργείου Γεωργίας. Η ισοτιμία μεταλλικής δραχμής και χάρτινης καθορίζεται κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Επί του κατά την προηγούμενην παράγραφον καταβλητέου τιμήματος ανταλλαξίμων ακινήτων οφείλεται τόκος 4% επί αστικών και 2% επί αγροτικών ακινήτων ετησίως. Εν υπερημερία ο οφειλέτης καταλογίζεται με τας εκάστοτε επί χρεών προς το Δημόσιον προσαυξήσεις. Ο υπολογισμός των δόσεων γίνεται κατά το σύστημα της συνθέτου χρεωλυσίας.

6. Εν περιπτώσει καθυστέρησεως μιας τοκοχρεωλυτικής δόσεως πέραν του έτους καθίσταται ληξιπρόθεσμον και απαιτητόν ολόκληρον το ανεξόφλητον χρέος.».

Β. Σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις του Αστικού Κώδικα:

Άρθρο 272.

«Όταν συμπληρωθεί η παραγραφή, ο υπόχρεος έχει δικαίωμα να αρνηθεί την παροχή...».

Άρθρο 1257.

«Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.».

Άρθρο 1317.

«Η απόσβεση της απαίτησης με οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει την απόσβεση της υποθήκης».

Άρθρο 1320.

«Με την παραγραφή της απαίτησης επέρχεται απόσβεση της υποθήκης».

III. Από την ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων, συνάγονται τα ακόλουθα:

1. Η ανταλλάξιμη περιουσία είναι περιουσία του Δημοσίου, η οποία αποτελείται από πάσης φύσε-

ως ακίνητα (αστικά αγροτικά, δασικά κ.λπ.) που εγκαταλείφθηκαν στην Ελλάδα από τους υποκειμένους σε υποχρεωτική ανταλλαγή Έλληνες υπηκόους μουσουλμανικού θρησκευματος, αποτελούν ιδίαν και ανεξάρτητη κατηγορία κτημάτων που περιήλθε κατά πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κυριότητας στην ιδιωτική κτήση του Δημοσίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 3, 9, 10, 11 και 14 της από 30-1-1923 Συνθήκης της Λωζάνης περί ανταλλαγής των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών, που κυρώθηκε με το Ν.Δ. από 23/25-8-1923, σε συνδυασμό με την από 21-6-1924 απόφαση της Μικτής Επιτροπής Ανταλλαγής Πληθυσμών και τις διατάξεις των άρθρων 1 και 7 της από 10-6-1930 Συμβάσεως της Αγκύρας, που κυρώθηκε με το Ν. 4793/1930 (ΑΠ 399/1985, 569/1953, γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 336/2009, 206/1973, γνωμ. ΝΥΔ 892/1989). Η ίδια περιουσία, με βάση το σύνολο των διατάξεων που τη διέπουν, έχει ως προορισμό την ρευστοποίηση - εκποίηση αυτής, με σκοπό τη σε σύντομο χρονικό διάστημα εκκαθάριση και διάθεση του προϊόντος αυτής, προς ολοκλήρωση του έργου της αποκαταστάσεως του προσφυγικού πληθυσμού, που αποτελεί ανειλημμένη από το Δημόσιο υποχρέωση, με τις κατά καιρούς συναφθείσες διεθνείς συμβάσεις επί των θεμάτων της ανταλλαγής των πληθυσμών και της τύχης της περιουσίας αυτών, δεδομένου ότι το Δημόσιο, σύμφωνα με το άρθρο 14 της προαναφερομένης Συνθήκης της Λωζάνης, ανέλαβε την υποχρέωση να αποκαταστήσει τους μεταναστεύσαντες από την Τουρκία στην Ελλάδα μέχρι του ποσού της αξίας της ευρισκομένης στην Ελλάδα μουσουλμανικής περιουσίας (γνωμ. ΝΣΚ 151/2007). Αυτή διέπεται από ειδική νομοθεσία, οι διατάξεις της οποίας έχουν αποκλειστική εφαρμογή και κατισχύουν κάθε άλλης, γενικής ή ειδικής, διατάξεως και υπάγεται στη διοίκηση, διαχείριση και εκκαθάριση του Δημοσίου, από της ισχύος του Α.Ν. 1909/1939, ενεργούντος αρχικώς μεν μέσω της ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισεως Ανταλλαξίμων Μουσουλμανικών Κτημάτων (ΥΔΑΜΚ), που συστήθηκε με το άρθρο 2 του Α.Ν. 1909/1939 και οργανώθηκε, μαζί με τα κατά τόπους Γραφεία ΔΑΠ, με τα άρθρα 1, 11 του Β. Δ/γματος της 19.9/4.10.1940, 1, 2 του Δ/τος της 24/31.10.1940, 1, 2 ΝΔ 3713/1957, καθώς και μέσω του Ταμείου Ανταλλαξίμου Περιουσίας και Αποκαταστάσεως Προσφύγων (ΤΑ-

ΠΑΠ), που ιδρύθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ΝΔ 3713/1957 και καταργήθηκε με το ΠΔ 346/1997, ήδη δε μέσω της Διευθύνσεως Δημοσίας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και των κατά τόπους Κτηματικών Υπηρεσιών, (βλ. άρθρο 12 του ΠΔ 284/1988 «Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών» - ΦΕΚ Α', 128, Ευ. Δωρή, Τα Δημόσια Κτήματα, σελ. 412, παρ. 6, Β. Παπαχρήστου, Αντιδικίες Δημοσίου-ιδιωτών επί των Δασών-Δασικών εκτάσεων, έκδ. 1994, σελ. 26, γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 336/2009, 605/1997, 429/1996, γνωμ. ΝΣΚ 437/1997, 1176/1967).

Σημειώνεται ότι, κατά τη διάταξη του άρθρου 13 του Ν. 357/1976, «Μετά πέντε (5) έτη από της ισχύος του παρόντος, η διοίκησης και διαχείρισης της ανταλλαξίμου περιουσίας ασκείται κατά τις περί δημοσίων κτημάτων διατάξεις...». Όπως όμως έχει ήδη γίνει δεκτό, η διάταξη αυτή θεωρείται σιωπηρώς καταργηθείσα, εν όψει θεσπίσεως νεωτέρων διατάξεων, όπως αυτών του άρθρου 22 του Ν. 973/1979, το οποίο διατήρησε την ισχύ των ειδικών διατάξεων περί παραχωρήσεως ανταλλαξίμων και των άρθρων 42 Ν. 1473/1984, 46 Ν. 1591/1986, 25 παρ. 5 Ν. 2166/1993 και 4 παρ. 7 Ν. 2386/1996, που παρέτειναν προθεσμίες, προσέθεσαν και αντικατέστησαν διατάξεις της καταργηθείσας, υποτίθεται, νομοθεσίας περί ανταλλαξίμων κτημάτων (γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 336/2009, 605/1997, 429/1996). Επομένως, επί των ζητημάτων που ενδιαφέρουν εν προκειμένω, τα οποία συνδέονται με την διοίκηση και διαχείριση της ανταλλαξίμου περιουσίας, εξακολουθούν να έχουν εφαρμογή οι σχετικές ειδικές διατάξεις της νομοθεσίας περί ανταλλαξίμων κτημάτων και αυτές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων, στις οποίες οι πρώτες παραπέμπουν (και όχι αυτές περί των δημοσίων, εν γένει κτημάτων, ούτε αυτές περί δημοσίου λογιστικού) εν απουσία δε των κατά τα άνω διατάξεων, ισχύουν οι κοινές διατάξεις του αστικού κώδικα.

2. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 10 και 15 παρ. 3 του Β.Δ. της 24/31.10.1940, επιτρέπεται η απ' ευθείας πώληση ανταλλαξίμων ακινήτων σε δήμους ή κοινότητες με τμηματική εξόφληση του τιμήματος στο οποίο συμποσούνται και λοιπές απαιτήσεις της ανταλλαξίμου περιουσίας που διασφαλίζονται με την παροχή πρώτης υποθήκης επί του πωλουμένου ακινήτου. Με τις διατάξεις της παρ. 7 άρθρου 15 προβλέπεται ότι, σε

περίπτωση καθυστέρησης δόσεως πέραν του τριμήνου, ολόκληρο το χρέος καθίσταται απαιτητό και εισπράττεται κατά τον εκάστοτε ισχύοντα νόμο περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων, για την ενεργοποίηση δε και προβολή της σχετικής αξιώσεως του Δημοσίου, πρωτίστως, βεβαιώνεται ταμειακώς η οφειλή και στην συνέχεια επιβάλλεται αναγκαστική κατάσχεση επί του ενυποθήκου ακινήτου. Σύμφωνα δε με τις διατάξεις της παρ. 1 άρθρου 19 του ανωτέρω Β.Δ/τος που ισχύει εν προκειμένω, ως ειδική, όλες οι απαιτήσεις που προκύπτουν από την διαχείριση της ανταλλαξίμου περιουσίας υπόκεινται σε 20ετή παραγραφή, από τον χρόνο οριστικοποίησης του τίτλου εισπράξεως (ΑΠ 1476/1983, ΝοΒ 1984, 1204, Μον. Διοικ. Πρωτ. Αθ. 1183/1996, ΕΛΔ. 39, 1203). Η ανωτέρω οριστικοποίηση επέρχεται από της ταμειακής βεβαιώσεως (κατά ΝΕΔΕ και ήδη ΚΕΔΕ), υπό την προϋπόθεση ότι αυτή έλαβε χώραν εντός ευλόγου χρόνου αφότου το χρέος κατέστη ληξιπρόθεσμο και απαιτητό, ο δε εύλογος αυτός χρόνος δεν μπορεί να εξικνείται πέραν της λήξεως της χρήσεως η οποία έπεται εκείνης, εντός της οποίας μπορούσε να γίνει ταμειακή βεβαίωση, όπως νομολογιακώς έχει κριθεί, με κρίσιμο χρόνο αυτόν του ιστορικού του ερωτήματος, ενώ δεν εφαρμόζεται, εν προκειμένω, ως μεταγενέστερη και μη ειδική, η διάταξη της παρ. 1 άρθρου 71 του Ν. 542/1977 (ΑΠ 1476/1983 ο.π., Ολ. ΑΠ 349/1968, ΝοΒ 16, 946, Β. Παπαχρήστου, Διοικ. Εκτελ., σελ. 72, του ίδιου Παραγραφές υπέρ και κατά του Δημοσίου, σελ. 39-41).

3. Η υποθήκη επί ακινήτου, αποτελεί περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα του άρθρου 973 ΑΚ, που παρακολουθεί το βεβαρημένο δικαίωμα και δίδει την δυνατότητα προνομιακής ικανοποίησής του δανειστή εκ του ακινήτου. Εξ άλλου, κατά τα άρθρα 1317 και 1320 ΑΚ, ως εκ του παρεπομένου χαρακτήρα της υποθήκης, έπεται ότι όταν με οποιονδήποτε τρόπο αποσβεσθεί ολοσχερώς η δι' αυτής εξασφαλιζόμενη απαίτηση, αποσβέννεται και η υποθήκη, η δε παραγραφή της απαίτησεως επιφέρει την απόσβεση του χρέους, η απόσβεση όμως χωρεί όχι αυτεπαγγέλτως αλλά κατά προβαλλομένη, δικαστικώς ή εξωδίκως, ανατρεπτική ένσταση του οφειλέτου, κατ' άρθρο 272 παρ. 1 ΑΚ. Για τον λόγο αυτό, η απόσβεση της υποθήκης κατ' άρθρο 1320 ΑΚ, λόγω παραγραφής της απαίτησεως, αποτελεί αποσβεστικό

λόγο, που αφορά στο δικαίωμα της υποθήκης και όχι στην ασφαλιζόμενη απαίτηση, ωστόσο, η απόσβεση αίρει το ουσιαστικό δικαίωμα του ενυποθήκου δανειστή, ο οποίος εμποδίζεται στην επιτυχή δικαστική επιδίωξη της αξιώσεώς του (Γ. Μπαλή, Εμπρ. Δικ. Παρ. 278, 283, Α. Τούση, Εμπρ. Δικ., παρ. 284, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΑΚ, υπό άρθρ. 1320, Απ. Γεωργιάδη, Εμπρ. Δικ. Τ. ΙΙ, παρ. 87, ΙΙΙ, πρβλ. ΑΠ 1141/2012).

4. Στην προκειμένη περίπτωση και κατά το μέρος που αφορά στο υποβληθέν ερώτημα, όπως προκύπτει από το προαναφερόμενο ιστορικό, στο με αριθμό 20861/1951 συμβόλαιο, εκτός της κυρίας συμφωνίας των συμβαλλομένων πλευρών περί πώλησεως και μεταβιβάσεως του με αριθμό ΑΚ 3436 ανταλλαξίμου ακινήτου, διαλαμβάνονται α) συμφωνία περί πιστώσεως του, πέραν της καταβληθείσας προκαταβολής, τιμήματος πώλησεως και καταβολής του σε 20 ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις και β) συναίνεση περί εγγραφής πρώτης υποθήκης υπέρ του Δημοσίου, προς ασφάλεια των απαιτήσεών του από τις ανωτέρω δόσεις. Δεν περιλαμβάνεται άλλος δραστικότερος όρος προς εξασφάλιση του Δημοσίου, όπως λ.χ. η συνομολόγηση διαλυτικής αιρέσεως, η πλήρωση της οποίας θα επέφερε την εκ των υστέρων ανατροπή της δικαιοπραξίας, κατά το ενοχικό και εμπράγματο μέρος της (άρθρο 202 ΑΚ, ΑΠ 2099/2009, γνωμ. ΝΣΚ 48/2014), που θα είχε ως αποτέλεσμα την επιστροφή του ακινήτου στο Δημόσιο, σε περίπτωση μη καταβολής των δόσεων αυτών και, ενδεχομένως, την θεμελίωση αξιώσεως επιστροφής των ήδη καταβληθεισών δόσεων. Αντιθέτως, συνομολογείται τέτοια αίρεση για την περίπτωση που δεν αφορά στο ερώτημα και συγκεκριμένα επί επιβαρύνσεως του ακινήτου με υποθήκη προ της εγγραφής πρώτης υποθήκης υπέρ του Δημοσίου. Προκύπτει, επίσης, ότι, μετά την καταβολή 7 εκ των ανωτέρω δόσεων (η τελευταία στις 2.7.1959) δεν κατεβλήθη άλλη δόση. Επίσης, δεν έλαβε χώραν σχετική ταμειακή βεβαίωση των οφειλών, είτε των κατ' ιδίαν καθυστερημένων δόσεων, είτε ολόκληρου του χρέους που κατέστη απαιτητό μετά την 3μηνη καθυστέρηση (κατά την παρ. 7 άρθρου 15 του ανωτέρω Δ/τος και τον σχετικό συμβατικό όρο). Στην συνέχεια, κατά τον χρόνο ενάρξεως ισχύος του Ν.Δ. 547/1970, βάσει του άρθρου 1 αυτού, το ανωτέρω χρέος κεφαλαιοποιήθηκε σε νέα οφειλή, που θα

έπρεπε να καταβληθεί σε εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις αναλόγως της κατά τον κρίσιμο χρόνο ιδιότητας του ακινήτου (αστικό ή αγροτικό, που δεν δίδεται στο ιστορικό), από 2.7.1970. Δεν προκύπτει, όμως, ούτε η καταβολή των δόσεων αυτών, ούτε η ταμειακή βεβαίωση των σχετικών ποσών. Επίσης, δεν προκύπτει καμία ενέργεια οργάνων και υπηρεσιών του Δημοσίου προς τον σκοπό να επιδιωχθεί η ικανοποίηση των αξιώσεών του, που ήταν διασφαλισμένες με πρώτη υποθήκη. Κατά συνέπεια, οι αξιώσεις του Δημοσίου από το υπολειπόμενο, πιστωθέν και μη εξοφληθέν τίμημα, έχουν παραγραφεί, με την έννοια ότι δεν μπορούν να προβληθούν επιτυχώς και θα αποκρούονταν με προβολή της ενστάσεως της παρ. 1 άρθρου 272 ΑΚ.

5. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων, κατά την ομόφωνη γνώμη του Α' Τμήματος του Ν.Σ.Κ., στο ως άνω ερώτημα, προσήκουν οι ακόλουθες απαντήσεις

α) Ως προς το πρώτο ερώτημα, η συνομολογηθείσα, με το πωλητήριο συμβόλαιο με αριθμό 20861/1951, σύμβαση, αν και προκύπτει η μη εξό-

φληση τοκοχρεολυτικών δόσεων του πιστωθέντος τιμήματος, εξακολουθεί και ισχύει, ως προς την μεταβίβαση του ανταλλαξίμου κτήματος με αριθμό ΑΚ 3496, δεδομένου ότι δεν προκύπτει συνομολόγηση και πλήρωση διαλυτικής αιρέσεως, οι δε λοιποί όροι που περιελήφθησαν στο συμβόλαιο, περί καταβολής των δόσεων, μη τηρηθέντες δεν επιφέρουν, ως συνέπεια, την μη ισχύ της συμβάσεως αγοραπωλησίας και μεταβιβάσεως του ακινήτου, η δε εγγραφείσα υπέρ του Δημοσίου πρώτη υποθήκη έχει αποσβεσθεί.

β) Ως προς το δεύτερο ερώτημα, δεν τίθεται ζήτημα απαντήσεως, δεδομένου ότι, βάσει των προαναφερομένων, δεν συντρέχει περίπτωση υπολογισμού των υπολειπομένων δόσεων.

γ) Ως προς το τρίτο ερώτημα, η απάντηση είναι αρνητική, δηλαδή η υπηρεσία δεν υποχρεούται να επιστρέφει τα ποσά των καταβληθεισών δόσεων, δεδομένου ότι η παραγραφή των αξιώσεων του Δημοσίου επί του μη καταβληθέντος τιμήματος δεν καθιστά, άνευ ετέρου, ανίσχυρο το συμβόλαιο ή κάποιον όρο αυτού και δεν θεμελιώνει αξίωση επιστροφής των ήδη καταβληθεισών δόσεων τιμήματος.

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1669/2014 (Τμ. Ε')

Προσκύρωση. Συνταγματικότητα ρύθμισης. ΕΣΔΑ. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου εφόσον συνεπάγεται τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, είναι δε αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη κάθε δικαιοπραξία, εν ζωή ή αιτία θανάτου, η οποία έχει ως αντικείμενο τέτοια απαγορευόμενη μεταβίβαση. Κάθε οικόπεδο που δεν έχει το ελάχιστο απαιτούμενο από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις εμβαδόν αρτιότητας θεωρείται μη οικοδομήσιμο και, αφαιρούμενο αναγκαστικώς από τον ιδιοκτήτη του, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, ώστε να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Η εξαιρετική διάταξη που επιτρέπει την προσκύρωση στο μη άρτιο οικόπεδο εκτάσεως αφαιρούμενης από το μεγαλύτερο όμορο οικόπεδο, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το μη άρτιο, δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα που κατέστησαν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, κατόπιν κατατμήσεως μεγαλύτερης εκτάσεως. Ως χρόνος μεταβίβασης του ακινήτου, νοείται ο χρόνος συντάξεως και μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου αυτού στον ιδιοκτήτη ή τον δικαιοπάροχό του. Απορρίπτει την έφεση.

[...] 2. Επειδή, με την κρινόμενη έφεση ζητείται, παραδεκτώς, η εξαφάνιση της 339/2008 αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Θεσσαλονίκης, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση ακυρώσεως του εκκαλούντος κατά: (α) της 13229/28.12.2004 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, που απέρριψε την προσφυγή του κατά της Γ/οικ.2853/16.9.2004 απο-

φάσεως του Δημάρχου Βέροιας, (β) της προαναφερθείσης αποφάσεως του Δημάρχου περί κυρώσεως της 17/2004 πράξεως προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως του Πολεοδομικού Τμήματος του Δήμου Βέροιας, καθώς και (γ) της ανωτέρω πράξεως προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως.

3. Επειδή, στο Κεφάλαιο Γ' του Μέρους ΙΙΙ του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας [ΚΒ-ΠΝ] (π.δ. της 14-27.7.1999, Δ' 580), με τον τίτλο «Τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων», ορίζονται τα εξής: Άρθρο 300 παρ. 1 και 2: «1. Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής και γενικά την εκτέλεση οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων... απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεσθούν τα έργα. 2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλομένων εν ανάγκη αυτών κατά τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος, έτσι ώστε κάθε ένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται πληρέστερα στις ανάγκες και τον σκοπό της χρησιμοποίησης αυτού και του συνόλου των οικοδομήσιμων οικοπέδων...» (βλ. και τις κωδικοποιούμενες διατάξεις του άρθρου 42 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923, Α' 228). Άρθρο 301: «1. Κάθε οικόπεδο του οποίου το μετά τη ρυμοτομία υπολειπόμενο τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο από τα άρθρα 243 και 244 ή από τις κείμενες διατάξεις για την περιοχή εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων... ή παρόλο που από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, δεν έχει... την κατάλληλη θέση (στερείται προσώπου σε οδό), η δε τακτοποίησή του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Εάν παράκεινται περισσότερα από ένα τέτοια οικόπεδα, τα μεν προσκυρώνονται στα δε, ή και όλα συνενώνονται μεταξύ τους για σχηματισμό ενός ή περισσότερων οικοδομήσιμων οικοπέδων... 2. Η κατά τα παραπάνω αναγκαστική απαλλοτρίωση και προσκύρωση των μη οικοδομήσιμων οικοπέδων αποκλείεται εφόσον επί τούτων υπάρχουν οικοδομές... 3. Δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση οικοπέδων για απόκτηση προσώπων ή βάθους, εάν η έλλειψη αυτών οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση που έγινε μετά την 8.5.1948 (ημερομηνία έναρξης

ισχύος του ν.δ. 690/1948) από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που έχει το απαιτούμενο ελάχιστο πρόσωπο ή βάθος.

4. Οικόπεδα αποκλεισμένα από παντού από τις οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου, τα οποία δεν μπορούν να αποκτήσουν με τακτοποίηση το απαιτούμενο πρόσωπο σε αυτές, μπορούν να θεωρούνται οικοδομήσιμα υπό ορισμένες προϋποθέσεις και ειδικούς όρους, ως προς την ανέγερση κτηρίων επ' αυτών, οι οποίοι ρυθμίζονται με απόφαση του οικείου νομάρχη. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα που αποκλείονται από τις οδούς με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που αποτελούσε άρτιο οικόπεδο...

5. Οι απαγορεύσεις του παρόντος άρθρου δεν ισχύουν εάν η τακτοποίηση γίνεται επ' ωφελεία των ομόρων ιδιοκτησιών.

6. Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να ειδοποιεί με πρόσκλησή της τους ενδιαφερομένους, πριν από τη σύνταξη των κατά τα παραπάνω πράξεων προσκύρωσης, για να διακανονίσουν σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της πρόσκλησης τα σχετικά με την προσκύρωση με ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ τους και, σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας αυτής, προβαίνει η ίδια στις ενέργειες που καθορίζονται στα επόμενα άρθρα» (βλ. και τις κωδικοποιούμενες διατάξεις των άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923 και του άρθρου 6 παρ. 2, 3 του ν. 651/1977, Α' 207). Άρθρο 302: «1. Η προσκύρωση οικοπέδων, που επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις, τα οποία στερούνται του ελάχιστου εμβαδού, αποκλείεται εάν το εμβαδόν του οικοπέδου, αφού συνυπολογισθεί σ' αυτό και το εμβαδόν του εδάφους των ομόρων οικοπέδων που καταλαμβάνεται ή μπορεί να καταληφθεί από... μεσότοιχους επί των ορίων του οικοπέδου, ανταποκρίνεται στο απαιτούμενο σε κάθε περίπτωση ελάχιστο εμβαδόν, εφόσον το τελευταίο αυτό μετά τον συνυπολογισμό δεν είναι μικρότερο των τριάντα (30) τετραγωνικών μέτρων. Ο παραπάνω συνυπολογισμός του εδάφους των ομόρων οικοπέδων σε καμία περίπτωση δεν συνεπάγεται την αφαίρεση ή προσκύρωση του εδάφους αυτού... 2. Σε περίπτωση κατά την οποία παράκεινται περισσότερα

του ενός μη άρτια οικόπεδα, επιτρέπεται αντί για την προσκύρωση μερικών εξ αυτών σε άλλα, με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων, η προσκύρωση να γίνεται με τη συνένωση αυτών με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων τα οποία παραχωρούνται εξ αδιαιρέτου... 3. Εάν το εμβαδόν του οικοπέδου που κρίνεται προσκυρωτέο υπολείπεται του ελαχίστου απαιτούμενου σε κάθε περίπτωση, μέχρι ποσοστού 25%, το εμβαδόν δε κάποιου από τα συνορεύοντα με αυτό οικόπεδα υπερβαίνει το απαιτούμενο σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον κατά ποσοστό 50%, η προσκύρωση του μη αρτίου οικοπέδου ματαιώνεται και αντιθέτως επιτρέπεται η προσκύρωση σ' αυτό, από το παραπάνω (μεγαλύτερου εμβαδού όμορο οικόπεδο), της αναγκαίας έκτασης ώστε το μη άρτιο οικόπεδο να αποκτήσει το απαιτούμενο απολύτως ελάχιστο εμβαδόν, εφόσον η προσκύρωση αυτή δεν εμποδίζεται από υπάρχουσες οικοδομές ή δεν συνεπάγεται τη μείωση των τυχόν απαιτούμενων... υποχρεωτικώς ακαλύπτων αποστάσεων... . Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται και σε παρακείμενα μη άρτια οικόπεδα, εάν το άθροισμα των εμβαδών αυτών υπολείπεται του ελάχιστου απαιτούμενου εμβαδού όχι περισσότερο του ίδιου παραπάνω ποσοστού 25%... . 4. Οι καταργούμενες από το σχέδιο ρυμοτομίας παλαιές οδοί και γενικά κοινόχρηστοι χώροι διατίθενται στο σύνολό τους ή μερικώς με προσκύρωση... πρωτίστως για να καταστούν άρτια οικόπεδα που δεν είναι άρτια και για να τακτοποιηθούν άρτια οικόπεδα που όμως έχουν ανάγκη τακτοποίησης... 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων δεν εφαρμόζονται σε οικόπεδα που έγιναν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους με τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που έχει το ελάχιστο εμβαδόν. Ειδικά οι διατάξεις της παραγράφου 3 δεν εφαρμόζονται στα μη άρτια οικόπεδα που περιήλθαν στους ιδιοκτήτες ή στους δικαιοπαρόχους τους, μετά από τεμαχισμό μεγαλύτερης έκτασης που είχε το ελάχιστο εμβαδόν, γενικά με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου ή και με δικαστική διανομή. 6. Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 3, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παράγραφο 5, εφαρμόζονται και για τα πριν από την 8.5.1948 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν.δ. 690/1948) προσκυρωθέντα οικόπεδα...» (βλ. και το κωδικοποιηθέν

άρθρο 3 του ν.δ. 690/1948, Α' 133). Περαιτέρω, στα άρθρα 417 και 419 του ως άνω Κώδικα, τα οποία περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο Β' του Μέρους IV με τον τίτλο «Απαγορεύσεις δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων και κατάτμησης ακινήτων», ορίζονται τα ακόλουθα: Άρθρο 417: «1. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο, είτε κατά το βάθος. 2. Όταν... επιβάλλεται η τήρηση ορισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού ακαλύπτου του οικοπέδου από την οικοδομή, απαγορεύεται, μετά την ανέγερση της οικοδομής, η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση της κυριότητας μέρους του οικοπέδου, κατά τρόπο που να καθιστά το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται η οικοδομή, μη άρτιο ή που να μειώνει τις ακάλυπτες αποστάσεις ή το ακάλυπτο ποσοστό κάτω από το επιβεβλημένο ελάχιστο όριο. 3. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας, η οποία απαγορεύεται από τις προηγούμενες παραγράφους, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη. 4. ...» (βλ. και το κωδικοποιηθέν άρθρο 2 του ν.δ. 690/1948, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 651/1977). Άρθρο 419: «1. Απαγορεύσεις ή περιορισμοί από τις κείμενες διατάξεις για τη μεταβίβαση ακινήτων ή τμημάτων... δεν ισχύουν όταν πρόκειται να αγορασθούν από το Δημόσιο ή οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή να δωρηθούν σ' αυτά. 2. Επιτρέπεται η σύνταξη των οριστικών συμβολαίων πώλησης ακινήτων, κατά παράβαση των διατάξεων... της παραγράφου 1 του άρθρου 417, εφόσον είχαν συνταχθεί συμβολαιογραφικά προσύμφωνα γι' αυτήν, πριν από τις 27.7.1977 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του ν. 651/1977). Τα ακίνητα αυτά, καθώς και όλα όσα μεταβιβάστηκαν πριν από την ημερομηνία αυτή, κατά παράβαση των ανωτέρω διατάξεων, μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις αυτές» (βλ. και το κωδικοποιηθέν άρθρο 6 του ν. 720/1977, Α' 297). 4. Επειδή, όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου εφόσον συνεπάγεται τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, είναι δε αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη κάθε δικαιοπραξία, εν ζωή ή αιτία θανάτου,

η οποία έχει ως αντικείμενο τέτοια απαγορευόμενη μεταβίβαση. Εξ άλλου, κάθε οικόπεδο που δεν έχει το ελάχιστο απαιτούμενο από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις εμβαδόν αρτιότητας θεωρείται μη οικοδομήσιμο και, αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη του, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, ώστε να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Κατ' εξαίρεση, εάν το εμβαδόν του οικοπέδου που κρίνεται προσκυρωτέο υπολείπεται του ελάχιστου απαιτούμενου μέχρι 25%, το εμβαδόν δε κάποιου από τα συνορεύοντα με αυτό οικόπεδα υπερβαίνει το απαιτούμενο τουλάχιστον κατά 50%, δεν πραγματοποιείται η προσκύρωση του μη αρτίου οικοπέδου στο άρτιο, αλλά, αντιθέτως, προσκυρώνεται στο μη άρτιο οικόπεδο η αναγκαία έκταση από το όμορο μεγαλύτερο οικόπεδο, προκειμένου το μη άρτιο να αποκτήσει το απαιτούμενο ελάχιστο εμβαδόν. Η εξαιρετική αυτή διάταξη, όμως, που επιτρέπει την προσκύρωση στο μη άρτιο οικόπεδο εκτάσεως αφαιρούμενης από το μεγαλύτερο όμορο οικόπεδο, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το μη άρτιο, δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα τα οποία κατέστησαν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, κατόπιν κατατμήσεως μεγαλύτερης εκτάσεως (πρβλ. ΣΕ 775/1953, 2154/1965, 999/1970, 62/1971, 314/1975, 942/1981, 1688/1981, 1901/1983, 3879/1989). Περαιτέρω, ως χρόνος μεταβιβάσεως του ακινήτου, προκειμένου να κριθεί εάν συντρέχουν ή όχι οι προϋποθέσεις εφαρμογής της ανωτέρω ευεργετικής διατάξεως περί προσκυρώσεως στο μη άρτιο οικόπεδο της αναγκαίας για την αρτιότητά του εκτάσεως από το όμορο μεγαλύτερο οικόπεδο, νοείται ο χρόνος συντάξεως και μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως του ακινήτου αυτού στον ιδιοκτήτη ή τον δικαιοπάροχό του, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στα άρθρα 1033, 1192 και 1198 του Αστικού Κώδικα. Ο κανόνας αυτός δεν ανατρέπεται από την προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 419 παρ. 2 του ΚΒΠΝ, η οποία επιτρέπει απλώς, επί δικαιοπραγιών απαγορευομένων δυνάμει του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948, επί δικαιοπραγιών δηλαδή που οδηγούν σε δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, την ολοκλήρωση της μεταβιβάσεως με τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πώλησεως του ακινήτου, όταν τα σχετικά συμβολαιογραφικά προσύμφωνα είχαν συνταχθεί πριν από

ημερομηνία ενάρξεως της ισχύος του ν. 651/1977, καθόσον η διάταξη αυτή, η οποία ως εισάγουσα απόκλιση είναι στενώς ερμηνευτέα, ρυθμίζει τις ιδιωτικού δικαίου σχέσεις μεταξύ των συμβαλλομένων που είχαν συνάψει απαγορευόμενη δικαιοπραξία και δεν έχει ως συνέπεια την αναδρομή του χρόνου κτήσεως του παρανόμως τεμαχισθέντος ακινήτου στο χρόνο συντάξεως του προσυμφώνου μεταβιβάσεως του όσον αφορά την εφαρμογή των κανόνων του πολεοδομικού δικαίου. [...]

7. Επειδή, ενόψει όσων έγιναν δεκτά ανωτέρω στη σκέψη 4, εφόσον το οικοπέδο που απέκτησε ο εκκαλών με τη συνένωση δύο μη αρτίων οικοπέδων δεν έχει το απαιτούμενο κατά τις οικείες διατάξεις ελάχιστο εμβαδόν των 400,00 τ.μ. και συνεπώς δεν είναι άρτιο, η μη αρτιότητά του δε, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση μεγαλύτερης εκτάσεως από τους δικαιοπαρόχους του εκκαλούντος, η οποία έλαβε χώρα, με τη σύνταξη και μεταγραφή των οριστικών συμβολαίων μεταβιβάσεως, μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου και όχι με τη σύνταξη των οικείων προσυμφώνων, η κρίση της Διοικήσεως, καθώς και της εκκαλουμένης που την επικύρωσε, ότι δεν συντρέχουν εν προκειμένω οι προϋποθέσεις εφαρμογής της εξαιρετικής διατάξεως του άρθρου 302 παρ. 3 του ΚΒΠΝ, της διατάξεως δηλαδή η οποία, αντί της προσκυρώσεως του μη αρτίου οικοπέδου στο όμορο άρτιο, επιτρέπει, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, την προσκύρωση στο μη άρτιο οικοπέδο εκτάσεως αφαιρούμενης από το μεγαλύτερο όμορο άρτιο οικοπέδο, προκειμένου το μη άρτιο να καταστεί οικοδομήσιμο, είναι νόμιμη. Είναι, συνεπώς, απορριπτέος ως αβάσιμος ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος εφέσεως. Εξ άλλου, η απαγόρευση κατατμήσεως μείζονος ακινήτου για τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων αποτελεί δημοσίου δικαίου κανόνα, που αποβλέπει στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος και, ειδικότερα, στην απρόσκοπτη άσκηση του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Για την αποτελεσματική εφαρμογή του κανόνα αυτού ο νομοθέτης δεν προβλέπει μόνο την απόλυτη ακυρότητα των σχετικών δικαιοπραξιών, αλλά, όπως προεκτέθηκε, ορίζει, περαιτέρω, στο άρθρο 301 παρ. 3 ότι δεν επιτρέπεται τακτοποίηση οικοπέδων για απόκτηση προσώπου ή βάθους, όταν η σχετική έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση μείζονος εκτάσε-

ως που είχε το απαιτούμενο ελάχιστο πρόσωπο ή βάθος, στην παράγραφο 4 του ιδίου άρθρου ότι η διάταξη η οποία επιτρέπει την υπό προϋποθέσεις οικοδόμηση ακινήτων, αποκλεισμένων από τις οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου, δεν εφαρμόζεται σε ακίνητα που αποκλείονται από τις οδούς με υπαίτια κατάτμηση μείζονος εκτάσεως, αποτελούσης άρτιο οικοπέδο, στην επίμαχη παράγραφο 5 δε του άρθρου 302 ότι οι ευεργετικές διατάξεις, δυνάμει των οποίων δύνανται να μην προσκυρωθούν στα όμορα, αλλά να καταστούν άρτια τα μη άρτια οικοπέδα, δεν εφαρμόζονται σε οικοπέδα τα οποία κατέστησαν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, κατόπιν κατατμήσεως μεγαλύτερης εκτάσεως. Οι διατάξεις αυτές, οι οποίες συνιστούν θεμιτούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας, υπαγορευόμενους, όπως προαναφέρθηκε, από σκοπό δημοσίου συμφέροντος, καθιερύουν δέσμια αρμοδιότητα της Διοικήσεως να προσκυρώσει, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, τα οικοπέδα που κατέστησαν υπαιτίως μη άρτια και μη οικοδομήσιμα στα όμορα άρτια οικοπέδα, δεν αντίκεινται δε ούτε στο Κράτος Δικαίου και τις αρχές της χρηστής Διοικήσεως, ούτε στα άρθρα 17 του Συντάγματος και 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, όπως αβασίμως προβάλλει ο εκκαλών. Τέλος, ανεξαρτήτως της αοριστίας του, αβάσιμος είναι και συναφώς προβαλλόμενος λόγος ότι, ακόμη και εάν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 302 παρ. 3 του ΚΒΠΝ, η Διοίκηση είχε διακριτική ευχέρεια, βάσει των γενικών κανόνων, να καταστήσει άρτιο και οικοδομήσιμο το μη άρτιο οικοπέδό του, καθόσον η διακριτική ευχέρεια που παρέχεται στη Διοίκηση κατά την τακτοποίηση των οικοπέδων δεν έχει την έννοια ότι η Διοίκηση δύναται, παρά τη θέσπιση ειδικών απαγορευτικών κανόνων, να προβαίνει σε διαρρυθμίσεις των οικοπέδων, και μάλιστα αυτών που υπαιτίως κατέστησαν μη άρτια, ώστε να γίνουν οικοδομήσιμα. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ ΥΠ' ΑΡΙΘ.

474/2010 (Τμ. Γ' Πολ.)

Τρόπος υπολογισμού της νόμιμης μοίρας. Διάκριση μεταξύ πραγματικής και πλασματικής κληρονομικής ομάδας.

Προσδιορισμός του ποσοστού του μεριδούχου. Η χήρα προαποβιώσαντος τέκνου του κληρονομούμενου δεν έχει μερίδιο στην κληρονομιά του πεθερού της. (Επικυρώνει τις υπ' αριθμ. 472/2007 και 250/1995 ΕφετΚρητ).

[...] Από τις διατάξεις των άρθρων 1825, 1827, 1831 και 1834 του Α.Κ. συνάγεται ότι για τον υπολογισμό της νόμιμης μοίρας οποιουδήποτε μεριδούχου, η οποία συνίσταται στο ήμισυ της εξ αδιαθέτου μερίδας, λαμβάνεται ως βάση η κατάσταση και η αξία της κληρονομιάς κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, δηλαδή όλα τα υπάρχοντα στην κληρονομιά, κατά τον χρόνο αυτόν, περιουσιακά στοιχεία (πραγματική κληρονομική ομάδα), από την οποία αφαιρούνται τα χρέη της κληρονομιάς, οι δαπάνες κηδείας του κληρονομούμενου, ως και οι δαπάνες απογραφής, προστίθενται δε ακολούθως σε αυτά και θεωρούνται, ως υπάρχουσες στην κληρονομιά (πλασματική κληρονομική ομάδα) κατά την αξία του χρόνου της πραγματοποιήσεώς τους, οι παροχές των άρθρων 1831 παρ. 2 και 1833 του Α.Κ., που έγιναν από τον κληρονομούμενο, όσο ζούσε, προς τους μεριδούχους ή τρίτους, επί της δε προσδιοριζόμενης κατά τον τρόπο αυτόν αυξημένης (πλασματικής) κληρονομικής ομάδας, εξευρίσκεται η νόμιμη μοίρα του κληρονόμου. Ειδικότερα για τον υπολογισμό της νόμιμης μοίρας του μεριδούχου: α) εκτιμάται η αξία όλων των αντικειμένων της κληρονομιάς κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, β) αφαιρούνται από την αξία αυτή της πραγματικής ομάδας της κληρονομιάς τα χρέη της και οι δαπάνες κηδείας του κληρονομούμενου και απογραφής της κληρονομιάς, γ) στο ποσό που απομένει μετά την αφαίρεση των παραπάνω χρεών, προστίθενται με την αξία που είχαν κατά το χρόνο που πραγματοποιήθηκαν οι πιο πάνω παροχές του κληρονομούμενου προς τους μεριδούχους ή τρίτους, δ) με βάση την αυξημένη (πλασματική) κληρονομική ομάδα, που προσδιορίζεται κατά τον προαναφερόμενο τρόπο, εξευρίσκεται η νόμιμη μοίρα του μεριδούχου, ε) από το ποσό αυτής (νόμιμης μοίρας) αφαιρείται η αξία των πραγμάτων, στα οποία τυχόν έχει εγκατασταθεί ο μεριδούχος, καθώς και η αξία της παροχής που τυχόν είχε λάβει και

υπόκειται σε συνεισφορά και στ) σχηματίζεται ένα κλάσμα με αριθμητή το ποσό της εξευρισκόμενης με τον πιο πάνω τρόπο νόμιμης μοίρας του και παρονομαστή την αξία εκείνων των στοιχείων της πραγματικής ομάδας, από τα οποία, χωρίς αφαίρεση χρεών και δαπανών, θα λάβει ο μεριδούχος το απαιτούμενο ποσοστό για τη νόμιμη μοίρα του. Το κλάσμα αυτό ή δεκαδικός αριθμός που προκύπτει από τη διαίρεση του αριθμητή με τον παρονομαστή παριστά το ποσοστό που πρέπει να πάρει ο μεριδούχος αυτούσιο σε κάθε αντικείμενο της πραγματικής ομάδας της κληρονομιάς, για να λάβει έτσι τη νόμιμη μοίρα του (ΑΠ 560/2008, ΑΠ 511/1982). [...]

Επειδή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 1813 ΑΚ ως κληρονόμοι εξ αδιαθέτου στην πρώτη τάξη καλούνται οι κατιόντες του κληρονομούμενου. Ο πλησιέστερος απ' αυτούς αποκλείει τον απώτερο της ίδιας ρίζας. Στη θέση κατιόντος που δεν ζει κατά την επαγωγή υπεισέρχονται οι κατιόντες που μέσω αυτού συνδέονται με συγγένεια με τον κληρονομούμενο (διαδοχή κατά ρίζες). Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 1820 ίδιου Κώδικα εκείνος από τους συζύγους που επιζεί καλείται ως κληρονόμος εξ αδιαθέτου, με τους συγγενείς της πρώτης τάξης στο τέταρτο και με τους συγγενείς των άλλων τάξεων στο μισό της κληρονομιάς. Από τις διατάξεις αυτές σαφώς προκύπτει ότι η χήρα προαποβιώσαντος τέκνου του κληρονομούμενου δεν έχει μερίδιο στην κληρονομιά του πενθερού της, αφού στη θέση κατιόντος που δεν ζει κατά την επαγωγή υπεισέρχονται οι κατιόντες που μέσω αυτού συνδέονται με συγγένεια με τον κληρονομούμενο. [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2023/2012

Άκυρη η διάθεση ενός αντικειμένου, αν ο νόμος την απαγορεύει. Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται η αναγκαστική κατάσχεση και ο πλειστηριασμός του αντικειμένου. Οικοπεδικός κλήρος. Πριν περάσει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας του οικοπέδου, απαγορεύεται η διάθεσή του, ακόμη και αν ο δικαιούχος έχει ανεγείρει σπίτι. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η μεταβίβασή του προτού παρέλθει η δεκαετία,

μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογένειάς του και ύστερα από απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων. Η έλλειψη των παραπάνω εξαιρετικών περιστάσεων καθιστά άκυρη την κατάσχεση του οικοπέδου προτού παρέλθει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητάς του. Η σχετική ανακοπή κατά της εκτέλεσης πρέπει να ασκηθεί μέχρι την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, η οποία είναι η σύνταξη έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, θεραπεύεται η ακυρότητα της κατάσχεσης και καθίστανται απρόσβλητες για το λόγο αυτό οι περαιτέρω πράξεις της εκτέλεσης, αλλά δεν μπορεί να επέλθει η μεταβίβαση της κυριότητας στον υπερθεματιστή κατά το ουσιαστικό δίκαιο.

Σύμφωνα με το άρθρο 175 εδ. α' ΑΚ, η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό, που είναι μία ιδιόρρυθμη σύμβαση εξομοιούμενη με πώληση, η οποία διενεργείται υπό το κύρος της αρχής και τελειώνει με την κατακύρωση (ΟΛΑΠ 1688/1983 ΝοΒ 32.1535). Εξάλλου, με το άρθρο 2 παρ. 3 του π.δ. 24.4/23.5.1985 «Δικαιούχοι αγροτικών οικοπέδων, διαδικασία και κριτήρια προσδιορισμού του», όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 παρ. 3 του ν. 3147/2003, το οποίο ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο δημοσίευσής της εκκαλουμένης (ήδη καταργήθηκε η ενλόγω διάταξη από το άρθρο 37 παρ. 1δ του ν. 4061/2012), οριζόταν ότι «Απαγορεύεται, πριν περάσει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας, η διάθεση του οικοπέδου, ακόμη και στην περίπτωση που ο δικαιούχος έχει ανεγείρει σπίτι. Μεταβίβαση μέσα στη δεκαετία επιτρέπεται μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογένειάς του, ύστερα από απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων». Από την ανωτέρω διάταξη συνάγεται, ότι με αυτή, και για λόγους γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, θεσπίζεται απαγόρευση της διαθέσεως, και της δι' αναγκαστικής εκτελέσεως πραγματοποιούμε-

νης, του παραχωρηθέντος κατά το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα ακινήτου, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3, η δε παρά τις προϋποθέσεις αυτές γενόμενη διάθεση είναι άκυρη (ΑΠ 1642/2002 ΝοΒ 51.210, ΑΠ 1647/2001 ΕλλΔνη 43.1044, ΑΠ 290/1988 ΕΕΝ 1998.194, ΕφΠατρ 99/2006 Νόμος, ΕφΛαρ 468/2006 Αρμ 2007.214). Η απαγόρευση δε της κατασχεσεως, η οποία αν επιβληθεί είναι άκυρη, ισχύει επί μία δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας.

Επομένως, για να είναι δυνατή η κατάσχεση, απαιτείται η πάροδος δεκαετίας από την απόκτηση της κυριότητας με συνέπεια, η έλλειψη της ως άνω προϋποθέσεως να αποκλείει την κατάσχεση. Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 933, 934 παρ. 1 στοιχ. β' και 2 και 992 παρ. 1 εδ. α' ΚΠολΔ προκύπτει, ότι σε περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως προς ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, η ανακοπή που πλήττει το κύρος της αναγκαστικής εκτελέσεως για το λόγο ότι η αναγκαστική κατάσχεση επιβλήθηκε σε ακίνητο, η διάθεση του οποίου είναι κατά το νόμο απαγορευμένη και εντεύθεν άκυρη (άρθρο 175 ΑΚ), πρέπει να ασκηθεί έως την έναρξη της τελευταίας πράξεως εκτελέσεως, η οποία είναι η σύνταξη εκθέσεως πλειστηριασμού και κατακύρωσεως. Διαφορετικά, δηλαδή αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, θεραπεύεται η ακυρότητα της κατασχεσεως και καθίστανται απρόσβλητες για το λόγο αυτό (δηλαδή της ελλείψεως εξουσίας διαθέσεως) οι περαιτέρω πράξεις της εκτελεστικής διαδικασίας, η δε ανακοπή, με την οποία ζητείται η ακύρωση του πλειστηριασμού και της εκθέσεως κατακύρωσεως για τον ανωτέρω λόγο, είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη εξαιτίας εκπρόθεσμης προβολής του σχετικού λόγου. Η πάροδος της προθεσμίας προβολής του πλειστηριασμού για έλλειψη εξουσίας προς διάθεση καθιστά τον πλειστηριασμό τυπικά έγκυρο και απρόσβλητο με ανακοπή, έστω και αν δεν μπορεί να επέλθει το κατά το ουσιαστικό δίκαιο μεταβιβαστικό αποτέλεσμα της κυριότητας στον υπερθεματιστή, επειδή υπάρχει νόμιμος λόγος απαγορεύσεως διαθέσεως του πράγματος (ΟΛΑΠ 1688/1983, ΑΠ 1642/2002, ΑΠ 1647/2001 ό.π.).

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 118, 120, 585 παρ. 2 και 933 ΚΠολΔ προκύπτει ότι οι λόγοι της ανακοπής, οι οποίοι αποτελούν

την ιστορική της βάση, πρέπει να προσδιορίζουν επακριβώς τις ελλείψεις εκείνες, διαδικαστικές ή ουσιαστικές, που δικαιολογούν την ακύρωση των πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης που προσβάλλονται. Αντικείμενο της δίκης, η οποία ανοίγεται με την ανακοπή, αποτελεί αποκλειστικώς και μόνον η έρευνα των λόγων της ανακοπής και εκείνων που προτάθηκαν με το δικόγραφο πρόσθετων λόγων (ΑΠ 385/2010 ΕΔ 51.994). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 281 ΑΚ, 116 και 933 του ΚΠολΔ, 20 παρ. 1 και 25 παρ. 3 του Συντάγματος συνάγεται ότι άσκηση ουσιαστικού δικαιώματος, που ανήκει στο δημόσιο δίκαιο, αποτελεί και η μέσω αναγκαστικής εκτελέσεως πραγμάτωση της απαίτησης του δανειστή. Επομένως, λόγο της ανακοπής του άρθρου 933 ΚΠολΔ μπορεί να αποτελέσει και η αντίθεση της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως στα αντικειμενικά όρια του άρθρου 281 ΑΚ και η εντεύθεν ακυρότητα της εκτελέσεως. Αν μεν η αντίθεση αυτή αναφέρεται στην εγκυρότητα του ίδιου του εκτελεστού τίτλου, συνιστά ουσιαστικό ελάττωμά του, με την επιδίωξη εκτελέσεως διά τίτλου τυπικώς μεν έγκυρου, ο οποίος, όμως, επιτεύχθηκε αντιθέτως προς το άρθρο 281 ΑΚ, ο δε σχετικός λόγος ανακοπής πρέπει να προβάλλεται μέσα στην προθεσμία του άρθρου 934 παρ. 1Α του ΚΠολΔ. Αν η αντίθεση στα κριτήρια του άρθρου 281 ΑΚ αφορά στην απαίτηση ή στη διαδικασία της εκτελέσεως, ο λόγος της ανακοπής πρέπει να προβάλλεται μέσα στην προθεσμία του άρθρου 934 παρ. 1β' του ΚΠολΔ, δηλαδή ως την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτελέσεως, η οποία, προκειμένου περί ικανοποιήσεως χρηματικών απαιτήσεων, είναι, κατά το άρθρο 934 παρ. 2 ΚΠολΔ, η σύνταξη της εκθέσεως πλειστηριασμού και κατακυρώσεως (ΟΛΑΠ 49/2005 ΕΛΛΔνη 47.80, ΟΛΑΠ 12/2009 ΑρχΝ 2009.708). Κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 281 ΑΚ, καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος υπάρχει, όταν από την προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου ή από την πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε ή από τις περιστάσεις που μεσολάβησαν, η εκ των υστέρων άσκηση του δικαιώματος έρχεται σε προφανή αντίθεση προς την ευθύτητα και εντιμότητα, που πρέπει να κρατούν στις συναλλαγές ή προς τα επιβαλλόμενα χρηστά συναλλακτικά ήθη ή προς τον κοινωνικό ή τον οικονομικό σκοπό του δικαιώματος, έτσι ώστε η ενάσκηση του δικαιώ-

ώματος αυτού να προσκρούει στις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου (ΟΛΑΠ 33/2005 ΕΛΛΔνη 46.1033, ΟΛΑΠ 19/1998 ΕΛΛΔνη 39.310, ΟΛΑΠ 17/1995 ΕΛΛΔνη 36.1531). Τέλος, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 281 ΑΚ και 262 παρ. 1 ΚΠολΔ σαφώς προκύπτει, ότι για την πληρότητα της ένστασης καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος πρέπει να προβάλλονται τα περιστατικά, που συγκροτούν την κατάχρηση δικαιώματος, συγχρόνως δε να γίνεται επίκληση από τον ενιστάμενο του γεγονότος, ότι τα περιστατικά αυτά καθιστούν καταχρηστική την άσκηση του δικαιώματος και να διατυπώνεται αίτημα απόρριψης της αγωγής, με την οποία ασκείται το δικαίωμα, για την αιτία αυτή (ΟΛΑΠ 472/1983 ΝοΒ 32.48, ΑΠ 823/2010 ΕΛΛΔνη 52.752). Στην προκείμενη περίπτωση, οι εκκαλούντες παραπονούνται για την απόρριψη με την εκκαλούμενη του λόγου της ανακοπής περί καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος. Ειδικότερα, με το λόγο της ένδικης έφεσης ισχυρίζονται ότι αυτοί ζήτησαν την παραδοχή της ανακοπής τους και την ακύρωση της αναγκαστικής εκτελέσεως επικαλούμενοι το άρθρο 281 ΑΚ. Από την επισκόπηση του δικογράφου της ανακοπής προκύπτει, ότι σχετικά με τον ανωτέρω λόγο επικαλέσθηκαν επί λέξει τα εξής: «Επειδή, αντιβαίνει, επικουρικώς, προς τις διατάξεις του άρθρου 281 ΑΚ η εκποίηση με αναγκαστική κατάσχεση του επιδικίου ακινήτου μου. Επειδή βλάπτονται τα συμφέροντά μας και υφίσταται οικονομική περιουσιακή ζημία». Ο λόγος αυτός της ανακοπής ήταν απορριπτέος ως απαράδεκτος, αφενός ως εκπροθέσμως ασκηθείς, καθόσον με αυτόν, όπως από το όλο περιεχόμενο της ανακοπής προκύπτει, πλήττεται η διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως (όχι ο εκτελεστός τίτλος, όπως αβάσιμα διατείνονται οι ανακόπτοντες) και ως εκ τούτου θα έπρεπε να προβληθεί εντός της προθεσμίας του άρθρου 934 παρ. 1Β του ΚΠολΔ, δηλαδή ως την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτελέσεως, η οποία, προκειμένου περί ικανοποιήσεως χρηματικών απαιτήσεων, είναι, κατά το άρθρο 934 παρ. 2 ΚΠολΔ, η σύνταξη της εκθέσεως πλειστηριασμού και κατακυρώσεως (ΟΛΑΠ 49/2005, 12/2009 ό.π.) αφετέρου και ως (νομικά) αόριστος, διότι δεν αναφέρονται καθόλου περιστατικά που συγκροτούν την κατάχρηση δικαιώματος, με την έννοια της αντίθεσης στα παραπάνω διαγραφόμενα αντικειμενικά όρια

ούτε γίνεται επίκληση από τους ανακόπτοντες, οι οποίοι επέχουν θέση εναγομένου (ΑΠ 1114/2005 Νόμος, Βαθρακοκοίλη, ΚΠολΔ, τ. Ε, υπ' άρθ. 933, σελ. 395) των περιστατικών αυτών, παρά μόνο γίνεται απλή επίκληση της ως άνω διατάξεως. [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2040/2012

Η κληροδοσία μπορεί να είναι είτε άμεση, όταν ο κληροδόχος αποκτά ορισμένο πράγμα ή δικαίωμα άμεσα και αυτοδίκαια από την κληρονομιαία περιουσία, είτε έμμεσα, όταν ο κληροδόχος έχει μόνο το δικαίωμα να απαιτήσει από το βεβαρημένο κληρονόμο την παροχή του αντικειμένου που του κληροδοτήθηκε. Η νόμιμη μοίρα μπορεί να καταλειφθεί στους μεριδούχους ακόμη και με κληροδοσία. Όταν στο μεριδούχο καταλείπεται έμμεση κληροδοσία, μπορεί να την αποποιηθεί με δήλωσή του στο βεβαρημένο κληρονόμο και να ασκήσει ολόκληρο το δικαίωμά του στη νόμιμη μοίρα. Δήλωση αποποίησης της κληροδοσίας μπορεί να γίνει και με την άσκηση της περί κλήρου αγωγής για ολόκληρη τη νόμιμη μοίρα. Στην κληρονομιά περιλαμβάνονται και ενοχικά δικαιώματα, δυνάμει των οποίων τρίτος υποχρεούται σε παροχή προς τον κληρονομούμενο και, ειδικότερα, σε απόδοση κινητού ή ακινήτου· τέτοια περίπτωση συντρέχει, όταν πριν την έκδοση παραχωρητηρίου από τον ΟΕΚ αποβιώσει ο δικαιούχος, οπότε το παραχωρητήριο εκδίδεται στο όνομα των κατά το αστικό δίκαιο κληρονόμων του. Για μία δεκαετία από την έκδοση του παραχωρητηρίου από τον ΟΕΚ απαγορεύεται και είναι απόλυτα άκυρη η διάθεση της κατοικίας του δικαιούχου. Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου καταβολής των δόσεων για την κατοικία που παραχωρήθηκε, υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του οι κληρονόμοι του.

Κατά τις διατάξεις των άρθρων 1710, 1813, 1820, 1825 και 1828 του ΑΚ, δικαίωμα νόμιμης μοίρας στην κληρονομία έχουν οι κατιόντες και οι γονείς του κληρονομούμενου καθώς και ο επιζών σύζυγος, οι οποίοι θα καλούνταν ως εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κατά το ποσοστό δε της νόμιμης μοίρας ο μεριδούχος συντρέχει ως κληρονόμος. Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 1825 και 1828 του ΑΚ προκύπτει ότι η νόμιμη μοίρα στην κληρονομία είναι δυνατό να καταλειφθεί, στα πρόσωπα τα οποία αναφέρονται στην πρώτη από τις διατάξεις αυτές, και με κληροδοσία. Η κληροδοσία μπορεί να είναι είτε άμεση (ΑΚ 1996) δηλ. ο κληροδόχος αποκτά ορισμένο πράγμα ή δικαίωμα, που μπορεί να είναι και χρήματα της κληρονομιάς ή τραπεζικός λογαριασμός του κληρονομούμενου κ.λπ., αμέσως και αυτοδικαίως από την κληρονομιαία περιουσία χωρίς την παρέμβαση του κληρονόμου, είτε έμμεση (ενοχική ΑΚ 1995), όπου ο κληροδόχος έχει μόνο το δικαίωμα να απαιτήσει από τον βεβαρημένο κληρονόμο την παροχή του αντικειμένου που του κληροδοτήθηκε. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ενδέχεται να πρόκειται και για χρήματα εκτός κληρονομιάς, τα οποία ο εγκατάστατος με την διαθήκη, δυνάμει ειδικής διάταξης αυτής, πρέπει να καταβάλλει στον κληροδόχο, που μπορεί να είναι και ο νόμιμος μεριδούχος (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου: ΕρμΑΚ, τόμος ΙΧ σελ. 461 επ., στα άρθρα 1827-1829). Στην περίπτωση αυτή, δηλ. όταν στον μεριδούχο καταλείπεται με την διαθήκη έμμεση (ενοχική) κληροδοσία, αυτός (μεριδούχος) εφόσον δεν αποδέχθηκε την κληροδοσία, μπορεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1828 και 2001 του ΑΚ, να την αποποιηθεί με δήλωσή του προς τον βεβαρημένο, και να ασκήσει ολόκληρο το δικαίωμα του στη νόμιμη μοίρα. Η αποποίηση αυτή της κληροδοσίας από το νόμιμο μεριδούχο, για την οποία ο νόμος και συγκεκριμένα οι διατάξεις των παραπάνω άρθρων δεν τάσσουν ορισμένη προθεσμία, ούτε παραπέμπουν στη διάταξη του άρθρου 1847 ΑΚ -που τάσσει προθεσμία μόνο για την αποποίηση της κληρονομιάς- γίνεται, εφόσον δεν προηγήθηκε νομότυπη, κατά τον ίδιο τρόπο, αποδοχή της σε οποιοδήποτε, μετά την επαγωγή της κληρονομιάς, χρόνο, με δήλωση του κληροδόχου-μεριδούχου προς τον βεβαρημένο, η οποία δεν μπορεί να γίνει με αίρεση ή προθεσμία, ούτε για μέρος της μόνο (ΑΠ 1038/2004, ΑΠ 88/002

Νόμος, ΑΠ 652/1996 ΕλλΔνη 39.1584). Τέλος, η αποποίηση της κληροδοσίας μπορεί να γίνει και με την άσκηση της αγωγής περί κλήρου για ολόκληρη τη νόμιμη μοίρα είτε ρητώς είτε σιωπηρώς, συναγόμενη στη δεύτερη περίπτωση από το όλο περιεχόμενό της και ιδίως από το αίτημα της αγωγής (ΕφΑΘ 1912/2000 ΕλλΔνη 2002.483, ΕφΑΘ 6555/1999 ΕλλΔνη 2000.530 - Μπαλή: ΚληρΔ, παρ. 319, Κ. Παπαδόπουλου: ό.π, σελ. 38, Παπανικολάου: στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου άρθρο 2001 σημ. 14). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1831 ΑΚ, βάση της αγωγής περί αναγνώρισης κληρονομικού δικαιώματος, λόγω νόμιμης μοίρας επί ορισμένων περιουσιακών στοιχείων είναι ότι αυτά αποτελούν στοιχεία της κληρονομιάς, ήτοι ότι κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομουμένου ανήκουν στην περιουσία του. Περιουσία δε είναι το σύνολο των εννόμων σχέσεων του αποβιώσαντος, των δεκτικών χρηματικής αποτίμησης και δη όχι μόνον η κυριότητα, νομή και κατοχή επί πράγματος κινητού ή ακινήτου, αλλά και το ενοχικό δικαίωμα, δυνάμει του οποίου τρίτος υποχρεούται σε παροχή προς τον αποβιώσαντα, η οποία μπορεί και να συνίσταται σε υποχρέωση προς απόδοση κινητού ή ακινήτου πράγματος (ΑΠ 320/1980 ΝοΒ 28.1729). Κατά τις διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 5 του άρθρου 9 του Α.Ν. 163/1967, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 παρ. 1 του ν.δ. 946/1971 και όπως οι διατάξεις αυτές ισχύουν, μετά την κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 33 παρ. 1β του ν. 2224/1994, έκδοση της με αριθμό 50442/3/19.9.1998 απόφασης του υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ Β 867), η από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας στους, κατά τους όρους του ν.δ. 2963/1954, όπως αυτό μεταγενέστερα τροποποιήθηκε, εκάστοτε δικαιούχους, παραχώρηση πλήρους και έτοιμης κατοικίας μετά του γηπέδου και της οικοδομής της, αποτελούμενης, είτε εξ αυτοτελούς ακινήτου είτε εξ ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου γίνεται με πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας, νομής και κατοχής στον δικαιούχο, επί πιστώσει του αντίστοιχου τιμήματος, εξοφλητέου σε μηνιαίες δόσεις. Η μεταβίβαση αυτή της κυριότητας γίνεται με έκδοση από τον Ο.Ε.Κ., παραχωρητηρίου, επέχοντος θέση οριστικού τίτλου μεταβίβασης της κυριότητας του παραχωρούμενου ακινήτου, διαβιβάζεται δε με μέριμνα του Ο.Ε.Κ., στον αρμόδιο φύλακα μετα-

γραφών και υποθηκών, ο οποίος υποχρεούται να προβεί στην μεταγραφή αυτού στα οικεία βιβλία και στη συνέχεια στην εγγραφή στα βιβλία υποθηκών πρώτης υποθήκης υπέρ του Ο.Ε.Κ., ισόποσου προς το χρέος του δικαιούχου στεγάσεως - αγοραστού (ΕφΑΘ 4241/1985 ΕλλΔνη 1995.952). Κατά την διάταξη της παρ. 9 του άρθρου 9 του α.ν. 1631/1967, που προστέθηκε με τη παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.δ. 145/1973 και όπως ισχύει μετά την ανωτέρω υπουργική απόφαση (άρθρο 1 αυτής), το ως άνω παραχωρητήριο εκδίδεται επ' ονόματι του, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 2963/1954, δικαιούχου. Σε περίπτωση θανάτου του δικαιούχου πριν από την έκδοση του παραχωρητηρίου, αυτό εκδίδεται και ισχύει υπέρ των, κατά το αστικό δίκαιο κληρονόμων του, κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας, που αποδεικνύεται με έκδοση κληρονομητηρίου, που προσκομίζει στον Ο.Ε.Κ., καθένας από αυτούς που έχει έννομο συμφέρον. Επίσης, κατά την παρ. 10 του αυτού άρθρου 9, που προστέθηκε με την ως άνω παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.δ. 145/1973 και όπως ισχύει μετά την ανωτέρω υπουργική απόφαση, για μία δεκαετία από την έκδοση του παραχωρητηρίου απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη έναντι πάντων και κανένα αποτέλεσμα δεν επιφέρει για τον αποκτώντα, η διάθεση της κατοικίας εν ζωή από τον δικαιούχο, όπως και κάθε επιβάρυνσή της με οποιοδήποτε βάρος, εκτός από την σε αυτήν αναφερόμενη εξαίρεση. Μετά την παρέλευση της δεκαετίας η μεταβίβαση τελεί υπό τον όρο της ολοσχερούς εξόφλησης του τιμήματος. Στην παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 1641/1986 γίνεται μνεία ότι στους δικαιούχους, στους οποίους έχει κληρωθεί κατοικία παραχωρείται η χρήση της και πριν την έκδοση του οριστικού παραχωρητηρίου, όπως ανάλογη μνεία για χρήση της κατοικίας που παραχωρείται γίνεται και στο εδ. β' της παρ. 3 του άρθρου 14 του ν.δ. 2963/1954, όπως το εδάφιο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 1849/1989. Κατά την παρ. 11 του άρθρου 14 του ν.δ. 2963/1954 σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου προς καταβολή των δόσεων παραχωρηθείσας κατοικίας και εφόσον υπάρχουν κληρονόμοι, η κυριότητα περιέρχεται σ' αυτούς, υπεισερχομένους στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτού. Από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, αλλά και από όλες τις διατάξεις περί Ο.Ε.Κ., προκύπτει ότι στον δικαιούχο στεγαστικής

αποκατάστασης από τον Ο.Ε.Κ., η παραχώρηση σ' αυτόν κατοικίας, είτε αυτή αποτελείται από αυτοτελές ακίνητο, είτε από όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, μέχρι την έκδοση του οριστικού παραχωρητηρίου, γίνεται κατά χρήση μόνο, ενώ η κυριότητα και η νομή αυτού παραμένει στον Ο.Ε.Κ., καθώς και ότι η ανωτέρω παραχωρούμενη στον δικαιούχο στεγαστικής αποκατάστασης εργατική κατοικία αποτελεί στοιχείο της κληρονομιάς και συνεπώς επιτρέπεται, ως προς αυτήν, η περί νομίμου μοίρας αγωγή.

Στην προκείμενη περίπτωση οι ενάγουσες και ήδη εφεσίβλητες στην αγωγή τους, που άσκησαν κατά του εναγομένου και ήδη εκκαλούντος ενώπιον του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου, ιστορούσαν ότι ο πατέρας τους, Λ.Τ., του Ι., που απεβίωσε στη Θεσσαλονίκη, την 19.4.1999, κατείχε, κατά τον χρόνο θανάτου του, δυνάμει του από 23.2.1987 συμφωνητικού παραχώρησης χρήσης, το λεπτομερώς περιγραφόμενο στην αγωγή διαμέρισμα, που βρίσκεται σε οικισμό που ανεγέρθηκε από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) και διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, χωρίς μέχρι τον θάνατό του, να έχει εκδοθεί το οριστικό παραχωρητήριο. Ότι, ο ως άνω αποβιώσας με την αναφερόμενη στην αγωγή διαθήκη του, που δημοσιεύθηκε νόμιμα, κατέλειπε το διαμέρισμα αυτό, κατά ψιλή κυριότητα στον εναγόμενο - εγγονό του, κατά δε την επικαρπία στη σύζυγό του, Σ.. Ότι, στην ανωτέρω διαθήκη ο διαθέτης δήλωσε επίσης επί λέξει: «στα τέκνα μου Δ., Μ., Π., Κ., και Ι., αφήνω από 1.000 δραχμές συμβολικώς, διότι τα έχω αποκαταστήσει διά χρημάτων και περιουσιακών στοιχείων (οικοπέδων και αγρών) διά προγενεστέρων παροχών και διά διαθήκης...», και ότι όλα τα ανωτέρω τέκνα, «του δήλωσαν εγγράφως ότι δεν έχουν καμία απαίτηση από την κληρονομιά του». Ότι, οι ενάγουσες - τέκνα «του δήλωσαν εγγράφως ότι δεν έχουν καμία απαίτηση από την κληρονομιά του». Ότι, οι ενάγουσες - τέκνα από νόμιμο γάμο του αποβιώσαντος, με δήλωσή τους προς τον βεβαρημένο εναγόμενο - κληρονόμο, αποποιήθηκαν, κατά το άρθρο 2001 ΑΚ, την ως άνω κληροδοσία, την οποία ουδέποτε έλαβαν. Ότι, την 7.7.2000 απεβίωσε η μητέρα τους Σ., σύζυγος του κληρονομμένου και επικαρπώτρια του άνω διαμερίσματος, και έτσι ο εναγόμενος απέκτησε την πλήρη κυριότητα αυτού. Ότι, στη συνέχεια ο εναγόμενος,

έλαβε κληρονομητήριο, που πιστοποιεί ότι είναι ο μοναδικός εκ διαθήκης κληρονόμος του ως άνω αποβιώσαντος πατέρα τους και ακολούθως ζήτησε και εκδόθηκε στο όνομα του (εναγομένου) από τον Ο.Ε.Κ., το οριστικό παραχωρητήριο για το ανωτέρω διαμέρισμα, το οποίο από τον θάνατο του διαθέτη κατέλαβε, νέμεται και κατέχει ως μοναδικός κληρονόμος του. Ότι, αυτές (ενάγουσες) είναι γνήσια νόμιμα τέκνα του αποβιώσαντος πατέρα τους, ο οποίος κατά τον χρόνο του θανάτου του, είχε τρία ακόμη τέκνα, τους Δ., Π., και Ι.Τ., ενώ βρισκόταν εν ζωή και η ως άνω μητέρα τους και νόμιμη σύζυγος του διαθέτη Σ.Τ.. Ότι, ο διαθέτης πατέρας τους, πέραν του προαναφερθέντος ποσού του 1.000 δραχμών, το οποίο αυτές κατά τα ανωτέρω αποποιήθηκαν, ουδέν άλλο περιουσιακό στοιχείο τους κατέλειπε και ως αναγκαίοι κληρονόμοι του, κατ' άρθρο 1825 ΑΚ, δικαιούνται νομίμου μοίρας, το ποσοστό της οποίας για κάθε μία, ενόψει του αριθμού των εξ αδιαθέτων κληρονόμων, τέκνων του αποβιώσαντος (πέντε τον αριθμό) και της επιζώσης, κατά τον χρόνο του θανάτου του, συζύγου του, ανέρχεται σε 7,5% εξ αδιαιρέτου επί του άνω ακινήτου για την κάθε μία (ήτοι 25% η μερίδα της συζύγου, 75% οι μερίδες των τέκνων: $5 = 15\%$ η μερίδα κάθε τέκνου και συνεπώς το ήμισυ αυτής, που είναι η νόμιμη μοίρα - 7,5%) και ότι η αξία του άνω διαμερίσματος ανερχόταν, κατά τον χρόνο ασκήσεως της αγωγής, στο ποσό των 200.000,00 ευρώ και επομένως η μερίδα κάθε ενάγουσας στο ποσό των 15.000 ευρώ. Με βάση τα πραγματικά αυτά περιστατικά, ζητούσαν οι ενάγουσες να αναγνωρισθεί το κληρονομικό τους δικαίωμα, κατά το προαναφερόμενο ποσοστό της νόμιμης μοίρας εκάστης, επί του ανωτέρω διαμερίσματος, το οποίο να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να τους αποδώσει, κατά το αυτό ως άνω ποσοστό και τέλος να καταδικαστεί ο εναγόμενος στη δικαστική τους δαπάνη. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε η εκκαλουμένη απόφαση, με την οποία, αφού κρίθηκε η αγωγή ορισμένη και νόμιμη, έγινε δεκτή και ως ουσιαστικά βάσιμη. Κατά της εκκαλουμένης απόφασης παραπονείται ο εναγόμενος με την υπό κρίση έφεσή του, για τους εκτιθέμενους σ' αυτήν λόγους και ζητεί την, κατά παραδοχή αυτής, εξαφάνιση της εκκαλουμένης, προκειμένου να απορριφθεί η ασκηθείσα σε βάρος του αγωγή.

Από τις διατάξεις των άρθρων 111 παρ. 2, 118

αρ. 4 και 216 παρ. 1α ΚΠολΔ, προκύπτει ότι το δικόγραφο της αγωγής πρέπει να περιέχει σαφή έκθεση των γεγονότων που απαιτούνται για την νομική της θεμελίωση, η έλλειψη δε ή η ανεπαρκής ή ασαφής αναφορά κάποιου από τα γεγονότα αυτά, δηλαδή η αοριστία της αγωγής, συνιστά έλλειψή της, με ποινή απαραδέκτου, επιβαλλομένης προδικασίας, η οποία εξετάζεται από το δικαστήριο και αυτεπαγγέλτως. Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 1825, 1827 και 1829 ΑΚ συνάγεται ότι, σε περίπτωση που υφίσταται κληρονομικό δικαίωμα εκ διαθήκης, εκείνος που έχει δικαίωμα νόμιμης μοίρας στην κληρονομία (μεριδούχος) δεν δεσμεύεται από το περιεχόμενο της διαθήκης, κατά το μέρος που με αυτό αποκλείεται, περιορίζεται ή επιβαρύνεται η δική του νόμιμη μοίρα, διότι η διαθήκη, κατά το μέρος αυτό, είναι άκυρη. Ο μεριδούχος μπορεί να αντιτάξει το δικό του εκ του νόμου κληρονομικό δικαίωμα έναντι του εκ διαθήκης κληρονόμου, του οποίου η εγκατάσταση περιορίζεται, κατόπιν αυτού, στο μέρος που δεν προσβάλλεται η νόμιμη μοίρα του μεριδούχου. Η αγωγή του μεριδούχου προς απόδοση της νομίμου μοίρας, είτε εξ ολοκλήρου είτε του ελλείποντος, κατά το ποσοστό της οποίας αυτός συντρέχει ως κληρονόμος, είναι η περί κλήρου αγωγή, με την οποία απαιτούνται, κατά το άρθρο 1871 του ΑΚ, αντικείμενα της κληρονομιάς, που κατακρατεί ο νομέας της κληρονομιάς, ο οποίος αντιποιείται το κληρονομικό δικαίωμα του νόμιμου μεριδούχου. Για τον υπολογισμό δε της νόμιμης μοίρας λαμβάνεται υπόψη, κατά τα άρθρα 1831 και 1838 του ΑΚ, η κατάσταση και η αξία της κληρονομιάς, κατά τον χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, αφαιρουμένων των χρεών κ.λπ., ή προστιθεμένων των αναφερομένων στα άρθρα αυτά στοιχείων. Επομένως, στοιχεία τα οποία πρέπει να διαλαμβάνονται στην παραπάνω αγωγή είναι: α) το ονοματεπώνυμο του κληρονομούμενου, ο τόπος, ο χρόνος και η κατοικία ή διαμονή του κατά τον χρόνο του θανάτου του, β) η κατά τους νόμιμους τύπους σύνταξη της διαθήκης, με την οποία έχει προσβληθεί το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας του ενάγοντος, γ) το περιεχόμενο της πιο πάνω διαθήκης, δ) το κληρονομικό δικαίωμα του ενάγοντος και ειδικότερα το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας του, ε) όλα τα πρόσωπα που θα κληρονομούσαν, κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, εξ αδιαθέτου αυτόν που πέθανε και

η εξ αδιαθέτου μερίδα που θα έπαιρνε ο ενάγων μεριδούχος, στ) η αξία σε ευρώ των αντικειμένων της κληρονομιάς, κατά τον χρόνο θανάτου του διαθέτη και η αξία των περιουσιακών στοιχείων που έχει αφήσει τυχόν ο κληρονομούμενος στον ενάγοντα μεριδούχο, ζ) το ποσοστό της νόμιμης μοίρας που λείπει και δικαιούται να λάβει ο μεριδούχος ενάγων, η) η κατοχή και κατακράτηση από τον εναγόμενο ως κληρονόμο των αντικειμένων της κληρονομιάς, θ) το αίτημα και ι) αξία της διαφοράς (ΑΠ 1440/2010 ΕλλΔνη 2011.473, ΕφΑθ 4181/2008 ΕλλΔνη 2009.593 - Κ. Παπαδοπούλου: Αγωγές Κληρονομικού Δικαίου, τόμος Β', εκδ. 1995 παρ. 39 επ). Όταν όμως ουδέν κατέλειπε ο διαθέτης στον μεριδούχο δεν υπάρχει ανάγκη αποτιμήσεως της κληρονομιάς αλλά ούτε και να αναφέρεται η αξία των καταλειφθέντων στον εναγόμενο συγκληρονόμο περιουσιακών στοιχείων (ΟλαΠ 769/1970 ΝοΒ 19.334, ΑΠ 721/2010, ΑΠ 1231/2009, ΑΠ 948/2008, ΑΠ 1820/1988 Νόμος, ΑΠ 129/76 ΝοΒ 25.909, ΕφΘεσ 2472/1995 ΕλλΔνη 19971161, ΕφΘεσ 908/1985 Αρμ 40.888 - βλ. Κ. Παπαδόπουλου: ό.π, παρ. 27, σελ. 84), διότι με την αγωγή περί νομίμου μοίρας, η οποία είναι και η περί κλήρου αγωγή, ζητείται ορισμένο ποσοστό - κλάσμα της κληρονομιάς και δη είτε επί όλων των υπαρκτών κληρονομιαίων αντικειμένων είτε επί μερικών μόνο εξ αυτών (Μπαλής: Κληρονομικό Δίκαιο, παρ. 208, σελ. 331), χωρίς να ενδιαφέρει η αξία τους, ως μη επιδρώσα στη διαμόρφωση του, οριζομένου από τον νόμο, ποσοστού της νόμιμης μοίρας του μεριδούχου επί της κληρονομιάς. Επίσης, στην περίπτωση αυτή, όταν δηλαδή ουδέν καταλείπεται στον μεριδούχο, εφόσον δεν προβάλλονται από τον ενάγοντα χρέη και δαπάνες κηδείας καθώς και έξοδα απογραφής της κληρονομιάς, δεν γίνεται αποτίμηση της κληρονομιάς (ΟλαΠ 769/1970 ΝοΒ 19.334) και ως εκ τούτου δεν έχουν θέση τα περί υπολογισμού της νόμιμης μοίρας, κατά τα άρθρα 1831, 1833 και 1834 του ΑΚ, αφού στις περιπτώσεις αυτές ο μεριδούχος λαμβάνει ποσοστό επί κάθε υπαρκτού κληρονομιαίου στοιχείου (Μπαλής: ό.π, παρ. 148, σελ. 217). Το αυτό ισχύει και όταν κατά το άρθρο 1828 του ΑΚ, ο μεριδούχος αποποιείται την (ενοχική) κληροδοσία (ΑΚ 1995) και ασκεί ολόκληρο το δικαίωμά του στη νόμιμη μοίρα. Αν τούτο συμβεί, ο μεριδούχος συμμετέχει αυτούσιως σε όλα τα κληρονομιαία αντικείμενα, κατά το ποσοστό της

νόμιμης μοίρας του (Γεωργιάδης - Σταθόπουλος: ΕρμΑΚ, τόμ., ΙΧ, σελ. 463 στο άρθρο 1828 παρ. 14). Ο υπολογισμός της νόμιμης μοίρας γίνεται κατά το άρθρο 1831 παρ. 1 ΑΚ με βάση την κατάσταση και την αξία της κληρονομιάς, αφού αφαιρεθούν, εκτός των άλλων, τα χρέη της κληρονομιάς και οι δαπάνες κηδείας του κληρονομούμενου ενώ προστίθενται σ' αυτήν οι παροχές που έγιναν από τον κληρονομούμενο σε μεριδούχο, κατά την παρ. 2 του ως άνω άρθρου. Έτσι, αν ο ενάγων μεριδούχος αποσιωπήσει τα έξοδα κηδείας ή την ύπαρξη χρεών της κληρονομιάς, μπορεί ο εναγόμενος να επικαλεσθεί κατ' ένσταση τα ανωτέρω και επομένως για το ορισμένο της περί κλήρου αγωγής του νόμιμου μεριδούχου δεν απαιτείται να αναφέρονται σ' αυτήν τα χρέη της κληρονομιάς, οι δαπάνες κηδείας καθώς και τα έξοδα απογραφής της κληρονομιάς (Εφίωαν 186/2007 Αρμ 2008.71 ΕφΘεσ 2223/1990 ΕλλΔνη 32.1359), το ίδιο ισχύει και όταν ο ενάγων επικαλείται ότι ουδέν περιουσιακό στοιχείο του καταλείφθηκε με την διαθήκη, οπότε δεν υφίσταται, κατά τα προεκτεθέντα, υποχρέωσή του να αναφέρει για το ορισμένο της ανωτέρω αγωγής και τις παροχές που έγιναν προς αυτόν από τον κληρονομούμενο όσο ζούσε οπότε η υποχρέωσή του αυτή για συνεισφορά, η οποία συνεπάγεται, αν ασκηθεί αντίστοιχη αξίωση, τον περιορισμό ή και τον μηδενισμό του μεριδίου του στην πραγματική ομάδα της κληρονομιάς, μπορεί να αντιταχθεί εναντίον του με ένσταση (πρβλ ΑΠ 1704/2010 Νόμος, ΑΠ 95/2010 ΧρΙΔ 2010.771, ΑΠ 1081/1990 ΕλλΔνη 1992.77, ΕφΛαρ 11/2007 Νόμος).

Με το παραπάνω περιεχόμενο και αίτημα η αγωγή, με την οποία, όπως προαναφέρθηκε, δίδεται πλήρες το δικαίωμα των εναγουσών επί της νόμιμης μοίρας τους και όχι κατά το ελλείπον, μετά την αφαίρεση της κληροδοσίας (ήτοι του ενοχικού δικαιώματος αυτών περί καταβολής εις εκάστη του ποσού των 1.000 δρχ.), την οποία, κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή, ρητά αποποιήθηκαν, είναι πλήρως ορισμένη, αφού οι ενάγουσες επικαλέσθηκαν τον θάνατο του κληρονομούμενου, την κατά τους νόμιμους τύπους σύνταξη της διαθήκης με την οποία έχει προσβληθεί το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας τους και το περιεχόμενο αυτής, όλους τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους του διαθέτη και την εξ αδιαθέτου μερίδα, που θα ελάμβαναν οι ίδιες ως μεριδούχοι, την συγγενι-

κή τους σχέση προς τον διαθέτη, από την οποία απορρέει το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας τους επί της κληρονομιάς, το κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου ενοχικό δικαίωμα του τελευταίου έναντι του Ο.Ε.Κ., προς ακινήτου, το οποίο κατακρατεί ο εναγόμενος, ως νομέας κληρονομιάς, αντιπαικόμενος το επ' αυτού κληρονομικό τους δικαίωμα και ότι ουδέν άλλο περιουσιακό στοιχείο καταλήφθηκε σ' αυτές. Επομένως, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που με την εκκαλούμενη απόφασή του, έκρινε ορισμένη την αγωγή, παρά τη μη αναφορά σ' αυτήν: α) των δωρεών, στις οποίες προέβη όσο ζούσε ο κληρονομούμενος προς τις ενάγουσες, β) των χρεών της κληρονομιάς, συνισταμένων στο τίμημα του κληρονομιαίου διαμερίσματος και γ) των εξόδων κηδείας του κληρονομούμενου, που αμφότερα από τον πατέρα του (εναγομένου) καταβλήθηκαν καθώς και δ) των στοιχείων που προσδιορίζουν την αξία του επιδικίου διαμερίσματος (παλαιότητα, είδος κατασκευής κ.λπ.) ορθά ερμήνευσε και εφήρμοσε τις αναφερόμενες στην μείζονα σκέψεις διατάξεις, αφού οι ενάγουσες εκθέτουν στην αγωγή ότι ουδέν τους κατέλειπε ο διαθέτης και, κατά τα προαναφερόμενα στην μείζονα σκέψη, δεν απαιτείται για το ορισμένο της υπό κρίση αγωγής, να γίνει αποτίμηση της κληρονομιαίας περιουσίας, τα δε χρέη της κληρονομιάς, οι δαπάνες κηδείας και η αξία των παροχών του κληρονομούμενου προς τις ενάγουσες, εναπόκειται στον εναγόμενο να επικαλεσθεί, κατ' ένσταση και κατά τρόπο ορισμένο την ύπαρξή τους. Γι' αυτό, και ο πρώτος λόγος της έφεσης, με τον οποίο ο εκκαλών επαναφέρει την ερευνώμενη και αυτεπαγγέλτως ένσταση περί αοριστίας της αγωγής, εξαιτίας των άνω ελλείψεων, που πρωτοδίκως προέβαλε, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

Κατά την διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, το δικαίωμα θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικά, όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το χρονικό διάστημα που στο μεταξύ διέρρευσε ή οι περιστάσεις που μεσολάβησαν, χωρίς κατά νόμο να εμποδίζουν την γένεση ή να επάγονται την απόσβεσή του,

καθιστούν μη ανεκτή την μεταγενέστερη άσκηση του δικαιώματος, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού τείνει στην ανατροπή μιας κατάστασης που δημιουργήθηκε υπό ορισμένες ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε για πολύ χρόνο, με επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς για τον υπόχρεο συνέπειες. Το δε ζήτημα αν οι συνέπειες που συνεπάγεται η άσκηση του δικαιώματος είναι επαχθείς για τον υπόχρεο πρέπει ν' αντιμετωπίζεται σε συνάρτηση και με τις αντίστοιχες συνέπειες που μπορεί να επέλθουν σε βάρος του δικαιούχου από την παρακώλυση ικανοποίησης του δικαιώματος του (ΟΛΑΠ 8/2001, ΑΠ 90/2004, ΑΠ 847/2004 Νόμος, ΑΠ 321/2002 ΕλλΔνη 44.143). Απαιτείται περαιτέρω για να χαρακτηριστεί καταχρηστική η άσκηση του δικαιώματος να έχει δημιουργηθεί στον υπόχρεο, από την συμπεριφορά του δικαιούχου σε συνάρτηση και με εκείνη του υπόχρεου και μάλιστα εύλογα, η πεποίθηση ότι ο δικαιούχος δεν πρόκειται ν' ασκήσει το δικαίωμά του (ΑΠ 321/2002, ΕλλΔνη 44.143). Τέλος, για την εφαρμογή της ανωτέρω διατάξεως και την θεμελίωση της από αυτήν ενστάσεως απαιτείται η υπέρβαση των ορίων, που ορίζονται στην ενλόγω διάταξη, από την άσκηση του επιδιωκόμενου με την αγωγή δικαιώματος να είναι προφανής, δηλαδή πρόδηλη και αναμφισβήτητη (ΑΠ 480/2010 Νόμος).

Στην προκείμενη περίπτωση, ο εναγόμενος με τις νομοτύπως κατατεθείσες ενώπιον του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου προτάσεις του, ισχυρίστηκε ότι η ένδικη αξίωση ασκείται καταχρηστικά, διότι «ενώ οι ενάγουσες, δήλωσαν και δήλωναν στον παππού κληρονομούμενο ότι δεν έχουν καμία απαίτηση, όντας ικανοποιημένες απ' όσα έλαβαν πλέον της νομίμου μοίρας, ασκούν την αγωγή προφανώς αντίθετα με την καλή πίστη και τα χρηστά ήθη», αφού σ' αυτές δόθηκαν από τον κληρονομούμενο προ δεκαετίας περίπου από τον θάνατό του, ως παροχές, τα αναφερόμενα στις προτάσεις ακίνητα (αγροί και οικόπεδα) καθώς και χρηματικά ποσά. Ο ισχυρισμός αυτός, τον οποίο ο εναγόμενος επιχειρεί να θεμελιώσει στη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ, είναι μη νόμιμος, διότι τα ανωτέρω πραγματικά περιστατικά, και αληθή υποτιθέμενα, δεν καθιστούν καταχρηστική την εκ μέρους των εναγουσών άσκηση του επιδικίου δικαιώματος, αφού προς στοιχειοθέτηση του ισχυρισμού του αυτού, δεν επικαλείται ο ενα-

γόμενος αδράνεια των εναγουσών στην άσκησή του, αλλά ούτε και ότι από την προεκτεθείσα συμπεριφορά τους, σε συνάρτηση με την δική του, δημιουργήθηκε σ' αυτόν η εύλογη πεποίθηση ότι οι ενάγουσες δεν πρόκειται ν' ασκήσουν το δικαίωμά τους επί της νομίμου μοίρας, ούτε εξ άλλου ισχυρίστηκε ότι η άσκηση του δικαιώματος συνεπάγεται γι' αυτόν επαχθείς συνέπειες και ποιες είναι αυτές. Τα δε επικαλούμενα από τον εναγόμενο ότι τόσο οι δαπάνες κηδείας του διαθέτη όσο και τα χρέη της κληρονομίας, δηλ. η εξόφληση του τιμήματος του επιδικίου διαμερίσματος προς τον Ο.Ε.Κ., έγιναν από τον πατέρα του, Ι.Τ., (υιό, κατά τα προεκτεθέντα, του διαθέτη) χωρίς καμία οικονομική συμμετοχή των εναγουσών, δεν αποτελούν περιστατικά αναγόμενα σε δική του συμπεριφορά αλλά σε χαριστική συμπεριφορά τρίτου προς αυτόν. Επομένως, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που έστω και με εν μέρει διαφορετική αιτιολογία, η οποία αντικαθίσταται από την παραπάνω, απέρριψε, ως μη νόμιμη, την κατά τα άνω προβληθείσα από τον εναγόμενο ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος των εναγουσών, ορθά ερμήνευσε και εφήρμοσε την διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ και ο δεύτερος λόγος της έφεσης, με τον οποίο ο εναγόμενος παραπονεύεται για την ως άνω κρίση πρέπει να απορριφθεί ως ουσιαστικά αβάσιμος.

Οι κληρονομικές συμβάσεις, με τις οποίες σκοπείται μεταβολή στο δίκαιο της κληρονομικής διαδοχής ζώντος προσώπου, είτε αυτές τελούνται με αυτόν τον κληρονομούμενο, είτε με τρίτο, είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1710, 1712, 1723 παρ. 1 και 368 ΑΚ άκυρες (ΑΠ 1139/1983 ΝοΒ 32.669). Η ακυρότητα δε αυτή λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως (Γεωργιάδη - Σταθόπουλου: άρθρο 368, αριθ. 13). Κληρονομική σύμβαση είναι κάθε σύμβαση, η οποία αποβλέπει στη μεταβολή του δικαίου της κληρονομικής διαδοχής. Το άρθρο 368 ΑΚ καθορίζει την ελευθερία να ρυθμιστεί η τύχη της περιουσίας του προσώπου μετά τον θάνατό του με διαθήκη (άρθρο 1710 παρ. 2 ΑΚ) (Γεωργιάδη - Σταθόπουλου: άρθρο 368 αριθ. 1). Η γνήσια κληρονομική σύμβαση επιδίδει να εξασφαλιστεί ή να αποκλειστεί η επαγωγή της κληρονομιάς σε ορισμένο πρόσωπο. Τέτοιες είναι π.χ., οι συμβάσεις με τις οποίες κάποιος παραιτείται ή υπόσχεται να παραιτηθεί μελλοντικού κληρονομικού δικαιώματός του

στην περιουσία άλλου ή τρίτου, που ακόμη ζει, υπόσχεται να αποποιηθεί την κληρονομία άλλου ή τρίτου που ακόμη ζει και η οποία θα επαχθεί σ' αυτόν, υπόσχεται να μην επικαλεσθεί την ακυρότητα ή να μη ζητήσει την διάρρηξη της διαθήκης του αντισυμβαλλομένου ή τρίτου κ.λπ. Η ως άνω απαγόρευση αφορά κάθε σύμβαση που έχει σαν αντικείμενο την κληρονομία προσώπου που ζει. Επιπλέον, η ως άνω απαγόρευση αφορά την σύμβαση που ρυθμίζει εκ των προτέρων τα δικαιώματα προσώπου πάνω στην κληρονομία, π.χ., ρύθμιση ζητημάτων συνεισφοράς και νόμιμης μοίρας (Γεωργιάδου - Σταθόπουλου: ό.π, αριθ. 4). Εξάλλου, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1710 παρ. 2, 1825 έως 1827, 1829, 1846 έως 1851 και 1857 του ΑΚ, σαφώς προκύπτει ότι η από την παράβαση του δικαίου της νόμιμης μοίρας ακυρότητα της διαθήκης είναι σχετική, έχοντας ταχθεί μόνο υπέρ του μεριδούχου (ΟΛΑΠ 935/1975 ΝοΒ 23.1975, ΑΠ 148/1986 ΕλλΔνη 27.809), ο οποίος, αν παραβιάστηκε με την διαθήκη η νόμιμη μοίρα του, με την ολοσχερή παράλειψη του ή την κατάληψη μέρους μόνο αυτής, ή με την κατάληψη ολόκληρης ή μέρους της νόμιμης μοίρας του, αλλά υπό περιορισμούς, δικαιούται, ακόμη και μετά την πάροδο της προς αποποίηση της κληρονομίας προθεσμίας, οπότε θεωρείται ότι αμετακλήτως αποδέχθηκε την κληρονομία, ως προς το καταλειφθέν, να παραιτηθεί από το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας του, ως προς ολόκληρο ή το μέρος που λείπει, εκτός αν εκδήλωσε προηγουμένως αντίθετη βούληση, και να λάβει έτσι, αντί του θεσπιζόμενου με το νόμο, μόνον ό,τι καταλείφθηκε σ' αυτόν με την διαθήκη, έτσι ώστε να παραμένει ισχυρή η με αυτήν εγκατάστασή του, παρά το ότι με αυτήν προσβάλλεται η νόμιμη μοίρα του. Η παραίτηση αυτή, η οποία δεν συνιστά αποποίηση της κληρονομίας, υπό την έννοια του άρθρου 1847 ΑΚ, ή εκποίηση αυτής αλλά αποτελεί παραίτηση από το δικαίωμα προς επίκληση της σχετικής ακυρότητας της διαθήκης, δηλαδή νομικό γεγονός, που επάγεται απώλεια του δικαιώματος τούτου, μπορεί να γίνει, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά και με άτυπη, μονομερή, μη απευθυντέα προς άλλον δήλωση βουλήσεως, είτε ρητή είτε σιωπηρή, συναγόμενη δηλαδή συμπερασματικώς από πράξεις που εμφανίζουν βούληση παραίτησεως (ΑΠ 1017/2009 ΧρΙΔ 2010.195 και ΕφΑΔ 2010.316, ΑΠ 975/2002 ΕλλΔνη 2003.1327, ΑΠ 671/1999

ΕλλΔνη 2000.426) και αν ακόμη περιλαμβάνονται στην κληρονομία εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, η σύμβαση μεταβιβάσεως των οποίων απαιτείται να γίνεται συμβολαιογραφικώς (ΟΛΑΠ 935/1975 ό.π.). Παραίτηση, όμως, πριν από την επαγωγή ή υπό όρο, πρέπει να θεωρείται άκυρη, κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 1851 εδ. α' ΑΚ και για την ταυτότητα του νομικού λόγου, αφού πριν από την επαγωγή είναι άγνωστο αν θίγεται η νόμιμη μοίρα, δεδομένου ότι ο παραιτούμενος δεν μπορεί να έχει υπόψη του όλα τα κρίσιμα για την λήψη της απόφασής του αυτής στοιχεία. Ανάλογη εφαρμογή επιβάλλεται επίσης και της διάταξης του άρθρου 1851 εδ. β' ΑΚ (για την παραίτηση υπό αίρεση ή προθεσμία), αφού αντίθετη λύση θα προσέκρουσε και στο σκοπό της διάταξης του άρθρου 368 ΑΚ (Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, ο.π. Εισαγωγή στα άρθρα 1825 - 1845, αριθ. 50, Ματθίας: ΕλλΔνη 29.174 επ.).

Περαιτέρω ο εναγόμενος με τις προτάσεις του ενώπιον του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου ισχυρίσθηκε ότι οι ενάγουσες «ζώντος ακόμη του παππού, έχουν σαφώς και απερίφραστα παραιτηθεί σιωπηρά και ρητά, γραπτώς, με αντίστοιχες δηλώσεις προς κάθε αρμόδιο Δικαστήριο, από κάθε δικαίωμα νομίμου μοίρας στην κληρονομία», και επήλθε έτσι απόσβεση του ενδίκου δικαιώματός τους. Ο ισχυρισμός όμως αυτός είναι απορριπτέος, ως μη νόμιμος, αφού, σύμφωνα με όσα στην αμέσως ανωτέρω νομική σκέψη εκτέθηκαν, παραίτηση από το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας, μπορεί να γίνει μόνο μετά την επαγωγή της κληρονομίας στον δικαιούχο μεριδούχο και όχι πριν από αυτήν, και πολύ περισσότερο ζώντος του διαθέτη, όπως εν προκειμένω ισχυρίζεται ο εναγόμενος, διότι στην περίπτωση αυτή, αν η εν λόγω παραίτηση θεωρηθεί κληρονομική σύμβαση, αντίκειται σαφώς στη διάταξη του άρθρου 368 ΑΚ και επομένως, ως άκυρη, ουδέν επιφέρει έννομο αποτέλεσμα. Επομένως, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο, που με την ίδια αιτιολογία, απέρριψε, ως μη νόμιμη την παραπάνω ένσταση παραίτησης από την νόμιμη μοίρα, που πρωτοδίκως προέβαλε ο εναγόμενος, ορθά ερμήνευσε και εφήρμοσε τις αναφερόμενες στην αμέσως πιο πάνω νομική σκέψη διατάξεις και ο τρίτος λόγος της έφεσης με τον οποίο ο εναγόμενος, επαναφέρει την ένστασή του αυτή, παραπονούμενος για την κατά τ' άνω απόρριψή της, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. [...]

ΜΟΝΟΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ**ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1218/2011**

Κληρονομία. Δεν μπορεί να εκδοθεί κληρονομητήριο αν το κληρονομικό δικαίωμα είναι ασαφές και αμφίβολο, όπως συμβαίνει στην περίπτωση που αυτό δεν προκύπτει ευθέως από τη διαθήκη αλλά συνάγεται από την ερμηνεία της, που ανήκει όμως στην αμφισβητούμενη και όχι στην εκούσια δικαιοδοσία. Η ανάγκη υποβολής στη ΔΟΥ ορθής δήλωσης φόρου κληρονομίας δεν θεμελιώνει έννομο συμφέρον για τη χορήγηση πιστοποιητικού κληρονομητηρίου.

[...] Από τις διατάξεις των άρθρων 1956, 1957, 1959 και 1961 § 1 ΑΚ, οι οποίες εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την εισαγωγή του ΚΠολΔ, παράλληλα με αυτές των άρθρων 744, 759, 819 και 820 αυτού, προκύπτει, ότι το Δικαστήριο της κληρονομιάς, ύστερα από αίτηση του κληρονόμου, που πρέπει να περιέχει και τα αναφερόμενα στο άρθρο 1957 ΑΚ στοιχεία, παρέχει σε αυτόν κληρονομητήριο, που βεβαιώνει το κληρονομικό του δικαίωμα και, επί περισσοτέρων κληρονόμων και τη μερίδα του, που του αναλογεί, μόνο εφόσον ύστερα από αυτεπάγγελτη έρευνα προς εξακρίβωση των γεγονότων, που αναφέρονται στην αίτηση και χωρίς να δεσμεύεται από τις περί αποδείξεως κοινές δικονομικές διατάξεις, κρίνει, ότι αποδεικνύονται πλήρως τα γεγονότα, τα οποία θεμελιώνουν το επικαλούμενο κληρονομικό δικαίωμα. Αν αντιθέτως, ύστερα από παρόμοια έρευνα, κρίνει, ότι τα γεγονότα, που θεμελιώνουν το κληρονομικό δικαίωμα του αιτούντος, δεν αποδεικνύονται πλήρως, ή ότι με βάση τα γεγονότα που αποδεικνύονται, το κληρονομικό δικαίωμα του αιτούντος είναι ασαφές ή αμφίβολο, οφείλει να αρνηθεί την παροχή του κληρονομητηρίου και να απορρίψει την αίτηση, λόγω του τεκμηρίου που παρέχεται από αυτό κατά τα άρθρα 1962 ΑΚ και 821 ΚΠολΔ για το κληρονομικό δικαίωμα αυτού που κατονομάζεται ως κληρονόμος, στην περίπτωση που το δικαίωμα αυτό είναι ασαφές και αμφίβολο, εγκυμονεί κινδύνους όχι μόνο για τον αληθή κληρονόμο αλλά και για τους τρίτους, οι οποίοι συναλλάσσονται με αυτόν που κατονομάζεται σε αυτό ως κληρονόμος [ΑΠ 671/1993 ΕλλΔνη 35(1994).1332,

ΑΠ 22/1992 ΝοΒ 41 (1993).697, ΕφΑθ 2182/2004 ΕλλΔνη 46(2005).566, ΕφΑθ 7008/1999 ΕλλΔνη 40(1999). 606, ΕφΑθ 5214/1996 ΑρχΝ 1997.66, ΕφΑθ 5171/1987 ΕλλΔνη 30(1989).792]. Εξάλλου, το κληρονομικό δικαίωμα είναι ασαφές και αμφίβολο (και) όταν αυτό δεν προκύπτει ευθέως από τη διαθήκη του κληρονομούμενου, αλλά συνάγεται από την ερμηνεία της διαθήκης του τελευταίου, από την οποία θα κριθεί στα πλαίσια πλέον των ερμηνευτικών κανόνων δικαίου η τυχόν ύπαρξη του κληρονομικού δικαιώματος του αιτούντος (ΕφΑθ 2182/2004 ό.π., ΕφΑθ 7008/1999 ό.π., ΕφΑθ 5214/1996 ό.π., Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΚΠολΔ ΙΙ, εκδ. 2000, άρθρο 819, αριθ. 6, Γ. Μπαλής, *Κληρονομικό δίκαιο*, εκδ. Δ, § 256, Κ. Παπαδοπούλου, *Αγωγές Κληρονομικού Δικαίου*, τόμος Β', σ. 180), λαμβανομένου υπόψη ότι η ερμηνεία της βούλησης του διαθέτη, που γίνεται κατά τα προεκτεθέντα, ανήκει στην αμφισβητούμενη και όχι στην εκούσια δικαιοδοσία [ΕφΑθ 5363/1990 ΕλλΔνη 32(1991).1647].

Οι αιτούντες εκθέτουν ότι, στις 17.2.2009, απεβίωσε στην Αθήνα ο πατέρας τους, Π.Κ., κάτοικος εν ζωή Αθηνών, ο οποίος άφησε την από 3.5.2008 ιδιόγραφη διαθήκη του, που δημοσιεύτηκε στο Δικαστήριο αυτό και κηρύχθηκε κυρία και με την οποία εγκατέστησε μοναδικούς κληρονόμους του επί του περιγραφόμενου στην αίτηση ακινήτου, ήτοι ενός οικοπέδου με οικοδομή στον Δήμο Αγίου Γεωργίου Ν. Φθιώτιδας, τους αιτούντες. Ότι, ειδικότερα, ο κληρονομούμενος όρισε, μεταξύ άλλων, με την ως άνω διαθήκη του ότι αφήνει το ισόγειο διαμέρισμα της οικοδομής στον πρώτο αιτούντα και το διαμέρισμα του πρώτου ορόφου στην δεύτερη αιτούσα. Ότι, ωστόσο, η περιγραφή, στην ένδικη διαθήκη, των ορόφων της οικοδομής από τον πατέρα τους ήταν ανακριβής, εφόσον το έδαφος επί του οποίου ανεγέρθηκε η εν λόγω οικοδομή είναι επικλινές και ότι στην πραγματικότητα η οικοδομή είναι τριώροφη και όχι διώροφη, καθώς και ότι στο ισόγειο της οικοδομής βρίσκεται διαμέρισμα που ανήκε στην αποβιώσασα αδελφή του κληρονομούμενου και θεία των αιτούντων, Κ.Υ., με συνέπεια το αναφερόμενο, εσφαλμένα, στην ένδικη διαθήκη ισόγειο να είναι στην πραγματικότητα ο πρώτος όροφος και ο πρώτος όροφος (να είναι) ο δεύτερος όροφος και να καθίσταται έτσι πρόδηλο το σφάλμα του διαθέτη κατά την περιγραφή των ακινήτων που άφησε στους

αιτούντες και να απαιτείται, κατ' ακολουθίαν, η δικαστική ερμηνεία της από 3.5.2008 ιδιόγραφης διαθήκης του. Ζητούν δε με βάση τα ανωτέρω και επικαλούμενοι ως έννομο συμφέρον τους για την έκδοση πιστοποιητικού κληρονομητηρίου την δυνατότητά τους να υποβάλουν στην αρμόδια ΔΟΥ την «ορθή δήλωση αποδοχής κληρονομιάς» των επίδικων ακινήτων (διαμερισμάτων): (α) να ερμηνευτεί η τελευταία δήλωση βούλησης του πατέρα τους στην από 3.5.2008 ιδιόγραφη διαθήκη του και να αναγνωριστεί ότι το διαμέρισμα του πρώτου ορόφου, επιφανείας 106,40 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 117/1000, αφέθηκε στον πρώτο αιτούντα και ότι το διαμέρισμα του δευτέρου ορόφου, επιφανείας 85 τ.μ. περίπου και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 109/1000, αφέθηκε στην δεύτερη αιτούσα και (β) να τους χορηγηθεί πιστοποιητικό κληρονομητηρίου, το οποίο να πιστοποιεί ότι είναι οι μοναδικοί κληρονόμοι εκ διαθήκης, κατά τη συγκεκριμένη κληρονομιά, του αποβιώσαντος στις 17.2.2009 στην Αθήνα πατέρα τους Π.Κ., κατ' ισομοιρία και κατά ποσοστό 1/2 ενός τμήματος οικοπέδου εκτάσεως 325,35 τ.μ. επί του ενιαίου οικοπέδου 501,00 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 649/1000, που βρίσκεται στον οικισμό Μαυρίλο και νυν τοπικό διαμέρισμα του Δήμου Αγίου Γεωργίου της περιφέρειας Φθιώτιδος, στην θέση «Κούρα», καθώς και στα διαμερίσματα της επίδικης οικοδομής, ήτοι στο διαμέρισμα του πρώτου ορόφου επιφανείας 106,40 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 117/1000, το οποίο με βάση την αληθινή βούληση του πατέρα τους αφέθηκε στον πρώτο αιτούντα και στο διαμέρισμα του δευτέρου ορόφου, επιφανείας 85 τ.μ. περίπου και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 109/1000, το οποίο με βάση την αληθινή βούληση του πατέρα τους αφέθηκε στην δεύτερη αιτούσα. Με τέτοιο περιεχόμενο, η αίτηση αρμοδίως εισάγεται για να συζητηθεί ενώπιον του Δικαστηρίου κατά την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθ. 30, 739, 740, 810 και 819 ΚΠολΔ) και είναι ορισμένη (216 αρ. 1 ΚΠολΔ). Πλην όμως είναι στο σύνολό της απορριπτέα ως μη νόμιμη. Ειδικότερα, οι αιτούντες μη νόμιμα ζητούν, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στη νομική σκέψη της παρούσας, να ερμηνευτεί από το Δικαστήριο, κατά την ειδική

διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, η τελευταία δήλωση βούλησης του αποβιώσαντος πατέρα τους, στην από 3.5.2008 ιδιόγραφη διαθήκη του και εφόσον παρίσταται ανάγκη ερμηνείας της ένδικης διαθήκης [πρβλ. για την ανάγκη ερμηνείας και ΕφΑΘ 1544/2006 ΕλλΔνη 49(2008).1714], ώστε να αναγνωριστεί περαιτέρω το κληρονομικό τους δικαίωμα επί των επίδικων διαμερισμάτων και κατά την αληθινή βούληση του αποβιώσαντος, χωρίς να ασκεί νομική επιρροή (και δη ως προς την εφαρμογή της προσήκουσας διαδικασίας, που δεν μπορεί να αποκλειστεί με πρωτοβουλία των διαδίκων), ότι οι αιτούντες «συμφωνούν ως προς την διευκρίνιση της βούλησης του πατέρα τους». Επισημαίνεται, εξάλλου, ότι το κληρονομητήριο καθιερώνει δημόσια πίστη (1962-1963 ΑΚ) και έτσι αποκτά ιδιαίτερη σημασία για τις συναλλαγές, ώστε να επιβάλλεται να δίδει σαφή και πλήρη εικόνα των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του προσώπου, υπέρ του οποίου εκδίδεται (Νικ. Παπαντωνίου, *Κληρονομικό Δίκαιο*, έκδ. 1989, § 32γ, Βάρκα-Αδάμη, *Το κληρονομητήριο*, έκδ. 1994, 69 επ.), με συνέπεια να μην νοείται ως έννομο συμφέρον (άρθρα 68, 70 ΚΠολΔ) για τη χορήγηση πιστοποιητικού κληρονομητηρίου, σύμφωνα δηλαδή με το σκοπό που αυτό εξυπηρετεί, η τυχόν ανάγκη «υποβολής στην αρμόδια ΔΟΥ ορθής δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς», όπως οι αιτούντες επικαλούνται για τη χορήγηση κληρονομητηρίου επί της συγκεκριμένης κληρονομιάς του αποβιώσαντος πατέρα τους. Αναφορικά δε με το επιμέρους αίτημα των αιτούντων, όπως τους χορηγηθεί κληρονομητήριο για «το τμήμα του οικοπέδου εκτάσεως 325,35 τ.μ. εκ του ενιαίου οικοπέδου 501,00 τ.μ. και με ποσοστό συνιδιοκτησίας 649/1000», τούτο είναι επίσης απορριπτέο ως μη νόμιμο, εφόσον από τους επικαλούμενους από τους αιτούντες τίτλους προκύπτει ότι αυτοί είναι συγκύριοι κάθετης ιδιοκτησίας, με ειδικότερο περιεχόμενο την αποκλειστική χρήση και δόμηση επί του ενδίκου τμήματος του ενιαίου οικοπέδου (οριζόντια-κάθετη ιδιοκτησία) και όχι συγκύριοι του ως άνω τμήματος του ενιαίου οικοπέδου (ισχυρισμός που άγει, σε περίπτωση χορηγήσεως κληρονομητηρίου, σε αναγνώριση ανεπίτρεπτης κατάτμησης και διαίρεσης του οικοπέδου). [...]

ΛΥΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Με την από 29/12/2014 απόφαση των εταίρων, η οποία καταχωρήθηκε στις 31/12/2014 στο βιβλίο εταιρειών του οικείου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου λύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/τος 284/1993 ΦΕΚ 123/27-7-2003 (τεύχ. Α'), η εταιρεία συμβολαιογράφων Αθηνών με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΙΩΑΝΝΑ-ΓΑΛΑΤΕΙΑ ΚΑΛΛΗ-ΜΠΕΝΑΡΔΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΝΗ ΚΑΛΛΗ», λόγω συνταξιοδότησης της εκ των εταίρων Ιω.-Γαλ. Κάλλη-Μπενάρδου.

Με την από 31/12/2014 απόφαση των εταίρων, η οποία καταχωρήθηκε αυθημερόν στο βιβλίο εταιρειών του οικείου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου λύεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/τος 284/1993 ΦΕΚ 123/27-7-2003 (τεύχ. Α'), η εταιρεία συμβολαιογράφων Αθηνών με την επωνυμία «Εταιρεία Συμβολαιογράφων Ε. Ζούβελου – Μ. Λιναρδάκη», λόγω παραίτησης της εκ των εταίρων Μαρίας Λιναρδάκη.

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Με την από 9/12/2014 απόφαση του Δ.Σ. του Συλλόγου, εγκρίθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 284/1993 (Φ.Ε.Κ. 123/27.7.1993, τ. Α'), η τροποποίηση των άρθρων 2, 5, 6 και 12 και η κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο του καταστατικού της εταιρείας με την επωνυμία «Εταιρεία Συμβολαιογράφων ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΝΕΤΑΣ & ΜΑΡΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ-ΚΟΥΡΝΕΤΑ & ΕΥΓΕΝΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ», η οποία θα ονομάζεται πλέον μετά την έξοδο της Ευγ. Ρουτζούνη «Εταιρεία Συμβολαιογράφων ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΝΕΤΑΣ & ΜΑΡΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ-ΚΟΥΡΝΕΤΑ». Η τροποποίηση έχει ως εξής:

2. ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Επωνυμία της εταιρείας θα είναι «Εταιρεία Συμβολαιογράφων ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΝΕΤΑΣ & ΜΑΡΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ-ΚΟΥΡΝΕΤΑ».

5. ΕΙΣΟΔΟΣ - ΑΠΟΧΩΡΗΣΗ - ΑΠΟΒΟΛΗ ΜΕΛΩΝ

α. Η είσοδος νέων μελών επιτρέπεται μόνο με ομόφωνη απόφαση όλων των εταίρων.

β. Η αποχώρηση μέλους επιτρέπεται πάντοτε

μετά από προηγούμενη έγγραφη γνωστοποίηση προς την εταιρεία η οποία γίνεται μέχρι το τέλος Ιουνίου και ισχύει για το τέλος του χρόνου που έγινε.- Η αποχώρηση του μέλους, συνεπάγεται τη λύση της εταιρείας.

γ. Εάν συντρέχει περίπτωση αποβολής εταίρου για σπουδαίο λόγο, ιδία από αυτούς που αναφέρονται στο άρθρο 25 του Π.Δ. 284 του 1993, ο άλλος εταίρος δύναται να καταγγείλει την εταιρεία.

δ. Η είσοδος νέου μέλους, η αποχώρηση και η αποβολή εταίρου συνιστούν τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας και συνεπάγονται υποχρεωτική μεταβολή στα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο, στα κέρδη και τις ζημιές της εταιρείας. Το νέο καταστατικό ορίζει υποχρεωτικά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εισερχομένου μέλους, καθώς και του αποχωρούντος ή του αποβαλλομένου εταίρου έναντι της εταιρείας, καθώς και τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις σύμφωνα με τις οποίες ο εταίρος έχει το δικαίωμα να αναλάβει υποθέσεις συμβαλλομένων από την εταιρεία.

6. ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ - ΕΙΣΦΟΡΕΣ - ΔΙΑΝΟΜΗ - ΠΡΟΕΙΣΠΡΑΞΗ ΚΕΡΔΩΝ

α. Οι εισφορές των εταίρων συνίστανται στην παροχή των υπηρεσιών τους ως συμβολαιογράφων.

β. Οι εταίροι συμμετέχουν στα καθαρά κέρδη και ζημιές της εταιρείας ως εξής:

1) Γεώργιος Κουρνέτας του Παύλου με ποσοστό ένα δεύτερο (1/2)

2) Μαρία σύζυγος Βασιλείου Ρουτζούνη, θυγατέρα Παύλου Κουρνέτα με ποσοστό ένα δεύτερο (1/2).

Κέρδη θεωρούνται τα έσοδα που απομένουν μετά την αφαίρεση κάθε είδους εξόδου και δαπάνης για την λειτουργία της εταιρείας, των φόρων προς Δημόσιο και των ασφαλιστικών εισφορών προς τ' ασφαλιστικά ταμεία. Τα κέρδη διανέμονται στους εταίρους στο τέλος κάθε έτους και το αργότερο μέχρι την 31η Ιανουαρίου του επομένου έτους. Οι εταίροι μπορούν να προεισπράξουν ποσοστό εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) από τα μηνιαία κέρδη της εταιρείας, που τους αναλογούν, που θα συμψηφίζονται κατά τη διανομή.

12. ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

1. Η εταιρεία λύεται με καταγγελία ή με δικαστική απόφαση.

2. Η εταιρεία μπορεί να λυθεί οποτεδήποτε με ομόφωνη απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων.

Η εταιρεία επίσης λύεται σε περίπτωση συνταξιοδότησεως, θανάτου ή απαγορεύσεως ενός των εταίρων.

3. Μετά την λύση της εταιρείας ακολουθεί το στάδιο της εκκαθάρισης. Εκκαθαριστές είναι από κοινού και οι δύο εταίροι, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Π.Δ. 284/1993 και τα άρθρα 779 έως και 783 του Αστικού Κώδικα. Εκκρεμείς υποθέσεις παραδίδονται στους εντολείς, οι οποίοι αποφασίζουν για την ανάθεση του περαιτέρω χειρισμού τους.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΡΘΡΑ - ΜΕΛΕΤΕΣ

Ο ρόλος του συμβολαιογράφου στις διασυννοριακές κληρονομίες υπό το φως του Κανονισμού 650/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου. της Σοφίας Μουρατίδου Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Προέδρου Ευρωπαϊκού Συμβολαιο- γραφικού Ινστιτούτου I.R.E.N.E.	723
--	-----

ΝΟΜΟΙ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4313/2014 (ΦΕΚ Α' 261/17.12.2014). Ρυθμίσεις θεμάτων Μεταφορών, Τηλεπικοινωνιών και Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις.	738
ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4314/2014 (ΦΕΚ Α' 265/23.12.2014). Α) Για τη διαχείριση, τον έλεγχο και την εφαρμογή αναπτυξιακών παρεμβάσεων για την προγραμματική περίοδο 2014-2020, Β) Ενσωμάτωση της Οδηγίας 2012/17 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 13ης Ιουνίου 2012 (ΕΕ L 156/16.6.2012) στο ελληνικό δίκαιο, τροποποίηση του ν. 3419/2005 (Α' 297) και άλλες διατάξεις.	739
ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4315/2014 (ΦΕΚ Α' 269/24.12.2014). Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις.	744

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΕΓΓΡΑΦΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. ΠΟΛ. 1237/11.11.2014/Υπ. Οικ.. Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014.	776
ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. ΠΟΛ. 1248/2.12.2014/Υπ. Οικ.. Απαιτούμενα παραστατικά για τη χορήγηση απαλλαγών ή μειώσεων από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014.	807
ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. ΠΟΛ. 1251/5.12.2014/Υπ. Οικ. . [ΑΔΑ: ΨΨ5ΓΗ-1ΘΞ]. Συμπληρωματικές οδηγίες και διευκρινίσεις σχετικά με τον υπολογισμό του φόρου υπεραξίας από μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακίνητης περιουσίας.	808
ΕΓΓΡΑΦΟ Υπ' Αριθμ. Πρωτ.: Δ15Β 1143684 ΕΞ. 2014/20.10.2014/Δ/νση Βιβλίων και Στοιχείων/Υπ. Οικ.. Τρόπος εμφάνισης των αμοιβών των συμβολαιογράφων, στις καταστάσεις φορολογικών στοιχείων για διασταύρωση πληροφοριών, που υποβάλλονται από 1.1.2014. Με αφορμή γραπτά και προφορικά ερωτήματα που υπεβλήθησαν στην υπηρεσία μας αναφορικά με το αντικείμενο του θέματος, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:	822
ΕΓΓΡΑΦΟ Υπ' Αριθμ. Πρωτ.: Γ.Δ.Φ.Δ. 1158078 ΕΞ 2014/28.11.2014/Υπ. Οικ.. Φορολογική μεταχείριση των αμοιβών, που εισπράττουν οι συμβολαιογράφοι.	823
ΕΓΓΡΑΦΟ Υπ' Αριθμ. Πρωτ.: Κ2-1357/29.4.2014/Υπουρ. Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας/Γενική Γραμ. Εμπορίου. Παροχή συμπληρωματικών στοιχείων. [Σχετικό Έγγραφο: Κ2-435].	824

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε. (ΕΚΧΑ Α.Ε.)

ΕΓΓΡΑΦΟ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΔΔΧ. 1108/1434076/14.11.2014. Χορήγηση στοιχείων. 826

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 9/14.11.2014 / Εισαγ. Αρείου Πάγου. Δικαιώματα Συμβολαιογράφου επί μεταβίβασης ακινήτου, κειμένου εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή ΟΤΑ ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ.. 829

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 1/4.11.2014 / Εισαγ. Εφετών Θεσσαλονίκης. Συμβολαιογράφος. Μετάθεση σε άλλη ειρηνοδικειακή περιφέρεια - Τήρηση ευρετηρίου συμβολαίων εξαρχής. 830

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 86/2013 της Ολομέλειας Ν.Σ.Κ. από αποδοχή με το υπ' αριθ. πρωτ. ΕΓΓΡΑΦΟ 131543/3.6.2013/Δ/νση Δασών/ΥΠΕΚΑ. Δάση - Εκποίηση με δημόσιο πλειοδοτικό διαγωνισμό. 831

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 250/2014 / Ν.Σ.Κ. / Τμ. Α'. Ισχύς συμβολαιογραφικού πωλητηρίου συμβολαίου ανταλλάξιμου ακινήτου. 835

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1669/2014 (Τμ. Ε'). Προσκύρωση. Συνταγματικότητα ρύθμισης. ΕΣΔΑ. Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου εφόσον συνεπάγεται τη δημιουργία μη αρτίων οικοπέδων, είναι δε αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη κάθε δικαιοπραξία, εν ζωή ή αιτία θανάτου, η οποία έχει ως αντικείμενο τέτοια απαγορευόμενη μεταβίβαση. Κάθε οικόπεδο που δεν έχει το ελάχιστο απαιτούμενο από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις εμβαδόν αρτιότητας θεωρείται μη οικοδομήσιμο και, αφαιρούμενο αναγκαστικώς από τον ιδιοκτήτη του, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, ώστε να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο. Η εξαιρετική διάταξη που επιτρέπει την προσκύρωση στο μη άρτιο οικόπεδο εκτάσεως αφαιρούμενης από το μεγαλύτερο όμορο οικόπεδο, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το μη άρτιο, δεν εφαρμόζεται σε οικόπεδα που κατέστησαν μη άρτια με υπαιτιότητα των ιδιοκτητών ή των δικαιοπαρόχων τους, κατόπιν καταμήσεως μεγαλύτερης εκτάσεως. Ως χρόνος μεταβίβασης του ακινήτου, νοείται ο χρόνος συντάξεως και μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου αυτού στον ιδιοκτήτη ή τον δικαιοπάροχό του. Απορρίπτει την έφεση. 842

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 474/2010 (Τμ. Γ' Πολ.). Τρόπος υπολογισμού της νόμιμης μοίρας. Διάκριση μεταξύ πραγματικής και πλασματικής κληρονομικής ομάδας. Προσδιορισμός του ποσοστού του μεριδούχου. Η χήρα προαποβίωσαντος τέκνου του κληρονομούμενου δεν έχει μερίδιο στην κληρονομιά του πεθερού της. (Επικυρώνει τις υπ' αριθμ. 472/2007 και 250/1995 ΕφετΚρητ). 845

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2023/2012. Άκυρη η διάθεση ενός αντικειμένου, αν ο νόμος την απαγορεύει. Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται η αναγκαστική κατάσχεση και ο πλειστηριασμός του αντικειμένου. Οικοπεδικός κλήρος. Πριν περάσει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας του οικοπέδου, απαγορεύεται η διάθεσή του, ακόμη και αν ο δικαιούχος έχει ανεγείρει σπίτι. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η μεταβίβασή του προτού

παρέλθει η δεκαετία, μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογένειάς του και ύστερα από απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων. Η έλλειψη των παραπάνω εξαιρετικών περιστάσεων καθιστά άκυρη την κατάσχεση του οικοπέδου προτού παρέλθει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητάς του. Η σχετική ανακοπή κατά της εκτέλεσης πρέπει να ασκηθεί μέχρι την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, η οποία είναι η σύνταξη έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, θεραπεύεται η ακυρότητα της κατάσχεσης και καθίστανται απρόσβλητες για το λόγο αυτό οι περαιτέρω πράξεις της εκτέλεσης, αλλά δεν μπορεί να επέλθει η μεταβίβαση της κυριότητας στον υπερθεματιστή κατά το ουσιαστικό δίκαιο. 846

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2040/2012. Η κληροδοσία μπορεί να είναι είτε άμεση, όταν ο κληροδόχος αποκτά ορισμένο πράγμα ή δικαίωμα άμεσα και αυτοδίκαια από την κληρονομιαία περιουσία, είτε έμμεση, όταν ο κληροδόχος έχει μόνο το δικαίωμα να απαιτήσει από το θεβαρημένο κληρονόμο την παροχή του αντικειμένου που του κληροδοτήθηκε. Η νόμιμη μοίρα μπορεί να καταλειφθεί στους μεριδούχους ακόμη και με κληροδοσία. Όταν στο μεριδούχο καταλείπεται έμμεση κληροδοσία, μπορεί να την αποποιηθεί με δήλωσή του στο θεβαρημένο κληρονόμο και να ασκήσει ολόκληρο το δικαίωμά του στη νόμιμη μοίρα. Δήλωση αποποίησης της κληροδοσίας μπορεί να γίνει και με την άσκηση της περί κλήρου αγωγής για ολόκληρη τη νόμιμη μοίρα. Στην κληρονομιά περιλαμβάνονται και ενοχικά δικαιώματα, δυνάμει των οποίων τρίτος υποχρεούται σε παροχή προς τον κληρονομούμενο και, ειδικότερα, σε απόδοση κινητού ή ακινήτου· τέτοια περίπτωση συντρέχει, όταν πριν την έκδοση παραχωρητηρίου από τον ΟΕΚ αποβιώσει ο δικαιούχος, οπότε το παραχωρητήριο εκδίδεται στο όνομα των κατά το αστικό δίκαιο κληρονόμων του. Για μία δεκαετία από την έκδοση του παραχωρητηρίου από τον ΟΕΚ απαγορεύεται και είναι απόλυτα άκυρη η διάθεση της κατοικίας του δικαιούχου. Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου καταβολής των δόσεων για την κατοικία που παραχωρήθηκε, υπεισέρχονται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του οι κληρονόμοι του. 849

ΜΟΝΟΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1218/2011. Κληρονομία. Δεν μπορεί να εκδοθεί κληρονομητήριο αν το κληρονομικό δικαίωμα είναι ασαφές και αμφίβολο, όπως συμβαίνει στην περίπτωση που αυτό δεν προκύπτει ευθέως από τη διαθήκη αλλά συνάγεται από την ερμηνεία της, που ανήκει όμως στην αμφισβητούμενη και όχι στην εκούσια δικαιοδοσία. Η ανάγκη υποβολής στη ΔΟΥ ορθής δήλωσης φόρου κληρονομίας δεν θεμελιώνει έννομο συμφέρον για τη χορήγηση πιστοποιητικού κληρονομητηρίου. 856

ΛΥΣΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Λύση της εταιρείας συμβολαιογράφων Αθηνών με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ ΙΩΑΝΝΑ-ΓΑΛΑΤΕΙΑ ΚΑΛΛΗ-ΜΠΕΝΑΡΔΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΝΗ ΚΑΛΛΗ». 858

Λύση της εταιρείας συμβολαιογράφων Αθηνών με την επωνυμία «Ε. Ζούθελου - Μ. Λιναρδάκη». 858

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Τροποποίηση της εταιρείας με την επωνυμία «Εταιρεία Συμβολαιογράφων ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΝΕΤΑΣ & ΜΑΡΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ-ΚΟΥΡΝΕΤΑ & ΕΥΓΕΝΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ», η οποία θα ονομάζεται πλέον μετά την έξοδο της Ευγ. Ρουτζούνη «Εταιρεία Συμβολαιογράφων ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΥΡΝΕΤΑΣ & ΜΑΡΙΑ ΡΟΥΤΖΟΥΝΗ-ΚΟΥΡΝΕΤΑ». 858

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΔΙΜΗΝΙΑΙΟ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ

Κωδικός 6064

ΕΚΔΟΤΗΣ - ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΣΥΝΤΑΞΗΣ:

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΛΑΧΑΚΗΣ

Πρόεδρος Συντονιστικής Επιτροπής
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος
Αφροδίτης 1, Βάρκιζα Αττικής 166 72
Τηλ. 210 8970054, 210 8971939

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:

**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΩΝ
ΑΘΗΝΩΝ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΑΙΓΑΙΟΥ ΚΑΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ**

Γ. Γενναδίου 4 – Αθήνα 106 78
Τηλ. 210 33 07 450, 210 33 07 460
Fax: 210 38 48 335, 210 38 12 249
E-mail: notaries@notariat.gr

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΥΛΗΣ:

ΠΟΛΥΧΡΟΝΗΣ ΜΠΙΡΗΣ

Νομικός Σύμβουλος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου
Γ. Γενναδίου 4 – Αθήνα 106 78
Τηλ. 210 33 07 470, 210 33 07 480

ΕΚΔΟΤΙΚΗ ΠΑΡΑΓΩΓΗ:

Κ. ΠΛΕΤΣΑΣ – Ζ. ΚΑΡΔΑΡΗ Ο.Ε.

Χαρ. Τρικούπη 107, Αθήνα 114 73
Τηλ: 210 36 07 132, 210 38 20 148
Fax: 210 38 20 148
e-mail: info@typografio.gr

Μετά την κατάργηση του Ειδικού Λογαριασμού του άρθρου 30 του Ν. 4507/1966, η δαπάνη εκτύπωσης της Συμβολαιογραφικής Επιθεώρησης βαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό, στον φορέα 17-130 (υποθηκοφυλακεία) και τον ΚΑΕ 08000843.
