

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ

ΤΟΜΟΣ ΚΗ' - ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 8
ΜΑΡΤΙΟΣ - ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2013

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



ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

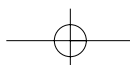
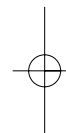
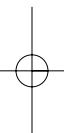
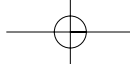
ΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΒΛΑΧΑΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ: ΡΟΥΣΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ: ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ-ΣΤΑΜΕΛΟΥ ΕΥΑΓΓ.

ΤΑΜΙΑΣ: ΜΠΡΟΥΜΑ ΕΛΕΝΗ

ΜΕΛΗ: ΒΑΣΙΛΙΚΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ
ΔΕΠΟΥΝΤΗ-ΜΑΡΚΟΥΛΑΚΗ ΧΡΥΣΗ
ΔΡΑΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΚΑΡΑΣΤΑΘΗ ΕΥΤΥΧΙΑ
ΚΟΝΤΟΓΕΩΡΓΟΥ ΕΛΕΝΗ
ΜΠΑΡΛΑΜΑ ΜΕΛΠΟΜΕΝΗ
ΠΑΠΑΘΕΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΟΥΛΑΝΤΖΑ-ΑΓΡΕΒΗ ΜΑΡΙΑ
ΤΣΕΡΤΣΙΓΙΑΝΝΗ ΕΛΕΝΗ



NOMOI**ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4122
(ΦΕΚ Α' 42/19.2.2013)****Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.****Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

**Άρθρο 1
Σκοπός - Αντικείμενο**

Με τις διατάξεις του παρόντος νόμου, εναρμονίζεται η ελληνική νομοθεσία με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19ης Μαΐου 2010 «Για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (αναδιατύπωση)» (ΕΕ L153 της 18.6.2010), η οποία αντικαθιστά την προγενέστερη Οδηγία 2002/91/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2002, που ενσωματώθηκε στο εθνικό δίκαιο της χώρας με το ν. 3661/2008 (Α' 89).

**Άρθρο 2
Ορισμοί**

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι ακόλουθοι όροι έχουν την εξής έννοια:

1. «Κτίριο»: στεγασμένη κατασκευή με τοίχους για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια προς ρύθμιση των κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου.
2. «Κτιριακή μονάδα»: τμήμα, όροφος ή διαμέρισμα εντός κτιρίου, που έχει σχεδιαστεί ή υποστεί μετατροπή ώστε να χρησιμοποιείται χωριστά.
3. «Συνολική επιφάνεια κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η συνολική μεικτή επιφάνεια δαπέδων, κλειστών στεγασμένων θερμαινόμενων και μη χώρων, μετρούμενη βάσει εξωτερικών διαστάσεων.
4. «Ωφέλιμη επιφάνεια κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η μεικτή επιφάνεια δαπέδων των κλειστών στεγασμένων χώρων του κτιρίου που προορίζονται για την εξυπηρέτηση των αναγκών της κύριας χρήσης του, μετρούμενη βάσει εξωτερικών διαστάσεων. Στην ωφέλιμη επιφάνεια δεν προσμετρώνται: οι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι, όπως χώροι αποθήκευσης, στάθμευσης και εγκατάστασης ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού του κτιρίου, η επιφάνεια των κοινόχρηστων κλιμακοστασίων και του ανελκυστήρα, η επιφάνεια των αιθρίων και όλων των διαμπερών ανοιγμάτων ή οδεύσεων που λειτουργούν ως φωταγωγοί ή ως αγωγοί κυκλοφορίας του αέρα για τον κλιματισμό του κτιρίου.

5. «Κτίριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας»: κτίριο με πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση, προσδιοριζόμενη σύμφωνα με το άρθρο 3. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου, πρέπει να καλύπτεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, περιλαμβανομένης της ενέργειας που παράγεται επιτόπου ή πλησίον του κτιρίου.

6. «Κελύφος κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: το σύνολο των οριζόντιων και κατακόρυφων δομικών στοιχείων που ορίζουν το κτίριο ή την κτιριακή μονάδα.

7. «Τεχνικό σύστημα κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνται για τη θέρμανση, ψύξη, αερισμό, παραγωγή ζεστού νερού χρήσης (ΖΝΧ) και φωτισμό κτιρίου ή κτιριακής μονάδας.

8. «Στοιχείο κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: τεχνικό σύστημα ή δομικό στοιχείο του κελύφους του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

9. «Ενεργειακή απόδοση κτιρίου - κτιριακής μονάδας»: η υπολογισθείσα ή μετρούμενη ποσότητα ενέργειας που απαιτείται για να ικανοποιηθεί η ενεργειακή ζήτηση που συνδέεται με την τυπική χρήση του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ενέργεια που χρησιμοποιείται για θέρμανση, ψύξη, αερισμό, παραγωγή ΖΝΧ και φωτισμό.

10. «Πρωτογενής ενέργεια»: η ενέργεια από ανανεώσιμες και μη ανανεώσιμες πηγές που δεν έχει υποστεί μετατροπή ή μετασχηματισμό.

11. «Ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές»: ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, δηλαδή αιολική, ηλιακή, αεροθερμική, γεωθερμική, υδροθερμική ενέργεια και ενέργεια από τη θάλασσα, υδροηλεκτρική, από βιομάζα, από τα εκλυόμενα στους χώρους υγειονομικής ταφής αέρια, από τα αέρια που παράγονται σε μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και από τα βιοαέρια.

12. «Ριζική ανακαίνιση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας (ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας)»: η ανακαίνιση κατά την οποία:

α) η συνολική δαπάνη της ανακαίνισης που αφορά το κέλυφος του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας ή τα τεχνικά συστήματα τους υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της τρέχουσας αξίας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, βάσει του ελαχίστου κόστους οικοδόμησης, εξαιρουμένης της αξίας του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτίριο, ή

β) υφίσταται ανακαίνιση άνω του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας του κελύφους του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

13. «Ευρωπαϊκό πρότυπο»: πρότυπο που εκδίδεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης (CEN), την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Ηλεκτροτεχνικής Τυποποίησης (Cenelec) ή το Ευρωπαϊκό Ινστιτούτο Τυποποίησης στον τομέα των Τηλεπικοινωνιών (ETSI) και διατίθεται προς δημόσια χρήση, σύμφωνα με τη μεθοδολογία του άρθρου 3 του παρόντος νόμου.

14. «Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: πιστοποιητικό αναγνωρισμένο από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) ή άλλον φορέα που αυτό ορίζει, το οποίο αποτυπώνει την ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, υπολογιζόμενη σύμφωνα με τη μεθοδολογία του άρθρου 3 του παρόντος νόμου και εκδίδεται κατόπιν ενεργειακής επιθεώρησης του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

15. «Ενεργειακή επιθεώρηση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η διαδικασία εκτίμησης της κατανάλωσης ενέργειας κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, των παραγόντων που την επηρεάζουν, καθώς και διατύπωσης συστάσεων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής του.

16. «Ενεργειακή επιθεώρηση συστήματος θέρμανσης ή κλιματισμού»: η διαδικασία αξιολόγησης του βαθμού απόδοσης του συστήματος, της εκτίμησης του μεγέθους του σε σχέση με τις ανάγκες θέρμανσης, ψύξης και αερισμού του κτιρίου, καθώς και διατύπωσης συστάσεων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής του.

17. «Ενεργειακός επιθεωρητής»: φυσικό πρόσωπο, εγγεγραμμένο στα αντίστοιχα μητρώα, που διενεργεί ενεργειακές επιθεωρήσεις κτιρίων ή/και συστημάτων θέρμανσης ή/και κλιματισμού, κατά τις διατάξεις του παρόντος και το οποίο μπορεί να λειτουργεί ως αυτοαπασχολούμενος ή ως εταίρος σε νομικό πρόσωπο οποιασδήποτε νομικής μορφής.

18. «Συμπαγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας (ΣΗΘ)»: η ταυτόχρονη, στο πλαίσιο μιας διεργασίας, παραγωγή ωφέλιμης θερμικής ενέργειας και ηλεκτρικής ή/και μηχανικής ενέργειας από την ίδια αρχική ενέργεια.

19. «Βέλτιστο από πλευράς κόστους επίπεδο»: το επίπεδο ενεργειακής απόδοσης που συνδυάζεται με το χαμηλότερο κόστος κατά την εκτιμώμενη διάρκεια του οικονομικού κύκλου ζωής, όπου:

α) το χαμηλότερο κόστος καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το κόστος που σχετίζεται με την ενεργειακή απόδοση και αφορά:

αα) στο αρχικό κόστος επένδυσης,

ββ) στο κόστος συντήρησης και λειτουργίας (συμπεριλαμβανομένων των ενεργειακών δαπανών, εξοικονομήσεων και κερδών από την παραχθείσα ενέργεια, ανά κατηγορία χρήσης του κτιρίου), κατά περίπτωση, και

γγ) στο κόστος διάθεσης, το οποίο υπολογίζεται σύμφωνα με τις δαπάνες για την αποδόμηση κτιρίου ή δομικού στοιχείου στο τέλος του κύκλου ζωής του. Στις δαπάνες συμπεριλαμβάνονται η κατεδάφιση, η αφαίρεση των δομικών στοιχείων που δεν έχουν ακόμη φτάσει στο τέλος του κύκλου ζωής τους, η αποκομιδή και η ανακύκλωση,

β) ο εκτιμώμενος οικονομικός κύκλος ζωής αναφέρεται είτε στο κτίριο, εφόσον οι απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση έχουν τεθεί για το

σύνολο του κτιρίου, είτε στο στοιχείο κτιρίου, εφόσον οι απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση έχουν τεθεί για τα στοιχεία κτιρίου.

20. «Σύστημα κλιματισμού»: ο συνδυασμός των στοιχείων που απαιτούνται για την επεξεργασία του αέρα εσωτερικού χώρου, μέσω του οποίου η θερμοκρασία ελέγχεται ή μπορεί να μειωθεί.

21. «Λέβητας»: η συνδυασμένη μονάδα λέβητα καυστήρα, που είναι σχεδιασμένη να μεταδίδει σε ρευστά τη θερμότητα που παράγεται από την καύση.

22. «Αντλία θερμότητας»: μηχανήμα, συσκευή ή εγκατάσταση που μεταφέρει θερμότητα από το φυσικό περιβάλλον, όπως ο αέρας, το νερό ή το έδαφος, σε κτίρια με την αναστροφή της φυσικής ροής της θερμότητας, κατά τρόπο ώστε να ρέει από χαμηλότερη σε υψηλότερη θερμοκρασία· για τις αναστρέψιμες αντλίες θερμότητας, μπορεί επίσης να μεταφέρει θερμότητα από το κτίριο στο φυσικό περιβάλλον.

23. «Ονομαστική ισχύς εξόδου»: η μέγιστη θερμική ή ψυκτική ισχύς εκφραζόμενη σε κιλοβάτ (kW), την οποία αναφέρει και εγγυάται ο κατασκευαστής ως παρεχόμενη κατά τη συνεχή λειτουργία με ταυτόχρονη τήρηση της ωφέλιμης απόδοσης που προσδιορίζεται από τον κατασκευαστή.

24. «Τηλεθέρμανση» ή «Τηλεψύξη»: η διανομή θερμικής ενέργειας με τη μορφή ατμού, ζεστού νερού ή ψυχρών υγρών, από ένα κεντρικό σημείο παραγωγής μέσω δικτύου σε πλήθος κτιρίων ή θέσεων, για την κάλυψη θερμικών ή ψυκτικών αναγκών χώρων ή διεργασιών.

25. «Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) κτιρίου ή κτιριακής μονάδας»: η μελέτη που αναλύει και αξιολογεί την απόδοση του ενεργειακού σχεδιασμού του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, σύμφωνα με τη μεθοδολογία υπολογισμού του άρθρου 3 του παρόντος νόμου.

26. «Αρχείο Επιθεώρησης Κτιρίων»: η ηλεκτρονική βάση δεδομένων στην οποία υποβάλλονται και καταχωρίζονται σε ξεχωριστές μερίδες: α) τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων, β) οι Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και γ) οι Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Κλιματισμού.

27. «Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών»: η ηλεκτρονική βάση δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα αριθμό μητρώου οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές Κτιρίων και Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού. Τηρείται ξεχωριστό Μητρώο για τα νομικά πρόσωπα που έχουν ως εταίρο τους Ενεργειακό Επιθεωρητή.

Άρθρο 3

Θέσπιση μεθοδολογίας υπολογισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίων

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνεται Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ), ο οποίος καθορίζει τη σχετική μεθοδολογία υπολογισμού, τις ελάχιστες απαιτήσεις για την ενεργειακή απόδοση κτιρίων, τον τύπο και το περιεχόμενο της αναγκαίας Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) των κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, τη διαδικασία και τη συχνότητα διενέργειας ενεργειακών επιθεωρήσεων των κτιρίων και των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού, τον τύπο και το περιεχόμενο του εκδιδόμενου Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), τη διαδικασία έκδοσής του, τον έλεγχο της διαδικασίας ενεργειακής επιθεώρησης, τα προς τούτο αρμόδια όργανα, καθώς και κάθε άλλο ειδικότερο θέμα ή αναγκαία λεπτομέρεια. Με τον ΚΕΝΑΚ καθορίζονται, επίσης, οι τιμές των παραμέτρων για τους υπολογισμούς της οικονομικής εφικτότητας των περιπτώσεων των άρθρων 7 και 8 και οι τεχνικές προδιαγραφές και οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης του άρθρου 9.

2. Η ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου προσδιορίζεται βάσει της υπολογιζόμενης ή της πραγματικής ετήσιας κατανάλωσης ενέργειας για την κάλυψη των αναγκών που συνδέονται με τη χρήση του και περιλαμβάνουν τις ενεργειακές ανάγκες θέρμανσης, ψύξης, αερισμού, και φωτισμού για να επιτευχθούν εσωτερικές συνθήκες θερμικής και οπτικής άνεσης, καθώς και τις ανάγκες ζεστού νερού χρήσης (ΖΝΧ).

3. Η ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου εκφράζεται με σαφή τρόπο και περιλαμβάνει δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία)

και αριθμητικό δείκτη για τη χρήση πρωτογενούς ενέργειας, βάσει των συντελεστών μετατροπής της τελικής κατανάλωσης σε πρωτογενή ενέργεια, οι οποίοι βασίζονται στους εθνικούς ή περιφερειακούς ετήσιους σταθμισμένους μέσους όρους ή σε ειδική τιμή για την επιτόπια παραγωγή.

4. Η μεθοδολογία υπολογισμού της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων βασίζεται στα ευρωπαϊκά πρότυπα και καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη τουλάχιστον τα εξής:

α) τα πραγματικά θερμικά χαρακτηριστικά του κτιρίου (συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών χωρισμάτων του):

- αα) θερμοχωρητικότητα,
- ββ) θερμομόνωση,
- γγ) θερμογέφυρες,

β) την εγκατάσταση θέρμανσης και παροχής ΖΝΧ, συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των θερμομονώσεων τους,

γ) την εγκατάσταση κλιματισμού, συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών των θερμομονώσεων της,

δ) το φυσικό και μηχανικό αερισμό, που μπορεί να περιλαμβάνει και την αεροστεγανότητα,

ε) την εγκατάσταση γενικού φωτισμού (στα κτίρια του τριτογενή τομέα),

στ) το σχεδιασμό, τη θέση και τον προσανατολισμό του κτιρίου, περιλαμβανομένων των εξωτερικών κλιματικών συνθηκών,

ζ) τα παθητικά και υβριδικά ηλιακά συστήματα και την ηλιακή προστασία,

η) την παθητική θέρμανση και το δροσισμό,

θ) τις κλιματικές συνθήκες εσωτερικού χώρου, λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες σχεδιασμού εσωτερικού κλίματος και

ι) τα εσωτερικά φορτία.

5. Στους υπολογισμούς ενεργειακής απόδοσης λαμβάνεται υπόψη η θετική επίδραση των κατωτέρω παραγόντων:

α) των ενεργητικών ηλιακών συστημάτων και άλλων συστημάτων θέρμανσης, ψύξης, ΖΝΧ και παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας βασιζόμενων σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές,

β) της ωφέλιμης θερμικής και ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενης με συμπαραγωγή,

γ) των συστημάτων τηλεθέρμανσης και τηλε-

ψύξης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου,

δ) του φυσικού φωτισμού.

6. Για το σκοπό αυτού του υπολογισμού, τα κτίρια κατατάσσονται στις ακόλουθες κατηγορίες χρήσης, όπως αυτές εξειδικεύονται με τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις:

α) μονοκατοικίες διαφόρων τύπων,

β) πολυκατοικίες,

γ) γραφεία,

δ) εκπαιδευτικά κτίρια,

ε) νοσοκομεία,

στ) ξενοδοχεία,

ζ) εστιατόρια,

η) αθλητικές εγκαταστάσεις,

θ) κτίρια υπηρεσιών χονδρικού και λιανικού εμπορίου, καθώς και άλλες κατηγορίες κτιρίων που καταναλώνουν ενέργεια για τη ρύθμιση των εσωτερικών κλιματικών συνθηκών, προκειμένου να διασφαλιστεί η άνεση των χρηστών τους.

Άρθρο 4

Καθορισμός των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης

1. Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίων καθορίζονται με τον ΚΕΝΑΚ και αφορούν, τόσο στο σύνολο του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας όσο και στα επί μέρους στοιχεία του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, που έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην ενεργειακή απόδοση, με στόχο την επίτευξη βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων.

2. Οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης για κτίρια ή κτιριακές μονάδες ορίζονται, λαμβάνοντας υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα, όπως υπολογίζονται με το συγκριτικό μεθοδολογικό πλαίσιο του άρθρου 5.

3. Θεσπίζονται ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης για τα δομικά στοιχεία του κελύφους και τα τεχνικά συστήματα, που επηρεάζουν σημαντικά την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα.

4. Κατά τον καθορισμό των ελάχιστων απαιτήσεων, δύναται να γίνει διάκριση μεταξύ νέων και υφιστάμενων κτιρίων και μεταξύ διαφόρων κατηγοριών χρήσης κτιρίων.

5. Στις εν λόγω απαιτήσεις συνεκτιμώνται οι

γενικές απαιτήσεις κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου για την αποφυγή ενδεχόμενων αρνητικών επιδράσεων, όπως ο ανεπαρκής αερισμός, καθώς επίσης και οι τοπικές συνθήκες, η προβλεπόμενη χρήση και η ηλικία του κτιρίου.

6. Οι ελάχιστες απαιτήσεις αναθεωρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα, τα οποία δεν υπερβαίνουν τα πέντε (5) έτη και, εάν χρειαστεί, επικαιροποιούνται προκειμένου να αντικατοπτρίζουν την τεχνική πρόοδο στον κτιριακό τομέα.

7. Οι ελάχιστες απαιτήσεις δεν εφαρμόζονται στις εξής κατηγορίες κτιρίων:

α) μνημεία,

β) κτίρια προστατευόμενα ως μέρος συγκεκριμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, όπως διατηρητέα και εντός παραδοσιακών οικισμών κτίρια, στο βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους,

γ) κτίρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας,

δ) βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια,

ε) προσωρινής χρήσης κτίρια που με βάση το σχεδιασμό τους η διάρκεια χρήσης τους δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη, αποθήκες, χώροι στάθμευσης οχημάτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, κτίρια αγροτικών χρήσεων -πλην κατοικιών- με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτίρια -πλην κατοικιών- που χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική συμφωνία που αφορά την ενεργειακή απόδοση κτιρίων,

στ) μεμονωμένα κτίρια, με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.), για τα οποία ισχύουν μόνο οι ελάχιστες απαιτήσεις που αφορούν σε δομικά στοιχεία του κτιριακού κελύφους.

Εφόσον τα παραπάνω κτίρια των περιπτώσεων γ', δ' και ε' περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.), με χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού,

εμπορίου κ.λπ.), για τα τμήματα αυτά ισχύουν οι ελάχιστες απαιτήσεις.

Άρθρο 5

Υπολογισμός των βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης

1. Για τον υπολογισμό των βέλτιστων από πλευράς κόστους επιπέδων των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, εφαρμόζεται η συγκριτική μεθοδολογία υπολογισμού, όπως ορίζεται στον Ευρωπαϊκό Κανονισμό αριθ. 244/2012 της Επιτροπής της 16ης Ιανουαρίου 2012 «προς συμπλήρωση της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων με τον καθορισμό συγκριτικού μεθοδολογικού πλαισίου για τον υπολογισμό των επιπέδων βέλτιστου κόστους των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων και των δομικών στοιχείων» (L 81/21.3.2012).

2. Το βέλτιστο από πλευράς κόστους επίπεδο πρέπει να ευρίσκεται εντός των επιπέδων απόδοσης, όπου η ανάλυση της σχέσης κόστους-οφέλους για ολόκληρο τον εκτιμώμενο οικονομικό κύκλο ζωής είναι θετική και συγκρίνεται με τις ισχύουσες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης. Για τον τελικό υπολογισμό του βέλτιστου από πλευράς κόστους επιπέδου συνεκτιμώνται το κόστος και το όφελος που έχουν για το κοινωνικό σύνολο οι επενδύσεις σε ενεργειακή απόδοση.

3. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ) υποβάλλουν στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή έκθεση, με την οποία κοινοποιούν όλα τα δεδομένα και τις παραδοχές των υπολογισμών, καθώς και τα αποτελέσματα αυτών. Στην έκθεση, επίσης, περιλαμβάνεται το αποτέλεσμα της σύγκρισης που γίνεται κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση που σύμφωνα με το αποτέλεσμα αυτό, οι ισχύουσες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης είναι σημαντικά λιγότερο αποδοτικές από πλευράς ενεργειακής απόδοσης σε σχέση με τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, στην έκθεση περι-

λαμβάνεται σχετική αιτιολόγηση της διαφοράς ή αναφέρονται τα κατάλληλα μέτρα για τη μείωσή της.

4. Οι σχετικές εκθέσεις υποβάλλονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, που δεν υπερβαίνουν την πενταετία, και μπορούν να συμπεριλαμβάνονται στα σχέδια δράσης για την ενεργειακή απόδοση του άρθρου 6 του ν. 3855/2010 «Μέτρα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης κατά την τελική χρήση, ενεργειακές υπηρεσίες και άλλες διατάξεις» (Α' 95).

Άρθρο 6 **Νέα κτίρια**

1. Τα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες πρέπει να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης που ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ.

2. Κατά το στάδιο της έκδοσης άδειας δόμησης νέων κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης μελέτη η οποία συνοδεύει τη ΜΕΑ και περιλαμβάνει την τεχνική, περιβαλλοντική και οικονομική σκοπιμότητα εγκατάστασης, τουλάχιστον ενός εναλλακτικού συστήματος παροχής ενέργειας, όπως αποκεντρωμένα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συμπαραγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας, συστήματα θέρμανσης ή ψύξης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου, καθώς και αντλίες θερμότητας που πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις οικολογικής σήμανσης, που θεσπίστηκαν με την απόφαση 2007/742/ ΕΚ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 9ης Νοεμβρίου 2007, όπως ισχύει.

3. Η παραπάνω μελέτη δεν υποβάλλεται, εφόσον κάποιο από τα παραπάνω συστήματα περιλαμβάνεται στη ΜΕΑ.

4. Στα νέα κτίρια ή κτιριακές μονάδες, είναι υποχρεωτική η κάλυψη μέρους των αναγκών σε ΖΝΧ από ηλιοθερμικά συστήματα. Το ελάχιστο ποσοστό του ηλιακού μεριδίου σε ετήσια βάση καθορίζεται σε εξήντα τοις εκατό (60%). Το ελάχιστο ποσοστό δύναται να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Αδυναμία εφαρμογής του ανωτέρω ποσοστού απαιτεί επαρκή τεχνική τεκμηρίωση σύμφωνα με την ισχύουσα

νομοθεσία και τις επικρατούσες συνθήκες. Η υποχρέωση αυτή δεν ισχύει:

α) για τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 7 του άρθρου 4,

β) όταν οι ανάγκες σε ΖΝΧ καλύπτονται από άλλα συστήματα παροχής ενέργειας που βασίζονται σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συμπαραγωγή ηλεκτρισμού και θερμότητας, συστήματα τηλεθέρμανσης σε κλίμακα περιοχής ή οικοδομικού τετραγώνου, καθώς και αντλίες θερμότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2,

γ) για κατηγορίες χρήσεων κτιρίων χαμηλής ζήτησης σε ΖΝΧ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρότυπο ΕΛΟΤ EN/15316-3.1.2008, όπως ισχύει κάθε φορά, καθώς και στις Τεχνικές Οδηγίες του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (ΤΟΤΕΕ), οι οποίες εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Άρθρο 7 **Υφιστάμενα κτίρια**

1. Στα υφιστάμενα κτίρια ή κτιριακές μονάδες που ανακαινίζονται ριζικά, η ενεργειακή απόδοσή τους αναβαθμίζεται, στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό, ώστε να πληρούνται οι ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης οι οποίες καθορίζονται στον ΚΕΝΑΚ. Οι απαιτήσεις αυτές εφαρμόζονται για το σύνολο του ανακαινιζόμενου κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, καθώς και για τα ανακαινιζόμενα δομικά στοιχεία του κελύφους και των τεχνικών συστημάτων.

2. Η μελέτη σκοπιμότητας της παραγράφου 2 του άρθρου 6 εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κτιρίων ή κτιριακών μονάδων που ανακαινίζονται ριζικά.

Άρθρο 8 **Τεχνικά συστήματα κτιρίων**

1. Τα τεχνικά συστήματα που εγκαθίστανται σε νέα ή ριζικά ανακαινιζόμενα κτίρια, πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις που ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ, όσον αφορά τη συνολική ενεργειακή τους απόδοση, την εγκατάσταση, τη σωστή διαστασιολόγηση και τα συστήματα ρύθμισης και ελέγχου τους.

Οι ελάχιστες απαιτήσεις ισχύουν για νέα συ-

στήματα, για αναβαθμίσεις και αντικαταστάσεις υφιστάμενων συστημάτων στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό. Οι ελάχιστες απαιτήσεις καλύπτουν τουλάχιστον τα ακόλουθα:

α) συστήματα θέρμανσης ή ψύξης χώρων,
β) συστήματα παραγωγής ΖΝΧ,
γ) συστήματα κλιματισμού,
δ) συστήματα αερισμού,
ε) διατάξεις αυτομάτου ελέγχου και ρύθμισης λειτουργίας των τεχνικών συστημάτων ή συνδυασμό τους.

2. Κατά την κατασκευή νέου ή τη ριζική ανακαίνιση υφιστάμενου κτιρίου, είναι υποχρεωτική η εγκατάσταση μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 3855/2010 (Α' 95).

Άρθρο 9 **Κτίρια με σχεδόν μηδενική** **κατανάλωση ενέργειας**

1. Από την 1.1.2021, όλα τα νέα κτίρια πρέπει να είναι κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας. Για τα νέα κτίρια που στεγάζουν υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, η υποχρέωση αυτή τίθεται σε ισχύ από την 1.1.2019. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι ειδικές περιπτώσεις κτιρίων, για τις οποίες η ανάλυση της σχέσης κόστους-οφέλους για τον οικονομικό κύκλο ζωής του συγκεκριμένου κτιρίου έχει αρνητικό αποτέλεσμα και οι οποίες εξαιρούνται από την υποχρέωση της παρούσας παραγράφου.

2. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εγκρίνεται εθνικό σχέδιο αύξησης του αριθμού των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, το οποίο δύναται να περιλαμβάνει διαφορετικούς στόχους ανάλογα με την κατηγορία χρήσης του κτιρίου και κοινοποιείται στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

3. Το εθνικό σχέδιο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα εξής στοιχεία:

α) τον καθορισμό των τεχνικών χαρακτηριστικών των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη τις εθνικές, περιφερειακές ή τοπικές συνθήκες, περιλαμβανομένου αριθμητικού δείκτη της χρήσης πρωτογενούς ενέργειας σε κιλοβατώρες ανά τετραγωνικό μέτρο κατ' έτος ($\text{kWh/m}^2 \text{ a}$),

β) τους ενδιάμεσους στόχους για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των νέων κτιρίων έως το 2015, στο πλαίσιο της προετοιμασίας της εφαρμογής της παραγράφου 1,

γ) πληροφορίες σχετικά με τις πολιτικές και τα οικονομικά ή άλλα μέτρα που έχουν ληφθεί στο πλαίσιο των παραγράφων 1 και 2 για την προώθηση των κτιρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, περιλαμβανομένων λεπτομερειών όσον αφορά τις εθνικές απαιτήσεις και μέτρα για τη χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στα νέα κτίρια και τα υφιστάμενα κτίρια που υφίστανται ριζική ανακαίνιση.

Άρθρο 10 **Χρηματοδοτικά και άλλα κίνητρα για τη** **βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και** **υφιστάμενων κτιρίων**

1. Προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός του παρόντος νόμου και ιδίως για να εξασφαλιστεί η σταδιακή μετάβαση σε κτίρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας, το αρμόδιο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΥΠΕΚΑ), εκτός των χρηματοδοτικών και άλλων μέσων που έχει θεσπίσει έως τις 30 Ιουνίου 2011, εξετάζει και τυχόν επιπρόσθετα θεσμικά, διοικητικά ή/και οικονομικά κίνητρα, λαμβάνοντας υπόψη το κόστος - όφελος αυτών και τις εθνικές περιστάσεις και κοινοποιεί τα μέτρα αυτά στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ανά τριετία. Οι σχετικές εκθέσεις υποβάλλονται ανά τριετία και μπορούν να συμπεριλαμβάνονται στα σχέδια δράσης για την ενεργειακή απόδοση του άρθρου 6 του ν. 3855/2010 (Α' 95).

2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, εγκρίνονται μέτρα και παρέχονται χρηματοδοτικά και άλλα μέσα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και υφιστάμενων κτιρίων. Για τη θέσπιση κινήτρων λαμβάνονται υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα ενεργειακής απόδοσης με συνεκτίμηση του κόστους και του οφέλους που έχουν για το

κοινωνικό σύνολο οι επενδύσεις σε ενεργειακή απόδοση.

3. Για εργασίες που έχουν σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στα κτίρια, στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος νόμου, μπορεί να παρέχεται χρηματοδότηση από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.) με συνεκτίμηση του κόστους και του οφέλους που έχουν για το κοινωνικό σύνολο οι επενδύσεις σε ενεργειακή απόδοση.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής προκηρύσσονται προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων, περιλαμβανομένων και κτιρίων κατοικιών, λαμβάνοντας υπόψη τα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα ενεργειακής απόδοσης. Με την ίδια απόφαση καθορίζονται ο προϋπολογισμός του σχετικού προγράμματος, οι επιλέξιμες κατηγορίες κτιρίων και οι επιλέξιμες κτιριακές παρεμβάσεις, το είδος της χρηματοδότησης και το ποσοστό αυτής, η ανώτατη τιμή μονάδας ανά είδος παρέμβασης, τα κριτήρια επιλογής των έργων για την καθεμία, οι ωφελούμενοι από το πρόγραμμα, ο τρόπος πληροφόρησης του κοινού για τα προγράμματα, η διαδικασία υποβολής αιτήσεων υπαγωγής σε αυτά, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η προθεσμία υποβολής τους, η διαδικασία παραλαβής, ελέγχου, αξιολόγησης και έγκρισης των αιτήσεων, η διαδικασία παρακολούθησης της υλοποίησης των επί μέρους έργων που έχουν εγκριθεί και πιστοποίησης των εργασιών που έχουν εκτελεσθεί, ο τρόπος καταβολής της χρηματοδότησης, οι υποχρεώσεις αυτών που έχουν ενταχθεί στο πρόγραμμα και οι συνέπειες μη τήρησης των όρων και των προϋποθέσεων του προγράμματος, καθώς και κάθε άλλο θέμα σχετικό με την εφαρμογή των προγραμμάτων.

5. Σε περιπτώσεις ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων που υλοποιούνται στο πλαίσιο προγραμμάτων συγχρηματοδοτούμενων από το ΕΣΠΑ, τα οποία έχουν προκηρυχθεί πριν την 1.10.2010, ημερομηνία έναρξης ισχύος της Δ6/Β/58-

25/30.3.2010 κ.υ.α «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» (Β' 407), δεν απαιτείται η τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, καθώς και η εκπόνηση και υποβολή Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) Κτιρίων, όπως αυτές ορίζονται στον ανωτέρω Κανονισμό.

Άρθρο 11

Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

1. Το ΠΕΑ περιλαμβάνει την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας και τιμές αναφοράς, όπως ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, ώστε να επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ή στους ενοικιαστές του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας να συγκρίνουν και να αξιολογούν την ενεργειακή απόδοσή του. Είναι δυνατόν να περιλαμβάνει και πρόσθετες πληροφορίες, όπως η ετήσια πραγματική κατανάλωση ενέργειας του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, και το ποσοστό συμμετοχής της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στη συνολική κατανάλωση ενέργειας.

2. Το ΠΕΑ περιλαμβάνει συστάσεις οικονομικά συμφέρουσες για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, εκτός εάν δεν υπάρχει εύλογη δυνατότητα σχετικής βελτίωσης σε σύγκριση με τις ισχύουσες απαιτήσεις για την ενεργειακή απόδοση. Οι συστάσεις που περιλαμβάνει το ΠΕΑ καλύπτουν τα εξής:

α) μέτρα που λαμβάνονται σε σχέση με τη ριζική ανακαίνιση του κελύφους ή των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου και

β) μέτρα για μεμονωμένα στοιχεία κτιρίου ανεξάρτητα από ριζική ανακαίνιση του κελύφους ή των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

3. Οι συστάσεις που περιλαμβάνει το ΠΕΑ είναι τεχνικά υλοποιήσιμες για το συγκεκριμένο κτίριο και μπορούν να οδηγήσουν σε εκτίμηση του εύρους των περιόδων αποπληρωμής ή της σχέσης κόστους-οφέλους για ολόκληρο τον οικονομικό κύκλο ζωής του.

4. Το ΠΕΑ παρέχει στον ιδιοκτήτη ή στον ενοικιαστή ένδειξη για πηγές πληροφόρησης, οι οποίες, μεταξύ άλλων, αφορούν:

α) τη σχέση κόστους-απόδοσης των συστάσε-

ων που περιλαμβάνει το ΠΕΑ, η αξιολόγηση της οποίας στηρίζεται σε σειρά τυπικών προϋποθέσεων, όπως η εκτίμηση της εξοικονόμησης ενέργειας και των βασικών τιμών ενέργειας και η προκαταρκτική εκτίμηση του κόστους,

β) τα βήματα υλοποίησης των συστάσεων,

γ) συναφή θέματα, όπως οι ενεργειακές επιθεωρήσεις ή τα κίνητρα χρηματοδοτικού ή άλλου χαρακτήρα και οι χρηματοδοτικές δυνατότητες.

5. Η πιστοποίηση κτιριακών μονάδων μπορεί να βασίζεται και σε κοινή πιστοποίηση ολόκληρου του κτιρίου και στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η έκδοση ΠΕΑ κατά το άρθρο 12 για κάθε επί μέρους κτιριακή μονάδα.

Άρθρο 12

Έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

1. Η έκδοση ΠΕΑ είναι υποχρεωτική:

α) μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, με την επιφύλαξη της παραγράφου 4,

β) μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

γ) κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

δ) κατά τη μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας,

ε) για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό. Από τις 9 Ιουλίου 2015 το κατώτατο όριο των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων μειώνεται στα διακόσια πενήντα τετραγωνικά μέτρα (250 τ.μ.).

2. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων, επιδεικνύεται από τον ιδιοκτήτη το ΠΕΑ ή αντίγραφο του, στον υποψήφιο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή και παραδίδεται αυτό στο νέο αγοραστή ή ενοικιαστή.

3. Κατά την πώληση ή μίσθωση κτιρίων ή κτιριακών μονάδων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους, γνωστοποιείται από τον πωλητή ή τον εκμισθωτή η εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύ-

πτει από τη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), κατά παρέκκλιση από τις παραγράφους 1 και 2, στον αγοραστή ή ενοικιαστή κατά περίπτωση. Στην περίπτωση αυτή το ΠΕΑ εκδίδεται μόλις ολοκληρωθεί η κατασκευή του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας.

4. Κατά τη διάθεση προς πώληση ή προς μίσθωση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, που διαθέτει ΠΕΑ, απαιτείται η δήλωση του δείκτη ενεργειακής απόδοσης (ενεργειακή κατηγορία), όπως αυτός προκύπτει από το ΠΕΑ, σε όλες τις εμπορικές διαφημίσεις.

5. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν μπορούν να αποκλειστούν με συμφωνία των συμβαλλόμενων μερών.

6. Από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου εξαιρούνται οι περιπτώσεις α', γ', δ', ε' και στ' της παραγράφου 7 του άρθρου 4.

7. Η έκδοση ΠΕΑ σε κτιριακές μονάδες με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.) είναι υποχρεωτική από 1.1.2016.

Άρθρο 13

Επίδειξη Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

1. Στις περιπτώσεις κτιρίων συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως αυτός ορίζεται κάθε φορά, και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό, το ΠΕΑ που εκδίδεται υποχρεωτικά σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, αναρτάται σε περίοπτη για το κοινό θέση. Για τα υφιστάμενα κτίρια της παραπάνω περίπτωσης η έκδοση και η ανάρτηση του ΠΕΑ υλοποιείται από την 9η Ιουνίου 2013. Στην ΕΥΕΠΕΝ, που συστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 6 του ν. 3818/2010 «Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις» (Α' 17), δημιουργείται ειδική βάση δεδομένων με το σύνολο των δημόσιων κτιρίων, στην οποία καταχωρούνται όλα τα ΠΕΑ που θα εκδίδονται, υφισταμένων και νέων, ιδιόκτητων και ενοικιασμένων. Η βάση δεδομένων θα είναι δη-

μόσια προσβάσιμη μέσω της ιστοσελίδας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

2. Από τις 9 Ιουλίου 2015 η ανωτέρω ρύθμιση ισχύει υποχρεωτικά σε όλες τις περιπτώσεις κτιρίων, συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα τετραγωνικών μέτρων (250 τ.μ.), τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό.

3. Την ευθύνη υλοποίησης των παραπάνω, για τα κτίρια αρμοδιότητάς τους, που χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, έχουν οι Γενικοί Γραμματείς Υπουργείων και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, οι Περιφερειάρχες, οι Δήμαρχοι και οι Διοικήσεις φορέων του στενού και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, εγκρίνονται μέτρα και παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και άλλα μέσα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης νέων και υφισταμένων κτιρίων του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα.

5. Οι φορείς που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, αποκλείονται από χρηματοδότηση προγραμμάτων κινήτρων για παρεμβάσεις στα κτίριά τους.

6. Στις περιπτώσεις κτιρίων συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας άνω των πεντακοσίων τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), για τα οποία έχει εκδοθεί ΠΕΑ σύμφωνα με το άρθρο 12 και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό, το ΠΕΑ αναρτάται σε περίοπτη για το κοινό θέση. Για τα υφιστάμενα κτίρια της παραπάνω περίπτωσης η υποχρέωση ανάρτησης του ΠΕΑ ισχύει από την 9η Ιουνίου 2013.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν περιλαμβάνουν υποχρέωση ανάρτησης των συστάσεων που περιλαμβάνονται στο ΠΕΑ, απαιτείται όμως η αναφορά των πραγματικών καταναλώσεων μόνο για τις περιπτώσεις των δημόσιων κτιρίων.

Άρθρο 14

Επιθεώρηση Συστημάτων Θέρμανσης

1. Για κάθε κτίριο διενεργείται επιθεώρηση των προσβάσιμων τμημάτων συστημάτων που χρησιμοποιούνται για τη θέρμανση κτιρίων, όπως οι μονάδες παραγωγής θερμότητας, το σύστημα ελέγχου, οι κυκλοφορητές κ.ά., με λέβητες συνολικής ωφέλιμης ονομαστικής ισχύος άνω των είκοσι κιλοβάτ (20 kW). Η επιθεώρηση αυτή περιλαμβάνει αξιολόγηση του βαθμού απόδοσης του λέβητα και του μεγέθους του (ονομαστική ισχύς), σε σχέση με τις απαιτήσεις θέρμανσης του κτιρίου. Η αξιολόγηση του μεγέθους του λέβητα δεν χρειάζεται να επαναλαμβάνεται εφόσον δεν έχουν γίνει εν τω μεταξύ αλλαγές στο συγκεκριμένο σύστημα θέρμανσης ή στις απαιτήσεις θέρμανσης του κτιρίου.

2. Τα συστήματα θέρμανσης επιθεωρούνται:

α) τουλάχιστον κάθε πέντε (5) έτη για συστήματα με λέβητες συνολικής ωφέλιμης ονομαστικής ισχύος από είκοσι (20) έως και εκατό κιλοβάτ (100 kW),

β) τουλάχιστον κάθε δύο (2) έτη, για συστήματα με λέβητες συνολικής ωφέλιμης ονομαστικής ισχύος ανώτερης των εκατό κιλοβάτ (100 kW) και, αν αυτά θερμαίνονται με αέριο καύσιμο, τουλάχιστον κάθε τέσσερα (4) έτη.

Άρθρο 15

Επιθεώρηση Συστημάτων Κλιματισμού

Για κάθε κτίριο διενεργείται επιθεώρηση των προσβάσιμων τμημάτων εγκαταστάσεων κλιματισμού, όπως αντλίες θερμότητας, ψύκτες, κεντρικές κλιματιστικές μονάδες, κυκλοφορητές, σύστημα ελέγχου, κ.ά., συνολικής ωφέλιμης ονομαστικής ισχύος μεγαλύτερης από δώδεκα κιλοβάτ (12 kW), τουλάχιστον κάθε πέντε (5) έτη. Η επιθεώρηση περιλαμβάνει αξιολόγηση του βαθμού απόδοσης του συστήματος κλιματισμού και του μεγέθους του (ονομαστική ισχύς), σε σχέση με τις απαιτήσεις ψύξης/θέρμανσης του κτιρίου. Η αξιολόγηση του μεγέθους δεν χρειάζεται να επαναλαμβάνεται εφόσον δεν έχουν γίνει εν τω μεταξύ αλλαγές στο συγκεκριμένο σύστημα κλιματισμού ή στις απαιτήσεις ψύξης/θέρμανσης του κτιρίου.

Άρθρο 16 **Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων** **Θέρμανσης και Κλιματισμού**

1. Έπειτα από κάθε επιθεώρηση συστήματος θέρμανσης ή κλιματισμού συντάσσεται έκθεση επιθεώρησης, η οποία και επιδίδεται στον ιδιοκτήτη ή διαχειριστή ή ενοικιαστή του κτιρίου. Η έκθεση περιέχει το αποτέλεσμα της επιθεώρησης που διενεργήθηκε και περιλαμβάνει συστάσεις για την οικονομικώς συμφέρουσα βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του επιθεωρούμενου συστήματος ή την αντικατάστασή του.

2. Οι συστάσεις μπορούν να βασίζονται σε σύγκριση της ενεργειακής απόδοσης του επιθεωρούμενου συστήματος με εκείνη του βέλτιστου διαθέσιμου εφικτού συστήματος και συστήματος παρόμοιου τύπου για το οποίο όλα τα συναφή στοιχεία επιτυγχάνουν το επίπεδο ενεργειακής απόδοσης που απαιτείται από την ισχύουσα νομοθεσία.

3. Εντός τεσσάρων (4) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος, επιβάλλεται η αρχική επιθεώρηση των συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού.

4. Από την 1.1.2014 και εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υποχρεωτικής διενέργειας επιθεώρησης συστήματος θέρμανσης ή κλιματισμού των άρθρων 14 και 15, για την έκδοση ΠΕΑ απαιτείται η προσκόμιση της Έκθεσης Επιθεώρησης του Συστήματος Θέρμανσης ή Κλιματισμού.

Άρθρο 17 **Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών-** **Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων**

Το άρθρο 5 του π.δ. 100/2010 (Α' 177) αντικαθίσταται ως εξής:

«Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών - Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων

1. Καταρτίζεται Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών, υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων, όπου εγγράφονται με αύξοντα Αριθμό Μητρώου οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές με όλα τα απαιτούμενα στοιχεία τους. Στο Μητρώο διακρίνονται τρεις (3) κατηγορίες Ενεργειακών Επιθεωρητών, ως εξής:

- α) Ενεργειακοί Επιθεωρητές Κτιρίων,
- β) Ενεργειακοί Επιθεωρητές Συστημάτων Θέρμανσης και

γ) Ενεργειακοί Επιθεωρητές Συστημάτων Κλιματισμού.

2. Ο αριθμός Μητρώου του Ενεργειακού Επιθεωρητή αναγράφεται υποχρεωτικά στα ΠΕΑ και στις Εκθέσεις Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού που εκδίδει.

3. Κάθε Ενεργειακός Επιθεωρητής κατά την εγγραφή του στο Μητρώο, υποχρεούται να δηλώσει την επαγγελματική του έδρα.

4. Τηρείται ξεχωριστό Μητρώο για τα νομικά πρόσωπα οποιασδήποτε νομικής μορφής, των οποίων ένας τουλάχιστον εταίρος είναι Ενεργειακός Επιθεωρητής. Η μερίδα κάθε νομικού προσώπου ενημερώνεται ταυτόχρονα για κάθε μεταβολή που αφορά στο φυσικό πρόσωπο - Ενεργειακό Επιθεωρητή. Για την εγγραφή του νομικού προσώπου στο Μητρώο, απαιτείται η υποβολή των παρακάτω δικαιολογητικών στην ΕΥΕΠΕΝ:

α) Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) των Ενεργειακών Επιθεωρητών, με επικύρωση του γνησίου της υπογραφής, που βεβαιώνουν τη σχέση τους με το συγκεκριμένο νομικό πρόσωπο για τη διεξαγωγή ενεργειακών επιθεωρήσεων.

β) Αντίγραφο του Καταστατικού του νομικού προσώπου.

γ) Παράβολο εκατόν πενήντα (150) ευρώ του νομικού προσώπου.

5. Σε περίπτωση μεταβολής των αρχικά δηλωθέντων στοιχείων φυσικού ή νομικού προσώπου, εγγεγραμμένου στο Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών, αυτό υποχρεούται εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών να δηλώσει τη μεταβολή στην ΕΥΕΠΕΝ. Ειδικότερα, σε περίπτωση θανάτου, συνταξιοδότησης ή απώλειας της επαγγελματικής ιδιότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή, η αρμόδια για την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού ή απόφασης αρχή, υποχρεούται να γνωστοποιήσει εγγράφως το γεγονός στην ΕΥΕΠΕΝ εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την έκδοση του πιστοποιητικού ή της απόφασης, για την ενημέρωση του Μητρώου Ενεργειακών Επιθεωρητών.

6. Καταρτίζεται Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων υπό τη μορφή ηλεκτρονικής βάσης δεδομένων και ενημερώνεται ηλεκτρονικά από τους

Ενεργειακούς Επιθεωρητές, οι οποίοι υποχρεούνται να υποβάλουν:

α) τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και τα αντίστοιχα έντυπα ενεργειακής επιθεώρησης κτιρίων,

β) τις Εκθέσεις Επιθεώρησης των Συστημάτων Θέρμανσης Κτιρίων και

γ) τις Εκθέσεις Επιθεώρησης των Συστημάτων Κλιματισμού Κτιρίων.

7. Η τήρηση, ο έλεγχος και η διαχείριση του Μητρώου Ενεργειακών Επιθεωρητών και του Αρχείου Επιθεωρήσεων Κτιρίων υπάγεται στην αρμοδιότητα της ΕΥΕΠΕΝ.»

Άρθρο 18 **Ανεξάρτητο σύστημα ελέγχου**

1. Για τον έλεγχο και την παρακολούθηση της διαδικασίας και της ποιότητας των ενεργειακών επιθεωρήσεων, της ενεργειακής πιστοποίησης, της ορθότητας των εκδοθέντων ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού κτιρίων, της αξιόπιστης εκτέλεσης των καθηκόντων των Ενεργειακών Επιθεωρητών, καθώς και της τήρησης και εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος, και των κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, αρμόδια είναι η Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕ ΠΕΝ), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο π.δ. 72/2010 (Α' 132).

2. Οι ως άνω έλεγχοι διενεργούνται αυτεπάγγελτα, δειγματοληπτικά και τυχαία σε ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) ή κατόπιν καταγγελίας όλων των ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης και συνίστανται σε:

α) έλεγχο της εγκυρότητας και ακρίβειας των δεδομένων υπολογισμού, που υποβάλλονται με τη μορφή ηλεκτρονικών αρχείων δεδομένων στο Αρχείο Επιθεώρησης Κτιρίων και επαλήθευση των αποτελεσμάτων των ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης, συμπεριλαμβανομένων και των συστάσεων,

β) επιτόπια επιθεώρηση του κτιρίου, για την εξακρίβωση της ορθότητας των ΠΕΑ και των Εκθέσεων Επιθεώρησης.

3. Οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές, καθώς και οι ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ή ενοικιαστές των κτιρίων, παρέχουν στους Επιθεωρητές Ενέργειας

της ΕΥΕΠΕΝ όλα τα απαιτούμενα στοιχεία, πρόσβαση στο κτίριο και τις εγκαταστάσεις του και κάθε άλλη δυνατή διευκόλυνση για τη διεξαγωγή των ελέγχων, διαφορετικά επιβάλλονται σε βάρος τους τα πρόστιμα της παραγράφου 2 του άρθρου 20 του παρόντος.

4. Για την αποτελεσματικότερη επιτέλεση του ελεγκτικού έργου της, η ΕΥΕΠΕΝ δύναται να επικουρείται από ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες. Με διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται τα προσόντα των ανεξάρτητων εμπειρογνώμωνων, οι κανόνες και οι αρχές που διέπουν την εκτέλεση του έργου τους, ο τρόπος και η διαδικασία αξιολόγησης και επιλογής τους, το ύψος και ο τρόπος αποζημίωσής τους, οι ιδιότητες που είναι ασυμβίβαστες με το έργο τους, οι διοικητικές κυρώσεις και τα χρηματικά πρόστιμα που τους επιβάλλονται, τα όργανα, η διαδικασία και οι προϋποθέσεις επιβολής των κυρώσεων και των προστίμων, το ύψος, η διαβάθμισή τους και τα κριτήρια επιμέτρησής τους, οι διοικητικές προσφυγές κατά των κυρώσεων, οι προθεσμίες άσκησής τους, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 19 **Διαδικασία ανάκλησης/αντικατάστασης Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) κτιρίων και Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης και Κλιματισμού**

1. Τα ΠΕΑ και οι Εκθέσεις Επιθεώρησης θεωρούνται έγκυρα και καταχωρούνται στο Αρχείο Επιθεώρησης Κτιρίων, μετά την οριστική ηλεκτρονική υποβολή τους από τους Ενεργειακούς Επιθεωρητές. Η ανάκληση/αντικατάσταση έγκυρου ΠΕΑ ή Έκθεσης Επιθεώρησης γίνεται με έγκριση της Ειδικής Υπηρεσίας Επιθεωρητών Ενέργειας (ΕΥΕΠΕΝ), μετά από σχετικό αίτημα του Ενεργειακού Επιθεωρητή, στο οποίο διατυπώνονται σαφώς οι λόγοι της ανάκλησης, καθώς και τα τροποποιούμενα στοιχεία του ΠΕΑ. Για την έγκριση του αιτήματος ανάκλησης/αντικατάστασης, η ΕΥΕΠΕΝ μπορεί να ζητήσει την προσκόμιση περαιτέρω στοιχείων και δικαιολογητικών. Η ΕΥΕΠΕΝ μπορεί να απορρίψει αίτημα ανάκλησης/αντικατάστασης ΠΕΑ ή Έκθεσης Επιθεώρησης

σης όταν, βάσει του αιτήματος, δεν τεκμηριώνεται ουσιώδης λόγος αναθεώρησης των αρχικά υποβληθέντων στοιχείων.

2. Η μη τήρηση της ως άνω διαδικασίας, καθώς και η τροποποίηση στοιχείων του ΠΕΑ ή Της Έκθεσης Επιθεώρησης, πέραν όσων δηλώνονται από τον Ενεργειακό Επιθεωρητή στο αίτημα ανάκλησης/αντικατάστασης, συνιστά παράβαση για την οποία επιβάλλονται οι κυρώσεις του άρθρου 20 του παρόντος. Οι προηγούμενες κυρώσεις επιβάλλονται και στην περίπτωση υποβολής επανειλημμένων αιτημάτων για ανάκληση/αντικατάσταση και ειδικότερα όταν αυτά υπερβαίνουν το πέντε τοις εκατό (5%) του συνολικού αριθμού ΠΕΑ ή του συνολικού αριθμού Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης ή του συνολικού αριθμού Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Κλιματισμού που έχει εκδώσει ο Ενεργειακός Επιθεωρητής.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής αναπροσαρμόζεται το παραπάνω ποσοστό και ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια.

4. Η ανάκληση/αντικατάσταση ΠΕΑ που βρίσκεται σε ισχύ και έχει καταχωρηθεί σε μισθωτήριο ή συμβόλαιο αγοραπωλησίας είναι δυνατή μόνο εφόσον το σχετικό αίτημα συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) του ιδιοκτήτη του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, με την οποία δηλώνει ότι επιθυμεί την ανάκληση/αντικατάσταση του ΠΕΑ.

Άρθρο 20 **Κυρώσεις**

1. Αν παραβιασθούν οι διατάξεις των άρθρων 12, 14 και 15, επιβάλλεται πρόστιμο από χίλια (1.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ σε βάρος του κατά νόμο υπόχρεου. Τα πρόστιμα επιβάλλονται λαμβάνοντας υπόψη την επιφάνεια και τη χρήση του πιστοποιούμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, το μέγεθος των συστημάτων του κτιρίου, το βαθμό υπαιτιότητας και την τυχόν υποτροπή του υπόχρεου.

2. Σε περίπτωση παρακώλυσης κατά οποιονδήποτε τρόπο ελέγχου της ΕΥΕΠΕΝ επιβάλλεται πρόστιμο από χίλια (1.000) έως δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ. Τα πρόστιμα επιβάλλονται λαμβάνοντας υπόψη τη σοβαρότητα της εξεταζόμενης

υπόθεσης, την απαξία των πράξεων και την επίπτωσή τους στην έκβαση του ελέγχου.

3. Τα πρόστιμα επιβάλλονται με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, μετά από εισήγηση της ΕΥΕΠΕΝ και κατόπιν προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερόμενου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 2690/1999 (Α' 45).

4. Το άρθρο 8 του π.δ. 100/2010 (Α' 177) αντικαθίσταται ως εξής:

«Κυρώσεις

1. Σε περίπτωση που, μετά από έλεγχο της ΕΥΕΠΕΝ, διαπιστωθεί ότι Ενεργειακός Επιθεωρητής:

α) αναγράφει ανακριβή ενεργειακά ή άλλα στοιχεία επί των ΠΕΑ ή/και των Εκθέσεων Επιθεώρησης Συστημάτων Θέρμανσης ή/και Κλιματισμού,

β) υποβάλλει ανακριβή στοιχεία και δικαιολογητικά,

γ) παραβιάζει το καθήκον εχεμύθειας και εμπιστευτικότητας, ως προς τη χρήση των στοιχείων και των πληροφοριών που συγκεντρώνει κατά την εκτέλεση του έργου του,

δ) προβαίνει σε άσκηση της δραστηριότητας του Ενεργειακού Επιθεωρητή σε αντίθεση με τις διατάξεις του παρόντος,

ε) εκπληρώνει πλημμελώς τα επιστημονικά και επαγγελματικά καθήκοντα και τις συμβατικές του υποχρεώσεις,

στ) συντρέχουν στο πρόσωπό του νομικά ή άλλα κωλύματα ή ασυμβίβαστα,

ζ) παραβιάζει τις λοιπές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, όπως ισχύει, καθώς και των κατά εξουσιοδότηση αυτού εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, η ΕΥΕΠΕΝ εισηγείται την επιβολή διοικητικών και λοιπών κυρώσεων ή/και χρηματικών προστίμων, κατόπιν προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερόμενου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 2690/1999 (Α' 45). Οι κυρώσεις επιβάλλονται με απόφαση του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, λαμβάνοντας υπόψη ως κριτήρια, ιδίως το είδος και τη βαρύτητα της παράβασης, τις συνέπειες που προκύπτουν από αυτή, την επιφάνεια του πιστοποιούμενου κτιρίου, το βαθμό υπαιτιότητας

και την τυχόν υποτροπή του παραβάτη Ενεργειακού Επιθεωρητή, ως εξής:

αα) καταβολή χρηματικού προστίμου ύψους από πεντακόσια (500) έως είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ,

ββ) αποκλεισμός του Ενεργειακού Επιθεωρητή από τη διενέργεια ενεργειακών επιθεωρήσεων για περίοδο από ένα (1) έως και τρία (3) έτη και

γγ) οριστική διαγραφή του Ενεργειακού Επιθεωρητή από το Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών.

2. Το χρηματικό πρόστιμο μπορεί να επιβάλλεται ως συμπληρωματική ποινή, σωρευτικά με τις κυρώσεις των περιπτώσεων ββ' και γγ'.

3. Για τον προσδιορισμό του χρηματικού προστίμου που επιβάλλεται σε Ενεργειακό Επιθεωρητή λαμβάνεται υπόψη και το ύψος της συνολικής αμοιβής που εισέπραξε για την έκδοση των ΠΕΑ ή των Εκθέσεων Επιθεώρησης, βάσει των οποίων διαπιστώθηκε η παράβαση.

4. Κάθε επιβληθείσα κύρωση καταγράφεται στο Μητρώο Ενεργειακών Επιθεωρητών.

5. Τα επιβαλλόμενα χρηματικά πρόστιμα βεβαιώνονται και εισπράττονται από τις Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ.

6. Οι διοικητικές κυρώσεις που επιβάλλονται με το παρόν είναι ανεξάρτητες από τυχόν ποινικές ή αστικές ευθύνες του παραβάτη.

7. Επιτρέπεται η άσκηση ενδικοφανούς προσφυγής ενώπιον του Ειδικού Γραμματέα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά των κυρώσεων που επιβάλλονται με το παρόν άρθρο, εντός προθεσμίας σαράντα (40) ημερών από την κοινοποίηση στον ενδιαφερόμενο της σχετικής απόφασης και σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας.

8. Τα ΠΕΑ και οι Εκθέσεις Επιθεώρησης, μετά από έλεγχο των οποίων διαπιστώθηκε παράβαση και επιβλήθηκε κύρωση στον Ενεργειακό Επιθεωρητή, ακυρώνονται αυτοδίκαια με την έναρξη ισχύος της πράξης επιβολής της διοικητικής κύρωσης, η οποία κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του κτιρίου. Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται σε αντικατάσταση του ακυρωθέντος ΠΕΑ ή Εκθέσης Επιθεώρησης.

9. Για την αντικατάστασή τους, οι ιδιοκτήτες

των κτιρίων μπορούν να λάβουν από το Πράσινο Ταμείο αποζημίωση ίση με το ύψος της δαπάνης που πραγματοποίησαν για την έκδοση του ακυρωθέντος ΠΕΑ ή Εκθέσης Επιθεώρησης.

10. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία καταβολής της δαπάνης αντικατάστασης ακυρωθέντος ΠΕΑ ή Εκθέσης Επιθεώρησης, τα απαιτούμενα προς τούτο δικαιολογητικά και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

11. Με απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να αναπροσαρμόζεται το ύψος και ο τρόπος υπολογισμού των διοικητικών κυρώσεων που επιβάλλονται δυνάμει του παρόντος άρθρου, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.».

Άρθρο 21

Θέματα οικοδομικών αδειών

1. Για τη χορήγηση άδειας δόμησης νέου ή ριζικά ανακαινιζόμενου υφιστάμενου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, εκπονείται και υποβάλλεται στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.), η οριζόμενη στην παράγραφο 25 του άρθρου 2 Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ) του κτιρίου.

2. Μετά τους ελέγχους των Ελεγκτών Δόμησης του άρθρου 7 του ν. 4030/2011 (Α' 249) και προκειμένου να εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (ΠΕΚ), απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η έκδοση του ΠΕΑ του κτιρίου, από Ενεργειακό Επιθεωρητή, για τις περιπτώσεις όπου είναι υποχρεωτικό από τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

3. Στην περίπτωση που για την έκδοση του ΠΕΑ υπολείπονται εργασίες για τις οποίες όμως δεν απαιτείται άδεια δόμησης σύμφωνα με τους νόμους 4030/2011 και 4067/2012 (Α' 78), το ΠΕΑ εκδίδεται μετά την έκδοση του ΠΕΚ και την ολοκλήρωση των υπολειπόμενων εργασιών.

4. Το ΠΕΑ του κτιρίου υποβάλλεται και καταχωρείται ηλεκτρονικά στο Αρχείο Επιθεωρήσεως Κτιρίων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, αντίγραφο δε αυτού προσκομίζεται στην οικεία Υ.ΔΟΜ., συνοδευόμενο από πόρισμα του Ενεργειακού Επιθε-

ωρητή, για την τήρηση ή μη των προδιαγραφών των δομικών στοιχείων του κελύφους και των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, καθώς και της ενεργειακής κατηγορίας που προσδιορίζονται στη Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ).

5. Σε περίπτωση που στο πόρισμα του Ενεργειακού Επιθεωρητή διαπιστώνεται η μη τήρηση των παραπάνω απαιτήσεων ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 2.9 του άρθρου 15 της Δ6/οικ.5825/2010 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 407), με σκοπό τη συμμόρφωση με τις προδιαγραφές για τα δομικά στοιχεία του κελύφους και τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας, καθώς και με την ενεργειακή κατηγορία που προβλέπονται στη ΜΕΑ.

Άρθρο 22

Καταργούμενες - Τροποποιούμενες διατάξεις

1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται:

- α) Τα άρθρα 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 και 12 του ν. 3661/2008 (Α' 89).
- β) Το άρθρο 10 του ν. 3851/2010 (Α' 85).
- γ) Η παράγραφος 4 του άρθρου 28 του ν. 3889/2010 (Α' 182).
- δ) Η παράγραφος 23, του άρθρου 42 του ν. 4030/2011 (Α' 249).
- ε) Το άρθρο 2 του π.δ. 100/2010 (Α' 177).
- στ) Το άρθρο 11 του π.δ. 100/2010 (Α' 177).

2. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος τροποποιούνται:

- α) Το άρθρο 5 του π.δ. 100/2010 (Α' 177) αντικαθίσταται με το άρθρο 17.
- β) Το άρθρο 8 του π.δ. 100/2010 (Α' 177) αντικαθίσταται με την παράγραφο 4 του άρθρου 20.

Άρθρο 23

Μεταβατικές διατάξεις

1. Η διάρκεια ισχύος των προσωρινών αδειών ενεργειακών επιθεωρητών που έχουν χορηγηθεί σύμφωνα με το άρθρο 7 του π.δ. 100/2010 (Α' 177), παρατείνεται έως τις 6.10.2013.

2. Η Δ6/Β/οικ.5825/2010 απόφαση των

Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β' 407), διατηρείται σε ισχύ έως την έκδοση της κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 24

Ρύθμιση θεμάτων του ν. 3889/2010

Η προθεσμία της παραγράφου 3α του άρθρου 30 του ν. 3889/2010 (Α' 182), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011 (Α' 60), παρατείνεται μέχρι 30.6.2013. Η προθεσμία του δεύτερου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 3937/2011 (Α' 60), η οποία αφορά σε μελέτες έγκρισης ή αναθεώρησης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ που έχουν ενταχθεί σε κοινοτικά προγράμματα χρηματοδότησης μέχρι 31.12.2011, παρατείνεται μέχρι τις 30.6.2013.

Άρθρο 25

Ρύθμιση θεμάτων του ν. 1811/1988 και του ν. 590/1977

Κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 2 εδάφιο 2 της κυρωθείσας με το άρθρο πρώτο του ν. 1811/1988 (Α' 231) Σύμβασης μεταξύ Εκκλησίας της Ελλάδος και Ελληνικού Δημοσίου και μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, η Εκκλησία της Ελλάδος υπεισήλθε στην άσκηση των αρμοδιοτήτων του Ο.Δ.Ε.Π. κατά το άρθρο 47 παρ. 2 του ν. 590/1977 (Α' 146). Σε κάθε περίπτωση ο έλεγχος των κατασκευών ασκείται κατά τις γενικώς ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 26

Τροποποιήσεις του ν. 2882/2001

1. Το άρθρο 1 του ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων» (Α' 17) αντικαθίσταται ως εξής:

«Τρόπος κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

1. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, καθώς και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε βάρος αυτού για δημόσια ωφέλεια, εφόσον επιτρέπεται από το νόμο, κηρύσσεται:

α. Με απόφαση του Περιφερειακού Συμβου-

λίου, μετά από εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας της Περιφέρειας, για όλα τα έργα αρμοδιότητας της Περιφέρειας, που έχουν ενταχθεί σε Π.Ε.Π. ή έχουν, εν όλω ή εν μέρει, συγχρηματοδοτηθεί από αντίστοιχη ΣΑΕΠ ανεξαρτήτως εμβαδού της αναγκαίας έκτασης. Εξαιρούνται τα έργα που αφορούν στο Διευρωπαϊκό Εθνικό Οδικό Δίκτυο, εκτός του Διευρωπαϊκού Οδικού Δικτύου Κρήτης, καθώς και τα έργα που αφορούν σε προστατευόμενες από το νόμο, διεθνείς ή διακρατικές συμφωνίες, περιοχές.

β. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από εισήγηση της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο, για όλα τα έργα που δεν έχουν ενταχθεί σε Π.Ε.Π., δεν είναι αρμοδιότητα της Περιφέρειας και η προς απαλλοτρίωση έκταση είναι μικρότερη των 100.000 τετραγωνικών μέτρων. Εάν η έκταση είναι μεγαλύτερη των 100.000 τετραγωνικών μέτρων η απαλλοτρίωση κηρύσσεται, μετά από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας με κοινή απόφαση του αρμοδίου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, οι οποίοι είναι αρμόδιοι και για την κήρυξη τυχόν συμπληρωματικών απαλλοτριώσεων, ανεξαρτήτως εμβαδού. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, δύναται να αυξάνεται το όριο της έκτασης του εδαφίου αυτού.

γ. Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, κατά παρέκκλιση των παραπάνω, καθώς και κάθε άλλης αντίθετης διάταξης, προκειμένου για την εκτέλεση έργων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, τα οποία εντάσσονται στο Διευρωπαϊκό Δίκτυο Μεταφορών ή συγχρηματοδοτούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

δ. Σε περιπτώσεις απαλλοτριώσεων μεγά-

λης σημασίας, με πρόταση του αρμοδίου εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, η απαλλοτρίωση δύναται να κηρύσσεται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.

2. Ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή το Περιφερειακό Συμβούλιο, δύναται, λόγω των ιδιοτεροτήτων του έργου, με αιτιολογημένη εισήγησή τους, να παραπέμπουν το ζήτημα της κήρυξης της απαλλοτρίωσης στον Υπουργό Οικονομικών.

3. Τα κατά την παράγραφο 1 αρμόδια, κατά περίπτωση, για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όργανα αποστέλλουν άμεσα στο Υπουργείο Οικονομικών, στο αρμόδιο εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργείο, στον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών, προκειμένου να ενεργήσει την οικεία καταχώριση, και στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δασικής Υπηρεσίας, προκειμένου να διερευνήσει δικαιώματα του Δημοσίου επί ακινήτων που φέρονται ως ιδιωτικά ή διεκδικούνται από ιδιώτες ενώ εμπίπτουν στο καθεστώς προστασίας του ν. 3208/2003, αντίγραφο της απαλλοτριωτικής πράξης και δύο αντίτυπα του οικείου κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα. Η Δασική Υπηρεσία συντάσσει σχετική έκθεση εντός τριών (3) μηνών από τη διαβίβαση των παραπάνω κτηματολογικών στοιχείων, την οποία κοινοποιεί υποχρεωτικά στην Αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία και στον βαρυνόμενο με την δαπάνη της απαλλοτρίωσης.

4. Όλες οι παραπάνω αποφάσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε από τη δημοσίευση αυτή.»

2. Το άρθρο 2 του ν. 2882/2001 (Α' 17) αντικαθίσταται ως εξής:

«Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου.

1. Το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης όργανο δύναται να προβαίνει, με σχετική απόφασή του, αντί της απαλλοτρίωσης,

σε απευθείας εξαγορά του αναγκαίου ακινήτου. Η εξαγορά δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως, όμως, μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης. Το τίμημα της εξαγοράς καθορίζεται, κατ' ανώτατο όριο, από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 ή από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Κατά τη σύναψη της σύμβασης εξαγοράς το Δημόσιο εκπροσωπείται κατά περίπτωση από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή, από τον αρμόδιο εκ του σκοπού του έργου Υπουργό ή από τον Υπουργό Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, οι οποίοι δύναται να εξουσιοδοτήσουν εγγράφως, για την υπογραφή αυτής, πάρεδρο ή δικαστικό αντιπρόσωπο του Ν.Σ.Κ. ή τον Προϊστάμενο της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού. Η οικεία Περιφέρεια εκπροσωπείται από τον Περιφερειάρχη.

Αντίγραφο της συναφθείσας σύμβασης, μαζί με το διάγραμμα στο οποίο εικονίζεται το ακίνητο που περιέρχεται στο Δημόσιο, αποστέλλεται στην αρμόδια αρχή για να καταγραφεί ως δημόσιο κτήμα.

2. Αντί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δύναται, επίσης, να γίνει ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου ή της Περιφέρειας, εφόσον συμφωνεί η αρχή που έχει, κατά τις κείμενες διατάξεις, τη διαχείρισή του. Εάν η αξία του ενός ακινήτου υπολείπεται της αξίας του άλλου, η διαφορά καταβάλλεται σε χρήμα.

Τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο για την εξαγορά εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανταλλαγή του ακινήτου.»

3. Το άρθρο 14 του ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων» (Α' 17) αντικαθίσταται ως εξής:

«Διάδικοι

1. Κατά την έννοια του παρόντος νόμου, ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι δύναται να ζητήσουν δικαστικώς τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, είναι:

- α) ο υπόχρεος να καταβάλει την αποζημίωση,
- β) ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και

γ) όποιος αξιώνει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριούμενο.

2. Το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο έχει τη γενική επιμέλεια για την επίσπευση της διαδικασίας του καθορισμού της αποζημίωσης και της αναγνώρισης των δικαιούχων, καθώς και της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης.

3. Στις περιπτώσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων υπέρ του Δημοσίου, το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο, εκπροσωπεί τούτο δικαστικώς και ζητεί προς υπεράσπιση των συμφερόντων αυτού, την παροχή σχετικής εντολής σε πληρεξούσιο του Δημοσίου από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους. Η Περιφέρεια εκπροσωπείται από τον Περιφερειάρχη, ο οποίος χορηγεί τη σχετική εντολή σε δικηγόρο της Περιφέρειας.

Ειδικώς οι αποφάσεις περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης κοινοποιούνται και στον Υπουργό Οικονομικών, από την κοινοποίηση δε αυτή αρχίζουν οι δικονομικές προθεσμίες.

4. Για τις οριζόμενες από τα επόμενα άρθρα ενέργειες, καθώς και την κατάθεση αίτησης στο αρμόδιο δικαστήριο για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, το αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, εφόσον αυτή κηρύχθηκε υπέρ του Δημοσίου, όργανο δύναται να εξουσιοδοτήσει εγγράφως τον Προϊστάμενο της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας. Προκειμένου για την Περιφέρεια αρμόδιος είναι ο οικείος Περιφερειάρχης.

5. Το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο γνωστοποιεί στο Υπουργείο Οικονομικών και στο αρμόδιο από το σκοπό της απαλλοτρίωσης Υπουργείο όλες τις ενέργειές του για κάθε αναγκαστική απαλλοτρίωση.

6. Για κάθε απαλλοτρίωση τηρείται στην αρχή που την κήρυξε ιδιαίτερος φάκελος, στον οποίο καταχωρίζονται όλα τα σχετικά με την απαλλοτρίωση στοιχεία. Προκειμένου για απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο φάκελος τηρείται στην οικεία Κτηματική Υπηρεσία. Στις λοιπές περιπτώσεις ο φάκελος τηρείται στη

Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών. Καθένας που αποδεικνύει έννομο συμφέρον δικαιούται να λάβει γνώση του φακέλου και να ζητήσει αντίγραφα των στοιχείων αυτών. Τα αντίγραφα χορηγούνται με δαπάνη του αιτούντος. Οι Γραμματείς των δικαστηρίων υποχρεούνται να αποστέλλουν στις παραπάνω αρχές ξεχωριστό αντίγραφο κάθε απόφασης που αφορά συγκεκριμένη απαλλοτρίωση, προκειμένου αυτό να τεθεί στο φάκελο.»

4. Το άρθρο 16 του ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Ακινήτων» (Α' 17) αντικαθίσταται ως εξής:

«Διόρθωση κτηματολογικών στοιχείων

1. Ο προσδιορισμός της αποζημίωσης, κατά τα άρθρα 18 και επόμενα και η αναγνώριση των δικαιούχων, κατά τα άρθρα 26 και επόμενα, χωρούν με βάση τα κατά το άρθρο 3 παράγραφος 1 κτηματολογικό διάγραμμα και κτηματολογικό πίνακα.

2. Σε περίπτωση που ο εικαζόμενος ιδιοκτήτης ή κάθε ενδιαφερόμενος θεωρεί ότι το διάγραμμα και ο πίνακας είναι εσφαλμένα, μπορούν με αίτησή τους να ζητήσουν τη διόρθωση ή συμπλήρωση. Το ίδιο δικαίωμα έχει το κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο, η οικεία Κτηματική Υπηρεσία, ο υπέρ ου κηρύχθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση και ο υπόχρεος να καταβάλλει την αποζημίωση.

3. Η αίτηση αυτή μπορεί να υποβάλεται από την επομένη της κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Η αίτηση δεν μπορεί να υποβληθεί από τον καθ' ου η αναγκαστική απαλλοτρίωση μετά την πάροδο της κατά την παράγραφο του άρθρου 9 προθεσμίας, η οποία, για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, είναι 30 ημερών. Προκειμένου για τα πρόσωπα του δεύτερου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, η αίτηση μπορεί να υποβάλεται μέχρι την προηγούμενη της συζήτησης της αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

4. Η αίτηση υποβάλλεται στην υπηρεσία ή το φορέα που συνέταξε ή ενέκρινε το κτηματολογικό διάγραμμα και τον πίνακα και εξετάζεται χωρίς καθυστέρηση. Αν η αίτηση διόρθωσης γί-

νει δεκτή, η υπηρεσία υποβάλλει προς έγκριση, στην αρμόδια ως εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης υπηρεσία, διορθωτικό κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα. Μετά την έγκριση της διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων, η σχετική απόφαση αναρτάται στο δικτυακό τόπο του αρμόδιου Υπουργείου ή Φορέα. Εφόσον η Υπηρεσία που είναι αρμόδια, ως εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης, είναι διαφορετική από την Αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, κοινοποιείται στην τελευταία η απόφαση έγκρισης της διόρθωσης με δυο αντίγραφα του διορθωτικού Κτηματολογικού Διαγράμματος και Πίνακα προς ενημέρωση του φακέλου της απαλλοτρίωσης.

5. Εάν περιέλθουν στο κατά περίπτωση αρμόδιο, κατά το άρθρο 1, για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης όργανο νεότερο κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακας, που έχουν συνταχθεί ύστερα από πρόσκληση των εικαζόμενων ιδιοκτητών να παραδώσουν τους τίτλους ιδιοκτησίας, μέχρι την προηγούμενη της συζήτησης της αίτησης για τον προσωρινό ή οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων. Ομοίως δεν εφαρμόζονται, εάν η διαδικασία πρόσκλησης των ιδιοκτητών έχει προηγηθεί της διαδικασίας σύνταξης των κατά τις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 3 στοιχείων. Η πρόσκληση ενεργείται, σε κάθε περίπτωση, με επιμέλεια της αρμόδιας υπηρεσίας.

6. Αντίγραφα των κατά τις προηγούμενες παραγράφων 4 και 5 στοιχείων, που διορθώνουν το αρχικό κτηματολογικό διάγραμμα και πίνακα, διαβιβάζονται από την αρχή που τα εκδίδει στον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών για να ενεργήσει τα νόμιμα.

7. Η υποβολή της κατά την παράγραφο 2 αίτησης δεν αναστέλλει την πρόοδο της διαδικασίας καθορισμού της αποζημίωσης και συντέλεσης της απαλλοτρίωσης. Η παράγραφος 4 του άρθρου 9 εφαρμόζεται αναλόγως.

8. Κάθε αμφισβήτηση για την ακρίβεια ή την πληρότητα των στοιχείων του κτηματολογικού διαγράμματος και του πίνακα, λύεται κατά τη δίκη για την αναγνώριση των δικαιούχων, ύστερα από αίτηση των ενδιαφερομένων, υπό την προϋπόθεση να έχει υποβληθεί το σχετικό αίτημα,

τουλάχιστον ενενήντα (90) ημέρες πριν από την αρχική ή την μετ' αναβολή δικάσιμο, στην αρχή που τα συνέταξε, προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία διόρθωσης των κτηματολογικών στοιχείων κατά τις προηγούμενες παραγράφους.

9. Για τις απαλλοτριώσεις που γίνονται υπέρ της εταιρίας «Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων Ανώνυμη Εταιρία» (Ο.Σ.Κ. Α.Ε.), η εξ αρχής σύνταξη ή και η διόρθωση του Κτηματολογικού Διαγράμματος και του Πίνακα γίνεται από αρμόδιους μηχανικούς, υπαλλήλους της Ο.Σ.Κ. Α.Ε., που ορίζονται με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας. Οι δαπάνες κτηματογράφησης βαρύνουν την Ο.Σ.Κ. Α.Ε..»

5. Αποφάσεις κήρυξης απαλλοτριώσεων ακινήτων για έργα αρμοδιότητας της Περιφέρειας, κατά την παράγραφο 1 του παρόντος, που εκκρεμούν ή θα αποσταλούν εντός μηνός, από την δημοσίευση του παρόντος, στις κατά τόπους Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, δύνανται να εκδοθούν και να δημοσιευθούν σύμφωνα με τις προϋποθέσεις διατάξεις μέχρι τις 31.5.2013. Οι διατάξεις των παραγράφων 4 και 8 του άρθρου 16, όπως αυτό αντικαταστάθηκε παραπάνω, εφαρμόζονται και επί των εκκρεμών, κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος, απαλλοτριώσεων.

Άρθρο 27

Στο ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) προστίθεται νέο άρθρο 47α ως εξής:

«Άρθρο 47α

Αν μέχρι την ημερομηνία έναρξης του ν. 4067/2012 έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση διοικητικής πράξης άδειας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/1985 ως τροποποιήθηκε, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η προθεσμία έκδοσης παρατείνεται έως 25.11.2013.»

Άρθρο 28

1. Η περίπτωση Β' της παραγράφου 1 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 αντικαθίσταται ως εξής:

«Β. Νότια - Ανατολική Αττική:

α) θέση «Φοβόλες» Κερατέας, με την επιφύ-

λαξη θετικής περιβαλλοντικής αδειοδότησης,

β) θέση «Βραγόσι» Κερατέας,

γ) θέση «Λατομείο Κυριακού».

Σε περίπτωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης της Ολοκληρωμένης Εγκατάστασης Διαχείρισης Αποβλήτων (Ο.Ε.Δ.Α.) στη θέση «Φοβόλες» Κερατέας, η θέση «Βραγόσι» Κερατέας δεν συμπεριλαμβάνεται στις κατάλληλες θέσεις για τη Νότια - Ανατολική Αττική.»

1. Η παράγραφος 3 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 αντικαθίσταται ως εξής:

«Για την πραγματοποίηση κάθε έργου ή δραστηριότητας που αφορά τη διαχείριση αποβλήτων στις θέσεις των προηγούμενων παραγράφων, απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας που προβλέπεται στο Κεφάλαιο Α' του ν. 4014/2011 (Α' 209) για τις διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης.»

3. Η παράγραφος 4 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση του Ειδικού Διαβαθμιδικού Συνδέσμου Νομού Αττικής μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου, εγκρίνονται ως κατάλληλες θέσεις για την εγκατάσταση Τοπικών Σταθμών Μεταφόρτωσης.»

4. Η παράγραφος 6 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 συμπληρώνεται με τη φράση «ανεξαρτήτως της νομικής μορφής ίδρυσης και λειτουργίας τους».

5. Στο τρίτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 αντικαθίσταται ο όρος «Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας» με τον όρο «Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης».

6. Η παράγραφος 8 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 αντικαθίσταται ως εξής:

«Με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Ειδικού Διαβαθμιδικού Συνδέσμου Νομού Αττικής, μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου, μπορεί να ορίζεται άλλος ή άλλοι Δήμοι ή Σύνδεσμοι Δήμων ως φορείς διαχείρισης, εν όλω ή εν μέρει, των έργων του Περιφερειακού Σχεδιασμού.»

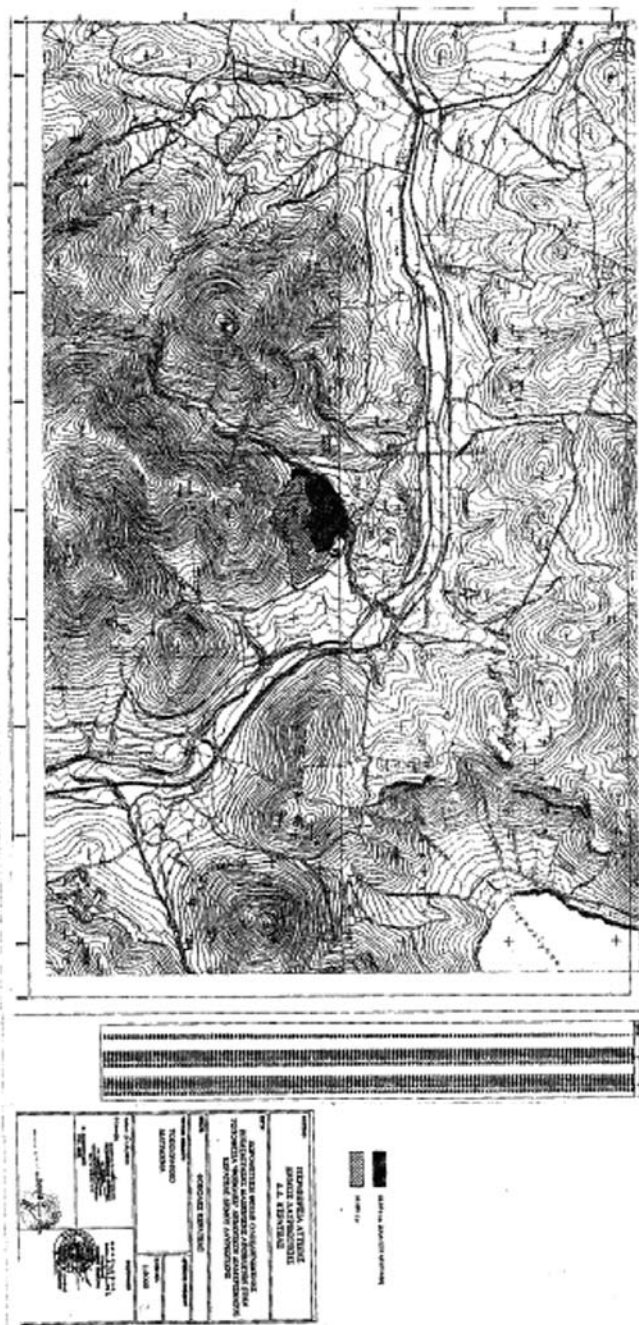
7. Στην παράγραφο 9 του άρθρου 33 του ν. 3164/2003 αντικαθίσταται ο όρος «Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας» με τον όρο «Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης».

Άρθρο 29 Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά σε επί μέρους διατάξεις του.

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

Αθήνα, 15 Φεβρουαρίου 2013



**ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4141
(ΦΕΚ Α' 81/ 5.4.2013)**

Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Άρθρο 19

Τροποποιήσεις του ν. 2778/1999

Τα άρθρα 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 και 30 του Κεφαλαίου Β' του ν. 2778/1999 (Α' 295) αντικαθίστανται ως εξής :

**«ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'
ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

Άρθρο 21

Σκοπός και σύσταση της εταιρίας

1. Η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕ-ΑΠ) είναι ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου διά προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22.

2. Το μετοχικό κεφάλαιο της ΑΕΕΑΠ έχει ελάχιστο ύψος είκοσι πέντε εκατομμύρια (25.000.000) ευρώ που εισφέρονται ολοσχερώς κατά τη σύστασή της. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας συγκροτείται από εισφορές μετρητών, μέσων χρηματαγοράς, κινητών αξιών των περιπτώσεων δ', ε' και στ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 και ακινήτων, κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 22 του παρόντος νόμου, καθώς και άλλων κινητών ή ακινήτων, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρίας. Η εισφορά κατά τη σύσταση της εταιρίας άλλων από μετρητά στοιχεί-

ων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ως προς την αξία τους τα όρια που τίθενται από τον παρόντα νόμο για τις επενδύσεις της ΑΕΕΑΠ. Η αποτίμηση των εισφορών σε είδος διενεργείται κατ' εφαρμογή του άρθρου 9 του κ.ν. 2190/1920, ενώ, ως προς τα μέσα χρηματαγοράς και τις κινητές αξίες της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 4099/2012 (Α' 250).

3. Για να εκδοθεί άδεια σύστασης της εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία απαιτείται να έχει χορηγηθεί προηγουμένως από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς άδεια λειτουργίας της, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Αντίστοιχη άδεια απαιτείται και για τη μετατροπή υφιστάμενης εταιρίας σε ΑΕΕΑΠ. Η ΑΕΕΑΠ διέπεται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου και συμπληρωματικώς από τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920. Για τη χορήγηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της άδειας λειτουργίας εκτιμώνται η οργάνωση, τα τεχνικά και οικονομικά μέσα της εταιρίας, η αξιοπιστία και η πείρα των προσώπων που πρόκειται να τη διοικήσουν, ιδίως στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα, η καταλληλότητα των ιδρυτών για τη διασφάλιση της χρηστής διαχείρισης της εταιρίας και η ύπαρξη κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης κατά τις διατάξεις του άρθρου 24. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δύναται με απόφασή της να εξειδικεύει τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία, καθώς και κάθε τεχνικό θέμα και αναγκαία λεπτομέρεια για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας σε ΑΕΕΑΠ.

4. Η εταιρία υποβάλλει, με την αίτηση για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, λεπτομερή περιγραφή της επενδυτικής πολιτικής και των χρήσεων ακινήτων, στα οποία η εταιρία θα επενδύει τα διαθέσιμά της, συμπεριλαμβανομένων των στοιχείων της αγοράς, στα οποία βασίζεται η στρατηγική της και των μέσων που αυτή προτίθεται να χρησιμοποιήσει για την επίτευξη των αναπτυξιακών της στόχων.

5. Για κάθε τροποποίηση του καταστατικού της, όπως και για κάθε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, απαιτείται προηγούμενη άδεια της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6. Πριν από την είσοδο των μετοχών της ΑΕΕΑΠ σε οργανωμένη αγορά, πρόσωπο που επιθυμεί να αποκτήσει μετοχές ΑΕΕΑΠ ή δικαιώματα ψήφου που συνδέονται με αυτές, έτσι ώστε η συμμετοχή του στο μετοχικό κεφάλαιο ή στα δικαιώματα ψήφου της εταιρίας, άμεσα ή έμμεσα, να υπερβαίνει τα όρια των 10%, 20%, 33,3%, 50% και 66,6%, υποχρεούται να ανακοινώσει, τουλάχιστον ένα μήνα νωρίτερα, την πρόθεσή του αυτή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και να της παράσχει κάθε απαραίτητο στοιχείο για να κρίνει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την καταλληλότητά του για τη διασφάλιση της χρηστής διοίκησης και διαχείρισης της ΑΕΕΑΠ. Ως έμμεση συμμετοχή νοείται η απόκτηση ή η άσκηση δικαιωμάτων ψήφου κατά την έννοια του άρθρου 10 του ν. 3556/2007. Κτήση μετοχών ΑΕΕΑΠ ή δικαιωμάτων ψήφου που συνδέονται με αυτές στην περίπτωση του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου επιτρέπεται μόνον κατόπιν αδείας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

7. Κάθε δημοσίευση, κατά την έννοια του άρθρου 76' του κ.ν. 2190/1920, που αφορά σε τροποποίηση του καταστατικού ή σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου γνωστοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

8. Η εταιρία υποχρεούται να αναγράφει κάτω από την εταιρική επωνυμία τον αριθμό της άδειας λειτουργίας της.

9. Οι μετοχές των εταιριών είναι υποχρεωτικά ονομαστικές.

10. Απαγορεύεται η εταιρία να εκδίδει ιδρυτικούς τίτλους.

Άρθρο 29

Ρυθμίσεις θεμάτων Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος

1. Η εξάλειψη ή ο περιορισμός υφιστάμενης υποθήκης, επιταγής ή κατασχέσεως υπέρ της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, που έχει εγγραφεί ατελώς με βάση τις ισχύουσες γι' αυτήν ειδικές διατάξεις πριν τη θέση της ΑΤΕ σε ειδική εκκαθάριση του άρθρου 68 του ν. 3601/2007, προς ασφάλεια δανείων ή πιστώσεων, οι εκ των οποίων έννομες σχέσεις μεταβιβάστηκαν σε άλλο πιστωτικό ίδρυμα, στο πλαίσιο της 4/27.7.2012 απόφασης της Τράπεζας της Ελλά-

δος (Β' 2209), δύναται να γίνει από το προς η μεταβίβαση πιστωτικό ίδρυμα και χωρίς συμβολαιογραφική πράξη με απλή και μονομερή αίτηση αυτού προς τον οικείο υποθηκοφύλακα ή προϊστάμενο κτηματολογικού γραφείου και απαλλάσσεται από κάθε τέλος και δικαιώματα, κατ' εφαρμογή της ειδικής διάταξης του δεύτερου εδαφίου του άρθρου 12 του ν. 4332/1929 της 10-16.8.1929.

2. Η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 14 του ν. 4332/1929 της 10-16.8.1929, ως ισχύει καταργείται μετά την παρέλευση είκοσι (20) ημερών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

3. Ο Οργανισμός της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος, ο οποίος εγκρίθηκε με την 226698/1980/1973 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν.δ. 213/1973, ως ισχύει, καταργείται από τη θέση του ως άνω πιστωτικού ιδρύματος σε καθεστώς ειδικής εκκαθάρισης του άρθρου 68 του ν. 3601/2007.

Άρθρο 33

Τροποποίηση διατάξεων του Κ.Ε.Δ.Ε.

1. Στο άρθρο 84 του ν.δ. 356/1974 προστίθεται τρίτη παράγραφος ως ακολούθως:

«3. Οι κοινοποιήσεις που προβλέπονται στα άρθρα 30 και 30Α δύναται να ενεργούνται με ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον:

α) τα προς επίδοση έγγραφα φέρουν προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή, κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν. 3979/2011,

β) το προς ο η επίδοση πρόσωπο έχει γνωστοποιήσει συγκεκριμένο μέσο ως προτιμώμενο, ανεξάρτητα αν έχει συγκατατεθεί ρητά στη χρήση του. Η επίδοση θεωρείται ότι συντελέστηκε κατά την ημερομηνία και ώρα παράδοσης του εγγράφου στο ηλεκτρονικό μέσο που δηλώθηκε ως προτιμώμενο. Απόδειξη, που θα φέρει προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή, κατά την ως άνω έννοια ισχύει ως έκθεση επίδοσης. Τα προηγούμενα εδάφια ισχύουν αναλόγως και για την υποβολή της δήλωσης του άρθρου 32. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου.»

2. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 61 του ν.δ.

356/1974 προστίθεται δεύτερο εδάφιο ως ακολούθως:

«Κατ' εξαίρεση, για τις ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις του από φόρο προστιθέμενης αξίας, με τις πάσης φύσεως προσαυξήσεις, το Δημόσιο κατατάσσεται στην υπ' αριθ. 2 σειρά του ίδιου άρθρου και πριν από την ικανοποίηση των απαιτήσεων του άρθρου 976 ΚΠολΔ.»

Η κατά τη διάταξη του προηγούμενου εδαφίου κατάταξη του Δημοσίου ισχύει, ανεξάρτητα από την παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου, και σε περίπτωση πτώχευσης οφειλέτη του Δημοσίου, σε σχέση με απαιτήσεις του Δημοσίου για φόρο προστιθέμενης αξίας με τις πάσης φύσεως προσαυξήσεις, που γεννήθηκαν ή ανάγονται σε χρόνο πριν από την πτώχευση, ανεξαρτήτως θεβαίωσής τους.

3. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 58 του ν.δ. 356/1974 καταργείται και προστίθενται τα ακόλουθα εδάφια:

«Κατ' εξαίρεση, αν δικαιούχος των αμφισβητούμενων απαιτήσεων είναι το Δημόσιο, καταβάλλεται αμέσως το σύνολο της καταταγείσης απαιτήσής του, η οποία επιστρέφεται ατόκως στον υπάλληλο του πλειστηριασμού μέσα σε δύο μήνες από την επίδοση στη Δ.Ο.Υ. της τελεσίδικης απόφασης που απέβαλε από τον πίνακα την εισπραχθείσα απαίτηση του Δημοσίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στους πίνακες κατάταξης δανειστών, που συντάχθηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος της. Ο χρόνος μεταξύ της είσπραξης και της επαναβεβαίωσης της αποβληθείσης απαίτησης του Δημοσίου δεν προσμετράται στην προθεσμία παραγραφής της. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται, αναλόγως, και στις πτωχευτικές διανομές, καθώς και σε κάθε άλλη διαδικασία κατάταξης δανειστών, ανεξάρτητα από τις διατάξεις που τη διέπουν.»

Άρθρο 36

Τροποποίηση διατάξεων του ν. 3842/2010, του ν. 4021/2011 και του ν. 4060/2012

1. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 48 του ν. 3842/2010 (Α' 9) αντικαθίσταται ως εξής:

«Ειδικά για το έτος 2013 απαγορεύεται η σύ-

νταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται από φυσικό πρόσωπο με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, αν δεν επισυναφθεί από το συμβολαιογράφο, αντί του πιστοποιητικού της παραγράφου 1, είτε: (α) βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., με την οποία βεβαιώνεται ότι έχει καταβληθεί το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2009 που αναλογεί επιμεριστικά για το ακίνητο αυτό, επί του επικυρωμένου αντιγράφου του εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. 2009, είτε (β) θεωρημένο αντίγραφο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. της υποβαλλόμενης σε δύο (2) αντίτυπα υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 70) του φυσικού προσώπου, με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου, και στην οποία επισυνάπτεται αντίγραφο του τίτλου κτήσης του ακινήτου στις περιπτώσεις που το ακίνητο αποκτήθηκε μετά την 1η Ιανουαρίου 2009. Ειδικά για το έτος 2013 οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια, εάν δεν επισυνάπτονται τα αναφερόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, κατά περίπτωση, έγγραφα.»

2. Το τρίτο από το τέλος εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 53 του ν. 4021/2011 (Α' 218) αντικαθίσταται ως εξής:

«Στις περιπτώσεις που προκύπτει αρνητική διαφορά, το ποσό επιστρέφεται από την αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του υπόχρεου Δ.Ο.Υ.»

3. Η προθεσμία του άρθρου 44 του ν. 3763/2009 (Α' 80) για τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων αναβιώνει από την 1.3.2013 μέχρι 30.6.2014.

4. Στο τρίτο εδάφιο του άρθρου 83 του ν. 3842/2010 (Α' 58) διαγράφεται η λέξη «και» και μετά τις λέξεις «κεφάλαια εσωτερικού» προστίθενται οι λέξεις «και οι μετοχές σε εταιρείες που έχουν συσταθεί και λειτουργούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 2687/1953 (Α' 317) και του ν. 27/1975 (Α' 77) .»

5. Στο τέλος της υποπαραγράφου α' της παραγράφου 6 του άρθρου 76 του Κ.Φ.Ε. προστίθενται οι λέξεις «εκτός εάν αποδείξει ότι έχει την κατοικία του ή τη συνήθη διαμονή του στο κράτος αυτό.»

6.α. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 2 του ν. 4060/2012 (Α' 22) αντί της ημερομηνίας «31.12.2012» τίθεται η ημερομηνία «31.5.2013».

β. Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 2628/1998 (Α' 151) αντί των λέξεων «εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των κείμενων διατάξεων» τίθενται οι λέξεις «χωρίς να απαιτείται γνώμη του υπηρεσιακού συμβουλίου του φορέα από τον οποίο αποσπάται ο υπάλληλος.»

γ. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 2628/1998, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 3965/2011 (Α' 113), προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Αν ανατεθούν καθήκοντα Προϊσταμένου Διεύθυνσης ή Τμήματος, ο χρόνος άσκησης τέτοιων καθηκόντων θεωρείται ως χρόνος υπηρεσίας σε θέση και καθήκοντα Προϊσταμένου Διεύθυνσης ή Τμήματος στο φορέα από τον οποίο αποσπάστηκε ο υπάλληλος για κάθε έννομη συνέπεια.»

Άρθρο 38

Τροποποιήσεις του ν. 2238/1994 και του ν. 4110/2013

1. Για μεταβιβάσεις μετοχών ημεδαπών ή αλλοδαπών ανωνύμων εταιρειών μη εισηγμένων σε οποιοδήποτε χρηματιστήριο οι οποίες έχουν αποκτηθεί μέχρι και τις «30 Ιουνίου 2013», εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 13 του ν. 2238/1994 (Α' 151), όπως ίσχυαν πριν την αντικατάστασή τους με την παράγραφο 7 του άρθρου 2 του ν. 4110/2013 (Α' 17). Σε περίπτωση που έχουν λάβει χώρα μεταβιβάσεις μετοχών από 23 Ιανουαρίου 2013 μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, ο οφειλόμενος φόρος θα καταβληθεί μέσα σε ένα μήνα από τη δημοσίευση του παρόντος χωρίς την επιβολή κυρώσεων.

2.α. Στην υποπερίπτωση σστ' και στο δεύτερο εδάφιο της υποπερίπτωσης ζζ' της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του ν.

4110/2013 μετά τις λέξεις «Κέντρου Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕΠΑ)» και «ΚΕΠΑ» αντίστοιχα προστίθενται οι λέξεις «ή της Ανωτάτης του Στρατού Υγειονομικής Επιτροπής (Α.Σ.Υ.Ε.)» και «Α.Σ.Υ.Ε.» αντίστοιχα.

β. Στο πρώτο εδάφιο της περίπτωσης α' της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του ν. 4110/2013 μετά τη λέξη «(ΚΕΠΑ)» προστίθενται οι λέξεις «ή της Ανωτάτης του Στρατού Υγειονομικής Επιτροπής (Α.Σ.Υ.Ε.)».

3. Στην παράγραφο 4 και στα δύο εδάφια της παραγράφου 5 του άρθρου 16 του ν. 1798/1988 (Α' 166), όπως αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 του ν. 4110/2013, μετά τις λέξεις «του Κ.Ε.Π.Α.» και «από το Κ.Ε.Π.Α.» αντίστοιχα προστίθενται οι λέξεις «ή της Α.Σ.Υ.Ε.» και «ή την Α.Σ.Υ.Ε.» αντίστοιχα.

4. Στην παράγραφο 4 του άρθρου 16 του ν. 1798/1988, όπως αντικαταστάθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 του ν. 4110/2013, μετά τις λέξεις «τελωνειακές» προστίθενται οι λέξεις «ή φορολογικές».

5.α. Στην περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 28 του ν. 4110/2013 μετά τις λέξεις «Των άρθρων 1» προστίθενται μέσα σε παρένθεση οι λέξεις «(παράγραφοι 1 και 2),».

β. Στην αρχή της περίπτωσης ι' της παραγράφου 1 του άρθρου 28 του ν. 4110/2013 προστίθενται οι λέξεις «Της παραγράφου 3 του άρθρου 1,».

γ. Στην περίπτωση ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 28 του ν. 4110/2013 οι λέξεις «για πάγια περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται» αντικαθίστανται με τις λέξεις «για δαπάνες που πραγματοποιούνται από διαχειριστικές περιόδους που αρχίζουν.»

6. Στον πίνακα 1 του πέμπτου εδαφίου της περίπτωσης στ' της παραγράφου 1 του άρθρου 31 του Κ.Φ.Ε., οι λέξεις «Άυλα στοιχεία και δικαιώματα: 10%» αντικαθίστανται με τις λέξεις «Άυλα στοιχεία και δικαιώματα και έξοδα πολυετούς απόσβεσης: 10%».

7. Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 32 του Κ.Φ.Ε., όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4110/2013, αντικαθίσταται ως εξής:

«Στις περιπτώσεις αυτές, ανεξάρτητα από

την κατηγορία βιβλίων, το σχετικό αίτημα της επιχείρησης κρίνεται από την επιτροπή της παραγράφου 5 του άρθρου 70, εφαρμοζομένων ανάλογα των οριζομένων στις διατάξεις των παραγράφων 6, 7 και 8 του ίδιου άρθρου.»

Άρθρο 48
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς των διατάξεων του παρόντος νόμου αρ-

χίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν άλλως ορίζεται στις επιμέρους διατάξεις.

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

Αθήνα, 3 Απριλίου 2013

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αγορανομική Διάταξη 01/2013
Τροποποίηση της Αγορανομικής Διάταξης
4/2012 ως προς το άρθρο 1.
ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. Α2 - 265
(ΦΕΚ Β' 758/03.04.2013)

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ,
 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ, ΥΠΟΔΟΜΩΝ,
 ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ

Έχοντας υπόψη:

- Α. Τις διατάξεις:
1. Του Ν.Δ. 136/1946 «Περί Αγορανομικού Κώδικος», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (ΦΕΚ Α' 298).
 2. Το ν. 3668/2008 «Αναθεώρηση των διατάξεων περί κυρώσεων του ν.δ. 136/1946 "Περί Αγορανομικού Κώδικα" και άλλες διατάξεις» όπως ισχύει (ΦΕΚ Α' 115/2008) και ιδιαίτερα το άρθρο 8α όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 236 του ν. 4072/2012 «Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος - Νέα εταιρική μορφή - Σήματα - Μεσίτες Ακινήτων - Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ Α' 86/11.4.2012)».
 3. Την Αγορανομική Διάταξη 7/2009 «Τροποποίηση και νέα κωδικοποίηση Αγορανομικών Διατάξεων, εκδοθεισών μέχρι και την 14-5-09» (ΦΕΚ Β' 1388) όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
 4. Του Π.Δ. 63/2005 «Κωδικοποίηση για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά όργανα» (ΦΕΚ Α' 98/2005).
 5. Το Π.Δ. 397/88 «Οργανισμός του Υπουργείου Εμπορίου» (ΦΕΚ Α' 185/1988) όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
 6. Το Π.Δ. 185/2009 «Ανασύσταση του Υπουργείου Οικονομικών, συγχώνευση του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών με τα Υπουργεία Ανάπτυξης και Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής και μετονομασία του σε "Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας", μετατροπή του Υπουργείου Μακεδονίας - Θράκης σε Γενική

Γραμματεία Μακεδονίας - Θράκης και υπαγωγή στο Υπουργείο Εσωτερικών της Γενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης και της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής», (ΦΕΚ Α' 213/2009).

7. Το Π.Δ. 189/09 «Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» (ΦΕΚ Α' 221/2009).

8. Του Π.Δ. 83/2012 «Διορισμός Αντωνίου Σαμαρά του Κωνσταντίνου ως Πρωθυπουργού» (ΦΕΚ 140/Α/20-6-2012).

9. Του Π.Δ. 85/2012 «Ίδρυση και μετονομασία Υπουργείων, μεταφορά και κατάργηση υπηρεσιών.» (Φ.Ε.Κ. Α' 141/2012).

10. Του Π.Δ. 86/2012 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτών Υπουργών και Υφυπουργών» (Φ.Ε.Κ. Α' 141/2012).

11. Την υπ' αριθμ. 30376/Δ106 721/05-07-2012 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων Αθανάσιο Σκορδά». (Φ.Ε.Κ Β' 2094/2012).

12. Την ανάγκη θέσπισης μέτρων για την προστασία του καταναλωτικού κοινού αναφορικά με την έκδοση των νομίμων παραστατικών στοιχείων κατά την αγορά προϊόντων και την παροχή υπηρεσιών.

13. Την ανάγκη θέσπισης μέτρων για την προστασία του καταναλωτικού κοινού κατά την αγοραπωλησία καυσόξυλων και ειδικά τη θέσπιση νέας μονάδας μέτρησης εμπορίας προκειμένου να αποφευχθούν πρακτικές που ενδέχεται να παραπλανήσουν τον καταναλωτή.

14. Την Α.Δ. 4/2012 (ΦΕΚ 3313/Β') «Νέα Αγορανομική Διάταξη σχετικά με τη λιανική πώληση καυσόξυλων και το δικαίωμα του καταναλωτή να μην καταβάλει αντίτιμο αν δεν λάβει το νόμιμο παραστατικό στοιχείο της συναλλαγής του».

15. Την υπ' αριθμ. Α2-85/29-1-2013 Υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 133/Β') «Ρυθμίσεις σχετικά με τον τρόπο επιβολής Διοικητικών Κυρώσεων σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 8α και των άρθρων 3 και 8 του Ν. 3668/2008, όπως τρο-

ποποιήθηκαν - αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 236 του Ν. 4072 (ΦΕΚ 86/Α/12) και ισχύουν, στους παραβάτες της υπ' αριθμ. Α2-1145/28-11-2012 απόφασης (Α.Δ. 4/2012) ΦΕΚ 3313/Β'/12-12-2012)».

16. Το γεγονός ότι από τις ρυθμίσεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Στο άρθρο 1 της ΑΔ 4/2012 στο τέλος της παραγράφου 3 προστίθεται εδάφιο ως ακολούθως:

«Επίσης η ίδια ρύθμιση περιλαμβάνει και όλους όσους παρέχουν υπηρεσίες, χωρίς την υποχρέωση τήρησης τιμοκαταλόγου, οι οποίοι και υποχρεούνται να τοποθετήσουν πινακίδα με την ανωτέρω ένδειξη σε εμφανές σημείο του γραφείου τους».

Άρθρο 2

Ισχύς της παρούσας

Η ισχύς της παρούσας ορίζεται από την επομένη της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2013

Ανακαθορισμός της τιμής ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων που βρίσκονται στη Β' Ζώνη της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1093
(ΦΕΚ Β' 1068/29.4.2013)**

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος της Ελλάδας.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41^α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43/Α'), όπως το άρθρο 41^α προστέθηκε με το άρθρο 10 του ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 43/Α'), και του άρθρου 14 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127/Α').

3. Τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 (ΦΕΚ 2/Α').

4. Τις διατάξεις του άρθρου 50 του π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8/Α').

5. Την απόφασή μας 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 ΠΟΛ.1149 (ΦΕΚ 549/Β'/15-07-1994), όπως ισχύει.

6. Την απόφασή μας 1122435/3634/00-ΤΥ/Δ'/30-12-2005 ΠΟΛ.1158 (ΦΕΚ 1982/Β'/30-12-2005).

7. Την απόφασή μας 1020564/487/00-ΤΥ/Δ'/27-02-2007 ΠΟΛ.1034 (ΦΕΚ 269/Β'/28-2-2007).

8. Την απόφασή μας 1088318/2449/00-ΤΥ/Δ'/16-09-2009 (ΦΕΚ 2003/Β'/16-09-2009).

9. Την απόφαση μας ΠΟΛ. 1040/26-2-2011 (ΦΕΚ 434/Β'/17-03-2011).

10. Την υποχρέωση συμμόρφωσης προς τις αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας 2107/2009 και 3626/2010, με τις οποίες ακυρώθηκαν οι 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/27-02-2007 ΠΟΛ.1034 (ΦΕΚ 269/Β'/2007) και 1088318/2449/00ΤΥ/Δ'/16-09-2009 (ΦΕΚ 2003/Β'/16-09-2009) αποφάσεις ως προς την τιμή ζώνης της Β' Ζώνης του Δήμου Ψυχικού.

11. Τις γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 465/2012 και 24/2013, οι οποίες έγιναν δεκτές από τον Υφυπουργό Οικονομικών.

12. Τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής ή τμήματος αυτής, όπως συνθήκες περιβάλλοντος και θέας, εξυπηρέτηση (υποδομή, συγκοινωνία κ.λπ.), εμπορικότητα δρόμων, πολεοδομικές ρυθμίσεις (συντελεστής δόμησης οικοπέδου).

13. Την εισήγηση της αρμόδιας Επιτροπής του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά τις συνεδριάσεις της και ειδικότερα την αιτιολογημένη κρίση της, η οποία τεκμηριώνεται με βάση τα στοιχεία τα οποία περιλαμβάνονται και επισυνάπτονται στα οικεία πρακτικά καθώς και στο από 12/4/2013 τελικό Πρακτικό αυτής.

14. Το γεγονός ότι δεν δημιουργείται δαπάνη για τον Κρατικό Προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων που βρίσκονται στη Β' Ζώνη της Δη-

μοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, επανακαθορίζουμε την τιμή ζώνης σε πέντε χιλιάδες εκατόν πενήντα (5.150) ευρώ για το χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος της 1020564/487/00ΤΥ/Δ' /27-02-2007 ΠΟΛ.1034 απόφασης (1/3/2007) μέχρι την έναρξη ισχύος της ΠΟΛ.1040/26-2-2011 απόφασης (17/3/2011).

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 29 Απριλίου 2013

**Βεβαίωση οφειλής για χρέη προς το Δημόσιο.
ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1084
(ΦΕΚ Β' 1087/30.4.2013)**

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1882/1990 (ΦΕΚ 43 Α') και ειδικότερα της παραγράφου 8 αυτού, όπως ισχύουν, με τις οποίες παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Οικονομικών να καθορίζει την ειδικότερη διαδικασία και κάθε άλλο θέμα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

2 Την υπ' αριθμ. 07927ΕΞ2012 (ΦΕΚ 2574 Β') απόφαση του Πρωθυπουργού και Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών Γεώργιο Μαυραγάνη».

3. Την ανάγκη αντικατάστασης της Α.Υ.Ο. ΠΟΛ 1124/2011 (ΦΕΚ 1066 Β') μετά την τροποποίηση των διατάξεων της παρ. 8 του άρθρου 26 του Ν. 1882/1990 με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 3 του Ν. 4038/2012 (ΦΕΚ 14 Α').

4. Το γεγονός ότι, από τις διατάξεις της απόφασης αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Περιπτώσεις προσκόμισης βεβαίωσης οφειλής

1) Στην περίπτωση που ζητείται αποδεικτικό ενημερότητας για είσπραξη χρημάτων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 1 της Α.Υ.Ο. 1109793/6134-11/0016/ΠΟΛ 1223/24.11.1999 (ΦΕΚ 2134/Β'/1999), όπως ισχύει, και δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της

παραγράφου 3 του άρθρου 26 Ν. 1882/1990 για τη χορήγησή του, ούτε συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 83 του Ν.Δ. 356/1974 (Κ.Ε.Δ.Ε.) περί συμψηφισμού, εκδίδεται από την υπηρεσία στην οποία είναι βεβαιωμένη η οφειλή, βεβαίωση οφειλής προς το Δημόσιο, η οποία κατατίθεται αντί του αποδεικτικού ενημερότητας στην υπηρεσία ή στον οργανισμό πληρωμής. Με βάση τη βεβαίωση αυτή αποδίδεται το προς είσπραξη ποσό και μέχρι του ύψους της οφειλής, στην εκδούσα τη βεβαίωση υπηρεσία.

2) Η βεβαίωση οφειλής χορηγείται όταν μεταβιβάζεται ακίνητο, υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά:

α) από το προϊόν του τιμήματος εξοφλούνται πλήρως οι βεβαιωμένες κατά τον Κ.Ε.Δ.Ε. οφειλές, άλλως οι τυχόν εναπομένουσες οφειλές διασφαλίζονται από λοιπά περιουσιακά στοιχεία ή από εγγυήσεις τρίτων.

Στην περίπτωση που δεν εξοφλούνται πλήρως οι βεβαιωμένες οφειλές, αναγράφεται επί της βεβαίωσης το ποσό που πρέπει να παρακρατηθεί από το συμβολαιογράφο και να αποδοθεί, το οποίο ανέρχεται στο σύνολο του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο και πάντως όχι μικρότερο της αντικειμενικής αξίας. Σε περίπτωση που δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός, η αξία προσδιορίζεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. βάσει συγκριτικών στοιχείων.

β) δε συντρέχουν άλλοι λόγοι μη έκδοσης αποδεικτικού ενημερότητας, παρά μόνο οι ανωτέρω βεβαιωμένες οφειλές.

Η βεβαίωση οφειλής επισυνάπτεται στην πράξη μεταβίβασης, αντί του αποδεικτικού ενημερότητας.

Άρθρο 2

Φορείς, Υπηρεσίες και πρόσωπα στα οποία προσκομίζεται η βεβαίωση οφειλής

Οι φορείς, οι Υπηρεσίες και τα πρόσωπα στα οποία προσκομίζεται η βεβαίωση οφειλής είναι αυτοί που αναφέρονται στο άρθρο 2 της Α.Υ.Ο. 1109793/6134-11/0016/ ΠΟΛ 1223/24.11.1999 (ΦΕΚ 2134/Β'/1999), ενώ ισχύουν οι απαλλαγές και οι εξαιρέσεις που ισχύουν για το αποδεικτικό ενημερότητας στο άρθρο 3 της ανωτέρω Α.Υ.Ο. όπως ισχύει.

Άρθρο 3**Χρόνος ισχύος της βεβαίωσης οφειλής**

Η βεβαίωση οφειλής έχει διάρκεια ισχύος ενός μήνα από την έκδοσή της και υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ή του Τελωνείου.

Άρθρο 4**Διαδικασία χορήγησης βεβαίωσης οφειλής προς το Δημόσιο και περιεχόμενο αυτής**

1. Η βεβαίωση οφειλής προς το Δημόσιο εκδίδεται ύστερα από αίτηση προς την υπηρεσία στην οποία είναι βεβαιωμένη η οφειλή αυτή και αποστέλλεται στην υπηρεσία ή στον οργανισμό πληρωμής ή στον συμβολαιογράφο όταν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου. Η βεβαίωση μπορεί να ζητηθεί από:

α) τη Διεύθυνση Πολιτικής Εισπράξεων και την Επιχειρησιακή Μονάδα Είσπραξης της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικών Ελέγχων και Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων,

β) την υπηρεσία ή τον φορέα που διενεργεί την εκκαθάριση ή την πληρωμή προς τον οφειλέτη για την είσπραξη της οποίας απαιτείται η κατάθεση αποδεικτικού ενημερότητας, το οποίο δεν έχει προσκομισθεί,

γ) από τον Συμβολαιογράφο που διενεργεί την μεταβίβαση ακινήτου,

δ) από τον ίδιο τον οφειλέτη μετά από αίτηση του εάν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις χορήγησης αποδεικτικού ενημερότητας.

Επιπροσθέτως, η βεβαίωση οφειλής προς το Δημόσιο εκδίδεται και οίκοθεν από την υπηρεσία όπου είναι βεβαιωμένη η οφειλή, στην περίπτωση που εντοπιστεί απαίτηση του οφειλέτη για την είσπραξη της οποίας απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας, όταν αυτό δεν δύναται βάσει των ισχυουσών διατάξεων να εκδοθεί.

2. Η αίτηση αυτή περιέχει:

α) Για φυσικό πρόσωπο: ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο, διεύθυνση επαγγέλματος και κατοικίας, αριθμό αστυνομικής ταυτότητας ή διαβατηρίου προκειμένου για αλλοδαπούς και Αριθμό Φορολογικού Μητρώου.

β) Για νομικό πρόσωπο: επωνυμία, διεύθυνση και Α.Φ.Μ.

γ) Ο σκοπός για τον οποίο ζητείται, ο φορέας

στον οποίο θα κατατεθεί και το ακριβές ποσό (ολογράφως και αριθμητικώς) που θα εισπραχθεί εάν αφορά εξόφληση τίτλου πληρωμής ή το ποσό του τιμήματος που θα αναγραφεί επί του συμβολαίου εάν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου καθώς και το ακίνητο το οποίο θα μεταβιβαστεί.

3. Περιεχόμενο της βεβαίωσης οφειλής.

α) Η βεβαίωση οφειλής προς το Δημόσιο αποτελεί δημόσιο έγγραφο, φέρει τον τίτλο «ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ» με στοιχεία υποχρεωτικά τον τίτλο της Δ.Ο.Υ. ή του Τελωνείου που το εκδίδει και της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. του φορολογουμένου, το ονοματεπώνυμο του φυσικού προσώπου ή την επωνυμία του νομικού προσώπου, για το οποίο εκδίδεται, τη διεύθυνση αυτών, τον αριθμό δελτίου ταυτότητας του φυσικού προσώπου, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου, την ημερομηνία έκδοσης της βεβαίωσης ολογράφως, τον αριθμό πρωτοκόλλου, τον αύξοντα αριθμό της βεβαίωσης, τον σκοπό για τον οποίο αυτή εκδίδεται καθώς και την ημερομηνία έκδοσης και διάρκειας ισχύος της, ολογράφως.

β) Για κάθε τίτλο πληρωμής εκδίδεται χωριστή βεβαίωση οφειλής, από την υπηρεσία στην οποία είναι βεβαιωμένη η οφειλή, η οποία επισυνάπτεται στον τίτλο πληρωμής αντί του αποδεικτικού ενημερότητας.

γ) Στην βεβαίωση οφειλής αναγράφονται:

Για τα φυσικά πρόσωπα, τα βεβαιωμένα ατομικά χρέη καθώς και βεβαιωμένα χρέη συνυποχρέωσης και συνυπευθυνότητας για τα οποία το φυσικό πρόσωπο έχει προσωπική ή/και αλληλέγγυα ευθύνη για την καταβολή τους, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, πλέον των τυχόν αναλογούντων συνεισπραττομένων.

Για τα νομικά πρόσωπα ή τις Ενώσεις προσώπων καθώς και τις ομάδες περιουσίας αναγράφονται οι βεβαιωμένες οφειλές τους καθώς και οι οφειλές που έχουν βεβαιωθεί σε βάρος άλλων προσώπων για τις οποίες έχουν ευθύνη καταβολής τους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, πλέον των τυχόν αναλογούντων συνεισπραττομένων.

Οι βεβαιωμένες οφειλές οι οποίες βρίσκονται σε αναστολή αναγράφονται μόνο εάν ζητηθεί στην αίτησή του από τον οφειλέτη.

δ) Στην περίπτωση που εκδίδεται βεβαίωση οφειλής για μεταβίβαση ακινήτου και οι οφειλές δεν εξοφλούνται πλήρως από το τίμημα, αλλά το εναπομένον ποσό διασφαλίζεται από άλλα περιουσιακά στοιχεία ή από εγγυήσεις τρίτων, σημειώνεται επί της βεβαίωσης αντίστοιχη ένδειξη.

4. Ο προϊστάμενος του τμήματος Εσόδων της Δ.Ο.Υ. ή του Δικαστικού τμήματος του Τελωνείου, κατά περίπτωση, υποχρεούται να ελέγχει δειγματοληπτικά ή στο σύνολό τους τις εκδοθείσες βεβαιώσεις, σε ό,τι αφορά στη νομιμότητα της χορήγησής τους.

5. Η Οικονομική Επιθεώρηση υποχρεούται να εκδίδει εντολές δειγματοληπτικού ελέγχου γνησιότητας των βεβαιώσεων, που προσκομίζονται στις διάφορες υπηρεσίες, διασταυρώνοντας τα σχετικά στοιχεία με αυτά των Δ.Ο.Υ. και των Τελωνείων, καθώς και την έγκαιρη απόδοση στις Δ.Ο.Υ. και στα Τελωνεία των χρημάτων.

6. Οι σχετικές βεβαιώσεις εκδίδονται σε δύο αντίγραφα. Το πρωτότυπο της βεβαίωσης οφειλών εκδίδεται και αποστέλλεται στην υπηρεσία ή στον οργανισμό πληρωμής ή στον συμβολαιογράφο όταν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου και το αντίγραφο επισυνάπτεται στην σχετική αίτηση και αρχειοθετείται ως στέλεχος σε ειδικό βιβλίο, προκειμένου να ελέγχεται η απόδοση των ποσών.

Δεν επιτρέπεται θεώρηση από οποιονδήποτε φωτοαντιγράφων ή αντιγράφων της βεβαίωσης οφειλών.

7. Αν κατά την έκδοση της βεβαίωσης γίνει κάποιο λάθος, δεν επιτρέπεται η διόρθωσή της, αλλά αυτή ακυρώνεται με πράξη του Προϊσταμένου της εκδούσας υπηρεσίας και παραμένει στην υπηρεσία, τόσο το πρωτότυπο όσο και το αντίγραφο.

8. Με βάση τη βεβαίωση αυτή αποδίδεται το προς είσπραξη ποσό και μέχρι του ύψους της οφειλής, στην εκδούσα τη βεβαίωση υπηρεσία από τον φορέα που παραλαμβάνει την βεβαίωση οφειλής προς το Δημόσιο, εντός δέκα (10) ημερών από την μερική ή ολική εξόφληση του τίτλου πληρωμής και όχι πέραν των τριών (3) εργασιμων ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας ισχύος της βεβαίωσης.

Για την απόδοση τυχόν εναπομείναντος ποσού που αποδίδεται στον δικαιούχο από την υπηρεσία ή τον οργανισμό πληρωμής, απαιτείται κατάθεση αποδεικτικού ενημερότητας του δικαιούχου.

Όταν εκδίδεται βεβαίωση οφειλής για μεταβίβαση ακινήτου, το αναγραφόμενο επί της βεβαίωσης προς παρακράτηση ποσό, πρέπει να αποδοθεί από το συμβολαιογράφο στην εκδούσα τη βεβαίωση υπηρεσία εντός τριών εργασιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου.

Άρθρο 5

Χορήγηση βεβαίωσης οφειλής σε περίπτωση ύπαρξης οφειλής σε περισσότερες από μία Δ.Ο.Υ. ή Τελωνεία

α) Για οφειλές βεβαιωμένες σε περισσότερες από μία Δ.Ο.Υ. εκδίδεται μία βεβαίωση για όλες συνολικά τις οφειλές, κατόπιν συνεννοήσεως των Δ.Ο.Υ., από την Δ.Ο.Υ. στην οποία έχει κατατεθεί η αίτηση για χορήγηση βεβαίωσης και στην οποία υφίσταται βεβαιωμένη οφειλή.

β) Με βάση τη βεβαίωση αυτή αποδίδεται το προς είσπραξη ποσό και μέχρι του ύψους της οφειλής, στην εκδούσα τη βεβαίωση υπηρεσία. Σε κάθε περίπτωση τα αποδιδόμενα ποσά πιστώνονται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.Δ. 356/1974 (ΦΕΚ 90/Α', Κ.Ε.Δ.Ε.), όπως ισχύει.

γ) Για οφειλές βεβαιωμένες σε ένα ή περισσότερα τελωνεία, για τις οποίες υφίσταται δέσμευση του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας, εκδίδονται αντίστοιχες βεβαιώσεις οφειλής προς το Δημόσιο, οι οποίες αποστέλλονται στη Δ.Ο.Υ. όπου έχει υποβληθεί το αίτημα για τη χορήγηση βεβαίωσης. Οι βεβαιώσεις των τελωνείων καθώς επίσης και βεβαιώσεις της Δ.Ο.Υ. που ενδεχομένως υφίστανται, χορηγούνται από τη Δ.Ο.Υ. στον αιτούντα. Στην περίπτωση που ζητείται βεβαίωση οφειλής για μεταβίβαση ακινήτου και υφίστανται οφειλές βεβαιωμένες στα Τελωνεία, αυτή εκδίδεται σε κάθε περίπτωση μετά από συνεννόηση του Προϊσταμένου του Τελωνείου με τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., ώστε να διαπιστωθεί ότι δεν συντρέχουν άλλοι λόγοι μη έκδοσης αποδεικτικού ενημερότητας, παρά μόνο οφειλές βεβαιωμένες σε Τε-

λωνεία ή σε Τελωνεία και Δ.Ο.Υ. και ότι τυχόν εναπομένουσες οφειλές διασφαλίζονται από λοιπά περιουσιακά στοιχεία ή από εγγυήσεις τρίτων. Σε αυτές τις περιπτώσεις η βεβαίωση οφειλής που εκδίδεται από το Τελωνείο αποστέλλεται στη Δ.Ο.Υ., ώστε να τεθεί σχετική επισημειωματική πράξη από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. ή να εκδοθεί βεβαίωση οφειλής και από τη Δ.Ο.Υ. η οποία θα ισχύει σε συνδυασμό με τη βεβαίωση οφειλής του Τελωνείου.

Άρθρο 6

Καταργούμενες διατάξεις και έναρξη ισχύος

1. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας, η υπ'

αριθμ. ΠΟΛ1124/2011 Α.Υ.Ο. (ΦΕΚ 1066/Β' /31.-05.2011) καταργείται.

2. Η παρούσα ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 18 Απριλίου 2013

[Ακολουθεί υπόδειγμα]



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
Δ.Ο.Υ/ΤΕΛΩΝΕΙΟ

Ταχ. Δ/ση :
Ταχ. Κωδ. :
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο :
FAX :

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

Ημερ/νία :
Αρ. Πρωτ. :
Α/Α (αύξων αρ. βιβλίου καταχώρησης):

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

(παρ. 8 άρθρου 26 ν. 1882/1990 ΦΕΚ 43 Α, όπως ισχύει)

| | | | |
|-------------|---------|--|-------|
| Επώνυμο : | Όνομα : | Πατρώνυμο : | ΑΔΤ : |
| Επωνυμία : | | | |
| Διεύθυνση : | | | |
| ΑΦΜ : | | Δ.Ο.Υ. : (Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος) | |

| | |
|---------------------|---------------|
| ΠΟΣΟ ΟΦΕΙΛΗΣ: | (αριθμητικώς) |
| | (ολογράφως) |

Η βεβαίωση εκδίδεται προς..... (Υπηρεσία / Συμβολαιογράφος)

Στοιχεία επικοινωνίας Υπηρεσίας / Συμβολαιογράφου :

Η βεβαίωση χορηγείται για : (είσπραξη χρημάτων / μεταβίβαση ακινήτου)

Στοιχεία τίτλου πληρωμής :

| | |
|---|--------------------------|
| ΕΙΣΠΡΑΞΗ ΧΡΗΜΑΤΩΝ | <input type="checkbox"/> |
| <p>Σημείωση : α) Το αποδιδόμενο ποσό και μέχρι του ύψους της οφειλής να αποδοθεί εντός δέκα (10) ημερών, από την μερική ή ολική εξόφληση του τίτλου πληρωμής, στην Υπηρεσία μας και όχι πέραν των τριών (3) εργάσιμων ημερών από την παρέλευση της προθεσμίας ισχύος της βεβαίωσης.</p> <p>β) Η παρούσα εκδίδεται για έναν μόνο τίτλο πληρωμής.</p> <p>γ) Για την απόδοση τυχόν εναπομείναντος ποσού απαιτείται η κατάθεση αποδεικτικού ενημερότητας.</p> | |

| | |
|---|--------------------------|
| ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ* | <input type="checkbox"/> |
| <p>Σημείωση : α1) το σύνολο της οφειλής καλύπτεται από το προϊόν του τιμήματος το οποίο αποδίδεται μέχρι του ύψους αυτής στην Υπηρεσία μας.</p> <p>α2) Η εναπομείνασα οφειλή διασφαλίζεται από λοιπά περιουσιακά στοιχεία ή από εγγυήσεις τρίτων.</p> <p>ΠΟΣΟ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗΣ</p> <p>β) Δεν συντρέχουν άλλοι λόγοι μη έκδοσης αποδεικτικού ενημερότητας παρά μόνο οι οφειλές που περιλαμβάνονται στην παρούσα βεβαίωση.</p> <p>γ) Το ποσό αποδίδεται στην Υπηρεσία μας εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την σύνταξη του συμβολαίου.</p> <p>*ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:</p> | |

Η παρούσα ισχύει μέχρι.....(ολογράφως)

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ./ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ
(Υπογραφή / σφραγίδα)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΕΓΓΡΑΦΑ**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1047
11.3.2013/Υπ. Οικ.**

Αποδοχή της υπ' αριθ. 532/2012 γνωμοδότησης του ΝΣΚ σχετικά με την εφαρμογή διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ σε περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων που αποκτήθηκαν από επαχθή ή μη επαχθή αιτία.

Σας κοινοποιούμε για ενημέρωσή σας την υπ' αριθ. 532/2012 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, που έγινε δεκτή από τον Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι, κατά την έννοια των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ, εισόδημα από εμπορική επιχείρηση είναι αυτό που προκύπτει από την ανέγερση μεμονωμένης πολυώροφης οικοδομής επί ιδιόκτητου οικοπέδου, εφόσον η ανέγερση δεν γίνεται προς τον σκοπό αξιοποίησης κεφαλαίου, αλλά προς τον σκοπό επίτευξης κέρδους από την μεταβίβαση των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής. Ο σκοπός αυτός δύναται να συναχθεί από συναφή προς την ανέγερση της οικοδομής περιστατικά, όπως το μέγεθος της οικοδομής, η ανέγερσή της σε χρόνο που δεν απέχει πολύ από την απόκτηση του οικοπέδου, η πώληση των διαμερισμάτων κ.λπ. σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, η αναλογία μεταξύ των διαμερισμάτων που πωλήθηκαν και εκείνων που παρέμειναν στον ιδιοκτήτη, η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσεως και πώλησης. **Η κρίση, όμως, περί της συνδρομής ή μη του ανωτέρω σκοπού ανάγεται στην αρμοδιότητα της φορολογικής αρχής, εκφέρεται κατά συγκεκριμένη περίπτωση και υπόκειται στον έλεγχο των αρμοδίων δικαστηρίων.**

Επίσης, για τον χαρακτηρισμό του εισοδήματος που προκύπτει από την ανέγερση μεμονωμένης πολυώροφης οικοδομής επί οικοπέδου ως εισοδήματος από εμπορική επιχείρηση, ουδόλως ενδιαφέρει ο τρόπος κατά τον οποίο ο ιδιοκτήτης απέκτησε το συγκεκριμένο ακίνητο και ειδικότερα εάν περιήλθε σε αυτόν από δωρεά, κλη-

ρονομιά ή αγορά, ο δε χαρακτηρισμός αυτός δεν αναιρείται ούτε εκ του γεγονότος ότι η ανέγερση δεν πραγματοποιήθηκε από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη, αλλά με ανάθεση σε εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής, ούτε εκ του γεγονότος ότι η ανέγερση της οικοδομής ή και η πώληση των διαμερισμάτων δεν έγιναν με τη συστηματική οργάνωση επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων, καθόσον, εμπορική επιχείρηση αποτελεί και η μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη, που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους.

Τέλος, η προϋπόθεση πώλησης μέσα σε δύο (2) έτη από την απόκτηση του ακινήτου δεν έχει εφαρμογή στην προκείμενη περίπτωση, καθόσον αναφέρεται στην δεύτερη περίπτωση της παρ. 2 του άρθρου 28 και συγκεκριμένα στην πώληση εδαφικών εκτάσεων που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και είναι ιδιαίτερα μεγάλης αξίας και όχι στην ανέγερση και μεταβίβαση οριζόντιων ιδιοκτησιών επί ιδιοκτήτου οικοπέδου, η οποία συνιστά μεμονωμένη πράξη αγοραπωλησίας ακινήτων και αποτελεί διαφορετική περίπτωση.

**Αριθμός γνωμοδότησης 532/2012
Το Νομικό Συμβούλιο του κράτους
(Τμήμα Β')**

Συνεδρίαση της 29ης Οκτωβρίου 2012

Αριθμός ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. Δ12 Α' 1082216 ΕΞ 2012/24.5.2012 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Φορολογικών και Τελωνειακών Θεμάτων (Γενική Δ/ση Φορολογίας - Δ/ση Φορολογίας Εισοδήματος - Τμήμα Α') του Υπουργείου Οικονομικών.

Περίληψη ερωτήματος: Εάν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 28 του Κ.Φ.Ε. επί πωλήσεως διαμερισμάτων, αποθηκών και κλειστών χώρων στάθμευσης, τα οποία αποκτήθηκαν από τον υιό του κληρονομηθέντος ιδιοκτήτη τους ως ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου ενόσω ήταν ημιτελή και στη συνέχεια, μετά την αποπεράτωσή τους, κατά το σύστημα της αντιπαροχής, που είχε δοθεί το οικοπέδο από τον κληρονομούμενο, πωλήθηκαν από τον κληρονόμο.

.....

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Β' Τμήμα) γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Ιστορικό

Από το έγγραφο της ερωτώσης υπηρεσίας και τα στοιχεία που το συνοδεύουν προκύπτουν τα εξής:

1. Φυσικό πρόσωπο κληρονόμησε από τον πατέρα του διαμερίσματα, αποθήκες και κλειστούς χώρους στάθμευσης, ευρισκόμενα σε ημιτελές στάδιο αποπεράτωσης (φάση των τούβλων), ως ποσοστό συγκυριότητας επί οικοπέδου ιδιοκτησίας του κληρονομούμενου, το οποίο είχε δοθεί από τον τελευταίο σε εργολάβο προς ανέγερση οριζοντίων ιδιοκτησιών με το σύστημα της αντιπαροχής. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. κατά τον υπολογισμό του φόρου κληρονομίας εκτίμησε τα εν λόγω διαμερίσματα στις υποβληθείσες δηλώσεις κληρονομίας με αξία εκείνη της ημιτελούς κατασκευής που είχαν κατά τον χρόνο επαγωγής της κληρονομίας. Στη συνέχεια και μετά την αποπεράτωση της πολυκατοικίας ο ίδιος κληρονόμος, από το έτος 2003 έως και το έτος 2006, επώλησε πέντε κληρονομηθέντα διαμερίσματα και δύο κλειστές θέσεις στάθμευσης.

2. Με βάση τα ανωτέρω, τίθενται από την υπηρεσία οι ακόλουθοι προβληματισμοί:

α) Αν επί της διαφοράς μεταξύ της τιμής πώλησης και της αξίας εκτίμησης των κληρονομηθέντων και πωληθέντων διαμερισμάτων και θέσεων στάθμευσης από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., κατά τον υπολογισμό του φόρου κληρονομίας, συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 28 του Κ.Φ.Ε. ή όχι. Ειδικότερα, ερωτάται εάν οι πωλήσεις των ανωτέρω διαμερισμάτων, αποθηκών και κλειστών χώρων στάθμευσης συνιστούν εμπορικές πράξεις από πωλήσεις ακινήτων που απέβλεπαν στην επίτευξη κέρδους και όχι στην επαύξηση της περιουσίας ή στην αξιοποίηση του κεφαλαίου και υπόκεινται σε φόρο σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994, σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες διατάξεις του άρθρου 32 και της παραγράφου 10 του άρθρου 70 του ίδιου Κώδικα.

β) Εάν η προϋπόθεση της πωλήσεως εντός διετίας από την κτήση του ακινήτου, που τίθεται με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 28 του ίδιου νόμου, έχει ή όχι εφαρμογή στη συγκεκριμένη περίπτωση,

γ) Εάν αίρεται η εμπορικότητα των πιο πάνω πράξεων ή όχι εκ του γεγονότος ότι τα διαμερίσματα αποκτήθηκαν από μη επαχθή αιτία, ότι υφίσταται χρονική απόσταση τριών ετών από την απόκτηση μέχρι και την πώληση και ότι ελλείπει η ιδιότητα του εργολάβου και η συστηματική οργάνωση επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων.

3. Στο σημείο, όμως, αυτό κρίνεται σκόπιμο να σημειωθεί ότι ερώτημα δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο γνωμοδοτήσεως και σε αναφορά προς τις διατάξεις των άρθρων 32 και 70 παρ. 10 του ν. 2238/1994, διότι δεν τίθεται σαφής και συγκεκριμένος προβληματισμός σε σχέση με τις διατάξεις αυτές, όπως απαιτείται κατ' άρθρο 6 παρ. 6 του Οργανισμού του ΝΣΚ (ν. 3086/2002, Α' 324).

II. Εφαρμοστέες διατάξεις

Στις διατάξεις του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 2238/1994, Α' 152), ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«άρθρο 28

έννοια και απόκτηση του εισοδήματος

1. *Εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις είναι το κέρδος που αποκτάται από ατομική ή εταιρική επιχείρηση εμπορική, βιομηχανική ή βιοτεχνική ή από την άσκηση οποιουδήποτε κερδοσκοπικού επαγγέλματος, το οποίο δεν υπάγεται στα ελευθέρια επαγγέλματα που αναφέρονται στο άρθρο 48.*

2. *Επιχείρηση αποτελεί και μεμονωμένη ή συμπωματική πράξη που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους, καθώς και η πώληση μέσα σε δύο (2) χρόνια από την απόκτηση εξ επαχθούς αιτίας εδαφικών εκτάσεων που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και έχουν μεγάλη αξία.*

3. *Θεωρείται ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις:*

α. Το κέρδος από την άσκηση επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων γενικά, εκτός από τις επιχειρήσεις, που αναφέρονται στο άρθρο 34,

των οποίων το καθαρό κέρδος εξευρίσκεται με ειδικό τρόπο.

Ως κέρδος θεωρείται η επιπλέον διαφορά μεταξύ της αξίας του ακινήτου το οποίο πουλήθηκε και της αξίας αυτού κατά το χρόνο της αγοράς. Ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43/Α'). Αν όμως το τίμημα που αναφέρεται στα οικεία πωλητήρια συμβόλαια είναι μεγαλύτερο από την πιο πάνω αξία, ως ακαθάριστο έσοδο λαμβάνεται το αναφερόμενο σε αυτά τα συμβόλαια τίμημα. ...».

III. Ερμηνεία των διατάξεων

Από τις ανωτέρω διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα ακόλουθα:

1. Κατά τη ρητή διατύπωση της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και συνεπώς φορολογείται, το κέρδος από την άσκηση επιχειρήσεως αγοραπωλησίας ακινήτων, ενώ κατά την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου επιχείρηση αποτελεί: α) η μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη, που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους και β) η πώληση εδαφικών εκτάσεων εκτός σχεδίου πόλεως και μεγάλης αξίας μέσα σε δύο χρόνια από την απόκτησή τους εξ επαχθούς αιτίας.

2. Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, εισόδημα από εμπορική επιχείρηση είναι και αυτό που προκύπτει από την ανέγερση μεμονωμένης πολυώροφης οικοδομής επί ιδιοκτήτου οικοπέδου, εφόσον η ανέγερση δεν γίνεται προς τον σκοπό αξιοποίησεως κεφαλαίου, αλλά προς τον σκοπό επιτεύξεως κέρδους από τη μεταβίβαση των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής. Ο σκοπός αυτός μπορεί να συναχθεί από συναφή προς την ανέγερση της οικοδομής περιστατικά, όπως το μέγεθος της οικοδομής, η ανέγερσή της σε χρόνο που δεν απέχει πολύ από την απόκτηση του οικοπέδου, η πώληση των διαμερισμάτων κ.λπ. σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, η αναλογία μεταξύ των διαμερισμάτων που πωλήθηκαν και εκείνων που παρέμειναν στον ιδιοκτήτη ή διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσεως και πώλησεως κ.λπ. (ΣΤΕ 2843/1992,

4035/1998, 3564/1997). Η κρίση, όμως, περί της συνδρομής ή μη του ανωτέρω σκοπού ανάγεται στην αρμοδιότητα της φορολογικής αρχής, εκφέρεται κατά συγκεκριμένη περίπτωση και υπόκειται στον έλεγχο των αρμοδίων δικαστηρίων.

3. Για τον χαρακτηρισμό του εισοδήματος που προκύπτει από την ανέγερση μεμονωμένης πολυώροφης οικοδομής επί οικοπέδου ως εισοδήματος από εμπορική επιχείρηση, ουδόλως ενδιαφέρει ο τρόπος κατά τον οποίο ο ιδιοκτήτης απέκτησε το συγκεκριμένο ακίνητο και ειδικότερα εάν περιήλθε σε αυτόν μετά από δωρεά, κληρονομία ή αγορά (ΣΤΕ 4035/1988), ο δε χαρακτηρισμός αυτός δεν αναιρείται ούτε εκ του γεγονότος ότι η ανέγερση δεν πραγματοποιήθηκε από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη, αλλά με ανάθεση σε εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής (ΣΤΕ 2843/1992), ούτε εκ του γεγονότος ότι η ανέγερση της οικοδομής ή και η πώληση των διαμερισμάτων δεν έγιναν με τη συστηματική οργάνωση επιχειρήσεως αγοραπωλησίας ακινήτων, αφού, ως ήδη ελέχθη, εμπορική επιχείρηση αποτελεί και η μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη, που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους. Τέλος, η προϋπόθεση πώλησεως μέσα σε δύο έτη από την απόκτηση του ακινήτου δεν έχει εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση, καθόσον αναφέρεται στη δεύτερη περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 28 και συγκεκριμένα στην πώληση εδαφικών εκτάσεων που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και είναι ιδιαίτερα μεγάλης αξίας και όχι στην ανέγερση και μεταβίβαση οριζόντιων ιδιοκτησιών επί ιδιοκτήτου οικοπέδου, η οποία συνιστά μεμονωμένη πράξη αγοραπωλησίας ακινήτων και αποτελεί διαφορετική περίπτωση.

Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, στα τεθέντα ερωτήματα αρμόζουν οι ανωτέρω αναλυτικώς διδόμενες απαντήσεις.

Αθήνα, 8.11.2012

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1072

11.4.2013/Υπ. Οικ.

Κοινοποίηση των διατάξεων του άρθρου 19 του Ν. 4110/2013 (ΦΕΚ 17Α'), καθώς και των παρα-

γράφων 1, 2 και 3 του άρθρου 36 του Ν. 4141/2013 (ΦΕΚ 81 Α').

Σας κοινοποιούμε τις αναφερόμενες στο θέμα διατάξεις για ενημέρωσή σας και σας παρέχουμε τις κατωτέρω οδηγίες για ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

Συγκεκριμένα:

1) Ν. 4110/2013, άρθρο 19 παρ. 1 :

Καθορίζεται η διαδικασία αποκοπής του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. από το λογαριασμό του ηλεκτρικού ρεύματος και η βεβαίωση αυτού στις Δ.Ο.Υ. (για το θέμα αυτό έχουν δοθεί οδηγίες με το Δ13 ΦΜΑΠ 1117493 ΕΞ 2012/23-8-2012 έγγραφό μας).

2) Ν. 4110/2013, άρθρο 19 παρ. 2:

Τα φυσικά πρόσωπα, που την 1η Ιανουαρίου 2013 έχουν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (2ος Πίνακας της δήλωσης στοιχείων ακινήτων), υποχρεούνται να ελέγξουν ηλεκτρονικά την περιουσιακή κατάσταση των γηπέδων αυτών, όπως αυτή εμφανίζεται στην ιστοσελίδα της Γ.Γ.Π.Σ., και να τροποποιήσουν, συμπληρώσουν ή και διαγράψουν αυτά, έτσι ώστε ο 2ος Πίνακας της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) να απεικονίζεται ορθά. Σε περίπτωση συμφωνίας με την απεικόνιση της Γ.Γ.Π.Σ., υποχρεούνται να οριστικοποιήσουν την περιουσιακή τους κατάσταση.

Τα νομικά πρόσωπα, για το έτος 2013, υποχρεούνται σε ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), στην οποία θα περιλαμβάνεται η περιουσιακή τους κατάσταση, όπως αυτή υφίσταται κατά την 1η Ιανουαρίου 2013.

3) Ν. 4110/2013, άρθρο 19 παρ. 3:

Η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού Φ.Α.Π. για τα φυσικά πρόσωπα μετατίθεται την 1/1/2014. Σημειώνεται ότι η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και πάλι με την παρ.1 του άρθρου 36 του Ν. 4141/2013, ως αναλύεται πιο κάτω.

4) Ν. 4141/2013, άρθρο 36 παρ. 1:

Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από τη δημοσίευση του νόμου αυτού (5/4/2013), αντί του πιστοποιητικού Φ.Α.Π., τα φυσικά πρόσωπα προσκομίζουν εκκαθαριστικό

σημείωμα - δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 (βλέπετε οδηγίες πιο κάτω).

5) Ν. 4141/2013, άρθρο 36 παρ. 2:

Στις περιπτώσεις που, μετά τον επανυπολογισμό Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. έτους 2011 με βάση τα διορθωμένα στοιχεία των ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 53 του Ν. 4021/2011, προκύπτει αρνητική διαφορά, το ποσό επιστρέφεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

6) Ν. 4141/2013, άρθρο 36 παρ. 3:

Αναβιώνει από 1/3/2013 μέχρι και 30/6/2014 η ρύθμιση του άρθρου 44 του Ν. 3673/2009 για τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι 31/12/2000. Για την εφαρμογή της ρύθμισης αυτής, ειδικά ως προς τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, σας γνωρίζουμε ότι κατά την κατάρτιση των οριστικών συμβολαίων απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010 (αφού στην συγκεκριμένη διάταξη δεν προβλεπόταν εξαίρεση από την προσκόμιση αυτού ως μεταγενεστέρου). Συνεπώς, στις περιπτώσεις που ο αγοραστής είναι νομικό πρόσωπο, προσκομίζει το πιο πάνω πιστοποιητικό. Στις περιπτώσεις που ο αγοραστής είναι φυσικό πρόσωπο, προσκομίζει κυρωμένο αντίγραφο εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 σύμφωνα με τα αναφερόμενα πιο κάτω.

Ειδικότερα για την εφαρμογή της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 36 του Ν. 4141/2013 σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

❖ Στις περιπτώσεις που μεταβιβάζεται από *φυσικό πρόσωπο* με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, απαιτείται η επισύναψη στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο επικυρωμένου από τη Δ.Ο.Υ. αντιγράφου του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, επί του οποίου βεβαιώνεται η καταβολή του τέλους που *επιμεριστικά* αναλογεί σε αυτό. Το ανωτέρω εκκαθαριστικό χορηγείται μετά από αίτηση του φορολογουμένου, στην οποία αναγράφονται ο Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου και η αιτιολογία για τη χορήγησή του.

- ❖ Εφόσον το ακίνητο απεκτήθη μετά την 1η Ιανουαρίου 2009, απαιτείται η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986. Προς τούτο υποβάλλεται από το φορολογούμενο, στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του Δ.Ο.Υ., υπεύθυνη δήλωση με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου και στην οποία επισυνάπτεται φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- ❖ Εφόσον μεταβιβάζεται από φυσικό πρόσωπο με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (Πίνακας 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων) ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, δεν επισυνάπτεται στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο επικυρωμένο αντίγραφο του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, δεδομένου ότι τα γήπεδα αυτά δεν απεικονίζονται σε αυτό ως μη υποκείμενα σε Ε.Τ.ΑΚ. (Το αυτό ισχύει και σε κάθε περίπτωση ακινήτου το οποίο δεν υπόκειται σε Ε.Τ.ΑΚ., π.χ. δουλεία κ.λπ.). Αν όμως επί του γηπέδου υπάρχει κτίσμα, απαιτείται η επισύναψη του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 ή της υπεύθυνης δήλωσης, κατά περίπτωση, για το κτίσμα.
- ❖ Αν στο εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 παρουσιάζεται απόκλιση ως προς την επιφάνεια του περιγραφόμενου ακινήτου ή και τα λοιπά περιγραφικά στοιχεία αυτού και, για το λόγο αυτό, η προκύπτουσα από το εκκαθαριστικό αξία είναι μεγαλύτερη, τότε δεν πραγματοποιούνται διορθώσεις από το φορολογούμενο και το εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ως έχει. Στις περιπτώσεις όμως που στο εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 παρουσιάζεται απόκλιση ως προς την επιφάνεια του περιγραφόμενου ακινήτου ή και τα λοιπά περιγραφικά στοιχεία αυτού και, για το λόγο αυτό, η προκύπτουσα από το εκκαθαριστικό αξία είναι μικρότερη ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή και όλο το ακίνητο, τότε υποβάλλεται δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2009 με την ορθή απεικόνιση του ακινήτου. Η δήλωση εκκαθαρίζεται άμεσα από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και, αφού καταβληθεί ο αναλογών κύριος και πρόσθετος φόρος από τον υπόχρεο, χορηγείται σε αυτόν το νέο εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 επικυρωμένο, επί του οποίου βεβαιώνεται η καταβολή του επιμεριστικά αναλογούντος τέλους.
- ❖ Αν η απόκλιση δικαιολογείται από ρητή και σαφή οδηγία του Υπουργείου Οικονομικών, ο φορολογούμενος υποβάλλει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, με την οποία εξηγεί τους λόγους απόκλισης, συνοδευόμενη από τα απαραίτητα παραστατικά. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και για αυθαίρετα κτίσματα που τακτοποιήθηκαν με τους νόμους 3843/2010 και 4014/2011 (εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. 2009 ή/και υπεύθυνη δήλωση για το αυθαίρετο τακτοποιούμενο κτίσμα), καθώς και στην περίπτωση μεταβίβασης κτίσματος που ανηγέρθη μετά την 1/1/2009 (εκκαθαριστικό για το οικοπέδο, υπεύθυνη δήλωση για το κτίσμα).
- ❖ Στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος δεν έχει υποβάλει καμία δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9), ενώ είχε υποχρέωση γι' αυτό, αν το ακίνητο το είχε πριν την 1η Ιανουαρίου 2008 θα υποβάλει δηλώσεις για τα έτη 2008 και 2009, ενώ αν το απέκτησε εντός του έτους 2008, θα υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) για το έτος 2009. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης, εκκαθάριση αυτής και χορήγηση του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 με βεβαίωση καταβολής του φόρου, είναι η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9).
- ❖ Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη χορήγηση του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 με την επ' αυτού βεβαίωση καταβολής του φόρου είναι η

- Δ.Ο.Υ., η οποία εξέδωσε το Ε.Τ.ΑΚ. του έτους 2009.
- ❖ Στις περιπτώσεις συζύγων που βρίσκονται σε διάσταση ή όταν υπάρχει διαζύγιο και το εκκαθαριστικό σημείωμα - δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 ήταν κοινό, αντί του κοινού εκκαθαριστικού σημειώματος - δήλωσης Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, χορηγείται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. βεβαίωση, στην οποία περιγράφεται αναλυτικά το δηλωθέν ακίνητο καθώς και η εξόφληση του φόρου, προκειμένου να επισυναφθεί αυτή στο οικείο συμβόλαιο, στα πλαίσια της διασφάλισης του φορολογικού απορρήτου.
 - ❖ Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία καταδικάστηκε φυσικό πρόσωπο σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. του φυσικού προσώπου που καταδικάστηκε. Η δικαστική απόφαση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί, αντί του εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, στο οικείο συμβόλαιο.
 - ❖ Τα ανωτέρω πιστοποιητικά επισυνάπτονται σε συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από 5 Απριλίου 2013 και μετά. Σημειώνεται ότι η ίδια υποχρέωση (για επισύναψη εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009) υπήρχε από τις 2 Ιανουαρίου 2013 έως και τις 22 Ιανουαρίου 2013 (βάσει της ΠΟΛ. 1003/2013 Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών). Για το διάστημα από 23 Ιανουαρίου 2013 έως και 4 Απριλίου 2013, δεν απαιτείτο να επισυναφθεί κανένα πιστοποιητικό ή εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. φυσικού προσώπου κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων.
 - ❖ Το εκκαθαριστικό ή/και η υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, επισυνάπτονται στην πρωτότυπη πράξη και παραμένουν στο αρχείο του συμβολαιογράφου, γενομένης ρητής μνείας περί τούτου στο καταρτιζόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Οι υποθηκοφύλακες και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων

υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή καταχώριση, αντίστοιχα, συμβολαιογραφικών πράξεων, αν δεν προκύπτει ρητά από αυτά ότι έχει επισυναφθεί το εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 ή/και η θεωρημένη από τη Δ.Ο.Υ. υπεύθυνη δήλωση και ότι αυτά τηρούνται στο αρχείο του συμβολαιογράφου με την πρωτότυπη πράξη.

- ❖ Τονίζεται ιδιαίτερα ότι τα προαναφερόμενα περί υποχρέωσης προσκόμισης εκκαθαριστικών Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που ο υπόχρεος είναι φυσικό πρόσωπο. Στις περιπτώσεις που ο υπόχρεος είναι νομικό πρόσωπο, κατά την κατάρτιση των πιο πάνω συμβολαιογραφικών πράξεων απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού Φ.Α.Π. των ετών 2011 & 2012 (σχετ. η ΠΟΛ. 1265/2011 Α.Υ.Ο.)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1083

11.4.2013/Υπ. Οικ.

Αποδοχή της με αρ. 634/2012 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους σχετικά με την εφαρμογή διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ σε περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων που αποκτήθηκαν από επαχθή ή μη επαχθή αιτία, σε συνδυασμό με την καταβολή φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος ή τέλους συναλλαγής με βάση τις διατάξεις του νόμου 3427/2005.

Σας κοινοποιούμε για ενημέρωσή σας την 634/2012 ομόφωνη γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Τμήμα Β'), που έγινε δεκτή από τον Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι, στις περιπτώσεις μεμονωμένης ή συμπτωματικής αγοραπωλησίας ακινήτων, για τις οποίες, κατά την εκφερομένη κατά συγκεκριμένη υπόθεση κρίση της φορολογικής αρχής, έχουν εφαρμογή, σε συνδυασμό, οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 28 του Ν. 2238/1994, ο τυχόν καταβληθείς φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος (ΦΑΥ) ή το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων (ΤΣΑ) δεν συμψηφίζεται, διότι η επιβολή των εν λόγω φόρων δεν συνιστά ανεπίτρεπτη διπλή φορολογία, αφού στην πε-

ρίπτωση μεν της επιβολής φόρου επί του κέρδους από την μεμονωμένη ή συμπτωματική αγοραπωλησία ακινήτων και επί του αυτομάτου υπερτιμήματος, ναι μεν η φορολογητέα ύλη και το υποκείμενο του φόρου είναι τα ίδια, πλην όμως ο φόρος επιβάλλεται με διαφορετικούς νόμους, στην περίπτωση δε του Τέλους Συναλλαγής Ακινήτων (ΤΣΑ) το υποκείμενο του φόρου είναι διαφορετικό, λαμβανομένου υπόψη ότι, από καμία διάταξη δεν προβλέπεται απαλλαγή από την φορολόγηση του κέρδους ή απαλλαγή από τον ΦΑΥ ή το ΤΣΑ.

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΡΙΤΣΕΛΗΣ

**Αριθμός γνωμοδότησης 634/2012
Το Νομικό Συμβούλιο του κράτους
(Τμήμα Β')**

Συνεδρίαση της 17ης Δεκεμβρίου 2012

Αριθμός ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. Πρωτ. Δ12 Α 1082216 ΕΞ 2012/24.5.2012 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενικής Γραμματείας Φορολογικών και Τελωνειακών Θεμάτων/Γενικής Διευθύνσεως Φορολογίας/Διευθύνσεως Φορολογίας Εισοδήματος (Τμήμα Α')).

Περίληψη ερωτήματος: *Αν, στις περιπτώσεις αγοραπωλησίας ακινήτων, για τις οποίες έχουν εφαρμογή, σε συνδυασμό, οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994, ο τυχόν καταβληθείς Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (ΦΑΥ) ή Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων (ΤΣΑ) συμψηφίζεται, δεδομένου ότι ο ν. 3427/2005 φορολογεί τη διαφορά μεταξύ αξίας κτήσεως και αξίας πώλησεως (ΦΑΥ).*

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Β' Τμήμα) γνωμοδότησε ως εξής:

I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το εν θέματι ερώτημα, κατ' εκτίμηση του περιεχομένου του, όπως αυτό διευκρινίσθηκε και συμπληρώθηκε με το υπ' αριθμ. Πρωτ. Δ 12 Α 1135912 ΕΞ 2012/2.10.2012 έγγραφο της ερωτώσης υπηρεσίας και των προσαρτημένων σε αυτό σχετικών, υποβλήθηκε με τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά που προέκυψαν από

ελέγχους φυσικών προσώπων:

A. Φορολογούμενος, διευθύνων σύμβουλος και κύριος μέτοχος Α.Ε., αγόρασε από την εν λόγω εταιρεία, στις 24/9/2007, ακίνητο, αποτελούμενο από οικόπεδο με πολυώροφη οικοδομή στη Θεσσαλονίκη, του οποίου η αντικειμενική αξία ήταν 7.237.6336,00 ευρώ, αντί τιμήματος 10.350.000,00 ευρώ. Στις 10/4/2009, ο εν λόγω φορολογούμενος μεταβίβασε το ακίνητο στην Α.Ε., με αντικειμενική αξία 10.020.166,98 ευρώ, αντί τιμήματος 19.600.000,00 ευρώ. Για την ανωτέρω μεταβίβαση υποβλήθηκε στη Β' Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης δήλωση Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος του ν. 3427/2005, από την οποία δεν προέκυψε φόρος και καταβλήθηκε, μόνον, το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων ύψους 196.000,00 ευρώ.

B. Φορολογούμενος απέκτησε τον Απρίλιο του 2008 λόγω πλειστηριασμού ακίνητο (Ξενοδοχείο), με αξία εκπλειστηριάσματος 7.030.110,00 ευρώ και αντικειμενική αξία 9.299.639,47 ευρώ. Τον Ιούνιο του 2008 ο εν λόγω φορολογούμενος μεταβίβασε το ακίνητο αυτό σε Κυπριακή εταιρεία αντί αντικειμενικής αξίας 9.299.639,47 ευρώ. Για την ανωτέρω μεταβίβαση υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ. Κρανιδίου δήλωση Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος, από την οποία, λόγω του γεγονότος ότι η αντικειμενική αξία κτήσης και πώλησεως είναι η ίδια, δεν προέκυψε φόρος και καταβλήθηκε μόνον το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων, ύψους 92.996,39 ευρώ.

Για τα κέρδη των ως άνω περιπτώσεων δεν καταβλήθηκε ποτέ φόρος εισοδήματος.

II. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. Στις διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ΚΦΕ), που κυρώθηκε με το ν. 2238/1994, ορίζονται, πλην άλλων, τα εξής:

«1. *Εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις είναι το κέρδος που αποκτάται από ατομική ή εταιρική επιχείρηση εμπορική, βιομηχανική ή βιοτεχνική ή από την άσκηση οποιουδήποτε κερδοσκοπικού επαγγέλματος, το οποίο δεν υπάγεται στα ελευθέρια επαγγέλματα που αναφέρονται στο άρθρο 48.*

2. Επιχείρηση αποτελεί και μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους, καθώς και η πώληση μέσα σε δυο (2) χρόνια από την απόκτηση εξ επαχθούς αιτίας εδαφικών εκτάσεων που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και έχουν μεγάλη αξία.

3. Θεωρείτο ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις:

α) Το κέρδος από την άσκηση επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων γενικά, εκτός από τις επιχειρήσεις, που αναφέρονται στο άρθρο 34, των οποίων το καθαρό κέρδος εξευρίσκεται με ειδικό τρόπο. Ως κέρδος θεωρείται η επιπλέον διαφορά μεταξύ της αξίας του ακινήτου το οποίο πουλήθηκε και της αξίας αυτού κατά το χρόνο της αγοράς. Ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43 Α). Αν όμως το τίμημα που αναφέρεται στα οικεία πωλητήρια συμβόλαια είναι μεγαλύτερο από την ποιο πάνω αξία, ως ακαθάριστο έσοδο λαμβάνεται το αναφερόμενο σε αυτό το συμβόλαιο τίμημα. Ειδικά, για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, ως ακαθάριστα έσοδα λαμβάνονται: α) Το τίμημα από τις πωλήσεις των πιο πάνω ακινήτων που αναφέρεται στα οικεία πωλητήρια συμβόλαια, β) Η διαφορά μεταξύ του τιμήματος της αξίας κατά περίπτωση, που φορολογήθηκε, και της πραγματικής αξίας του ακινήτου, η οποία εξευρίσκεται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, γ)... δ)... ε)... στ)... ζ). Θεωρείται ως εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και η πραγματοποιηθείσα αυτόματη υπερτίμηση του πάγιου κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην επιχείρηση, καθώς και η υπερτίμηση που δεν πραγματοποιήθηκε, εφόσον αυτή έχει περιληφθεί στην απογραφή.

2. Εξ άλλου, στο ν. 3427/2005 «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312/27.12.2005), όπως τα άρθρα 2-19 ίσχυαν πριν από κατάργησή τους με το άρθρο 23 του ν. 3842/2010 (Α' 58), η οποία κατά το άρθρο 92 του ίδιου νόμου επήλθε από 23-4-2010, ορίζοντο, πλην άλλων, τα εξής:

Άρθρο 2. «Επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού η εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία, επιβάλλεται φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης αυτού και της τιμής πώλησής του. Ως κτήση του ακινήτου νοείται η αγορά ή η με άλλη αιτία κτήση του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της.

2. Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος περιλαμβάνονται:

α) η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, καθώς και η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης, β)... γ) κ.λπ.

3. Δεν υπάγονται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος:

α)... β)... γ)... δ).....,

ε) η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον έχει το χαρακτήρα εργολαβικού ανταλλάγματος για την ανέγερση επί του οικοπέδου ή γηπέδου οικοδομής, καθώς, επίσης, η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου ή γηπέδου από την αντιπαροχή του οικοπεδούχου».

Άρθρο 3. «1. Ως αξία υποκείμενη σε φόρο λαμβάνεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος.

2. Ως τιμή κτήσης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο απόκτησής του, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α' και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παρ. 1, 2, και 4 έως 10 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 42 Α'), όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις.

3. Ως τιμή πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο μεταβίβασής του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της πράξης μεταβίβασης, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παρ. 1, 2, 3 εδ. α' και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α

παρ. 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο...».

Άρθρο 4. «Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος βαρύνει τον πωλητή»

Άρθρο 5. «Ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου».

Άρθρο 6. «Ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε ποσοστό:

α) είκοσι τοις εκατό (20%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως και πέντε (5) ετών από την κτήση του ακινήτου,

β) δέκα τοις εκατό (10%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) έως και δεκαπέντε (15) ετών από την κτήση του ακινήτου,

γ) πέντε τοις εκατό (5%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) έως και είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου.

Αν η μεταβίβαση γίνει μετά την πάροδο είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, δεν επιβάλλεται φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος».

Άρθρο 7. «Δεν υπόκεινται σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος

α)...., β)...., γ)....,

δ) Η πώληση οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών και του οποίου τα καθαρά κέρδη από τις εργασίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

ε) Η μεταβίβαση ακινήτου από οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, κατά τις διατάξεις της περι-

πτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

στ)....».

Άρθρο 11. «1. Επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006 και μετά την κτήση αυτή μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία αντί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, επιβάλλεται τέλος συναλλαγής επί της αξίας του.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεταβίβασης οικοδομής που ανεγέρθηκε επί οικοπέδου ή γηπέδου που αποκτήθηκε μετά την ανωτέρω ημερομηνία επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

Επίσης, επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται αιτία γονικής παροχής μετά την 13η Δεκεμβρίου 2007 και μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία εντός πενταετίας από την κτήση του.

2. ...

3. Δεν υπάγεται σε τέλος συναλλαγής η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον έχει το χαρακτήρα εργολαβικού ανταλλάγματος για την ανέγερση επί του οικοπέδου ή γηπέδου οικοδομής, καθώς επίσης η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου ή γηπέδου από την αντιπαροχή του οικοπεδούχου».

Άρθρο 12. «Για τον υπολογισμό του τέλους συναλλαγής ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λογίζεται η αξία που ορίζεται στο άρθρο 41 και 41α του ν. 1249/1982, όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950, στις λοιπές περιπτώσεις. Σε περίπτωση που, στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή, επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού, το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, το τέλος συναλλαγής υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα.

2....»

Άρθρο 13. «Το τέλος συναλλαγής βαρύνει τον αγοραστή. Ως αγοραστής νοείται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του παρόντος».

Άρθρο 14. «Το τέλος συναλλαγής καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου».

Άρθρο 15. «1. Το τέλος συναλλαγής ορίζεται σε ποσοστό ένα τοις εκατό (1%) επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος.

2... ».

III. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Από το σύνολο των προπαρατιθεμένων διατάξεων, ερμηνευομένων αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα ακόλουθα:

1. α. Σύμφωνα με την διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994, ως εμπορική επιχείρηση νοείται κάθε κερδοσκοπικό επάγγελμα, το οποίο δεν υπάγεται ειδικά στα ελευθέρια επαγγέλματα του άρθρου 48 παρ. 1 του ίδιου νόμου. Επομένως, κάθε εισόδημα που προέρχεται από την άσκηση επαγγέλματος κατατάσσεται **είτε** στη Ζ' κατηγορία, αν προέρχεται από ελευθέριο επάγγελμα, **είτε** στη Δ' κατηγορία, αν προέρχεται από οποιοδήποτε άλλο κερδοσκοπικό ή βιοποριστικό επάγγελμα. Με δεδομένο δε ότι στο άρθρο 48 παρ. 1 του ν. 2238/1994 ορίζεται ρητά ποια είναι τα ελευθέρια επαγγέλματα, συνάγεται ότι εάν κάποιο επάγγελμα δεν περιλαμβάνεται σ' αυτά πρέπει να θεωρείται ως εμπορικό επάγγελμα.

Από τα παραπάνω συνάγεται, σαφώς, ότι, από φορολογική άποψη, η έννοια της εμπορικής επιχείρησης είναι ευρύτερη από εκείνη που της δίνει ο εμπορικός νόμος. Και τούτο, διότι, κατά τον εμπορικό νόμο, για να αποκτήσει κάποιος την εμπορική ιδιότητα απαιτείται να ενεργεί εμπορικές πράξεις και να έχει ως συνηθισμένο επάγγελμά του την εμπορία, ενώ κατά τον ΚΦΕ και την νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, είναι αδιάφορο αν οι πράξεις που διενερ-

γούνται είναι εμπορικές ή αστικές ή αν ο φορολογούμενος κατέχει ή μη την εμπορική ιδιότητα, αρκεί ότι αυτός πραγματοποίησε κέρδος από την κατά σύστημα άσκηση κερδοσκοπικού ή βιοποριστικού επαγγέλματος (ΣτΕ 1571/1960, 1/1961 κ.α.).

Στις περιπτώσεις στις οποίες φυσικό ή νομικό πρόσωπο ενεργεί κατά σύστημα αγορές και πωλήσεις κινητών ή ακινήτων, αδιαφόρως της αξίας αυτών ή ενεργεί κατά σύστημα άλλες πράξεις που αποβλέπουν στην επίτευξη κέρδους ή όταν καθορίζεται από το νόμο ότι υπάρχει επιχείρηση, όπως π.χ. στην περίπτωση β' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994, τα πρόσωπα αυτά ασκούν αναμφισβήτητα εμπορική επιχείρηση, σύμφωνα με τις γενικές ή ειδικές διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος και το κέρδος που προκύπτει αποτελεί εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις, ανεξαρτήτως της συνδρομής των παραπάνω προϋποθέσεων που ορίζονται για τη μεμονωμένη πράξη, περί της οποίας γίνεται λόγος στη συνέχεια.

6. Στην περίπτωση, όμως, της αγοραπωλησίας ακινήτων, ο νόμος δεν απαιτεί να ασκείται η επιχείρηση οπωσδήποτε κατ' επάγγελμα. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα γενόμενα δεκτά με την υπ' αριθμ. 532/2012 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, κατά την ρητή διατύπωση της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, εισόδημα από εμπορικές επιχειρήσεις και συνεπώς φορολογείται, το κέρδος από την άσκηση επιχείρησης αγοραπωλησίας ακινήτων, ενώ κατά την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου επιχείρηση αποτελεί: (α) η μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη, που αποβλέπει στην επίτευξη κέρδους και (β) η πώληση εδαφικών εκτάσεων εκτός σχεδίου πόλεως και μεγάλης αξίας μέσα σε δυο χρόνια από την απόκτησή τους εξ επαχθούς αιτίας. Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, εισόδημα από εμπορική επιχείρηση είναι και αυτό που προκύπτει από την μεμονωμένη ή συμπτωματική πράξη μεταβίβασης ακινήτου, εφόσον η πράξη αυτή δεν γίνεται προς τον σκοπό αξιοποίησεως κεφαλαίου, αλλά προς τον σκοπό επιτεύξεως κέρδους από την μεταβίβαση. Ο σκοπός αυτός, ο οποίος πρέπει να υφίσταται κατά το χρόνο της μεταβίβασε-

ως, μπορεί να συναχθεί από συναφή προς την πώληση περιστατικά, όπως η πώληση σε χρόνο που δεν απέχει πολύ από την απόκτηση του ακινήτου κ.λπ. (πρβλ ΣτΕ 2843/1992, 4035/1998, 3564/1997). Η κρίση, όμως, περί της συνδρομής ή μη του ανωτέρω σκοπού ανάγεται στην αρμοδιότητα της φορολογικής αρχής, εκφέρεται κατά συγκεκριμένη περίπτωση και υπόκειται στον έλεγχο των αρμοδίων δικαστηρίων. Εξ άλλου, για τον χαρακτηρισμό του εισοδήματος που προκύπτει από τη μεμονωμένη ή συμπωματική αγοραπωλησία ακινήτου ως εισοδήματος από εμπορική επιχείρηση, ουδόλως ενδιαφέρει ο τρόπος κατά τον οποίον ο ιδιοκτήτης απέκτησε το συγκεκριμένο ακίνητο και ειδικότερα εάν περιήλθε σε αυτόν μετά από δωρεά, κληρονομία ή αγορά (ΣτΕ 4035/1988).

Ως κέρδος θεωρείται η επιπλέον διαφορά μεταξύ της αξίας του ακινήτου το οποίο πωλήθηκε και της αξίας αυτού κατά το χρόνο της αγοράς. Ως αξία πώλησης λαμβάνεται αυτή που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. Αν όμως το τίμημα που αναφέρεται στα οικεία πωλητήρια συμβόλαια είναι μεγαλύτερο από την πιο πάνω αξία, ως ακαθάριστο έσοδο λαμβάνεται το αναφερόμενο σε αυτό το συμβόλαιο τίμημα. Για τις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων υπάρχει ειδική πρόβλεψη στο νόμο.

γ. Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 3427/2005 επιβλήθηκε φόρος στο αυτόματο υπερτίμημα (ΦΑΥ), που πραγματοποιείται με μεταβίβαση από επαχθή αιτία ακινήτων ευρισκομένων εντός της Ελληνικής Επικράτειας, εφόσον, **αφενός**, η κτήση του ακινήτου από τον μεταβιβάζοντα έλαβε χώρα μετά την 1η Ιανουαρίου 2006 και, **αφετέρου** το ίδιο ακίνητο μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία. Εν προκειμένω δεν εν-

διαφέρει ο τρόπος κτήσεως του ακινήτου από τον μεταβιβάζοντα, ο οποίος μπορεί να είναι από επαχθή αιτία (ανταλλακτική σύμβαση) ή από αιτία χαριστική (δωρεά), κληρονομική διαδοχή ή πράξη ελευθεριότητας (γονική παροχή), αλλά μόνον ο τρόπος της περαιτέρω μεταβιβάσεώς του, ο οποίος απαιτείται να είναι από επαχθή αιτία, η δε κτήση και μεταβίβαση να πραγματοποιούνται μετά την 1η Ιανουαρίου 2006.¹

Ο ΦΑΥ βαρύνει τον πωλητή και καταβάλλεται με την υποβολή της δηλώσεως και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου, η δε φορολογική υποχρέωση γεννάται με την κατάρτιση και λόγω της καταρτίσεως της ενοχικής δικαιοπραξίας και όχι της εμπράγματης, αφού ο φόρος επιβάλλεται ανεξάρτητα από την μεταγραφή ή μη της μεταβιβαστικής πράξεως.

Ως αξία υποκειμένη σε ΦΑΥ λαμβάνεται υπόψη η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσεως και της τιμής πώλησεως του ακινήτου ή του επ' αυτού εμπράγματος δικαιώματος, κατά το χρόνο της κτήσεως ή της μεταβιβάσεως, αντίστοιχα, όπως οι τιμές αυτές καθορίζονται με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού των ακινήτων, όπου αυτό εφαρμόζεται και στις περιοχές που δεν εφαρμόζεται το εν λόγω σύστημα κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 3 παρ. 2 του α.ν. 1521/1950, χωρίς πρόβλεψη αφαιρέσεως του πληθωρισμού στο χρονικό διάστημα μεταξύ κτήσης και πώλησεως ή των πραγματοποιηθεισών από τον πωλητή δαπανών για προσθήκες και βελτιώσεις.²

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του συγκεκριμένου νόμου «*Σκοπός του Φ.Α.Υ. είναι η φορολόγηση του κέρδους που αποκομίζει ο κύριος ακινήτου ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, το οποίο απέκτησε από οποιαδήποτε αιτία μετά την 1η/1/2006, όταν προβεί σε περαιτέρω μεταβίβασή του. Το κέρδος αυτό προκύπτει από την αύξηση της αξίας του ακινήτου με*

1. Επομένως, ο Φ.Α.Υ. επιβάλλεται σε κάθε μεταβίβαση μετά την πρώτη, εφ' όσον η πρώτη έγινε μετά την 1η/1/2006, ενώ κατά τη μεταβίβαση από επαχθή αιτία ακινήτων που αποκτήθηκαν από τον πωλητή πριν την 1η/1/2006, δεν επιβάλλεται Φ.Α.Υ. αλλά Φ.Μ.Α. Εξάλλου, στις νεόδμητες οικοδομές που μεταβιβάζονται από επιτηδεύματα μετά την 1η/1/2006 επιβάλλεται Φ.Π.Α.
2. Δηλαδή, πέραν από εκείνες της συνήθους συντηρήσεως του ακινήτου, καθώς και των φόρων με τους οποίους επιβαρύνθηκε ο υπόχρεος στο Φ.Α.Υ. πωλητής κατά την κτήση του ακινήτου.

την πάροδο του χρόνου, έτσι, ώστε, σε περίπτωση περαιτέρω μεταβίβασης του η αξία αυτή να είναι μεγαλύτερη από την αξία της κτήσης του. Για το λόγο, αυτό ως βάση υπολογισμού του Φ.Α.Υ. κρίθηκε η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης και της αξίας πώλησης του ακινήτου».

δ. Με τις διατάξεις των άρθρων 11 έως 19 του ίδιου ν. 3427/2005 θεσπίστηκε, επίσης, το τέλος επί της συναλλαγής ακινήτων (ΤΣΑ) σε αντικατάσταση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ). Ειδικότερα, τέλος συναλλαγής ακινήτων επιβάλλεται στην αξία ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή ιδανικό μερίδιό του που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1η/1/2006 και μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία μετά την κτήση αυτή. Αντιθέτως, η επιβολή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων περιορίζεται -πλην ολιγαριθμών εξαιρέσεων- στις μεταβιβάσεις ακινήτων που έχουν αποκτηθεί πριν από την 1η/1/2006.³

Υποκείμενο του ΤΣΑ είναι ο αγοραστής, ο οποίος υποχρεούται να καταβάλει εξ ολοκλήρου το τέλος με την υποβολή της δηλώσεως και πριν την κατάρτιση της σχετικής μεταβιβαστικής πράξεως.

Στις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 3427/2005 προβλέπονται απαλλαγές από το ΤΣΑ, των οποίων η απαρίθμηση είναι περιοριστική, αποκλειομένης της εφαρμογής κάθε άλλης γενικής ή ειδικής διατάξεως που αναφέρεται σε απαλλαγές από φόρους ή τέλη.

Οι απαλλαγές από το τέλος συναλλαγής είναι περιορισμένες σε σύγκριση με τις απαλλαγές από τον καταργούμενο φόρο μεταβίβασης ακινήτων, ο δε περιορισμός αυτός δικαιολογείται ενόψει της θεσπίσεως σημαντικά χαμηλότερου συντελεστή για τον υπολογισμό του τέλους σε σχέση με τους συντελεστές του φόρου μεταβι-

βάσεως, έτσι ώστε η φορολογική επιβάρυνση κατά την αγορά ακινήτων να είναι ελάχιστη (βλ. αιτιολογική έκθεση επί του νομοσχεδίου).

2. Από τα ανωτέρω εκτεθέντα συνάγεται ότι σε περίπτωση που συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των προπαρατεθεισών διατάξεων, οι οποίες προβλέπουν την φορολόγηση του κέρδους από την άσκηση συμπτωματικής ή μεμονωμένης πράξεως πώλησεως ακινήτου (άρθρο 28 παρ. 2 και 3 του ν. 2238/1994), του αυτομάτου υπερτιμήματος (άρθρα 2-7 του ν. 3427/2005) και την επιβολή του ΤΣΑ (άρθρα 11-19 του ν. 3427/2005), ο υπόχρεος σε καταβολή του κάθε φόρου δεν απαλλάσσεται εκ μόνου του γεγονότος ότι για την ίδια πράξη επιβάλλονται διαφορετικοί φόροι με διαφορετικούς νόμους, εκτός αν εμπίπτει σε κάποια από τις προβλεπόμενες περιπτώσεις απαλλαγής. Στην περίπτωση όμως της ασκήσεως συμπτωματικής ή μεμονωμένης πράξεως πώλησεως ακινήτου, από καμία διάταξη δεν προβλέπεται απαλλαγή από τη φορολόγηση του κέρδους ή απαλλαγή από τον ΦΑΥ ή το ΤΣΑ, χωρίς εκ τούτου να γεννάται ζήτημα διπλής φορολόγησεως, επί του οποίου σημειωτέα τα εξής:

Στο άρθρο 4 (παρ. 1) και 5 του Συντάγματος κατοχυρώνεται, **αφενός** μεν η αρχή της ισότητας ενώπιον του νόμου, **αφετέρου** δε, η αρχή κατά την οποία η κατανομή των φορολογικών βαρών μεταξύ των πολιτών πρέπει να γίνεται με βάση τη φοροδοτική τους ικανότητα. Η αρχή της φορολογικής ισότητας, όπως και η γενικότερη αρχή της ισότητας, επιβάλλει στο φορολογικό νομοθέτη την «ίση μεταχείριση» και, ειδικότερα, τη «δίκαιη» κατανομή των φορολογικών βαρών, απαγορεύοντας κάθε αυθαίρετη διάκριση, ευνοϊκή ή δυσμενή για ορισμένα άτομα ή κατηγορίες ατόμων.

3. Στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων συνεχίζει να υπόκειται η μεταβίβαση οικοδομής που ανεγέρθηκε σε οικόπεδο που αποκτήθηκε μετά την 1η/1/2006. Φόρος μεταβίβασης ακινήτων συνεχίζει να επιβάλλεται στην περίπτωση ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου του ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή ιδανικό μερίδιό του που αποκτήθηκε αιτία γονικής παροχής από 13/12/2007 και μετά και μεταβιβάζεται περαιτέρω από επαχθή αιτία εντός πέντε ετών από την κτήση του (άρθρο 11 ν. 3427/2005 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. 3634/2008). Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις το Τ.Σ.Α. αντικατέστησε το Φ.Μ.Α., μέχρι την κατάργησή του με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3842/2010.

Σύμφωνα με τις ίδιες συνταγματικές επιταγές δεν είναι, κατ' αρχήν, επιτρεπτή η πρόβλεψη ευνοϊκής ή δυσμενούς φορολογικής μεταχείρισης για ορισμένη κατηγορία πολιτών. Όπως, όμως, έχει γίνει κατ' επανάληψη δεκτό από τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, «κατά τη σαφή έννοια της διατάξεως δεν αποκλείονται διακρίσεις και διαστολές, όταν αυτές δεν είναι αυθαίρετοι... ειδικότερον δε περί φορολογίας, δεν κωλύεται ο νομοθέτης να προβαίνει, λόγω των ειδικότερων συνθηκών εις διάφορον φορολογική μεταχείρισιν των εις φόρον υποκειμένων διά της καθιερώσεως προνομίων, απαλλαγών κ.λπ.», αρκεί η σχετική ρύθμιση να διαμορφώνεται κατά τρόπον ώστε η επιβολή των φόρων να γίνεται κατά κατηγορίες προσώπων και βάσει αντικειμενικών κριτηρίων (ΣτΕ 1228/1963, 3095-3096/1976, 2912/1980, 4446/1984, 2254/1987, 2060/1990, 323/1993, 1642/1993, 2269/1995, 3136/1997, 1305/1999, 497/2000, 3439/2000, 4135/2001 κ.α.).

Εσωτερική διπλή φορολογία, δηλαδή σωρρευτική φορολόγηση, υπάρχει όταν η αυτή φορολογική ύλη υποβάλλεται σε φόρο πλέον ή άπαξ υπό της νομοθεσίας ενός και του αυτού κράτους, σε αντίθεση προς την διεθνή διπλή φορολογία, η οποία υφίσταται όταν η αυτή φορολογική ύλη υποβάλλεται σε πλείονες φόρους προβλεπομένου υπό της νομοθεσίας πλειόνων κρατών» (Μιχ. Στασινόπουλου, *Μαθήματα Δημοσιονομικού Δικαίου*, έκδοσις τρίτη, 1966, σελ. 279).

Η αποφυγή της διπλής φορολογίας αποτελεί μεν αρχή της φορολογικής πολιτικής, δεν αποτελεί, όμως, συνταγματική επιταγή, της οποίας η παράβαση θα καθιστούσε ανεφάρμοστο τον τυ-

χόν θεσπίζοντα αυτήν νόμο και, ως εκ τούτου, όταν το ίδιο πρόσωπο υποβάλλεται για την ίδια φορολογητέα ύλη σε διάφορες φορολογίες βάσει διαφορετικών διατάξεων, δεν παραβιάζεται η αρχή της φορολογικής ισότητας, (ΣτΕ 933, 934/1952, 924/1954, 1396/1956, 153/1960, 429-432/1986, 4071/1987 κ.α.)⁴, ενώ δεν πρόκειται περί διπλής φορολογίας, όταν η ίδια φορολογητέα ύλη υποβάλλεται στην ίδια φορολογία επ' ονόματι, όμως, διαφορετικών υποκειμένων (ΣτΕ 1088-1089/1981, 3015/1987, 476/2009 κ.λπ.).

IV. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β΄) γνωμοδότησε, ομόφωνα, ως εξής: Στις περιπτώσεις μεμονωμένης ή συμπωματικής αγοραπωλησίας ακινήτων, για τις οποίες, κατά την εκφερομένη κατά συγκεκριμένη υπόθεση κρίση της φορολογικής αρχής, έχουν εφαρμογή, σε συνδυασμό, οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994, ο τυχόν καταβληθείς Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος (ΦΑΥ) ή το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων (ΤΣΑ) δεν συμψηφίζεται, διότι η επιβολή των εν λόγω φόρων δεν συνιστά ανεπίτρεπτη διπλή φορολογία, αφού στην περίπτωση μεν της επιβολής φόρου επί τους κέρδους από την μεμονωμένη ή συμπωματική αγοραπωλησία ακινήτων και επί του αυτομάτου υπερτιμήματος, ναι μεν η φορολογητέα ύλη και το υποκείμενο του φόρου είναι τα ίδια, πλην όμως ο φόρος επιβάλλεται με διαφορετικούς νόμους, στην περίπτωση δε του ΤΣΑ το υποκείμενο του φόρου είναι διαφορετικό.

Αθήνα, 31/12/2012

4. Αντιθέτως, σύμφωνα με την, μάλλον επικρατούσα, άποψη στη θεωρία του Δημοσιονομικού Δικαίου, το φαινόμενο της διπλής φορολογίας αντίκειται στην αρχή της φορολογικής ισότητας (Μιχ. Στασινόπουλου, ο.π., σελ. 280 – Γιάννη Αναστόπουλου, *Φορολογικό Δίκαιο*, 1983, τεύχος Α΄, σελ. 78-88 – Νικ. Χατζητζανή, *Εγχειρίδιον Γενικών Αρχών Φορολογικού Δικαίου*, 1991, σελ. 65-66 – Κων/νου Φινοκαλιώτη, *Φορολογικό Δίκαιο*, Δ΄ έκδοση, 2011, σελ. 148 επ.)

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1081
17.4.2013/Υπ. Οικ.**

Επιβολή Φ.Σ.Κ. στο εισφερόμενο κεφάλαιο της «ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας» που συστήνεται με τις διατάξεις του Ν. 4072/2012 (86Α'/11.4.2012).

Με τις διατάξεις των άρθρων 43 έως 120 του νόμου 4072/2012 «Βελτίωση επιχειρηματικού περιβάλλοντος - Νέα εταιρική μορφή - Σήματα - Μεσίτες Ακινήτων - Ρύθμιση θεμάτων ναυτιλίας, λιμένων και αλιείας και άλλες διατάξεις», εισάγεται νέα εταιρική μορφή, **η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία.**

Για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή των ως άνω διατάξεων παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες.

Με τις εν λόγω διατάξεις, θεσμοθετείται ένας νέος εταιρικός τύπος, η ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, η οποία είναι, εκ του νόμου, εμπορική, έχει νομική προσωπικότητα, ελάχιστο κεφάλαιο ένα (1) ευρώ και η σύστασή της θα είναι πιο ευέλικτη και σύγχρονη από αυτή της ανώνυμης εταιρείας ενώ θα μπορεί να συσταθεί και ως μονοπρόσωπη.

Ειδικότερα, με τις διατάξεις των άρθρων 76 - 79 ορίζονται τα είδη των εισφορών που προσδιορίζουν το μέγεθος της συμμετοχής του κάθε εταίρου. Οι εισφορές μπορεί να είναι:

- κεφαλαιακές (άρθρο 77), οι οποίες συνίστανται είτε σε εισφορά μετρητών είτε σε εισφορά σε είδος, με την προϋπόθεση το εισφερόμενο να είναι δεκτικό αποτίμησης, κατά τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 2190/20.
- εξωκεφαλαιακές (άρθρο 78), οι οποίες συνίστανται σε παροχές που δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο κεφαλαιακής εισφοράς, όπως απαιτήσεις που προκύπτουν από ανάληψη υποχρέωσης εκτέλεσης εργασιών ή παροχής υπηρεσιών και
- εγγυητικές (άρθρο 79), με τις οποίες ο εταίρος αναλαμβάνει την ευθύνη καταβολής των

χρεών της εταιρείας, μέχρι το ποσό της εισφοράς του.

Κάθε εταιρικό μερίδιο αντιστοιχεί υποχρεωτικά σε ένα είδος εισφοράς. Έτσι π.χ. αν ένας εταίρος εισφέρει κεφάλαιο θα λάβει μερίδια που αντιστοιχούν αποκλειστικά σε κεφαλαιακή εισφορά, ενώ αν αναλάβει την υποχρέωση να παρέχει και λογιστικές υπηρεσίες στην εταιρεία και συμφωνείται, μεταξύ των εταίρων, η εργασία του αυτή να αποτελεί εισφορά, θα λάβει και μερίδια που αντιστοιχούν σε εξωκεφαλαιακή εισφορά. Ο αριθμός δε, των μεριδίων του κάθε εταίρου, είναι ανάλογος με την αξία της εισφοράς του. Υπογραμμίζεται ότι, δεν είναι απαραίτητο σε μια Ι.Κ.Ε. να συμμετέχουν και τα τρία είδη των εισφορών. Αυτό που είναι απολύτως απαραίτητο, πάντως, είναι να υπάρχει ένα τουλάχιστον εταιρικό μερίδιο με κεφαλαιακή εισφορά.

Περαιτέρω, εφόσον το επιθυμούν οι εταίροι, μπορούν να διαμορφώσουν ένα σύστημα με έντονα προσωπικά στοιχεία, όπως η παροχή εργασίας (εξωκεφαλαιακή εισφορά) και η ανάληψη ευθύνης για τα χρέη της εταιρείας (εγγυητική εισφορά).

Με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 94 του ως άνω νόμου, ορίζεται ότι, «αν δεν προβλέπεται κάτι άλλο στον παρόντα νόμο ή το καταστατικό, τα εταιρικά μερίδια παρέχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, ανεξάρτητα από το είδος της εισφοράς στην οποία αντιστοιχούν».

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 100 του ίδιου ως άνω νόμου, ορίζεται ότι, «η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη είναι ανάλογη προς τον αριθμό των μεριδίων που έχει κάθε εταίρος».

Ως προς την αντιμετώπιση των ιδιωτικών κεφαλαιουχικών εταιρειών, από πλευράς φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίων, εφαρμόζονται, κατά τη σύσταση ή την αύξηση κεφαλαίου τους, οι διατάξεις των άρθρων 17-31 του Ν. 1676/1986 (ΦΕΚ 204 Α'), όπως ισχύει.

Ο φόρος υπολογίζεται κατά τη σύσταση των εταιρειών αυτών καθώς και τις μετέπειτα αυξη-

σεις του κεφαλαίου τους στην πραγματική αξία των εισφερομένων περιουσιακών στοιχείων, οποιουδήποτε είδους, είτε πρόκειται για μετρητά, είτε για εισφορά σε είδος, είτε για παροχή υπηρεσιών από εταίρο, είτε για εγγυητικές εισφορές.

Σημειώνεται ότι, η οριζόμενη στην παρ. 1 του άρθρου 82 του Ν. 4072/2012, **μετατροπή μεριδίων εξωκεφαλαιακής ή εγγυητικής εισφοράς** σε μερίδια κεφαλαιακής εισφοράς, με την εξαγορά υποχρεώσεων των εταίρων από εξωκεφαλαιακές ή εγγυητικές εισφορές, ως "**αύξηση κεφαλαίου**", δεν εκλαμβάνεται ως τέτοια για την επιβολή του φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίων (Φ.Σ.Κ.), εφόσον, **όπως υφίσταται υποχρέωση**, ήδη, κατά τη σύσταση της εταιρείας, έχει καταβληθεί ο αναλογών σε κάθε εισφορά (κεφαλαιακή, εξωκεφαλαιακή ή εγγυητική) των εταίρων, για την απόκτηση των αντιστοιχούντων σ' αυτή εταιρικών μεριδίων, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίων.

Κατά τα λοιπά, όπως προαναφέρθηκε, από άποψη επιβολής Φ.Σ.Κ. **επί αυξήσεως κεφαλαίου με νέες εισφορές** των εταίρων, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 90 του Ν. 4072/2012, εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις του Ν. 1676/1986, όπως ισχύει και **επιβάλλεται Φ.Σ.Κ.** επί της αξίας των νέων εισφερομένων στοιχείων, οποιουδήποτε είδους.

**ΕΓΓΡΑΦΟ Αρ. πρωτ.: Δ13Β 1065690/ΕΞ
16.4.2013/Υπ. Οικ.**

**Διόρθωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου
ως προς το τίμημα.**

Σχετ.: Το με αριθ. πρωτ. 10495/20.03.2013 ερώτημά σας.

Σε απάντηση του ως άνω εγγράφου σας, σχετικά με το ανωτέρω θέμα σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 και της παρ.1 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/1950, σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινή-

του, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών, υπόχρεος για την καταβολή του οποίου είναι ο αγοραστής.

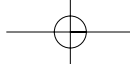
Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης, πριν από την υπογραφή του οποίου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φ.μ.α. στην αρμόδια ΔΟΥ και να καταβάλουν εξ ολοκλήρου τον αναλογούντα φόρο (άρ. 7 και 8 α.ν. 1521/1950).

2. Επίσης, με τη διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου ορίζεται ότι η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους για το ίδιο ακίνητο, για οποιοδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφόσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δε δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου. Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης του ακινήτου.

Ως χρόνος φορολογίας στην περίπτωση αυτή θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του διορθωτικού συμβολαίου και, κατά συνέπεια, δεν επιβάλλεται πρόσθετος φόρος ανακρίβειας ή εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης φ.μ.α. στον αγοραστή.

Η ανωτέρω διάταξη έχει ερμηνευθεί με την Υπ. Οικ. 1006488/82/0013/ΠΟΛ.1007/18.1.1989, όπου περιλαμβάνονται και αναλυτικά παραδείγματα περιπτώσεων επιβολής φόρου σε διορθώσεις συμβολαίων.

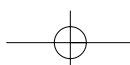
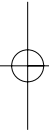
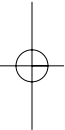
3. Με βάση τα ανωτέρω, στην υπόθεση στην οποία αναφέρασθε, εφόσον με το νέο συμβόλαιο δηλώνεται μόνο επιπλέον τίμημα και δεν αλλάζει κανένα άλλο προσδιοριστικό κατά τα άνω στοιχεία του ακινήτου, έτσι ώστε να μην καταλείπεται καμία αμφιβολία ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο, οφείλεται φόρος μόνο για το επιπλέον τίμημα με το φορολογικό καθεστώς που ισχύει κατά το χρόνο κατάρτισης του διορθωτικού συμβολαίου. Η αιτία για την οποία γίνεται η διόρθωση δεν εξετάζεται, γιατί ο νόμος ρητά ορίζει ότι η



επανάληψη ή διόρθωση μπορεί να γίνεται για οποιοδήποτε λόγο.

4. Περαιτέρω σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2523/1997 δεν στοιχειοθετεί-

ται ποινικό αδίκημα φοροδιαφυγής στην περίπτωση αυτή.



ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4 22.4.2013/Εισ. Α.Π.

Γνωμοδότηση σχετικά με το υπ' αριθ. πρωτ. 360/28.2.2013 έγγραφο ΣΣΕΑΠΑΔ με θέμα: «την παραγραφή αξιώσεως προς είσπραξη τόκων και οφειλομένων δικαιωμάτων προερχομένων από την σύνταξη κρατικών συμβολαίων».

Επί των ερωτημάτων που θέσατε με το ως άνω έγγραφό σας (υπ' αριθ. Πρωτ. 360/28.2.2013) λεκτέα τα εξής:

Κατά το άρθρο 113 του Κώδικα Συμβολαιογράφων (Ν. 2830/2000) «τα αναλογικά δικαιώματα του Συμβολαιογράφου από τη σύνταξη συμβολαίων που αναφέρονται στα άρθρα 115, 117 και 118 του παρόντος αποδίδονται στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο ή στον εντεταλμένο υπό του Συλλόγου συμβολαιογράφο και διανέμονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 116, 117, 118 και 120 του παρόντος». Ειδικότερα, με τη διάταξη του άρθρου 115 του ίδιου Κώδικα, προσδιορίζονται τα πιο πάνω συμβόλαια, τα οποία χαρακτηρίζονται ως «κρατικά συμβόλαια», μεταξύ των οποίων και τα «συμβόλαια, πράξεις ή εκθέσεις στις οποίες ένα από τα μέρη που συμβάλλεται, συνυπογράφει, συναινεί ή αποκτά δικαιώματα είναι: 1α) Το Δημόσιο, οι Δήμοι και Κοινοότητες, οι Ενώσεις και οι Σύνδεσμοι Δήμων και Κοινοτήτων, οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) δεύτερης βαθμίδας (Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση)...». Εξάλλου, με τη διάταξη του άρθρου 114 του ίδιου Κώδικα, ορίζονται τα εξής: «1. Σε κάθε περιφέρεια ειρηνοδικείου, στην οποία εδρεύουν περισσότεροι από ένας συμβολαιογράφοι, οι εντολές ή τα σχέδια για τη σύνταξη συμβολαίων, πράξεων ή εκθέσεων, στα οποία δικαιοπρακτούν πρόσωπα που αναφέρονται στο άρθρο 115, αποστέλλονται στις πόλεις που εδρεύει Συμβολαιογραφικός Σύλλογος προς τον πρόεδρο αυτού, άλλως στον εντεταλμένο συμβολαιογράφο που έχει ορισθεί από τον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο. 2. Ο πρόεδρος του συλλόγου ή ο εντεταλμένος συμβολαιογράφος,

στον οποίο αποστέλλονται οι ανωτέρω εντολές ή σχέδια, διανέμει αυτές χωρίς καθυστέρηση και κατά σειρά στους συμβολαιογράφους που εδρεύουν στην αυτή ειρηνοδικειακή περιφέρεια και τους παραγγέλλει να συντάξουν τα σχετικά συμβόλαια, πράξεις ή εκθέσεις. 4. Συμβολαιογράφος που λαμβάνει την εντολή της πρώτης παραγράφου απευθείας από τα πρόσωπα που αναφέρονται στο άρθρο 115 ή από πρόσωπα που θα συμβληθούν με αυτά, οφείλει να τη διαβιβάσει αμέσως, μαζί με τα σχετικά έγγραφα, στον πρόεδρο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου ή στον εντεταλμένο συμβολαιογράφο για να ενεργήσουν αυτοί όσα ορίζονται στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Η παράβαση της διάταξης αυτής αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα και τιμωρείται με πρόστιμο είκοσι χιλιάδων (20.000) δραχμών». Κατά τη διάταξη δε του άρθρου 116 «Τα αναλογικά δικαιώματα του συμβολαιογράφου τα οποία προέρχονται από τη σύνταξη συμβολαίων, πράξεων ή εκθέσεων των προσώπων που αναφέρονται στο άρθρο 115 αποδίδονται στο Ταμείο του οικείου Συλλόγου ή στον εντεταλμένο Συμβολαιογράφο και διανέμονται σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 120, αφού προηγουμένως αφαιρεθούν οι εισφορές υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Τ.Α.Σ. που βαρύνουν το συμβολαιογράφο που συνέταξε το συμβόλαιο, την πράξη ή την έκθεση και καταβάλλονται στα αντίστοιχα Ταμεία.» Περαιτέρω στο άρθρο 119 ορίζεται ότι «1. Ο συμβολαιογράφος που συντάσσει συμβόλαια των άρθρων 115, 117 και 118 (δηλαδή κρατικά συμβόλαια) οφείλει να καταθέσει στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο ή στον εντεταλμένο κατά ειρηνοδικειακή περιφέρεια συμβολαιογράφο αναλογικά δικαιώματα των συμβολαίων αυτών «μέσα στο πρώτο δεκαήμερο του επόμενου από την υπογραφή του συμβολαίου μήνα» (παρ. 7 αρθρ. 32 Ν. 2915/2001). 2. Τα καθυστερούμενα από την παραπάνω αιτία ποσά, με τους τόκους υπερημερίας, τα εισπράττει ο οικείος Συμβολαιογραφικός Σύλλογος ή ο εντεταλμένος συμβολαιογράφος από τον υπόχρεο συμβολαιογράφο σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. 3. Η παράβαση των διατάξεων της παραγράφου 1 του παρόντος αποτελεί πειθαρχικό αδίκημα που τιμωρείται με

ποινή τουλάχιστον προστίμου. 4. Η παρακράτηση από το συμβολαιογράφο δικαιωμάτων από συμβόλαια των άρθρων 115, 117 και 118 του παρόντος πέραν της προθεσμίας των τριών μηνών από τη σύνταξη των συμβολαίων τιμωρείται κατά τις διατάξεις περί υπεξαίρεσης του Ποινικού Κώδικα (άρθρο 375)... 5. Ως προς τα δικαιώματα και τους τόκους υπερημερίας ο οικείος Συμβολαιογραφικός Σύλλογος ή ο εντεταλμένος κατά ειρηνοδικειακή περιφέρεια συμβολαιογράφος θεωρείται γενικός εντολοδόχος του υπόχρεου για την είσπραξη των ως άνω δικαιωμάτων συμβολαιογράφου και νομιμοποιείται να εγείρει ο ίδιος αγωγή κατά των υπόχρεων για την είσπραξή τους. Ακολούθως από τα ποσά που εισπράττει ο Σύλλογος ή ο εντεταλμένος συμβολαιογράφος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 116, 117 και 118, αφού γίνουν οι αναφερόμενες στο άρθρο 120 προαφαιρέσεις, διανέμονται μεταξύ των δικαιούχων συμβολαιογράφων που αναφέρονται στο άρθρο 121». Κατά τα οριζόμενα δε στο άρθρο 122 του αυτού Κώδικα «ο συμβολαιογράφος που συντάσσει συμβόλαια ή πράξεις ή εκθέσεις που αναφέρονται στα άρθρα 115, 117 και 118 οφείλει να επισυνάπτει σε αυτά το διπλότυπο καταβολής των δικαιωμάτων στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο ή στον εντεταλμένο συμβολαιογράφο». **Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει** ότι ο συμβολαιογράφος που συντάσσει κρατικά κατά την έννοια του άρθρου 115 του Ν. 2830/2000 συμβόλαια, ως συμβαλλόμενος στη μεταξύ αυτού και των δικαιοπρακτούντων σχέση εντολής, είναι, τυπικά τουλάχιστον, δικαιούχος των αναλογικών δικαιωμάτων του συμβολαιογράφου ή του Ταμείου Νομικών, δικαιούμενος και υποχρεούμενος να τα εισπράξει κατά την υπογραφή του συμβολαίου. Και αφού αφαιρέσει τις εισφορές υπέρ του Ταμείου Νομικών και του Τ.Α.Σ. που τον βαρύνουν, οφείλει, με απειλή κατ' αυτού ποινικών κυρώσεων, να αποδώσει αυτά μέσα σε τακτή προθεσμία στον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο, προκειμένου ο τελευταίος να τα διανείμει στα μέλη του, που είναι και οι τελικοί δικαιούχοι και ωφελούμενοι (ΟΛΑΠ 8/2012).

Ως προς τα τεθέντα ερωτήματα, σημειώνεται:

1) Σχετικά με το ζήτημα της παραγραφής της απαίτησης που έχει ο οικείος Συμβολαιογραφικός Σύλλογος κατά συμβολαιογράφου για είσπραξη των δικαιωμάτων του πρώτου από κρατικά συμβόλαια που κατάρτισε ο δεύτερος, **πράγματι εφαρμοστέο τυγχάνει κατά τη γνώμη μας το άρθρο 44 παρ. 3 του ΝΔ 496/1974**, που ισχύει για απαιτήσεις νπδδ σύμφωνα με το οποίο «χρέη προς το ν.π. εκ παρακρατηθέντων ή δια λογαριασμό τούτου εισπραχθέντων φόρων, τελών και δικαιωμάτων, παραγράφονται μετά δέκα έτη από της λήξεως του οικονομικού έτους εντός του οποίου εβεβαιώθησαν». Ο χρόνος δε της παραγραφής αρχίζει να τρέχει από το τέλος του οικονομικού έτους, εντός του οποίου συντάχθηκε η οικεία έκθεση ελέγχου από τους ελεγκτές του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου για τη μη είσπραξη των σχετικών δικαιωμάτων.

2) Σχετικά με το χρόνο παραγραφής των τόκων υπερημερίας, που γεννώνται από την καθυστέρηση των πιο πάνω δικαιωμάτων από κρατικά συμβόλαια στον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο, σημειώνεται ότι αυτός καθορίζεται από το άρθρο 250 περ. 15 Α.Κ. κατά το οποίο «Σε πέντε χρόνια παραγράφονται οι αξιώσεις... 15) των τόκων...». Ωστόσο, η παρέλευση της πενταετίας δεν συνεπάγεται την απόσβεση της ενοχής για τους τόκους, αλλά όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 272 και 277 του Αστ. Κώδικος, η ενοχή αυτή μετατρέπεται σε ατελή, εφόσον και από τη στιγμή που ο οφειλέτης θα την επικαλεστεί. Η επίκληση της παραγραφής, δεν χρειάζεται να γίνει στο πλαίσιο ανοιγείσης δίκης, αλλά η παραγραφή αναπτύσσει τα αποτελέσματά της και αν γίνει εξωδίκως, με έγγραφο που απευθύνει ο οφειλέτης συμβολαιογράφος προς τον δικαιούχο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο. Τούτο, διότι το άρθρο 272 εδ. 1 ΑΚ ορίζει «όταν συμπληρωθεί η παραγραφή, ο υπόχρεος έχει δικαίωμα να αρνηθεί την παροχή», χωρίς να τεθεί σαν προϋπόθεση ότι ο ισχυρισμός περί παραγραφής πρέπει να προβληθεί στο πλαίσιο πολιτικής δίκης (βλ. και Αστ. Κ. Γεωργιάδη, *Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό μέρος, Ι, β' έκδοση*, σελ. 38).

Επομένως, στο ερώτημά σας αν ο Σύλλογος πρέπει να καταλογίζει και τόκους πέραν της πενταετίας, η απάντηση είναι καταρχήν καταφατι-

κή, καθώς, και μετά την παραγραφή της αξίωσης των τόκων, αυτή διατηρείται ως ατελής ή φυσική ενοχή, με αποτέλεσμα η από άγνοια της παραγραφής αυτόβουλη και όχι εξαναγκασμένη καταβολή της παροχής από τον οφειλέτη συμβολαιογράφο να έχει νομική ενέργεια σαν να υπήρχε η οφειλή, η δε εκπληρωθείσα παροχή δεν αναζητείται κατά τον νόμο (βλ. Β. Βαρθροκοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, τόμος Α', σελ. 1103).

Αν όμως ο υπόχρεος συμβολαιογράφος προβάλλει ενώπιόν σας την παραγραφή της αξίωσης των τόκων, λόγω παρέλευσης πενταετίας, η γνώμη μας είναι ότι ο οικείος Συμβολαιογραφικός Σύλλογος, δεν πρέπει να του καταλογίσει παραγεγραμμένους τόκους. Σημειώνεται, ότι στο πλαίσιο δίκης, το άρθρο 277 ΑΚ ορίζει, ότι «το δικαστήριο δεν λαμβάνει αυτεπαγγέλτως υπόψη την παραγραφή που δεν έχει προταθεί». Επομένως, ενώπιον του δικαστηρίου ο οφειλέτης συμβολαιογράφος, έχει το βάρος να προτείνει κατ' ένσταση το σχετικό ισχυρισμό περί παραγραφής των ζητούμενων από τον οικείο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο τόκων.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου
Αναστάσιος Κανελλόπουλος

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

Υπ' αριθ. 2110/2012 (Τμ. Δ')

Οικογενειακός τάφος. Η πράξη παραχώρησης αυτού συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη, ενώ ο οικείος χώρος δεν αποτελεί περιουσιακό στοιχείο του δικαιούχου και δεν έχουν εφαρμογή οι σχετικοί με την κτήση, μεταβίβαση και απώλεια των ιδιωτικών δικαιωμάτων κανόνες (παραγραφή, χρησικτησία, κληρονομική διαδοχή, κ.λπ.). Πρόσωπα που έχουν δικαίωμα ενταφιασμού σε οικογενειακό τάφο. Μετά τον θάνατο και τον ενταφιασμό και του τελευταίου νόμιμου δικαιούχου, ο τάφος περιέρχεται στο Δήμο προς περαιτέρω ελεύθερη διάθεσή του μετά την πάροδο ευλόγου από την τελευταία ταφή χρόνου. Αντίθετη μειοψηφία. Απορρίπτεται η αίτηση ακύρωσης. Η υπόθεση εισήχθη στην επταμελή σύνθεση κατόπιν της 1861/2010 παραπεμπτικής απόφασης του Τμήματος.

[...] 5. Επειδή, στο άρθρο 1 του α.ν. 582/1968 «Περί δημοτικών και κοινοτικών κοιμητηρίων» (Α' 225) ορίζεται ότι: «1. Η ίδρυσις και συντήρησις κοιμητηρίων (νεκροταφείων) ανήκει εις την αποκλειστικήν αρμοδιότητα των δήμων και κοινοτήτων». Στο άρθρο 3 του ίδιου νομοθετήματος ορίζεται ότι:

«1. Τα κοιμητήρια χαρακτηρίζονται ως πράγματα εκτός συναλλαγής, εφ' ών κατά το άρθρον 970 του Αστικού Κώδικος δύναται να αποκτάται ιδιωτικόν δικαίωμα ιδιαίτερον (ειδικόν δικαίωμα) επί ωρισμένου χώρου ταφής.

2. Η παραχώρησις ιδιαίτερου δικαιώματος ταφής εκ μέρους του διοικούντος το νεκροταφείον δήμου ή κοινότητος αποτελεί διοικητικής φύσεως παραχώρησιν αδείας χρήσεως δημοτικού πράγματος, των σχετικών πράξεων του δήμου ή κοινότητος συνιστωσών εκτελεστάς διοικητικές πράξεις. Ο εφ' ού παρέχεται δικαίωμα χρήσεως χώρος δεν αποτελεί περιουσιακόν στοιχείον του προς όν η παραχώρησις και δεν είναι επιδεκτικός

οιασδήποτε μεταβιβάσεως προς τρίτους διά πράξεων εν ζωή ή αιτία θανάτου.

3. Διά της συστάσεως οικογενειακού τάφου παρέχεται αποκλειστικόν δικαίωμα ταφής εν αυτώ μόνον του προς όν η παραχώρησις, του συζύγου ή της συζύγου αυτού, των κατ' ευθείαν γραμμήν ανιόντων και κατιόντων αυτού νομίμων, θετών, νομιμοποιηθέντων και αναγνωρισθέντων μετά των συζύγων και κατιόντων αυτών, του πατρός ή μητρός του συζύγου ή της συζύγου του προς όν η παραχώρησις, ως και των μη εχόντων ιδίαν οικογένειαν αδελφών αυτού, εφ' όσον συγκατατίθεται εγγράφως ούτος και μη υπάρχοντος αυτού ο σύζυγος ή η σύζυγος και οι κατιόντες αυτού. Κατ' εξαιρέσιν, δι' αποφάσεως του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δύναται να επιτραπή η αναγνώρισις δικαιώματος ταφής εις οικογενειακόν τάφον και προσώπων συνδεομένων μετά του αρχικού δικαιούχου και του συζύγου ή της συζύγου αυτού και δι' ετέρου βαθμού συγγενείας εξ αίματος ή αγχιστείας τη προηγουμένη εγγράφω συγκαταθέσει του δικαιούχου ή τούτου μη υπάρχοντος, της συζύγου και των κατιόντων αυτού επί τη καταβολή ιδιαίτερου δικαιώματος ουχί ελάσσονος του ημίσεος του απαιτούμενου διά την παραχώρησιν δικαιώματος συστάσεως οικογενειακού τάφου.» Εξάλλου, στο άρθρο 5 του ίδιου αν. νόμου ορίζεται, ότι: «Τα επί των τάφων μνημεία, τα αφιερωμένα εις την μνήμην τεθνεώτων, έχοντα την έννοιαν εκδηλώσεως θρησκευτικού σκοπού, χαρακτηρίζονται ως πράγματα εκτός συναλλαγής μη επιτρεπομένης εντεύθεν της εκποιήσεως, υποθηκείσεως ή κατασχέσεως αυτών ως και της μεταβολής του προορισμού των. Η επ' αυτών ασκουμένη νομή είναι θρησκευτικού περιεχομένου και δεν έχει περιουσιακόν χαρακτήρα». Στο άρθρο 4, τέλος, του ίδιου νομοθετήματος ορίζονται τα εξής:

«1. Τα δικαιώματα ταφής και η εν γένει λειτουργία των δημοτικών και κοινοτικών κοιμητηρίων ρυθμίζονται διά κανονισμού ψηφιζομένου υπό του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, κατά τας περί αυτών ισχυούσας ειδικάς διατάξεις.

2. Αι εκ των κοιμητηρίων πρόσοδοι είναι δικαιώματα ή τέλη επιβαλλόμενα προς κάλυψιν εν μέρει ή εν όλω των δαπανών της συντηρήσεως και της εν γένει λειτουργίας αυτών.

3. Η βεβαίωση και η είσπραξις των δικαιωμάτων τούτων ενεργείται βάσει της κειμένης νομοθεσίας «περί βεβαίωσης και εισπράξεως δημοτικών προσόδων».

6. Επειδή, εξάλλου, στον Κανονισμό Λειτουργίας και Δικαιωμάτων Χρήσεως Δημοτικών Κοιμητηρίων του Δήμου, ο οποίος εγκρίθηκε με την 30/17.1.1979 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αθηναίων, προβλέπονται τα εξής:

«Άρθρον 4ον: 1) Δύνανται να παραχωρούνται χώροι στα Δημοτικά Κοιμητήρια, προς σύσταση οικογενειακών τάφων υπό τον όρο της καταβολής αναλογούντος δικαιώματος όπως ορίζει το παρακάτω άρθρο 22, και υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα γίνεται σε βάρος του αναγκαίου για την ταφή των νεκρών χώρου...

2) Η σύσταση και η παραχώρηση οικογενειακού τάφου ενεργείται και γίνεται μόνο στο όνομα του αιτούντος αποκλειστικά (άρθρον 3 Α.Ν. 582/1968) θεωρείται δε ολοκληρωμένη και τελειωμένη από της καταβολής στο Δημοτικό Ταμείο του σχετικού δικαιώματος και της εκδόσεως της παραχωρητηρίου πράξεως από τον Δήμαρχο.

Άρθρον 5ον 1) Τα κοιμητήρια χαρακτηρίζονται ως πράγματα εκτός συναλλαγής. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 966 και 970 του Α. Κώδικος δύναται να αποκτάται ιδιαίτερο ιδιωτικό δικαίωμα (ειδικό δικαίωμα) επί ωρισμένου χώρου ταφής (άρθρον 3 παρ. 1 Α.Ν. 582/1968).

2) Η παραχώρηση ιδιαίτερου δικαιώματος ταφής εκ μέρους του Διοικούντος το Κοιμητήριο Δήμου, αποτελεί διοικητικής φύσεως παραχώρηση αδείας χρήσεως δημοτικού πράγματος, οι δε σχετικές πράξεις του Δήμου συνιστούν εκτελεστές διοικητικές πράξεις. Ο χώρος επί του οποίου παρέχεται δικαίωμα χρήσεως δεν αποτελεί περιουσιακό στοιχείο εκείνου προς τον οποίον έγινε η παραχώρηση, και ως εκ τούτου απαγορεύεται η μεταβίβασή του σε ειδικούς (πώληση, δωρεά, ανταλλαγή κ.λπ.) και καθολικούς (κληρονομία, διαθήκη κ.λπ.) διαδόχους του (άρθρον 3 παρ. 2 του Α.Ν. 582/68)

3) Δικαίωμα ταφής στους οικογενειακούς τάφους έχουν:

- α. Εκείνος προς τον οποίον έγινε η παραχώρηση.
- β. Ο/Η σύζυγός της/του.

γ. Οι κατ' ευθεία γραμμή ανιόντες ή κατιόντες αυτού.

δ. Τα νόμιμα, θετά νομιμοποιηθέντα αναγνωρισθέντα δικαστικά και εξώδικα και υιοθετηθέντα τέκνα του και οι κατιόντες των τέκνων.

ε. ...

στ. Οι αδελφοί ή αδελφαί (άγαμοι) που δεν έχουν δικήν τους οικογένεια, υπό τον όρο της εγγράφου συγκαταθέσεώς του, και αν δεν υπάρχει αυτός, έγγραφη συγκατάθεση του συζύγου της ή της συζύγου του ή των κατιόντων αυτού (άρθρον 3 παρ. 3 του Α.Ν. 582/1968).

4) Διευκρινίζεται ότι οι άγαμοι και άνευ ίδιας οικογενείας αδελφοί ή αδελφαί αρχικού δικαιούχου δεν είναι δικαιούχα πρόσωπα χρήσεως και ταφής σε οικογενειακούς τάφους εκτός εάν κατά τον χρόνο του θανάτου συγκατατεθεί εγγράφως ο αρχικός δικαιούχος, ο ή η σύζυγος ή οι κατιόντες αυτού, αποδεικνύοντας συγχρόνως με επίσημα δημόσια έγγραφα τα περί αγαμίας και άνευ ίδιας οικογενείας.

5) ...

6) Ο βαθμός συγγενείας προς τον αρχικό δικαιούχο των ενταφιαζομένων αποδεικνύεται από έγγραφο Δημόσιας ή Δημοτικής Αρχής ή από ένορκο βεβαίωση δύο μαρτύρων ενώπιον αρμοδίας αρχής.

Άρθρον 6ον: 1) Με απόφαση της Δημαρχιακής Επιτροπής δύναται να επιτραπεί η αναγνώριση δικαιώματος ταφής σε οικογενειακό τάφο και προσώπων συνδεομένων με τον αρχικό δικαιούχο και τον σύζυγο ή την σύζυγο αυτού και με άλλο βαθμό συγγενείας εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, ύστερα από προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση του αρχικού δικαιούχου και όταν αυτός δεν υπάρχει από τον ή την σύζυγο και τους κατιόντες του και υπό τον όρο της καταβολής ιδιαίτερου δικαιώματος, όχι μικρότερου από το ήμισυ του απαιτούμενου ποσού για την παραχώρηση δικαιώματος συστάσεως οικογενειακού τάφου (άρθρον 24).

2) Η αναγνώριση του παραπάνω δικαιώματος δύναται να επιτραπεί στις κατωτέρω κατηγορίες συγγενών εξ αίματος ή εξ αγχιστείας προς τον αρχικό δικαιούχο (βλέπε και άρθρο 23),

α. Στους αδελφούς/-φές και στους συζύγους των (50%).

β. Στα παιδιά αδελφών (αγόρια κορίτσια και στους συζύγους των (75%)... . Αυτή η αναγνώριση παρέχει δικαίωμα χρήσεως μόνο στο πρόσωπο που αφορά, και όχι στον ή στην σύζυγο ή στους ανιόντες και κατιόντες αυτού.

3) Η έγγραφη συγκατάθεση του δικαιούχου του τάφου και όταν αυτός δεν υπάρχει του ή της συζύγου και των κατιόντων αυτού γίνεται ενώπιον Συμβολαιογράφου, ο δε βαθμός συγγενείας αποδεικνύεται όπως στην περίπτωση της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του παρόντος.

4) ...

5) ...

6) Σε περίπτωση που δεν υπάρχει δικαιούχος χρήσεως, ο τάφος αυτοδικαίως επανέρχεται στον Δήμο για περαιτέρω ελεύθερη διάθεσή του κατά τις διατάξεις του παρόντος».

7. Επειδή, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, με τη σύσταση οικογενειακού τάφου, παραχωρείται στο δικαιούχο και τα μέλη της οικογενείας του, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στην παρ. 3 του άρθρου 3 του α.ν. 582/1968, το αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ορισμένου τάφου. Η σύσταση του οικογενειακού τάφου χωρεί με ρητή πράξη της αρμόδιας δημοτικής αρχής (Σ.τ.Ε. 1576/1996, 4171/1999), με την οποία παραχωρείται η χρήση του τάφου στο δικαιούχο. Ως άδεια χρήσης πράγματος ανήκοντος στη δημόσια περιουσία του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης, η πράξη παραχώρησης οικογενειακού τάφου συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη, με την οποία ιδρύεται έννομη σχέση δημοσίου και όχι ιδιωτικού δικαίου, με περαιτέρω συνέπεια ότι ο χώρος, επί του οποίου παρέχεται δικαίωμα χρήσης (ταφής), δεν αποτελεί περιουσιακό στοιχείο του δικαιούχου. Δεν έχουν, συνεπώς, εφαρμογή οι σχετικοί με την κτήση, μεταβίβαση και απώλεια των ιδιωτικών δικαιωμάτων κανόνες (παραγραφή, χρησικτησία, κληρονομική διαδοχή κ.λπ.), υπόκειται δε το δικαίωμα χρήσης οικογενειακού τάφου στη μονομερή και εξουσιαστική επέμβαση του Δήμου ή της Κοινότητας, ως φορέα δημόσιας διοίκησης (Σ.τ.Ε. 1552/1983, 254/2009 7μ. πρβλ. υπό το προϊσχύσαν καθεστώς και Σ.τ.Ε. 2070/1950). Εξάλλου, δικαίωμα ταφής σε οικογε-

νειακό τάφο έχουν αποκλειστικώς και μόνο οι οριζόμενοι στις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 3 του α.ν. 582/1968 δικαιούχοι, δηλ. ο προς όν η παραχώρηση, οι κατ' ευθείαν γραμμή ανιόντες και κατιόντες του και οι σύζυγοί τους και οι γονείς του ή της συζύγου του προς όν η παραχώρηση. Πέραν τούτων, κατόπιν προηγούμενης έγγραφης συγκατάθεσης του δικαιούχου, ή, αν αυτός δεν υπάρχει, του ή της συζύγου του, που παρέχεται από αυτούς εν ζωή, δύναται να επιτραπεί η ταφή στον οικογενειακό τάφο και των μη εχόντων ιδίαν οικογένεια αδελφών του προς όν η παραχώρηση (πρβλ. ΣτΕ 731/1995, 1802/1997, 21/1947 κ.ά.).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την κρατήσασα στο Τμήμα άποψη, οι διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 6 του Κανονισμού Λειτουργίας και Δικαιωμάτων Χρήσεως Δημοτικών Κοιμητηρίων του Δήμου Αθηναίων έχουν θεσπισθεί νομίμως στο πλαίσιο της νομοθετικής εξουσιοδότησης του άρθρου 4 παρ. 1 του α.ν. 582/1968, η οποία αναφέρεται και στην «εν γένει λειτουργία των δημοτικών και κοινοτικών κοιμητηρίων», ενόψει και των ρυθμίσεων του άρθρου 3 του ίδιου αν. νόμου για το περιεχόμενο του δικαιώματος που απορρέει από τη σύσταση οικογενειακού τάφου και της αποκλειστικής απαρίθμησης των μελών της οικογένειας του δικαιούχου του εν λόγω τάφου που δικαιούνται να ταφούν σε αυτόν. Από τις ως άνω διατάξεις συνάγεται ότι μετά τον θάνατο και τον ενταφιασμό σε οικογενειακό τάφο και του τελευταίου νόμιμου δικαιούχου, εφόσον, δηλαδή, δεν υπάρχουν πλέον άλλοι δικαιούχοι, ο τάφος αυτός περιέρχεται στον Δήμο προς περαιτέρω ελεύθερη διάθεσή του μετά την πάροδο ευλόγου από την τελευταία ταφή χρόνου, ο οποίος, πάντως, δεν δύναται να είναι μικρότερος της 5ετίας.

Κατά την γνώμην ειδικότερα, του Συμβούλου Γ. Παπαγεωργίου, η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 6 του ως άνω Κανονισμού, δυνατότητα περιέλευσης του οικογενειακού τάφου στο Δήμο μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από την ταφή του τελευταίου δικαιούχου, αφενός μεν δεν δύναται να καμφθεί από την εύλογη προσδοκία ηλικιωμένων ατόμων να ταφούν σε συγκεκριμένο τάφο και από τον τυχόν συναισθηματικό σύνδεσμο τούτων και των οικείων τους προς τον

τάφο αυτόν, αφετέρου δε δεν αντίκειται στα χρηστά ήθη, και ιδίως στην ιερότητα της ταφής νεκρού, ή στην συνταγματικώς προστατευόμενη θρησκευτική ελευθερία, δοθέντος ότι η εκταφή και η ανακομιδή των οστών -η οποία προβλέπεται από τους κανόνες, την παράδοση και το τυπικό της χριστιανικής τουλάχιστον θρησκείας- λαμβάνει χώρα, ως συνέπεια της λήξης της παραχώρησης του τάφου, και στην πολύ συνηθέστερη περίπτωση των κοινών (μη οικογενειακών) τάφων. Μειοψήφισαν οι Σύμβουλοι Ε. Σαρπ και Δ. Κυριλλόπουλος, οι οποίοι διατύπωσαν την γνώμη ότι η πιο πάνω διάταξη του άρθρου 6 παρ. 6 του Κανονισμού δεν είναι νόμιμη γιατί δεν βρίσκει έρεισμα στην εξουσιοδοτική διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 582/1968. Ειδικότερα, η διάταξη αυτή, η οποία προβλέπει τη ρύθμιση με κανονισμό, πέραν των δικαιωμάτων ταφής, και της εν γένει λειτουργίας των δημοτικών και κοινοτικών κοιμητηρίων, αναφέρεται σε ζητήματα αμιγώς διοικητικού χαρακτήρα των κοιμητηρίων και όχι και στο ζήτημα της τύχης οικογενειακών τάφων μετά την ταφή σε αυτούς και του τελευταίου νόμιμου δικαιούχου τους. Εξάλλου, το γεγονός ότι στην έννοια της εν γένει λειτουργίας του κοιμητηρίου δεν μπορεί να υπαχθεί η ρύθμιση της τύχης οικογενειακών τάφων, στους οποίους έχουν νομίμως χωρήσει ενταφιασμοί, με σκοπό την ελεύθερη διάθεσή τους σε τρίτους -πράγμα που συνεπάγεται αναγκαιώς την εκταφή και την ανακομιδή των οστών των ενταφιασθέντων σ' αυτούς - συνάγεται και από την κατά τον α.ν. 582/1968 έννοια του οικογενειακού τάφου, ως τάφου από τον οποίο δεν χωρεί εκταφή, πράγμα που τον διαφοροποιεί από τον κοινό τάφο, από τον οποίο επιτρέπεται η εκταφή μετά την πάροδο του χρόνου, για τον οποίο έχει παραχωρηθεί. Συνεπώς, η ανωτέρω διάταξη του Κανονισμού του Δήμου Αθηναίων, με την οποία προβλέπεται η διάθεση σε τρίτους οικογενειακού τάφου, σε περίπτωση που δεν υπάρχουν πλέον πρόσωπα δικαιούμενα κατά νόμο να τον χρησιμοποιήσουν, έχει τεθεί καθ' υπέρβαση της εξουσιοδοτήσεως του άρθρου 4 παρ. 1 του α.ν. 582/1968 και, επομένως, δεν μπορεί να εφαρμοσθεί από τον Δήμο Αθηναίων. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 696/2009 (Τμ. Γ' Πολ.)

Ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου λογίζεται ότι κατέχει το κοινό πράγμα στο όνομα και των λοιπών συγκυρίων και επομένως δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών κτητική ή αποσβεστική παραγραφή, προτού καταστήσει σ' αυτούς, γνωστή την απόφασή του να νέμεται στο εξής ποσοστό μεγαλύτερο από τη μερίδα του ή ολόκληρο του κοινό πράγμα αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό ως κύριος. Τέτοια γνωστοποίηση δεν απαιτείται στην περίπτωση που οι συγκύριοι προβαίνουν σε άτυπη διανομή του κοινού ακινήτου. Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η δικαιοπραξία με την οποία γίνεται μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδου, εξαιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα. Συνεπώς, δεν απαγορεύεται η δικαιοπραξία με την οποία μεταβιβάζεται οικόπεδο, το οποίο είναι ήδη μη άρτιο, ούτε αποκλείεται η απόκτηση κυριότητας σε τμήμα οικοπέδου με έκτακτη χρησικτησία. Προϋποθέσεις έκτακτης χρησικτησίας. Αποδεικτική αξία συμβολαιογραφικών πράξεων.

[...] Επειδή, από τις διατάξεις των άρθρων 787, 974, 980-984, 994 και 1113 ΑΚ προκύπτει ότι ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου λογίζεται ότι κατέχει το κοινό πράγμα στο όνομα και των λοιπών συγκυρίων και επομένως δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών κτητική ή αποσβεστική παραγραφή, προτού καταστήσει σ' αυτούς γνωστή την απόφασή του να νέμεται στο εξής ποσοστό μεγαλύτερο από τη μερίδα του ή ολόκληρο το κοινό πράγμα αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό ως κύριος. Τέτοια, όμως, γνωστοποίηση δεν απαιτείται στην περίπτωση που οι συγκύριοι προβαίνουν σε άτυπη διανομή του κοινού ακινήτου, αφού έκτοτε καθένας από αυτούς με γνώση των λοιπών νέμεται αποκλειστικά για τον εαυτό του το περιεχθέν σ' αυτόν με την άτυπη διανομή μέρος του ακινήτου (ΑΠ 1878/2007, 1536/2005). Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του ν.δ. 690/1948, η οποία είχε καταργηθεί

με το άρθρο 3 παρ. 1 του α.ν. 625/1968, αλλά επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 του ν. 651/1977 (άρθρο 417 παρ. 1 του Π.Δ. της 14/27-7-1999 "Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας"), απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων είτε κατά το ελάχιστο εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο, είτε κατά το βάθος, ενώ σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου (παρ. 4 άρθρου 417 του Π.Δ. της 14/27-7-1999) κάθε δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου που έχει αντικείμενο μεταβίβαση κυριότητας που απαγορεύεται από την προηγούμενη παράγραφο είναι αυτοδικαίως και εξυπαρχής απολύτως άκυρη. Κατά την αληθινή έννοια των διατάξεων αυτών, απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η δικαιοπραξία με την οποία γίνεται μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδου, εξαιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα.

Συνεπώς, δεν απαγορεύεται και δεν είναι άκυρη η δικαιοπραξία με την οποία μεταβιβάζεται οικόπεδο το οποίο είναι ήδη μη άρτιο, ούτε αποκλείεται η απόκτηση κυριότητας σε τμήμα οικοπέδου με έκτακτη χρησιμότητα, έστω και αν αυτή συνεπάγεται τη δημιουργία οικοπέδου μη αρτίου (ΑΠ 982/2007, ΑΠ 894/2001). Σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 1045 ΑΚ, εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο γίνεται κύριος με έκτακτη χρησιμότητα, κατά δε το άρθρο 974 του ίδιου Κώδικα όποιος απέκτησε τη φυσική πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου. Με τις διατάξεις αυτές για την κτήση της κυριότητας με έκτακτη χρησιμότητα απαιτείται άσκηση νομής επί συνεχή εικοσαετία με τη δυνατότητα εκείνου που απέκτησε τη νομή του πράγματος με καθολική ή με ειδική διαδοχή να συνυπολογήσει στο χρόνο της δικής του νομής και το χρόνο νομής του δικαιιοπαρόχου του κατ' άρθρο 1051 ΑΚ. Άσκηση νομής, προκειμένου για ακίνητο, συνιστούν εμφανείς υλικές ενέργειες επάνω σ' αυτό που προσιδιάζουν στη φύση και τον προορισμό του, με τις οποίες εκδηλώνεται η βούληση του νομέα να το εξουσιάζει.

[...] Επειδή, κατά την έννοια του άρθρου 559 αριθ. 12 ΚΠολΔ, λόγος αναιρέσεως ιδρύεται από την παραβίαση των ορισμών του νόμου αναφορι-

κά με την δύναμη των αποδεικτικών μέσων, όταν το δικαστήριο της ουσίας αποδίδει σε ορισμένα αποδεικτικά μέσα δύναμη αποδείξεως μικρότερη ή μεγαλύτερη από εκείνη που, δεσμευτικά για το δικαστήριο, καθορίζει ο νόμος, όχι όμως και στην περίπτωση, κατά την οποία το δικαστήριο, συνεκτιμώντας ελεύθερα, κατά το άρθρο 340 ΚΠολΔ, τα αποδεικτικά μέσα που κατά νόμο έχουν την ίδια αποδεικτική δύναμη, αποδίδει μεγαλύτερη ή μικρότερη βαρύτητα ή αξιοπιστία σε ένα από αυτά (ΑΠ 1152/2008, ΑΠ 30/2005).

Εξάλλου, κατά το άρθρο 438 ΚΠολΔ έγγραφα που έχουν συνταχθεί κατά τους νόμιμους τύπους από δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό ή πρόσωπο που ασκεί δημόσια υπηρεσία ή λειτουργία, αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται στο έγγραφο αυτό ότι έγιναν από το πρόσωπο που συνέταξε το έγγραφο ή έγιναν ενώπιόν του, αν το πρόσωπο αυτό είναι καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιο να κάνει αυτή τη βεβαίωση. Κατά δε το άρθρο 440 ΚΠολΔ τα έγγραφα που αναφέρονται στο άρθρο 438 αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτό, την αλήθεια των οποίων όφειλε να διαπιστώσει εκείνος που έχει συντάξει το έγγραφο, επιτρέπεται όμως ανταπόδειξη. Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών συνάγεται ότι έγγραφα που έχουν συνταχθεί κατά τους νόμιμους τύπους από δημόσιο υπάλληλο, όπως τέτοιος είναι και ο συμβολαιογράφος, αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους, τόσο ως προς όσα βεβαιώνονται στα έγγραφα αυτά, ότι έγιναν από πρόσωπο που συνέταξε το έγγραφο ή ότι έγιναν ενώπιόν του, όσον και ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτό, την αλήθεια των οποίων όφειλε να διαπιστώσει εκείνος που έχει συντάξει το έγγραφο, και ότι στην πρώτη περίπτωση δεν επιτρέπεται ανταπόδειξη, εκτός αν το έγγραφο προσβληθεί ως πλαστό, στη δεύτερη δε περίπτωση χωρεί ανταπόδειξη χωρίς τις διατυπώσεις αυτές (ΑΠ 1152/2008, ΑΠ 259/2007). [...]

Στην προκείμενη περίπτωση, ο αναιρεσείων με τον τρίτο λόγο αναιρέσεως προσάπτει στην προσβαλλόμενη απόφαση την από το άρθρο 559 αριθ. 12 ΚΠολΔ πλημμέλεια ότι το Εφετείο δεν απέδωσε την αποδεικτική δύναμη των δημοσίων εγγράφων στα συμβόλαια, που είχε προσκομίσει

προς απόδειξη του ισχυρισμού του ότι ήταν συγκύριος του επίδικου ακινήτου, ήτοι α) στο... δωρητήριο συμβόλαιο του τέως συμβολαιογράφου Ηρακλείου Μ. Κ., β) στο... δωρητήριο συμβόλαιο του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου, γ) στην... πράξη αποδοχής κληρονομίας ενώπιον του συμβολαιογράφου Ηρακλείου Α. Δ. και δ) στο... δωρητήριο συμβόλαιο του τέως συμβολαιογράφου Ηρακλείου Μ. Κ.. Ο εξεταζόμενος λόγος είναι απορριπτός ως αβάσιμος, καθόσον τα ανωτέρω συμβόλαια αποτελούν μεν δημόσια έγγραφα γενικώς, συνιστούν όμως πλήρη απόδειξη μόνον ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτά ότι έγιναν από τον συντάξαντα αυτά συμβολαιογράφο ή ότι έγιναν ενώπιόν του, καθώς και ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτά την αλήθεια των οποίων όφειλε να διαπιστώσει ο συμβολαιογράφος, όχι δε όταν εκτιμώνται ελεύθερα ως δικαστικά τεκμήρια, όπως στη συγκεκριμένη περίπτωση. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 726/2009 (Τμ. Δ' Πολ.)

Όταν καταλείφθηκε περιουσία χάριν κοινωφελούς σκοπού σε υφιστάμενο νομικό πρόσωπο, χωρίς να γίνει καθορισμός ιδιαίτερου τρόπου διοικήσεως, αποτελεί αυτή υποτελές ίδρυμα, δηλ. χωριστή ομάδα περιουσίας, την οποία διαχειρίζεται το βεβαρμένο νομικό πρόσωπο και μόνο αν έχει καθοριστεί ιδιαίτερος τρόπος διοικήσεως συνιστάται αυτοτελές ίδρυμα. Στην περίπτωση εκτελεστή διαθήκης υπέρ κοινωφελών σκοπών, δεν εφαρμόζονται οι ορισμοί του ΑΚ, αλλά οι διατάξεις του α.ν. 2039/1939. Απορρίπτει την αναίρεση της 1617/2008 αποφάσεως ΕφετΑθ.

Ι. Κατά το άρθρο 95 παρ. 1 του α.ν. 2039/1939 "περιουσία διατιθέμενη διά πράξεως εν ζωή ή διά διατάξεως τελευταίας βουλήσεως προς εκπλήρωσιν εις το διηνεκές ή εφ' ορισμένην διάρκειαν χρόνου κοινωφελούς σκοπού εκ των εν άρθρω 1 του παρόντος, η εκτέλεσις του οποίου ανατίθεται διά της συστατικής πράξεως εις φυσικά πρόσωπα (κληρονόμους, κληροδόχους ή εκτελεστές) ή συνιστώμενα το πρώτον νομικά πρόσωπα ή υφιστά-

μενα τοιαύτα, οριζομένου όμως κατά την τελευταία περίπτωση ίδιου τρόπου διοικήσεως, συνιστά ίδρυμα διοικούμενον κατά τα εν τη συστατική πράξη οριζόμενα". Κατά δε το άρθρο 96 § 1 του ίδιου νόμου, "παρόμοια περιουσία διατιθέμενη κατά τα εν τω ανωτέρω άρθρω προς εκλήρωσιν ειδικού κοινωφελούς σκοπού, η εκτέλεσις του οποίου ανατίθεται διά της συστατικής πράξεως εις υφιστάμενα ιδρύματα, σωματεία, πάσης φύσεως οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως, νομικά πρόσωπα κ.λπ., άνευ ειδικωτέρου καθορισμού τρόπου διοικήσεως, αποτελεί κεφάλαιον αυτοτελούς διαχειρίσεως διακεκριμένης της λοιπής περιουσίας αυτών". Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει, ότι όταν κατελείφθηκε περιουσία χάριν κοινωφελούς σκοπού σε υφιστάμενο νομικό πρόσωπο, χωρίς να γίνει καθορισμός ιδιαίτερου τρόπου διοικήσεως αποτελεί αυτή υποτελές ίδρυμα, ήτοι χωριστή ομάδα περιουσίας, την οποία διαχειρίζεται το βεβαρμένο νομικό πρόσωπο και μόνο αν έχει καθοριστεί ιδιαίτερος τρόπος διοικήσεως συνιστάται αυτοτελές ίδρυμα. Κατά δε το άρθρο 97 του ίδιου Αναγκαστικού Νόμου η ως άνω περιουσία, εκκαθαρίζεται κατά τα άρθρα 63 επ. του νόμου αυτού και υπάγεται στην εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών (ΑΠ 1542/1998, ΑΠ 807/1991). Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 88 του α.ν. 2039/1939, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 του ν.δ. 520/1941, η εκτέλεση του κοινωφελούς σκοπού ή έργου ανήκει στον αρμόδιο για την εκκαθάριση της κληρονομίας εκτελεστή της διαθήκης, εφόσον τούτο ορίζεται ή προκύπτει σαφώς απ' αυτήν. Όταν, όμως, η διαθήκη σιωπά, η εκτέλεση του κοινωφελούς σκοπού ή έργου ανατίθεται είτε στον εκτελεστή αυτής, με πράξη του Υπουργού των Οικονομικών και του ως εκ του σκοπού αρμοδίου Υπουργού, είτε στο Κράτος, εκτός εάν η περιουσία καταλείπεται σε υφιστάμενο ίδρυμα, οπότε τούτο είναι αρμόδιο για την εκτέλεση. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει σαφώς, αφενός μεν ότι η εκτέλεση του ορισθέντος με τη διαθήκη κοινωφελούς σκοπού ανήκει, κατ' αρχήν, στον αρμόδιο για την εκκαθάριση της κληρονομίας εκτελεστή αυτής, και αν η κληρονομία καταλείφθηκε σε υφιστάμενο ίδρυμα, υπό την προϋπόθεση όμως ότι τούτο ορίζεται στη διαθήκη ή προκύπτει σα-

φώς απ' αυτήν, αφετέρου δε ότι, σε περίπτωση που σιωπά η διαθήκη για τον εκτελεστή του κοινωφελούς σκοπού, εάν μιν η περιουσία καταλείφθηκε σε υφιστάμενο ίδρυμα, τούτο είναι μόνο αρμόδιο για την εκτέλεση αυτού, σε αντίθετη δε περίπτωση η εκτέλεση του κοινωφελούς σκοπού ανατίθεται με πράξη του Υπουργού των Οικονομικών και του αρμόδιου ως εκ του σκοπού του Υπουργού, είτε στον εκτελεστή των διατάξεων της διαθήκης είτε στο Κράτος (ΑΠ 598/1997). Πρέπει να σημειωθεί ότι ο ν. 2039/1939 και οι τροποποιήσαντες αυτόν νόμοι, καθώς και τα εκτελεστικά διατάγματα ρύθμισαν λεπτομερώς τα του θεσμού των εκτελεστών διαθήκης. Γι' αυτό, ειδικά στην περίπτωση εκτελεστή διαθήκης υπέρ κοινωφελών σκοπών, δεν εφαρμόζονται οι ορισμοί του Αστικού Κώδικα, αλλά οι διατάξεις του α.ν. 2039/1939 (άρθρο 63 επ.) όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το ν. 2386/1996 "ρυθμίσεις θεμάτων κληροδοτημάτων, δημοσίων και ανταλλαξιμών κτημάτων και άλλες διατάξεις". [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1607/2010 (Τμ. Γ' Πολ.)

Ακίνητα. Γεωργικοί κλήροι σε παραμεθόριες περιοχές. Κτήση κυριότητας μετά την ισχύ του Ν. 431/1968. Κατοχή από εξ αδιαιρέτου συγκύριο του ακινήτου. Αντιποίηση νομής. Γνώση του συγκυρίου. Χρησικτησία. Διεκδικητική αγωγή. Διανομή κλήρου στο Νομό Σερρών. Κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Μπορεί να γίνει και μεταξύ συγκυρίων καθώς και σε ακίνητα σε παραμεθόριες περιοχές. Προϋποθέσεις. Γνωστοποίηση από συγκύριο της εκ μέρους του αντιποίησης της νομής με διενέργεια διακατοχικών πράξεων. Μπορεί να γίνει ρητά ή σιωπηρά. Απορρίπτει την αίτηση για αναίρεση της υπ' αριθ. 2090/2008 απόφασης Εφεθες.

Επειδή, από τη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 79 του Αγροτικού Κώδικα, συνδυαζόμενη και με τις διατάξεις των παρ. 1 και 3 του ίδιου άρθρου, καθώς και εκείνες των άρθρων 26, 74, 180, 188,

193, 203, 207 και 208 του ίδιου Κώδικα, ενόψει δε και της διατάξεως της παρ. 1 του άρθρου 1 του α.ν. 431/1968, κατά την οποία από την έναρξη της ισχύος τούτου επιτρέπεται στους κατά την εποικιστική εν γένει νομοθεσία κληρούχους η με δικαιοπραξίες εν ζωή εκποίηση ή οπωσδήποτε διάθεση των κάθε είδους κλήρων τους υπό τον περιορισμό μόνο της μη κατατμήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής, προκύπτει ότι ο κατά τον αγροτικό νόμο αποκαθιστάμενος κληρούχος, από την εγκατάσταση αυτού στον κλήρο ως την ισχύ του α.ν. 431/1968 (23-5-1968) και αν ακόμη δεν προέβη σε κατοχή αυτού, θεωρείται ως μόνος καλής πίστεως νομέας αυτού και συνεπώς ο κλήρος που του παραχωρήθηκε είναι ανεπίδεκτος νομής από άλλον. Την αυτή επί του κλήρου πλασματική νομή έχουν, κατ' επέκταση, και οι κληρονόμοι του αρχικού κληρούχου, διότι με τις ως άνω διατάξεις ο νομοθέτης απέβλεψε και στην προστασία αυτών των προσώπων. Μετά όμως την ισχύ του ως άνω νόμου (431/1968) ο κληρούχος δεν θεωρείται κατά πλάσμα του νόμου νομέας του κλήρου, αν δεν τον κατέχει συνεπώς είναι δυνατή η χωρίς τη θέληση του κληρούχου κτήση από τρίτον της νομής ολοκλήρου του κληροτεμαχίου, δυνάμενη αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις και εφόσον έχει κυρωθεί η οριστική διανομή, να οδηγήσουν στη με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία κτήση της κυριότητας τούτου εφόσον συμπληρωθεί ο για καθεμία εξ αυτών απαιτούμενος από την ισχύ του ως άνω νόμου και εφεξής χρόνος. Η κατάσταση αυτή δεν αλλάζει από το γεγονός ότι στην παρ. 3 του άρθρου 1 του ως άνω νόμου (431/1968) ορίζεται ότι κατά την μεταβίβαση των γεωργικών κλήρων πρέπει απαραίτητως,

α) να έχει εκδοθεί και μεταγραφεί το οριστικό παραχωρητήριο του κλήρου στο οποίο αναφέρεται η δικαιοπραξία και

β) να είναι πλήρως εξοφλημένο το τυχόν προς το Δημόσιο οφειλόμενο τίμημα του κλήρου, διότι η συνδρομή των εν λόγω προϋποθέσεων είναι απαραίτητη, όχι για την άρση της ιδιότητας του κληρούχου ως πλασματικού νομέα εκ του κλήρου, η οποία άρση όπως προαναφέρθηκε, επέρχεται με την έναρξη της ισχύος του ως άνω νόμου, αλλά μόνο για το έγκυρο της εκ μέρους του

κληρούχου εκποιήσεως ή διαθέσεως εν ζωή του κλήρου στον αντίστοιχο ειδικό διάδοχό του. Το ίδιο ισχύει και για κλήρους που βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές του Κράτους, όπου σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1, 3 και 7 του α.ν. 1366/1938 (όπως το άρθρο 7 ερμηνεύθηκε με τον α.ν. 1629/1939), απαγορεύονται με ποινή απόλυτης ακυρότητας οι δικαιοπραξίες εν ζωή με τις οποίες συνιστώνται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιαδήποτε εμπράγματα δικαιώματα ή συνάπτονται με αυτές μισθώσεις ή άλλες ενοχικές σχέσεις που αφορούν ακίνητα κείμενα σε παραμεθόριες περιοχές, στις οποίες δικαιοπραξίες περιλαμβάνονται και εκείνες με τις οποίες μεταβιβάζεται η νομή. Και τούτο διότι η απαγόρευση αυτή δεν περιλαμβάνει και την πρωτότυπη κτήση νομής, αφού στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει δικαιοπραξία και η κτήση της νομής είναι ένα απλό πραγματικό γεγονός. Περαιτέρω με το άρθρο 189 (παρ. 1 και 2) του Αγροτικού Κώδικα τίθεται γενική διάταξη ως προς την περιέλευση των ατομικών κλήρων στους κληρούχους, συνιστάμενη στο ότι αυτοί αποκτούν την κυριότητα εκείνων των κλήρων από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του Υπουργού Γεωργίας ή του αρμόδιου Γενικού Διοικητή περί κύρωσης της οριστικής διανομής καθενός αγροκτήματος. Όμως η κυριότητα σε ακίνητο που κείται σε περιοχή χαρακτηριζόμενη από το νόμο (α.ν. 1366/1938) ως παραμεθόρια αποκτάται όχι από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του Υπουργού Γεωργίας ή του αρμόδιου Γενικού Διοικητή για την κύρωση της οριστικής διανομής του αγροκτήματος, όπως ορίζει η παραπάνω γενική διάταξη (άρθρο 189 παρ. 1 και 2 του Αγροτικού Κώδικα), αλλά, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τα άρθρα 193 και 196 αυτού, 77 του ν.δ. 2185/1952, 1 και 16 του ν.δ. 1189/1972, από και διά της μεταγραφής του εκδοθέντος από την αρμόδια αρχή οριστικού τίτλου (παραχωρητηρίου). Πριν από τη συντέλεση αυτής ο δικαιούχος-κληρούχος αδυνατεί να ασκήσει έναντι τρίτου δικαίωμα κυριότητας ή συγκυριότητας (Ολ.ΑΠ 8/2001). Με το β.δ. 20/20-10-1938, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 του α.ν. 1366/1938 και δημοσιεύτηκε στο Φ.Ε.Κ. 400/Α/25-10-1938, καθορίστηκε ως παρα-

μεθόρια περιοχή, μεταξύ άλλων και ο νομός Σερρών. Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 787, 974, 980-984, 994 και 1113 ΑΚ προκύπτει ότι ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου λογίζεται ότι κατέχει το κοινό πράγμα στο όνομα και των λοιπών συγκυρίων και επομένως δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών κτητική ή αποσβεστική παραγραφή, προτού καταστήσει σ' αυτούς γνωστή την απόφασή του να νέμεται στο εξής ποσοστό μεγαλύτερο από τη μερίδα του ή ολόκληρο το κοινό πράγμα αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό ως κύριος. Τέτοια, όμως, γνωστοποίηση δεν απαιτείται στην περίπτωση που οι συγκύριοι προβαίνουν σε άτυπη διανομή του κοινού ακινήτου, αφού έκτοτε καθένας από αυτούς με γνώση των λοιπών νέμεται αποκλειστικά για τον εαυτό του το περιεχθέν σ' αυτόν με την άτυπη διανομή μέρος του ακινήτου. Τέτοια γνωστοποίηση προς τους συγκυρίους μπορεί να γίνει είτε ρητώς είτε σιωπηρώς με πράξεις που εμφανίζουν την πιο πάνω απόφαση του συγκυρίου που κατέχει το πράγμα, ενώ η για αντιποίηση της νομής γνώση των λοιπών συγκυρίων μπορεί να προέλθει είτε από σχετική δήλωση εκείνου που αντιποιείται τη νομή του κοινού είτε από αλλού και έτσι αρκεί η γνώση του συγκυρίου για την αντιποίηση του κατέχοντος το κοινό από οπουδήποτε και αν προέρχεται (ΑΠ 795/2001). Εξάλλου, από τη διάταξη του άρθρου 559 αριθ. 1 ΚΠολΔ προκύπτει ότι ο λόγος αναίρεσης για ευθεία παράβαση ουσιαστικού κανόνα δικαίου ιδρύεται αν αυτός δεν εφαρμοστεί, ενώ συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της εφαρμογής του ή αν εφαρμοστεί ενώ δεν έπρεπε, καθώς και αν εφαρμοστεί εσφαλμένα, αντίστοιχα δε, όταν στην ελάχισσυνα πρόταση του νομικού συλλογισμού δεν εκτίθενται καθόλου τα πραγματικά περιστατικά ή όταν τα εκτιθέμενα δεν καλύπτουν όλα τα στοιχεία που απαιτούνται, με βάση τον πραγματικό κανόνα δικαίου, για την επέλευση της έννομης συνέπειας που απαγγέλθηκε ή την άρνησή της. Στην περίπτωση που το δικαστήριο έκρινε κατ' ουσίαν την υπόθεση, η παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαίου κρίνεται ενόψει των πραγματικών περιστατικών που ανελέγκτως δέχτηκε ότι αποδείχθηκαν το δικαστήριο της ουσίας και της υπαγωγής αυτών στο νόμο και ιδρύεται ο λόγος αυτός αναίρεσης αν οι πραγματικές παρα-

δοχές της απόφασης καθιστούν φανερή την παραβίαση. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 294/2011 (Τμ. Α1 Πολ.)

ΕΤΒΑ. Ειδικό καθεστώς σχετικά με τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα που δεν μπορούν να υπερβαίνουν συγκεκριμένο ποσό. Σύναψη συμβάσεων χωρίς υποχρεωτική παράσταση δικηγόρου. Συνταγματική κατοχύρωση της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας. Περιορισμοί αυτής για λόγους δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος. Αρχή της αναλογικότητας. Προϋποθέσεις εφαρμογής της στο νομοθέτη. Περιορισμός της αμοιής των υποθηκοφυλάκων για πράξεις της ΕΤΒΑ. Κρίση ότι είναι νόμιμοι οι περιορισμοί αυτοί ως προς τα δικαιώματα των υποθηκοφυλάκων, γιατί συμβάλλουν στην πραγμάτωση των σκοπών της ΕΤΒΑ. Επικυρώνει την υπ' αριθμ. 266/2007 απόφαση ΕφετΘρακ.

[...] 2. Το άρθρ. 7 § 3 του ν.δ. 4366/1964 «περί ιδρύσεως της ΕΤΒΑ» όριζε ότι «επί συμβάσεων, συμβολαιογραφικών εγγράφων και καταστατικών συναπτομένων υπό επιχειρήσεων, εις ας μετέχει η ΕΤΒΑ, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του ν.δ. 3026/1954, τα δε συμβολαιογραφικά δικαιώματα δεν δύνανται να υπερβούν το ποσό των 5000 δραχμών, επίσης δε τα πάσης φύσεως δικαιώματα εμίσθων ή αμίσθων υποθηκοφυλάκων διά την μεταγραφή τοιούτων συμβολαίων ή τα δικαιώματα διά την υπέρ της ΕΤΒΑ εγγραφήν προσημειώσεως ή κατασχέσεως δεν δύνανται να υπερβούν το ποσόν των 3.000 δραχμών». Ακολούθησε το ν.δ. 1369/1973 «περί μετατροπής της Ελληνικής Τραπέζης ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΝ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΝ», το οποίο στο άρθρ. 6 του δεύτερου κεφαλαίου των ειδικών διατάξεων όρισε ότι «το ν.δ. 4366/1964 και πάσα μεταγενεστέρα τροποποίηση τούτου καταργούνται, πλην του πρώτου εδαφίου της §3 του άρθρ. 7...», που αναφέρεται στη μη υποχρεωτική παράσταση των δικηγόρων στις οικείες συμβάσεις. Στη συνέχεια εκδόθηκε ο ν. 2359/1995 «Εξυγίανση της Ελληνικής Τραπε-

ζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως ΑΕ και άλλες διατάξεις», ο οποίος στο άρθρ. 6, που φέρει τον τίτλο «Τροποποιήσεις Καταστατικού ΕΤΒΑ ΑΕ και άλλες διατάξεις, όρισε ότι "το καταστατικό της ΕΤΒΑ, όπως κυρώθηκε με το ν.δ. 1369/1973, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 49/1975, το ν. 1360/1983, το ν. 1472/1984 και το άρθρ. 45 ν. 1947/1991, τροποποιείται ως εξής: 1)... 2)... 14) Τα άρθρα 5 και 6 των ειδικών διατάξεων αντικαθίστανται ως εξής: Άρθρο 6: Καταργούνται οι διατάξεις του ν.δ. 4366/1964, όπως ισχύουν, εκτός από την § 3 του άρθρ. 7, με αναπροσαρμογή των εκεί οριζομένων ποσών ενιαία στο ποσό των δραχμών 100.000». Με την τελευταία αυτή διάταξη είναι σαφές ότι επανήλθε σε ισχύ η § 3 του άρθρ. 7 ν.δ. 4366/1964, κατά το μέρος που είχε καταργηθεί με το άρθρ. 6 του δεύτερου κεφαλαίου των ειδικών διατάξεων του ν.δ. 1369/1973 και αναπροσαρμόστηκαν τα οριζόμενα σ' αυτή ποσά ενιαίως σε 100.000 δραχμές. Συνεπώς με βάση την παραπάνω διάταξη, η οποία ως ειδική υπερισχύει της διάταξης του άρθρ. 15 § 2 ν. 2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις», τα δικαιώματα των έμμισθων ή άμισθων υποθηκοφυλάκων δεν μπορούν να υπερβούν το ποσό αυτό για την εγγραφή υπέρ της ΕΤΒΑ προσημείωσης υποθήκης (ΑΠ 512/1999, ΕλλΔνη 1999.1751). Εξ άλλου με τη διάταξη του άρθρ. 5§1 του Συντάγματος, που ορίζει ότι «καθένας έχει το δικαίωμα να αναπτύσσει ελεύθερα την προσωπικότητά του και να συμμετέχει στην κοινωνική, οικονομική και πολιτική ζωή της χώρας, εφόσον δεν προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων και δεν παραβιάζει το Σύνταγμα και τα χρηστά ήθη», σκοπείται η κατοχύρωση της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας του ανθρώπου, που αποτελεί το κύριο περιεχόμενο της αξιοπρέπειάς του και πραγματώνεται με την ελευθερία του ατόμου για την αδέσμευτη, μέσα στα όρια που διαγράφονται από τη διάταξη, επιχείρηση ενεργειών που αναφέρονται στην κοινωνική, οικονομική και πολιτική δραστηριότητά του (ΟΛΑΠ 2/1997, ΕλλΔνη 1997.536). Η καθιερούμενη με τη διάταξη αυτή προστασία της κοινωνικής, οικονομικής και πολιτικής ελευθερίας δεν είναι όμως απόλυτη και είναι δυνατόν να επιβάλλονται νομοθετικοί περιορισμοί, εφό-

σον αυτοί είναι αντικειμενικοί και δικαιολογούνται από λόγους γενικότερου δημόσιου ή κοινωνικού συμφέροντος, με όρο παραδοχής των περιορισμών αυτών τη συμβατότητά τους και με την αρχή της αναλογικότητας, που πρέπει να σέβονται. Η αρχή αυτή, που η νομολογία των δικαστηρίων, στο πλαίσιο του κράτους δικαίου, παγίως αναγνώριζε ως ισχύουσα και πριν ακόμη από την αναγωγή της σε ρητή συνταγματική έννοια κατά την αναθεώρηση του Συντάγματος από τη Ζ' Αναθεωρητική Βουλή, στις 18.4.2001, οπότε αποτυπώθηκε στη διάταξη του άρθρ. 25§1 εδ. δ' του Συντάγματος, απαιτεί οι επιβαλλόμενοι από το νομοθέτη ή τη διοίκηση περιορισμοί στην άσκηση των ατομικών δικαιωμάτων να οριοθετούνται με βάση τα εννοιολογικά στοιχεία της προσφορότητας και της αναγκαιότητας του λαμβανόμενου μέτρου και της αναλογίας του προς τον επιδιωκόμενο με αυτό σκοπό (ΟΛΑΠ 10/2003, ΕλλΔνη 2003.405). Δηλαδή για να είναι σύμφωνοι με την παραπάνω αρχή της αναλογικότητας οι επιβαλλόμενοι από το νόμο περιορισμοί των ατομικών δικαιωμάτων πρέπει να πληρούν τα ακόλουθα τρία κριτήρια και συγκεκριμένα να είναι α) κατάλληλοι, δηλαδή πρόσφοροι για την πραγμάτωση του επιδιωκόμενου σκοπού, β) αναγκαίοι, δηλαδή να συνιστούν μέτρο, το οποίο σε σχέση με άλλα δυνάμενα να ληφθούν μέτρα να επάγεται τον ελάχιστο δυνατό περιορισμό για τον ιδιώτη ή το κοινό και γ) αναλογικοί υπό στενή έννοια, δηλαδή να τελούν σε εύλογη σχέση με τον επιδιωκόμενο σκοπό, ώστε η αναμενόμενη ωφέλεια να μην υπολείπεται της βλάβης που προκαλούν (ΟΛΑΠ 43/2005).

Συνεπώς ως συνταγματική αρχή που θέτει όρια στους περιοριστικούς των ατομικών δικαιωμάτων νόμους, απευθύνεται κατ' αρχήν στο νομοθέτη, ενώ στο χώρο του ιδιωτικού δικαίου επίκληση της αρχής της αναλογικότητας μπορεί να γίνει αν ο κοινός νομοθέτης είτε έχει παραβιάσει την αρχή αυτή, θεσπίζοντας με νόμο υπέρμετρους περιορισμούς ατομικών δικαιωμάτων, οπότε ο δικαστής, ελέγχοντας τη συνταγματικότητα του νόμου, οφείλει να μην εφαρμόσει αυτόν κατά τη ρητή επιταγή του άρθρ. 93§4 του Συντάγματος, είτε έχει παραλείψει να ασκήσει τις συνταγματικές του υποχρεώσεις, καταλείποντας

κενό, οπότε η αρχή της αναλογικότητας καλείται επικουρικά σε εφαρμογή (ΟΛΑΠ 6/2009, ΕλλΔνη 2009.91). Υπό την έννοια αυτή η παραβίαση της αρχής της αναλογικότητας δεν ιδρύει αυτοτελή λόγο αναίρεσης (ΑΠ 350/2009, ΕλλΔνη 2010.391), αλλά προϋποτίθεται η ύπαρξη λόγου αναίρεσης για κακή εφαρμογή κανόνα ουσιαστικού δικαίου που προσβάλλεται ως αντισυνταγματικός, οπότε κατά το σχετικό έλεγχο θα κριθεί και η συμφωνία του με την αρχή αυτή. Περιορισμό του δικαιώματος ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας συνιστά ασφαλώς και ο περιορισμός των νόμιμων δικαιωμάτων των υποθηκοφυλάκων για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ή κατάσχεσης υπέρ της ΕΤΒΑ ΑΕ που επιβλήθηκε με το άρθρ. 7 § 3 ν.δ. 4366/1964, όπως οι διατάξεις του, κατά τα προεκτεθέντα, επαναφέρθηκαν σε ισχύ με το άρθρ. 6 § 14 ν. 2359/1995. Όμως σκοπός της σχετικής ρύθμισης δεν είναι ο περιορισμός αυτών καθαυτών των δικαιωμάτων των υποθηκοφυλάκων, αλλά η αντίστοιχη μείωση των εξόδων των δανειοδοτούμενων από την ΕΤΒΑ ΑΕ επιχειρήσεων, ώστε έτσι αυτές να διευκολυνθούν στην πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων, αφού διαφορετικά, δηλαδή αν τα δικαιώματα των υποθηκοφυλάκων υπολογίζονταν αναλογικά, κατά τις διακρίσεις του ν. 325/1976, τα έξοδα δανειοδότησης των επιχειρήσεων θα ήταν σημαντικά αυξημένα και σε ευθεία συνάρτηση με το ύψος των χορηγούμενων σ' αυτές πιστώσεων. Ο παραπάνω, δηλαδή, σκοπός εντάσσεται στο πλαίσιο υλοποίησης των στόχων της ΕΤΒΑ ΑΕ, που σύμφωνα με το άρθρ. 4 του τροποποιημένου με το άρθρ. 6 § 3 ν. 2359/1995 καταστατικού της είναι, μεταξύ άλλων, η προώθηση, μέσω και πιστωτικών ενισχύσεων, της βιομηχανικής, βιοτεχνικής, τουριστικής, ναυτιλιακής, μεταλλευτικής, εμπορικής και εν γένει κάθε δραστηριότητας που συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Όπως είναι φανερό, η επίτευξη των στόχων αυτών, που συμβάλλουν στην ανάπτυξη της Εθνικής Οικονομίας, είναι ευρύτερου δημόσιου συμφέροντος και υπερτερούν του ατομικού συμφέροντος των συμβολαιογράφων να υπολογίζουν με αναλογική κλίμακα και συνεπώς να εισπράττουν αυξημένα συγκριτικά δικαιώματα για τις παραπάνω υπέρ

της ΕΤΒΑ ΑΕ εγγραφές, που συνιστούν άλλωστε μικρό μέγεθος σε σχέση με το συνολικό όγκο των πραγματοποιούμενων στα υποθηκοφυλακεία εγγραφών. Συνάγεται έτσι ότι ο κρίσιμος περιορισμός των δικαιωμάτων των υποθηκοφυλάκων και πρόσφορος είναι και αναγκαίος για την επίτευξη των ως άνω σημαντικών αναπτυξιακών στόχων της Εθνικής Οικονομίας, ενώ δεν είναι και δυσανάλογος σε σχέση με την προκαλούμενη στους υποθηκοφύλακες οικονομική ζημιά, αντιπαραβαλλόμενη προς την αναμενόμενη από την υλοποίηση των στόχων ωφέλεια. Συνακόλουθα ο κρίσιμος περιορισμός των δικαιωμάτων των υποθηκοφυλάκων, υπαγορευόμενος από το γενικότερο δημόσιο συμφέρον και όντας συμβατός και με την αρχή της αναλογικότητας, αποτελεί επιτρεπτό περιορισμό της κατοχυρωμένης με το άρθρ. 5 § 1 του Συντάγματος οικονομικής και επαγγελματικής ελευθερίας των υποθηκοφυλάκων και η σχετική ρύθμιση του νόμου δεν είναι για το λόγο αυτό αντισυνταγματική και μη εφαρμόσιμη. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 511/2011 (Τμ. Γ' Πολ.)

Με το άρθρ. 100 § 1 ΓΟΚ/1973 καθιερώνεται ο κανόνας της απαγορεύσεως συστάσεως δουλείας που δεν προβλέπεται από τον ως άνω ΓΟΚ, εφ' όσον η δουλεία συνεπάγεται περιορισμό της ανεγέρσεως ή επεκτάσεως των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μεγίστων επιτρεπόμενων ορίων υπό των οικείων πολεοδομικών διατάξεων, η απαγόρευση όμως αυτή δεν περιλαμβάνει και τη σύσταση δουλείας διόδου εφ' όσον αυτή αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ. Η σύσταση απαγορευμένης δουλείας είναι απόλυτα άκυρη, η δε απόλυτη ακυρότητα προτείνεται από κάθε έναν που έχει έννομο συμφέρον κατά εκείνου που έχει δικαίωμα από την άκυρη δικαιοπραξία, όπως είναι και ο δικαιούχος της δουλείας.

[...] [Κ]ατά το άρθρο 100 παρ.1 του Ν.Δ. 8/1973 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού", που

εφαρμόζεται στην προκειμένη περίπτωση ως εκ του χρόνου συστάσεως της επίδικης δουλείας διόδου, "απαγορεύεται η καθ' οιονδήποτε τρόπον σύστασις δουλειών επί των ακινήτων, μη ρητώς προβλεπομένων υπό του παρόντος Κανονισμού, εφόσον αυτά συνεπάγονται περιορισμόν της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων υπό των εν ισχύι πολεοδομικών διατάξεων. Η μετά την ισχύν του παρόντος σύστασις των ως άνω απαγορευμένων δουλειών, είναι αυτοδικαίως άκυρος. Της απαγορεύσεως εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφ' όσον αυτή αποτελεί την μοναδικήν προς κοινόχρηστον χώρον δίοδον οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς δομικώς ορόφου αυτού". Με τη διάταξη αυτή καθιερώνεται ο κανόνας της απαγορεύσεως συστάσεως δουλείας που δεν προβλέπεται από τον ως άνω Κανονισμό, εφόσον η δουλεία συνεπάγεται περιορισμό της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων υπό των οικείων πολεοδομικών διατάξεων, η απαγόρευση όμως αυτή δεν περιλαμβάνει και τη σύσταση δουλείας διόδου εφόσον αυτή αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ. Η από την ως άνω απαγόρευση εξαίρεση της δουλείας διόδου δεν εξαρτήθηκε από το αν η σύσταση αυτής συνεπάγεται ή μη περιορισμό της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις αλλά μόνο από το αν η συγκεκριμένη δίοδος αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο (οδό, πλατεία κ.λπ.) δίοδο οικοπέδου, κτιρίου κ.λπ. Αν, επομένως, υπάρχει και άλλη δίοδος προς τον κοινόχρηστο χώρο, που εξυπηρετεί τις ανάγκες του ακινήτου, η σύσταση δουλείας διόδου απαγορεύεται και είναι αυτοδικαίως άκυρη, χωρίς να ερευνάται αν αυτή συνεπάγεται περιορισμό της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων κ.λπ. μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το ότι δε η ακυρότητα της συστάσεως δουλείας διόδου, δεν εξαρτήθηκε από το αν αυτή συνεπάγεται ή μη περιορισμό της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων κ.λπ. μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων,

συνάγεται και από τη διάταξη της παρ. 1 α' του ως άνω Οικονομικού Κανονισμού, σύμφωνα με την οποία η διατήρηση (μη κατάργηση) των δουλειών διόδου που συστάθηκαν μέχρι της ισχύος του Κανονισμού αυτού δεν εξαρτήθηκε από τον πιο πάνω όρο αλλά από το αν η δίοδος αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ. Εξάλλου, κατά το άρθρο 180 ΑΚ, η άκυρη δικαιοπραξία θεωρείται σαν να μην έγινε, η δε απόλυτη ακυρότητα, όπως η ανωτέρω αυτοδίκαιη της συστάσεως των απαγορευμένων δουλειών, προτείνεται από κάθε έναν που έχει έννομο συμφέρον κατά εκείνου που έχει δικαίωμα από την άκυρη δικαιοπραξία, όπως είναι και ο δικαιούχος της δουλειάς. Εξάλλου από τις διατάξεις των άρθρων 1118, 1124 και 1136 ΑΚ προκύπτει ότι η πραγματική δουλειά αποσβήνεται εάν η άσκησή της καταστεί απολύτως και διαρκώς αδύνατη από λόγους πραγματικούς ή νομικούς. Τέτοια αδυναμία υφίσταται και αν έπαυσε η υπό του δουλεύοντος ακινήτου παροχή ωφέλειας ή χρησιμότητας υπέρ του δεσπόζοντος ή εξέλιπε η ανάγκη του δεσπόζοντος λόγω αυτάρκειάς του, εφόσον η ύπαρξη της ως άνω χρησιμότητας ή ωφέλειας ή ανάγκης αποτελεί απαραίτητο όρο της δουλειάς. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1819/2011 (Τμ. Α2 Πολ.)

Οι απαιτήσεις των δικηγόρων από αμοιβές, έξοδα και αποζημιώσεις κατατάσσονται οριστικά ή τυχαία, στην τρίτη τάξη των προνομιούχων απαιτήσεων υπό την προϋπόθεση ότι προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού. Κατά τη βούληση του νομοθέτη, δεν υπήχθησαν στο προνόμιο αυτό οι εργασιακές και δικηγορικές απαιτήσεις που γεννήθηκαν κατά το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού (μετά δηλαδή την ημερομηνία του αρχικά ορισθέντος πλειστηριασμού) μέχρι και την ημερομηνία της διενέργειάς του (που ορίστηκε μετά από ματαίωση, αναστολή κ.λπ. του πλειστηριασμού). Η ρύθμιση αυτή δεν αντιβαίνει στην αρχή της αναλογικότητας. Αντίθετη μειοψηφία.

Απορρίπτει την αναίρεση της υπ' αριθμ. 2560/2001 απόφασης του ΕφεθΕσ.

[...] Κατά το αρχικό κείμενο των διατάξεων του άρθρου 975 αρ. 3 και 4 του ΚΠολΔ στην τρίτη τάξη των προνομίων κατατάσσονται οι απαιτήσεις από την παροχή εξηρημένης εργασίας και οι απαιτήσεις διδασκάλων εφόσον όλες αυτές προέκυψαν κατά τους τελευταίους έξι μήνες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού, στην τέταρτη δε τάξη (κατατάσσονται) οι απαιτήσεις των δικηγόρων από αμοιβές, αποζημιώσεις και έξοδα εφόσον προέκυψαν από ενέργειες που έγιναν μέσα στο τελευταίο έτος πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού ενώπιον δικαστηρίων και επιδικάστηκαν με τελεσίδικη απόφαση. Ακολούθησαν α) ο ν. 1545/1985, με το άρθρο 31 του οποίου ορίστηκε ότι "Στην τρίτη τάξη των προνομίων του άρθρου 975 του ΚΠολΔ κατατάσσονται οι απαιτήσεις που έχουν σαν βάση τους την παροχή εξηρημένης εργασίας, καθώς και οι απαιτήσεις δασκάλων, εφόσον όλες αυτές προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημέρα ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού ή της κήρυξης της πτώχευσης. Αποζημιώσεις λόγω καταγγελίας της σχέσης εργασίας κατατάσσονται, ανεξάρτητα από τον χρόνο που προέκυψαν, στην τάξη αυτή (...)", και β) ο ν. 2479/1997, με το άρθρο 6 παρ. 16 του οποίου ορίζεται ότι "Στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 975 ΚΠολΔ, όπως έχει συμπληρωθεί με το άρθρο 31 του ν. 1545/1985, υπάγονται οι απαιτήσεις από αμοιβές, έξοδα και αποζημιώσεις των δικηγόρων, είτε αμείβονται κατά υπόθεση είτε με πάγια περιοδική αμοιβή (...). Η παρ. 5 του άρθρου 975 καταργείται, μεταβαλλομένης αναλόγως της αριθμήσεως των επόμενων παραγράφων του ίδιου άρθρου". Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι από την έναρξη της ισχύος του ν. 2497/1997 (6-5-1997) οι κατά τα ανωτέρω απαιτήσεις των δικηγόρων από αμοιβές, έξοδα και αποζημιώσεις κατατάσσονται οριστικά ή τυχαία, στην τρίτη τάξη των προνομιούχων απαιτήσεων υπό την προϋπόθεση ότι προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού (ήδη και οι απαιτήσεις αυτές συμπεριλαμ-

βάνονται, μεταξύ των άλλων, ευθέως στην ρηθείσα διάταξη του άρθρου 975 παρ. 3 ΚΠολΔ, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 56 του ν. 3924/2011).

Κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη του δικαστηρίου, από τις ίδιες αυτές διατάξεις και εν όψει της σαφούς διατύπωσης της εξ αυτών διατάξεως του άρθρου 31 του ν. 1545/1985 ως προς τον κατά τα ανωτέρω χρόνο της διετίας πριν από την ημέρα ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού μέσα στον οποίο (χρόνο) πρέπει να προέκυψαν οι ειρημένες απαιτήσεις για να είναι προνομιούχες (στην τρίτη τάξη των προνομίων του άρθρου 975 του ΚΠολΔ) προκύπτει περαιτέρω ότι κατά τη βούληση του νομοθέτη δεν υπήχθησαν στο προνόμιο αυτό οι (εργασιακές, και ήδη και οι) δικηγορικές απαιτήσεις που γεννήθηκαν κατά το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού (μετά δηλαδή την ημερομηνία του αρχικά ορισθέντος πλειστηριασμού) μέχρι και την ημερομηνία της διενέργειάς του (που ορίστηκε μετά από ματαίωση, αναστολή κ.λπ. του πλειστηριασμού) και οι οποίες απαιτήσεις δεν διαλαμβάνονται στην ως άνω διάταξη του άρθρου 31 του ν. 1545/1985 ως προνομιούχες. Αν ο νομοθέτης ήθελε να εξοπλίσει με το ανωτέρω προνόμιο και τις τελευταίες αυτές απαιτήσεις θα όριζε τούτο ρητώς και κατά τρόπο σαφή, όπως έπραξε για τις αποζημιώσεις λόγω καταγγελίας της σχέσεως εργασίας, για τις οποίες ρητώς και όρισε ότι κατατάσσονται στην τρίτη τάξη των προνομίων ανεξάρτητα από το χρόνο που γεννήθηκαν, χωρίς να κάνει διάκριση για τις πριν ή μετά την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού ή της πραγματικής διενέργειάς του (Ολομ. ΑΠ 22/2000, με αφορμή την προνομιακή κατάταξη τόκων απαιτήσεων από εργασιακή σχέση, πλειοψηφ. ΑΠ 1765/2009, ΑΠ 1513/2006, 1224/2006, 61/2001, 476/1999). Η ρύθμιση αυτή, περαιτέρω, δεν αντιβαίνει στη διάταξη του άρθρου 25 παρ. 1δ' του Συντάγματος και την θεσμοθετούμενη με αυτήν αρχή της αναλογικότητας, η οποία κατατείνει (Ολομ. ΑΠ 6/2001, 6/2009, 27/2008) στην εκλογίκευση των επαχθών παρεμβάσεων της κρατικής εξουσίας στα ατομικά και κοινωνικά δικαιώματα του ανθρώπου και πολίτη και η οποία παρα-

βιάζεται όταν η συγκεκριμένη κρατική παρέμβαση δεν είναι α) πρόσφορη για την επίτευξη του σκοπού που επιδιώκεται με αυτήν, β) αναγκαία για την επίτευξη του εν λόγω σκοπού, υπό την έννοια ότι το ίδιο αποτέλεσμα δεν μπορεί να επιτευχθεί με ένα (άλλο) ανώδυνο ή ηπιότερο μέσο, και γ) αναλογική εν στενή έννοια, να τελεί δηλαδή σε εσωτερική αλληλουχία προς τον επιδιωκόμενο σκοπό, ώστε η αναμενόμενη ωφέλεια να μην είναι ποιοτικά και ποσοτικά κατώτερη από τη βλάβη που προκαλείται, αφού οι προϋποθέσεις αυτές (αρνητικές) δεν πληρούνται στην εξεταζόμενη εδώ περίπτωση της ρύθμισης των προνομίων των (εργασιακών και) δικηγορικών απαιτήσεων και ειδικότερα της μη υπαγωγής στο προνόμιο του άρθρου 975 αρ. 3 του ΚΠολΔ και των απαιτήσεων που γεννήθηκαν μετά την αρχική ημέρα του πλειστηριασμού και μέχρι τη διενέργειά του. Η συγκεκριμένη αυτή κρατική παρέμβαση (νομοθετική ρύθμιση), ειδικότερα, με την οποία περιορίζεται προς όφελος των άλλων δανειστών η αύξηση των ποσών που διατίθενται για την ικανοποίηση εργασιακών ή δικηγορικών απαιτήσεων και αποκλείεται έτσι η δυνατότητα δημιουργίας εικονικών τέτοιων απαιτήσεων κατόπιν συμπαιγνίας μεταξύ οφειλέτη-καθ' ου η εκτέλεση και του δανειστή από τέτοιες απαιτήσεις που (φέρεται να) γεννήθηκαν στο εξαιρούμενο διάστημα από την αρχική ημέρα του πλειστηριασμού έως την πραγματοποίησή του, στην περίπτωση της, σκόπιμης ή μη, ματαίωσης ή αναστολής κ.λπ. του πλειστηριασμού, και η οποία (νομοθετική ρύθμιση) ασκείται στα πλαίσια της διακριτικής ευχέρειας του νομοθέτη για τη ρύθμιση των προνομίων των απαιτήσεων, βρίσκεται εκτός των προαναφερθέντων ορίων της συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας, όντας πρόσφορη (κατάλληλη) και αναγκαία για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, αλλά και αναλογική υπό την προεκτεθείσα στενή έννοια, αφού η αναφερόμενη ωφέλεια (προστασία λοιπών δανειστών) δεν είναι ποιοτικά και ποσοτικά κατώτερη από τη βλάβη που προκαλείται (περιορισμός στα προνόμια των δανειστών από εργασιακές ή δικηγορικές αμοιβές).

Εν προκειμένω, όπως προκύπτει από την

προσβαλλόμενη απόφαση, το Εφετείο που την εξέδωσε, αφού δέχθηκε την έφεση του αναιρεσιόντος δικηγόρου κατά της αναιρεσίβλητης «... ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και την έφεση του αναιρεσίβλητου ελληνικού δημοσίου κατά του αναιρεσιόντος και εξαφάνισε την πρωτόδικη υπ' αριθμ. 4336/2000 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης που είχε εκδοθεί επί αντίστοιχων ανακοπών των διαδίκων (και άλλων) κατά του υπ' αριθμ. 72138/1998 πίνακα κατατάξεως δανειστών της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ι. Μ.-Χ., μεταρρύθμισε τον πίνακα αυτόν και κατέταξε στο απομένον για διανομή, μετά την αφαίρεση των εξόδων, πλειστηρίασμα τον αναιρεσιόντα δικηγόρο Σ. Χ. προνομιακά και οριστικά στην τρίτη τάξη των προνομίων του άρθρου 975 του ΚΠολΔ για μέρος εκ δραχμών 10.705.862 των αναγγελθεισών απαιτήσεων του συνολικού ποσού 28.630.778 δραχμών κατά της καθ' ης η εκτέλεση - οφειλέτριας Α. Β. από δικηγορικές προς αυτήν υπηρεσίες, οι οποίες του επιδικάστηκαν τελεσίδικα και από τις οποίες μόνο το ανωτέρω ποσό των 10.705.862 δραχμών αφορούσε απαιτήσεις που προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού (8-5-1996) και κρίθηκαν γι' αυτό προνομιούχες, όχι δε και για τις πέραν του ποσού αυτού απαιτήσεις του αναιρεσιόντος από την ίδια αιτία (παροχή δικηγορικών υπηρεσιών προς την καθ' ης η εκτέλεση), οι οποίες είχαν προκύψει μετά την ανωτέρω αρχική ημερομηνία του πλειστηριασμού (8-5-1996) και μέχρι την διενέργειά του (24-6-1998) και οι οποίες κρίθηκαν γι' αυτό μη προνομιούχες. Έτσι που έκρινε το Εφετείο α) δεν παραβίασε με εσφαλμένη εφαρμογή τις ειρημένες ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του άρθρου 975 αρ. 3 του ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά τον ν. 1545/85 (άρθρ. 31), και του άρθρου 6 παρ. 16α του ν. 2479/97, κατά τις οποίες και σύμφωνα με την προηγούμενη μείζονα σκέψη (πλειοψηφούσα γνώμη του δικαστηρίου) προνομιούχες ως ανωτέρω δεν είναι και οι απαιτήσεις των δικηγόρων από αμοιβές κ.λπ. που προέκυψαν μετά την αρχική ημερομηνία του πλειστηριασμού και μέχρι τη διενέργειά του, όπως και εν προκειμένω οι ως άνω απαιτή-

σεις του αναιρεσιόντος δικηγόρου που κρίθηκαν μη προνομιούχες από το Εφετείο, κατά τα προεκτεθέντα, και τις οποίες (διατάξεις) ορθώς εφήρμοσε, ενώ β) δεν παραβίασε επίσης τις ίδιες διατάξεις, όπως τις ερμήνευσε, από τη σκοπιά της συνταγματικότητάς τους αναφορικά με τη ρηθείσα διάταξη του άρθρου 25 παρ. 1δ' του Συντάγματος και την θεσμοθετούμενη με αυτή αρχή του αναλογικότητας, προς τις οποίες δεν αντιβαίνουν, κατά τα επίσης προεκτεθέντα, και ήταν επομένως (οι ανωτέρω διατάξεις) εφαρμοστέες εν προκειμένω, ως μη αντισυνταγματικές. Έτσι ο μοναδικός λόγος του αναιρετηρίου και ο πρώτος λόγος του δικογράφου των πρόσθετων λόγων αφ' ενός, και ο δεύτερος και τελευταίος λόγος του δικογράφου των πρόσθετων λόγων αφ' ετέρου, με τους οποίους υποστηρίζονται τα αντίθετα, ότι δηλαδή το Εφετείο με τις προρρηθείσες παραδοχές του παραβίασε τις ειρημένες διατάξεις του άρθρου 975 αρ. 3 του ΚΠολΔ, 31 του ν. 1545/1985 και 6 παρ. 16 του ν. 2479/1997, τις οποίες εσφαλμένα ερμήνευσε και εφήρμοσε και οι οποίες, όπως ερμηνεύτηκαν από το Εφετείο, ήταν εν πάση περιπτώσει (κατά τον αναιρεσιόντα) μη εφαρμοστέες ως αντισυνταγματικές, αντικείμενες στην ανωτέρω συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, και ότι υπέκυψε έτσι (το Εφετείο) στην αναιρετική πλημμέλεια του άρθρου 559 αρ. 1 του ΚΠολΔ, είναι αβάσιμοι και απορριπτέοι.

Κατά τη γνώμη όμως ενός μέλους του δικαστηρίου και ειδικότερα του Εισηγητή Αρεοπαγίτη Αργυρίου Σταυράκη (τα υπόλοιπα μέλη ήσαν η Αντιπρόεδρος Ρένα Ασημακοπούλου και οι Αρεοπαγίτες Αθανάσιος Κουτρομάνος, Χρυσ. Ευαγγέλου, Ευφ. Λαμπροπούλου) οι κατά τα ανωτέρω λόγοι αναιρέσεως είναι βάσιμοι και έπρεπε να γίνουν δεκτοί, τούτο δε για τους ακόλουθους λόγους. Με την προρρηθείσα διάταξη του άρθρου 31 του ν. 1545/1985 διευρύνθηκε διτώς το προνόμιο των εργασιακών απαιτήσεων, στο οποίο υπήχθησαν, κατά τα προεκτεθέντα, και οι δικηγορικές απαιτήσεις (άρθρ. 6 παρ. 16 του ν. 2479/1997), και δη αφενός μεν ως προς την αφετηρία του χρονικού διαστήματος της γεννήσεως των απαιτήσεων, που ορίστηκε η ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηρια-

σμού ή της κήρυξης της πτώχευσης, αντί της ημερομηνίας της διενέργειας του πλειστηριασμού, και αφ' ετέρου ως προς τον χρόνο εντός του οποίου προέκυψαν οι απαιτήσεις και ο οποίος αυξήθηκε από έξι μήνες (ένα έτος για τις δικηγορικές απαιτήσεις) σε δύο έτη. Τα χρονικά αυτά σημεία της αρχικής ημερομηνίας του πλειστηριασμού ή της κήρυξης της πτώχευσης αποτελούν αφετηρία για τον αναδρομικό υπολογισμό της διετίας, όχι δε και καταληκτικό σημείο του χρόνου εντός του οποίου έπρεπε να έχουν γεννηθεί οι απαιτήσεις για να είναι προνομιούχες. Κατά συνέπεια αν ο πλειστηριασμός γίνει αργότερα, π.χ. λόγω ματαιώσεως, αναβολής κ.λπ., του προνομίου απολαμβάνουν και οι μετά την ημερομηνία του αρχικού (ματαιωθέντος κ.λπ.) πλειστηριασμού και μέχρι τη διενέργειά του γεννηθείσες εργασιακές ή δικηγορικές απαιτήσεις (ΑΠ 312/1993, 1140/1994, 681/2004, μειοψΑΠ 1765/2009). Υπό την ερμηνεία αυτή η ανωτέρω διάταξη βρίσκεται σε αρμονία με τις υπόλοιπες διατάξεις του άρθρου 975 του ΚΠολΔ, στις οποίες έχει ενταχθεί και οι οποίες ως ένα από τα όρια του χρονικού διαστήματος της γεννήσεως των οριζόμενων ως προνομιούχων απαιτήσεων θέτουν την ημερομηνία της πραγματικής διενέργειας του πλειστηριασμού, ανεξαρτήτως του χρόνου του αρχικού ορισμού του. Κατά τον χρόνο άλλωστε αυτόν, της πραγματικής δηλαδή διεξαγωγής του πλειστηριασμού, δημιουργείται το πρώτον ζήτημα συγκρούσεως των προνομίων, ενώ μέχρι τότε το προνόμιο αδρανεί και οι απαιτήσεις είναι εξοπλισμένες με απλή προσδοκία ικανοποιήσεώς τους, ώστε να μη δικαιολογείται η εξαίρεση από το προνόμιο προνομιούχων άλλως απαιτήσεων που γεννήθηκαν αμέσως προ του χρόνου του πλειστηριασμού. Υπό την αντίθετη, πράγματι, εκδοχή, σε περίπτωση αναβολής κ.λπ. του πλειστηριασμού, α) θα ήταν προνομιούχες οι περισσότερες απομακρυσμένες από την ημέρα της διενέργειας του πλειστηριασμού απαιτήσεις της υπόψη κατηγορίας (εργασιακές και δικηγορικές) και μη προνομιούχες οι πλησιέστερες προς αυτήν απαιτήσεις, του ίδιου ή άλλου δανειστή, ενώ β) δεν θα ήταν προνομιούχες απαιτήσεις εργαζομένων ή δικηγόρων που προσλήφθηκαν μετά

την ημερομηνία του αρχικώς ορισθέντος πλειστηριασμού. Μία τέτοια όμως εκδοχή, εκτός του ότι θα ήταν αποτρεπτική της παροχής εργασίας ή δικηγορικών υπηρεσιών σε εργοδότη ή εντολέα, αντίστοιχα, κατά του οποίου επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση ή ο οποίος κηρύχθηκε σε κατάσταση πτωχεύσεως, στον μετά την ημερομηνία του πρώτου (ματαιωθέντος κ.λπ.) πλειστηριασμού ή της κήρυξης της πτώχευσης χρόνο, θα διευκόλυνε πάντως τη φαλκίδευση του προνομίου των εξεταζομένων απαιτήσεων με συμβαικτική ματαιώση κ.λπ. του πλειστηριασμού κατά τον αρχικώς ορισθέντα χρόνο για τη διεξαγωγή του και τη διενέργειά του σε μεταγενέστερον χρόνο, ώστε να μην καλύπτονται από το προνόμιο απαιτήσεις που γεννώνται από την παροχή εργασίας ή υπηρεσιών (κατά τον μετά την πρώτη ημερομηνία του πλειστηριασμού χρόνο), και εν τέλει δεν θα συμπορευόταν (η ρύθμιση αυτή) με τη συνταγματική αρχή της προστασίας της εργασίας του άρθρου 22 παρ. 1 του Συντάγματος, κατά την οποία η εργασία αποτελεί δικαίωμα και προστατεύεται από το κράτος, που μεριμνά για τη δημιουργία συνθηκών απασχόλησης όλων των πολιτών και για την ηθική και υλική εξύψωση του εργαζομένου αγροτικού και αστικού πληθυσμού. Και, τέλος, κατά την μειοψηφούσα επίσης ως άνω γνώμη του δικαστηρίου, η ρύθμιση των ειρημένων διατάξεων, όπως αυτές ερμηνεύτηκαν από το Εφετείο, ότι δηλαδή δεν είναι προνομιούχες κατά το άρθρο 975 αρ. 3 του ΚΠολΔ οι εργασιακές και δικηγορικές απαιτήσεις που γεννήθηκαν μετά την αρχικώς ορισθείσα ημέρα του πλειστηριασμού (ή της πτώχευσης) και μέχρι τη διενέργειά του, δεν συμπορεύεται με την προμνησθείσα και θεσμοθετούμενη από το άρθρο 25 παρ. 1δ' του Συντάγματος αρχή της αναλογικότητας και επομένως είναι μη εφαρμόσιμη, ως αντισυνταγματική, αφού και ενόψει του προεκτεθέντων ο τιθέμενος αυτός περιορισμός στο προνόμιο των εργασιακών και δικηγορικών απαιτήσεων υπέρ των απαιτήσεων των άλλων δανειστών δεν είναι πρόσφορος (κατάλληλος) και αναγκαίος για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, εν πάση δε περιπτώσει ο περιορισμός αυτός είναι δυσανάλογος προς την αναμενόμενη ωφέλεια (προ-

στασία λοιπών δανειστών), συμπαρασύροντας και απαιτήσεις από πραγματική απασχόληση ή παροχή υπηρεσιών, που (θα) είναι ο κανόνας, έναντι προστασίας των άλλων δανειστών από ενδεχόμενη συμπαικτική (εικονική) δημιουργία απαιτήσεων μεταξύ οφειλέτη - καθ' ου η εκτέλεση και δανειστή (εργαζομένου ή δικηγόρου). [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1898/2011 (Τμ. Α1 Πολ.)

Το κατασχεμένο ακίνητο πρέπει να περιγράφεται στην έκθεση κατάσχεσης κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του, όχι μόνο την τοπική αλλά και την οικονομική. Στο πρόγραμμα πλειστηριασμού (ήδη περίληψη κατασχετήριας έκθεσης) πρέπει να περιέχεται συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου, δηλαδή να περιέχονται σε αυτό όλα τα απαραίτητα για την πληροφόρηση των πλειοδοτών στοιχεία, κατά τρόπο ώστε να μπορούν να κάνουν τις προσφορές τους. Έτσι, πρέπει να περιέχονται όλα εκείνα τα στοιχεία τα οποία επιδρούν στο ύψος των πλειοδοσιών και του πλειστηριασματος. Ειδικότερα οι οικοδομές και οι όροφοι πρέπει να περιγράφονται στην έκθεση κατάσχεσης και στο πρόγραμμα πλειστηριασμού κατά τα παραπάνω, χωρίς όμως να απαιτείται να είναι η περιγραφή τους άκρως λεπτομερειακή και σχολαστική. Ως έκταση του ακινήτου νοείται η κατά το ισχύον μετρικό σύστημα επακριβής ή κατά προσέγγιση συνολική έκταση του ακινήτου. Η ατελής περιγραφή, στην έκθεση κατάσχεσης, του κατασχεμένου ακινήτου ή η έλλειψη ή ανακρίβεια οποιουδήποτε από τα στοιχεία του άρθρ. 993 § 2 εδ. 6' ΚΠολΔικ (είδος, θέση, όρια, έκταση), εφ' όσον γεννά αμφιβολία για την ταυτότητα του ακινήτου, άγει σε ακυρότητα εκθέσεως, μόνο όταν συντρέχει και το στοιχείο της θλάβης. Κατά στάδια προσβολή των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας. Κριτήριο του εμπροθέσμου της ανακοπής αποτελεί ο προβαλλόμενος λόγος, δηλ. η πράξη όπου ενυπάρχει το επικα-

λούμενο ελάττωμα και όχι το αίτημά της. Όταν προσβάλλεται ο πλειστηριασμός λόγω ελαττωμάτων της προδικασίας του γίνεται δεκτό για την τηρούμενη προθεσμία ότι κάθε λόγος που αναφέρεται σε δικονομικά ελαττώματα των πράξεων της προδικασίας του πλειστηριασμού, οι οποίες εντούτοις πραγματοποιήθηκαν εμπρόθεσμα, προκαλεί δικονομική ακυρότητα των πράξεων αυτών και υπόκειται στην προθεσμία του άρθρ. 934 § 16' ΚΠολΔικ. Όταν όμως πρόκειται για ελλείψεις που ισοδυναμούν με νομική ανυπαρξία των διατυπώσεων της προδικασίας του πλειστηριασμού (δηλ. των άρθρ. 960 § 1 και 999 §§ 1 και 3 εδ. α', β', γ', ε', στ' ΚΠολΔικ), όταν τηρήθηκαν εκπρόθεσμα ή όταν δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις αυτές καθόλου, το ελάττωμα ενυπάρχει στον ίδιο τον πλειστηριασμό, ο πλειστηριασμός είναι τότε άκυρος και η προβολή του σχετικού λόγου υπόκειται, έτσι, στην προθεσμία του άρθρ. 934 § 1 ΚΠολΔικ. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 612/2009 απόφασης ΕφετΠειρ.

[...] [Κ]ατά το άρθρο 993 παρ. 2 εδ. β' ΚΠολΔ, το κατασχεμένο ακίνητο πρέπει, ύστερα από επιτόπια μετάβαση του δικαστικού επιμελητή, να περιγράφεται με ακρίβεια ως προς το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και τα παραρτήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του. Κατά το άρθρο 999 παρ.1 του ίδιου Κώδικα ο αρμόδιος για την εκτέλεση δικαστικός επιμελητής, συντάσσει, μέσα σε 15 ημέρες από την ημέρα που έγινε η κατάσχεση, πρόγραμμα που περιέχει, πλην των άλλων, και συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου, κατά το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και τα κατασχεμένα παραρτήματά του. Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι στην έκθεση κατασχεσεως, η οποία αναφέρεται στις σχέσεις μεταξύ των παραγόντων της εκτελεστικής διαδικασίας, μεταξύ των οποίων και ο υπερθεματιστής, το κατασχεμένο ακίνητο πρέπει να περιγράφεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του, όχι μό-

νο την "τοπική" αλλά ακόμη και την "οικονομική". Στο πρόγραμμα πλειστηριασμού (ήδη περίληψη κατασχετήριας έκθεσης), το οποίο απευθύνεται προς εκείνους που επιθυμούν να πλειοδοτήσουν, πρέπει να περιέχεται συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου, δηλαδή να περιέχονται σε αυτό όλα τα απαραίτητα για την πληροφόρησή τους στοιχεία, κατά τρόπο ώστε να μπορούν να κάνουν τις προσφορές τους. Συγκεκριμένα πρέπει να περιέχονται όλα εκείνα τα στοιχεία τα οποία επιδρούν στο ύψος των πλειοδοσιών και του πλειστηριάσματος. Ειδικότερα οι οικοδομές και οι όροφοι, οι οποίοι υπάγονται στα συστατικά του εδάφους (άρθρο 954 παρ. 1 αριθμ.1 Α.Κ.), πρέπει να περιγράφονται στην έκθεση κατασχέσεως και στο πρόγραμμα πλειστηριασμού κατά τα παραπάνω, χωρίς όμως να απαιτείται να είναι η περιγραφή τους άκρως λεπτομερειακή και σχολαστική. Ως "έκταση" του ακινήτου νοείται η κατά το ισχύον μετρικό σύστημα επακριβής ή κατά προσέγγιση συνολική έκταση του ακινήτου. Εξάλλου, στην έκθεση κατασχέσεως η ατελής περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου ή η έλλειψη ή ανακρίβεια οποιουδήποτε από τα στοιχεία του άρθρου 993 παρ. 2 εδ. β' (είδος, θέση, όρια, έκταση), εφόσον γεννά αμφιβολία για την ταυτότητα του ακινήτου, άγει σε ακυρότητα εκθέσεως, μόνο όταν συντρέχει και το στοιχείο της βλάβης, δηλαδή όταν η παράβαση της πιο πάνω διατάξεως, προκάλεσε στον καθ' ού η εκτέλεση βλάβη, η οποία δεν μπορεί να αποκατασταθεί διαφορετικά παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας (άρθρο 159 αριθμ. 3 ΚΠολΔ). Αν πρόκειται για πρόγραμμα πλειστηριασμού τυχόν σφάλματα ή παραλείψεις ως προς την περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου επιδρούν ακυρωτικώς, κατά την τελευταία διάταξη, επίσης μόνο αν συντρέχει και το στοιχείο της βλάβης (ΑΠ 1470/2004, ΑΠ 1329/1980, ΑΠ 597/1989, ΑΠ 186/1976).

Περαιτέρω, με το άρθρο 934 παρ.1 του ΚΠολΔ προβλέπεται η κατά στάδια προσβολή των πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης με την ανακοπή του άρθρου 933 και δη επιτρέπεται η άσκηση της ανακοπής μόνο μέσα σε ορισμένη για κάθε περίπτωση ακυρότητας προθεσμία. Αν περάσει άπρακτη αυτή η προθεσμία, οι πράξεις

εκτέλεσης γίνονται πλέον απρόσβλητες και δεν μπορούν να συμπαρασύρουν σε ακυρότητα και τις επόμενες στη διαδικασία πράξεις, διότι επέρχεται έκπτωση από το δικαίωμα άσκησης ανακοπής. Ειδικότερα το άρθρο 934 παρ. 1 ΚΠολΔ ορίζει τα εξής: "Ανακοπή σύμφωνα με το άρθρο 933 είναι παραδεκτή α) αν αφορά την εγκυρότητα του τίτλου ή την προδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης, μέσα σε δεκαπέντε ημέρες αφότου γίνει η πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης, β) αν αφορά την εγκυρότητα των πράξεων της εκτέλεσης που έγιναν από την πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης και πέρα, ή την απαίτηση, έως την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, γ) αν αφορά την, εγκυρότητα της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, μέσα σε έξι μήνες αφότου η πράξη αυτή ενεργηθεί, και αν πρόκειται για εκτέλεση για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, μέσα σε τριάντα ημέρες από την ημέρα του πλειστηριασμού ή αναπλειστηριασμού αν πρόκειται για κινητά, και ενενήντα ημέρες αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, αν πρόκειται για ακίνητα". Κριτήριο του εμπροθέσμου της ανακοπής αποτελεί ο προβαλλόμενος λόγος, ήτοι η πράξη όπου ενυπάρχει το επικαλούμενο ελάττωμα και όχι το αίτημά της, δηλαδή οι επόμενες πράξεις των οποίων ζητείται η ακύρωση (Ολομ. ΑΠ 10/2006, ΑΠ 37/2009). Ειδικά όταν προσβάλλεται ο πλειστηριασμός λόγω ελαττωμάτων της προδικασίας του γίνεται δεκτό για την τηρούμενη προθεσμία ότι κάθε λόγος που αναφέρεται σε δικονομικά ελαττώματα των πράξεων της προδικασίας του πλειστηριασμού, οι οποίες εντούτοις πραγματοποιήθηκαν εμπρόθεσμα, προκαλεί δικονομική ακυρότητα των πράξεων αυτών και υπόκειται στην προθεσμία του άρθρου 934 παρ. 1β. Όταν όμως πρόκειται για ελλείψεις που ισοδυναμούν με νομική ανυπαρξία των διατυπώσεων της προδικασίας του πλειστηριασμού (δηλαδή των άρθρων 960 παρ.1 και 999 παρ.1 και 3 εδ. α', β', γ', ε', στ' ΚΠολΔ), όταν τηρήθηκαν εκπρόθεσμα ή όταν δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις αυτές καθόλου, το ελάττωμα ενυπάρχει στον ίδιο τον πλειστηριασμό, αφού σύμφωνα με τα άρθρα 960 παρ. 2 και 999 παρ. 4, ο πλειστηριασμός είναι τότε άκυ-

ρος και η προβολή του σχετικού λόγου υπόκειται, έτσι, στην προθεσμία του άρθρου 934 παρ. 1 γ' του ΚΠολΔ. (ΑΠ 158/1985, ΑΠ 744/1979, ΑΠ 186/1976).

Στην προκειμένη περίπτωση, όπως έκρινε το Εφετείο, με την προσβαλλομένη απόφασή του αλλά και προκύπτει από τα εκτιμώμενα από τον Άρειο Πάγο διαδικαστικά έγγραφα, σύμφωνα με το αρ. 561 παρ. 2 ΚΠολΔ, η ανακόπτουσα και ήδη αναιρεσείουσα: Με την από 24.2.1994 (με αριθμό κατάθεσης 2966/TM 316/1994) ανακοπή της ιστορούσε ότι ο Μ. Δ., ισχυριζόμενος ότι δικαιούται να λάβει από αυτή το ποσό των 726.000 δραχμών δυνάμει της υπ' αριθμό 559/1993 διαταγής πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά, έδωσε εντολή στο δικαστικό επιμελητή του Πρωτοδικείου Αθηνών Ν. Κ. και αυτός κατέσχε αναγκαστικά το αναφερόμενο στη με αριθμό 85β'/1993 κατασχετήρια έκθεση ακίνητο συγκυριότητάς της, το οποίο, όμως, μη επαρκώς περιέγραψε σε αυτή ως εξής:

«α) το 1/6 εξ' αδιαιρέτου ενός οικοπέδου κείμενου εις... και εις την θέσιν "... του Δήμου..., τέως Δήμου... και επί της οδού... συνολικής εκτάσεως μ.τ. 157,50. Επί του ανωτέρω ακινήτου υπάρχουν τα εξής κτίσματα, ήτοι: επί της προσόψεως δύο καταστήματα, αποτελούμενου εκάστου εκ μίας αιθούσης εσκεπασμένων δια τaráτσας,

β) Τρία δωμάτια συνεχόμενα εις το δεξιό τω εισερχόμενο εσκεπασμένων δια κεράμων. γ) Εις το βάθος κουζίνα και το αριστερό τω εισερχομένω μικρά αποθήκη». Ότι ο αυτός δικ. επιμελητής, σε εκτέλεση της παραπάνω διαταγής πληρωμής με την υπ' αριθμό 87B'/1993 κατασχετήρια έκθεσή του, προέβη στην κατάσχεση του 1/3 εξ' αδιαιρέτου του προαναφερόμενου ακινήτου και όλως αυθαίρετα προσδιόρισε την αξία του, του μεν 1/3 στο ποσό των 4.000.000 δραχμών, του δε 1/6 στο ποσό των 2.000.000 δραχμών και του όλου ακινήτου στο ποσό των 12.000.000 δραχμών. Ότι ο ίδιος δικ. επιμελητής εξέδωσε το υπ' αριθμό 86B'/1993 πρόγραμμα δημόσιου αναγκ. πλειστηριασμού, με το οποίο δηλοποιήθηκε η διενέργεια του πλειστηριασμού για τις 20-6-1993 ενώπιον της επί του πλειστηριασμού

υπαλλήλου, Συμβ/φου Αθηνών, Α. Σ.-Ρ., πλην όμως ματαιώθηκε η διενέργειά του. Ότι ο καθ' ου, ισχυριζόμενος ότι έχει σε βάρος της απαίτησης 15.900.000 δραχμών, με βάση την υπ' αριθμό 398/1992 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κορίνθου, με την υπ' αριθμό 6049/13.1.1994 δήλωσή του προς την επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, επέσπευσε αυτός τη συνέχιση του πλειστηριασμού για το ιδανικό μερίδιο κυριότητας της ανακόπτουσας στο επίδικο, σύμφωνα με την υπ' αριθμό 85B'/1993 κατασχετήρια έκθεση και όρισε ημέρα πλειστηριασμού την 2.3.1994. Ότι ακολούθως, ο δικ. επιμελητής στο Πρωτοδικείο Αθηνών Γ. Α., με εντολή του καθ' ου, συνέταξε και εξέδωσε το υπ' αριθμό 247/1994 πρόγραμμα δημόσιου πλειστηριασμού, με το οποίο δηλοποιείτο η διενέργεια αυτού για τις 2.3.1994 και με τιμή πρώτης προσφοράς στο ποσό των 1.000.000 δραχμών. Ότι επίσης προβάλλοντας απαίτηση 26.000.000 δραχμών δυνάμει της υπ' αριθμ. 399/92 διαταγής πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κορίνθου, με την υπ' αριθμ. 6048/1994 έτερη δήλωση συνεχίσεως πλειστηριασμού, που έγινε στην ίδια συμβ/φο, ο καθ' ου όρισε ημέρα πλειστηριασμού του έτερου κατασχεθέντος ιδανικού μεριδίου με την υπ' αριθμ. 87B'/1993 κατασχετήρια έκθεση, επίσης για τις 2.3.1994. Ότι ακολούθως ο δικ. επιμελητής Γ. Α. εξέδωσε το υπ' αριθμ. 246/1994 πρόγραμμα δημόσιου αναγκ. πλειστηριασμού, με το οποίο δηλοποιείτο η διενέργεια αυτού για την παραπάνω ημερομηνία, με ορισθείσα τιμή πρώτης προσφοράς στα 2.000.000 δραχμές. Ζητούσε λοιπόν, η ανακόπτουσα να κηρυχθούν άκυρες οι πιο πάνω υπ' αριθμούς 85B'/93 και 87B'/93 κατασχετήριες εκθέσεις, καθώς και τα υπ' αριθμούς 246/94 και 247/94 προγράμματα δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού και ο επισπευδόμενος για τις 2.3.1994 πλειστηριασμός για τους εξής λόγους:

α) Διότι, κατ' άρθρο 999 ΚΠολΔ, το συντασσόμενο πρόγραμμα δεν αποβλέπει μόνο στον προσδιορισμό της ταυτότητας του κατασχεθέντος ακινήτου, αλλά και την ενημέρωση των υποψηφίων υπερθεματιστών σχετικά με το εκπλειστηριαζόμενο πράγμα, ώστε να επιτευχθεί

μεγαλύτερο εκπλειστηρίασμα. Ότι ειδικότερα πρέπει να περιέχει συνοπτική περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου, κατά το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκταση αυτού και όχι να προσδιορίζονται με γενικότητες αλλά κατά το εφικτό και ειδικότερα ως προς το εμβαδόν των κατασχεθέντων κτισμάτων, την έκτασή τους και τα τετραγωνικά τους μέτρα. Ότι εν προκειμένω, δεν προσδιορίζεται στις κατασχετήριες εκθέσεις και στα προγράμματα πλειστηριασμού, η έκταση των κατασχεθέντων καταστημάτων σε τετραγωνικά μέτρα, ούτε η εν γένει κατασκευή τους και κατ' ακολουθίαν η διενέργεια του επισπευδομένου πλειστηριασμού θα επιφέρει βλάβη στην ανακόπτουσα, η οποία δεν μπορεί να επανορθωθεί διαφορετικά, παρά μόνο με την κήρυξη της ακυρότητας αυτού.

β) Διότι, όπως είναι γνωστό, η με αναγκαστικό πλειστηριασμό εκποίηση συνιστά "πώληση", η οποία γίνεται υπό το κράτος της αρχής, με στόχο την επίτευξη του κατά το δυνατό μεγαλύτερου τιμήματος για την πληρέστερη ικανοποίηση των δανειστών και την ευρύτερη απαλλαγή του οφειλέτη από το χρέος, αλλά και την ωφέλεια του από το απομένον εκπλειστηρίασμα, οπότε κάθε πράξη ή παράλειψη που παρεμποδίζουν την πλειοδοσία και τον ελεύθερο συναγωνισμό με κίνδυνο να κατακυρωθεί το κατασχεθέν με μικρότερο τίμημα έρχεται σε αντίθεση με την καλή πίστη και την ελευθερία των συναλλαγών, επιφέροντας ακυρότητα του πλειστηριασμού. Ως προς τα προσβαλλόμενα υπ' αρ. 246 και 247/1994 προγράμματα του δικ. επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Γ. Α., η ανακοπή κρίθηκε από το πρωτόδικο Δικαστήριο ως απαράδεκτη, ελλείπει εννόμου συμφέροντος, με την αιτιολογία ότι τα κατασχεθέντα ιδανικά μερίδια κυριότητας της ανακόπτουσας τελικά εκπλειστηριάσθηκαν σε δύο δημόσιους αναγκαστικούς αναπλειστηριασμούς βάσει άλλων προγραμμάτων αναγκαστικού δημόσιου αναπλειστηριασμού του δικαστικού επιμελητή Αθηνών Χ. Α., οπότε τυχόν ακύρωση των παλαιότερων ατελέσφορων προγραμμάτων πλειστηριασμού δεν επηρεάζει τους αναπλειστηριασμούς που διεξήχθησαν βάσει νεοτέρων προγραμμάτων. Ως προς το κεφάλαιο δε αυτό δεν πλήττεται η εκκα-

λουμένη. Αναφορικά με τις εκθέσεις κατασχέσεως, οι προβληθέντες λόγοι ανακοπής είναι απορριπτέοι εν μέρει ως μη νόμιμοι και εν μέρει ως απαράδεκτοι λόγω αοριστίας. Ειδικότερα, ως προς τα κατασχεθέντα καταστήματα, ο προβαλλόμενος λόγος περί μη νόμιμης περιγραφής τους, λόγω μη αναφοράς των τετραγωνικών μέτρων τους δεν είναι νόμιμος, αφού αυτά δεν φέρονται να αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες ώστε να μπορούν να εκποιηθούν χωριστά και να έχουν αυτοτελή οικονομική αξία, αλλά αποτελούν ενιαία ιδιοκτησία με τα λοιπά τμήματα του αυτού ισογείου κτίσματος (τρία δωμάτια, κουζίνα, WC και μικρή αποθήκη), συνολικής εκτάσεως περίπου 150 τ. μ. (αφού όλο το οικοπέδο μαζί με τον αύλειο χώρο έχει έκταση 157,50 τ. μ.). Διαφορετική θα ήταν η κρίση, ενδεχομένως, του Δικαστηρίου αν καθένα από τα εν λόγω καταστήματα ήταν αυτοτελής ιδιοκτησία, οπότε θα είχε και αυτοτελή οικονομική αξία, κάτι που δεν συμβαίνει εδώ. Η δε προδιαληφθείσα περιγραφή του οικοπέδου μετά των κτισμάτων του είναι επαρκώς ορισμένη, ούτως ώστε να δίνεται στις εκθέσεις κατασχέσεως τόσο η τοπική του ταυτότητα (οδός..., στη θέση "... του Δήμου..., τέως Δήμου...) όσο και η οικονομική του ταυτότητα (προσδιορίζεται στις εκθέσεις κατάσχεσης η ιδιότητα των κτισμάτων και μάλιστα όχι γενικά, όπως λ.χ. "κτίσμα" ή "οίκημα" αλλά διακρίνονται τα καταστήματα από τα λοιπά δωμάτια και την αποθήκη, ώστε να γνωρίζει ο ενδιαφερόμενος υπερθεματιστής ότι μπορεί να εκμεταλλευθεί με εμπορική μίσθωση τα δύο καταστήματα και με μίσθωση κατοικίας τα υπόλοιπα δωμάτια. Επίσης αναφέρεται ότι τα δύο καταστήματα βρίσκονται στην πρόσοψη του οικοπέδου, ότι τα τρία δωμάτια βρίσκονται συνεχόμενα στα δεξιά του εισερχόμενου στο ακίνητο και στο βάθος βρίσκεται η κουζίνα, ενώ στα αριστερά του εισερχόμενου στο ακίνητο βρίσκεται μικρή αποθήκη, η οποία λογικά δύναται να χρησιμοποιηθεί ως βοηθητικός χώρος των καταστημάτων). Όσον αφορά δε στη μη αναφορά στις εκθέσεις κατασχέσεως της εν γένει κατασκευής των κτισμάτων, υπό την έννοια της περιγραφής από ποια υλικά είναι φτιαγμένα ή αν πρόκειται για παλαιά κτίσματα ή για νέα, ο λόγος αυτός ακυρότητας είναι απορ-

ριπτέος λόγω αοριστίας ως απαράδεκτος σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 111 παρ. 2, 118 στοιχ. 4 και 216 παρ.1 στοιχ. β' του ΚΠολΔ θα έπρεπε η ανακόπτουσα να αναφέρει την αιτία για την οποία της προξενήθηκε βλάβη από τη μη διευκρίνιση των παραπάνω στοιχείων (βλ. άρθρο 159 του ΚΠολΔ). Τούτο, γιατί βλάβη υφίσταται ενδεχομένως μόνο αν τα εκπλειστηριασθέντα είναι π.χ. πολυτελούς κατασκευής ή αν είναι νεόδμητα, στοιχεία τα οποία δεν εκτίθενται στην ανακοπή. Διαφορετικά, η μη αναφορά στις εκθέσεις ότι επρόκειτο για πεπαλαιωμένα κτίσματα ή ότι είναι φτιαγμένα με τα συνήθη υλικά με τα οποία κατασκευάζονται οι αστικές οικοδομές, δεν έχουν καμία δυσμενή επίπτωση σε βάρος της ανακόπτουσας - καθ' ης η εκτέλεση, ως προς την εκδήλωση ενδιαφέροντος από πιθανούς υπερθεματιστές. Ορθώς, συνεπώς, έκρινε το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο απορρίπτοντας τους λόγους αυτούς της ανωτέρω ανακοπής και ο πρώτος λόγος της εφέσεως, με τον οποίο υποστηρίζονται τα αντίθετα, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος. Με τους πρόσθετους λόγους ανακοπής, οι οποίοι επίσης έχουν ασκηθεί εντός της προθεσμίας του άρθρου 934 παρ.1 στοιχ. β' του ΚΠολΔ (βλ. την έκθεση κατάθεσης στις 13.4.1994 και την αυθημερόν επίδοση στο αντίγραφο της ανακοπής που προσκομίζει ο καθ' ου) η ανακόπτουσα ζητούσε την ακύρωση των υπ' αριθμ. 85B'/1993 και 87B'/1993 εκθέσεων κατασχέσεως του δικ. επιμελητή στο Πρωτοδικείο της Αθήνας Ν. Κ. και των υπ' αριθμ. 250/1994 και 251/1994 προγραμμάτων του δικ. επιμελητή στο Πρωτοδικείο της Αθήνας, Χ. Α. καθώς και του επισπευδόμενου με αυτά πλειστηριασμού της 20.4.1994, ισχυριζόμενη ότι οι υπ' αριθμ. 398/1992 και 399/1992 διαταγές πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κορίνθου δυνάμει των οποίων επισπεύδεται από τον καθ' ου η εκτέλεση εκδόθηκαν βάσει τραπεζικών επιταγών, οι οποίες αποσπάστηκαν εκ μέρους του καθ' ου με απάτη και καλύπτουν τοκογλυφικούς τόκους. Δηλαδή προέβαλε ως λόγο για την ακύρωση των παραπάνω πράξεων την ανυπαρξία οφειλής. Εντούτοις οι υπ' αριθμ. 85B'/1993 και 87B'/1993 εκθέσεις κατασχέσεως δεν μπορούν να ακυρωθούν για το λόγο αυ-

τό, δεδομένου ότι αυτές συντάχθηκαν με εντολή του αρχικού επισπεύδοντα Μ. Δ., ο οποίος έδωσε την εντολή έχοντας ως εκτελεστό τίτλο την υπ' αριθμ. 559/93 διαταγή πληρωμής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς για ποσό 726.000 δραχμές και για τον οποίο δεν τίθεται θέμα ανυπαρξίας της απαιτήσεώς του, με την ένδικη ανακοπή. Δηλαδή το γεγονός ότι υποκαθίσταται στη θέση του αρχικού επισπεύδοντος δανειστή άλλος, επειδή ο πρώτος αδρανή, δεν μπορεί αναδρομικά να προκαλέσει ακυρότητα των εκθέσεων κατασχέσεως, με επίκληση της ανυπαρξίας της απαιτήσεως του υποκατασταθέντος δανειστή. Μόνο οι πράξεις εκτελέσεως οι οποίες αρχίζουν από τη δήλωση συνεχίσεως από τον υποκατασταθέντα δανειστή στον υπάλληλο του πλειστηριασμού πάσχουν, εφόσον ο υποκατασταθείς δεν διατηρεί υπαρκτή απαίτηση σε βάρος του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη. Σε ό,τι δε αφορά την προσβολή των υπ' αριθμ. 250/94 και 251/94 προγραμμάτων και του επισπευδόμενου με αυτά για τις 20-4-1994 πλειστηριασμού και πάλι η ανακόπτουσα δεν έχει έννομο συμφέρον να τα προσβάλλει, αφού τα επίδικα κατασχεθέντα ιδανικά μερίδια κυριότητας της ανακόπτουσας επί του ανωτέρω ακινήτου έχουν κατακυρωθεί στον καθ' ου με δύο αναπλειστηριασμούς που διεξήχθησαν αργότερα, ο μὲν ένας στις 6.7.1994, συνταχθείσας της υπ' αριθμ. 6573/6.7.1994 έκθεσης αναγκ. αναπλειστηριασμού, ο δε άλλος στις 5.10.1994, συνταχθείσας της υπ' αριθμ. 6750/5.10.1994 έκθεσης αναγκ. αναπλειστηριασμού, οπότε η τυχόν ακύρωση προηγούμενων ατελέσφορων προγραμμάτων πλειστηριασμού και του ίδιου του ανατραπέντος από 20.4.1994 πλειστηριασμού δεν οδηγεί και στην ακύρωση του αναπλειστηριασμού. Μάλιστα, ο πλειστηριασμός της 20.4.1994 έχει ήδη ανατραπεί κατ' άρθρο 965 παρ. 5 ΚΠολΔ, γιατί η αναδειχθείσα σε αυτόν υπερθεματίστρια Δ. θυγ. Ε. Ν. δεν κατέβαλε εμπροθέσμως το σύνολο του πλειστηριασμού με το οποίο πλειοδότησε στον ανωτέρω πλειστηριασμό. Επομένως, το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο που δέχθηκε τα αυτά και απέρριψε τους πρόσθετους λόγους της ανακοπής δεν έσφαλε στην ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου και ο

δεύτερος λόγος εφέσεως, με τον οποίο η εκκαλούσα παραπονείται για την απόρριψη αυτή είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Αναφορικά με την υπ' αριθμ. εκθ. καταθ. 14060/1994 ανακοπή, σε αυτή εκτίθετο ότι με την παραπάνω 85B'/14.4.1993 έκθεση κατάσχεσης κατόπιν εντολής του φερόμενου δανειστή Μ. Δ. έγινε κατάσχεση στο 1/2 εξ αδιαιρέτου της κυριότητας του ένδικου ακινήτου που ανήκει στην ανακόπτουσα και με την 87B'/15.6.1993 έκθεση κατάσχεσης έγινε κατάσχεση στο 1/3 εξ αδιαιρέτου της κυριότητας επί του παραπάνω ακινήτου. Ότι ενώ με την πρώτη έκθεση κατάσχεσης ο δικ. επιμελητής Ν. Κ. εκτίμησε την αξία ολόκληρου του ακινήτου στα 18.000.000 δραχμές, με τη δεύτερη έκθεση κατάσχεσης την εκτίμησε στα 12.000.000 δραχμές. Ζητούσε δε, η ανακόπτουσα την ακύρωση των υπ' αριθμ. 85B'/1993 και 87B'/1993 εκθέσεων κατασχέσεως του ανωτέρω δικ. επιμελητή και του υπ' αριθμ. 262/1994 Α' επαναληπτικού προγράμματος δημόσιου αναγκ. πλειστηριασμού του δικ. επιμελητή στο Πρωτοδικείο της Αθήνας Γ. Α., καθώς και του επισπευδόμενου με αυτόν πλειστηριασμού για την 5.10.1994,

α) γιατί ο αρχικός επισπεύδων Μ. Δ. είχε ισχυριζόμενη απαίτηση μόλις 726.000 δραχμών, οπότε κατ' άρθρο 951 παρ. 2 του Κ.Πολ.Δ. δεν συνέτρεχε λόγος να κατασχεθούν δύο ιδανικά μερίδια κυριότητας που το καθένα είχε πολύ μεγαλύτερη αξία από την εκτελούμενη απαίτηση,

β) γιατί στις δύο εκθέσεις κατασχέσεως γίνεται διαφορετική εκτίμηση της αξίας του ίδιου ακινήτου, προκαλώντας έτσι σύγχυση στους ενδιαφερόμενους να υπερθεματίσουν ως προς την ταυτότητα του ακινήτου, προς βλάβη της ανακόπτουσας και

γ) γιατί ο συνεχίσας τις πράξεις της εκτέλεσης μετά τη ματαίωση του πλειστηριασμού του αρχικού επισπευδόντος, καθ' ου η ανακοπή στηρίχθηκε σε ανυπόστατη έκθεση κατάσχεσης, την 87B'/1993. Η ανωτέρω ανακοπή, της οποίας η εμπρόθεσμη επίδοση αμφισβητήθηκε με τις πρωτόδικες προτάσεις του καθ' ου η ανακοπή (βλ. σελίδα 8 των προτάσεων "...πρέπει και για το λόγο αυτό η υπό κρίση ανακοπή να απορριφθεί ως μη νόμιμη, πέραν του ότι είναι και απα-

ράδεκτη κατ' άρθρα 934 και 935 ΚΠολΔ καθόσον οι λόγοι αυτής μπορούσαν ως γεγεννημένοι, ν' αποτελέσουν λόγους ανακοπής εκ του 933 ΚΠολΔ κατά των ανωτέρω εκθέσεων κατασχέσεων εντός της προθεσμίας του 934 ΚΠολΔ, τέτοια ανακοπή όμως δεν ασκήθηκε") αποδεικνύεται ότι πράγματι δεν επιδόθηκε μέχρι τη σύνταξη της υπ' αριθμ. 6754/1994 έκθεσης αναγκαστικού αναπλειστηριασμού στις 5.10.1994. Σημειωτέον ότι επειδή κανένας εκ των διαδίκων δεν προσκόμιζε κάποιο έγγραφο από το οποίο να προκύπτει η ημερομηνία επιδόσεως της ανωτέρω ανακοπής, ζητήθηκε από τους διαδίκους κατ' άρθρο 227 του ΚΠολΔ, να συμπληρωθεί η τυπική αυτή έλλειψη, έστω μετά τη συζήτηση της υπόθεσης, όπως ρητώς μνημονεύεται στην εκκαλούμενη, χωρίς να λάβει χώρα η συμπλήρωση αυτή, με συνέπεια να απορριφθεί η ανακοπή ως απαράδεκτη, κατ' άρθ. 934 παρ. 1 στοιχ. β' του ΚΠολΔ, λόγω εκπρόθεσμης ασκήσεώς της. Με τον τρίτο λόγο εφέσεως, που πλήττει την ανωτέρω απορριπτική διάταξη, γίνεται λόγος περί της δυνατότητας διορθώσεως στο Εφετείο της παραλείψεως αυτής, χωρίς όμως η εκκαλούσα να επικαλείται ούτε να προσκομίζει σχετική έκθεση επιδόσεως. Κατά συνέπεια πρέπει να απορριφθεί και ο τρίτος λόγος της εφέσεως. Με την υπ' αριθ. εκθ. καταθέσεως 10177/2005 ανακοπή ζητήθηκε η ακύρωση των υπ' αρ. 6573/1994 και 6750/1994 εκθέσεων αναγκαστικού αναπλειστηριασμού ακινήτου της συμβ/φου Αθηνών Α. Σ.-Ρ. για τους εξής λόγους: Με τον πρώτο λόγο η ανακόπτουσα ισχυρίσθηκε ότι με τις υπ' αρ. 85B'/1993 και 87B'/1993 εκθέσεις αναγκαστικής κατασχέσεως του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Ν. Κ. και τα υπ' αριθ. 250/1994 και 251/1994 προγράμματα δημόσιου αναγκαστικού, πλειστηριασμού του δικαστικού επιμελητή στο Πρωτοδικείο Αθηνών Χ. Α., παρά το νόμο, διασπάσθηκε η οικονομική ενότητα του ιδανικού της μεριδίου του 1/2 εξ αδιαιρέτου στο ως άνω ακίνητο και κατασχέθηκαν αυτοτελώς και με διαφορετικές εκθέσεις κατασχέσεως, από τον ίδιο κατασχόντα και στη συνέχεια από τον ίδιο επισπεύδοντα, αφενός το 1/6 εξ αδιαιρέτου της ιδιοκτησίας της, αφετέρου

τα 2/6 εξ αδιαιρέτου αυτής. Ότι στη συνέχεια εκπλειστηριάσθηκαν σε δύο πλειστηριασμούς και στη συνέχεια αναπλειστηριασμούς τα ιδανικά της μερίδια επί του ίδιου ακινήτου σε ιδιαίτερα χαμηλή τιμή. Ότι η ως άνω διάσπαση των ιδανικών της μεριδίων αντίκειται στις αρχές της καλής πίστης, των χρηστών συναλλακτικών ηθών και του οικονομικού και κοινωνικού σκοπού του δικαιώματος κατ' άρθρο 281 του Α. Κ., επειδή,

α) η διάσπαση της οικονομικής ενότητας ενός ιδανικού μεριδίου επί του αυτού ακινήτου, χωρίς ιδιαίτερο λόγο, οδηγεί με βεβαιότητα στην ουσιώδη μείωση της αξίας του, η οποία αποτυπώθηκε και στην τελική τιμή αναπλειστηριασμού του ακινήτου,

β) η διάσπαση των ιδανικών μεριδίων επί του αυτού ακινήτου και η έκδοση δύο αυτοτελών εκθέσεων κατάσχεσης, δύο αυτοτελών προγραμμάτων πλειστηριασμού και διπλών επαναληπτικών προγραμμάτων καθώς και η διενέργεια δύο αυτοτελών πλειστηριασμών και στη συνέχεια αναπλειστηριασμών, μεγεθύνει παράνομα και σε ανεπίτρεπτο βαθμό τα έξοδα του πλειστηριασμού, τα οποία χρεώθηκαν στην ανακόπτουσα. Ως προς τα επικαλούμενα ελαττώματα των πράξεων της εκτέλεσης που προηγήθηκαν του αναπλειστηριασμού, ο παραπάνω λόγος είναι απαράδεκτος λόγω εκπροθέσμου, γιατί η ανακοπή ασκήθηκε μετά την τελευταία πράξη εκτέλεσης και δη τη σύνταξη έκθεσης αναγκαστικού αναπλειστηριασμού για κάθε εκπλειστηριασθέν ιδανικό μερίδιο της ανακόπτουσας. Σε ό,τι αφορά τον ανωτέρω προβαλλόμενο ισχυρισμό ότι οι διενεργηθέντες δύο αναγκαστικοί αναπλειστηριασμοί για δύο ιδανικά μερίδια του ως άνω ακινήτου που και τα δύο ανήκαν στην ανακόπτουσα συνιστούν κατάχρηση δικαιώματος εκ μέρους του επισπεύδοντος καθ' ου η ανακοπή, καθώς μειώνεται αδικαιολόγητα η αξία του συνολικού ιδανικού μεριδίου, αυτός είναι απορριπτέος ως απαράδεκτος λόγω αοριστίας. Ειδικότερα, γίνεται δεκτό ότι είναι δυνατή η επιβολή κατάσχεσης ιδανικού μεριδίου ακινήτου ακόμη κι αν το όλο ανήκει στον καθ' ου η εκτέλεση. Τούτο με το σκεπτικό ότι στην κατάσχεση ισχύει η βασική αρχή κατά την οποία κάθε μεταβιβαστό δικαίω-

μα είναι κατασχετό, αφού δεν καθιερώνεται στην κατάσχεση ιδανικού μεριδίου απόκλιση από τον για κάθε κατάσχεση ισχύοντα κανόνα για δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του κατασχεθέντος δικαιώματος. Εφόσον συνεπώς ο οφειλέτης μπορεί και δικαιούται από την αποκλειστική επί του όλου πράγματος κυριότητά του να μεταβιβάσει οποιοδήποτε εξ αδιαιρέτου ποσοστό, η μη παραδοχή της δυνατότητας στο δανειστή για κατάσχεση οποιουδήποτε ποσοστού της σε ορισμένο πράγμα ιδιοκτησίας του οφειλέτη του, θα αποτελούσε "εννοιοκρατική ερμηνεία". Γιατί για το λόγο που ο κύριος του όλου πράγματος δύναται να συστήσει με δικαιοπραξία συγκυριότητα σε αυτό, αξιοποιώντας μερικώς την σε αυτό ανήκουσα εξουσία διάθεσης, κατά τον ίδιο λόγο δύναται και ο δανειστής του, με την κατάσχεση ιδανικού μεριδίου του όλου και με τη με αυτή δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του ιδανικού αυτού μεριδίου, να πετύχει την πλειστηρίαση του κατασχεθέντος και τη με το δικονομικό αυτό τρόπο δημιουργία συγκυριότητας υπέρ του υπερθεματιστή. Η άνω λύση, όμως, πρέπει να τελεί υπό τον περιορισμό της μη καταχρηστικής άσκησης της κατάσχεσης ιδανικού μεριδίου (άρθρα 281 του Α.Κ., 116 του ΚΠολΔ και 25 παρ. 3 του Συντάγματος), αλλιώς, σε ενάντια περίπτωση, παρέχεται δικαίωμα στον καθ' ου η εκτέλεση με την άσκηση της ανακοπής του άρθρου 933 να επιτύχει την ακύρωση της κατάσχεσης. Στην προκειμένη περίπτωση που υπερθεματιστής στους αναπλειστηριασμούς της 6.7.1994 και 5.10.1994, αναδείχθηκε ο καθ' ου για 3.700.000 δραχμές και 3.501.000 δραχμές, αντίστοιχα, η ανακόπτουσα δεν προσδιορίζει ποια μείωση της αξίας του συνολικού ιδανικού της μεριδίου του 1/2 εξ αδιαιρέτου υπέστη και ποιο το αναμενόμενο πλειστηρίασμα σε περίπτωση που εκπλειστηριαζόταν ολόκληρο το ιδανικό της μερίδιο, και ακόμη με ποιο ποσό εξόδων επιβαρύνθηκε επιπλέον το οποίο συγκρινόμενο με τα επιτευχθέντα πλειστηρίασματά της προκαλεί υπέρμετρη ζημία, ούτως ώστε να μπορεί να κριθεί ως καταχρηστικός ο αναπλειστηριασμός χωριστά των δύο ιδανικών μεριδίων. Ως προς το δεύτερο λόγο της ανακοπής ο οποίος

βασίζεται στο ότι θα ακυρωθούν οι 85B' /1993 και 87B' /1993 εκθέσεις κατάσχεσης, όπως και τα υπ' αριθμ. 246/1994 και 247/1994 προγράμματα πλειστηριασμού, γενομένου δεκτού του λόγου της κριθείσας ως άνω υπ' αριθμ. έκθ. κατ. 2966/TM 316/23.2.1994 ανακοπής ότι οι εν λόγω πράξεις είναι άκυρες γιατί δεν προσδιορίζονται χωριστά τα τετραγωνικά μέτρα κάθε κτίσματος στο επίδικο ακίνητο και η ποιότητα της κατασκευής τους και ότι άρα άκυροι είναι και οι επακολουθήσαντες αναπλειστηριασμοί που στηρίχθηκαν στις ανωτέρω άκυρες πράξεις, αυτός είναι अपαράδεκτος, ελλείπει πλέον έννομου συμφέροντος της ανακόπτουσας, μετά την απόρριψη των σχετικών λόγων της παραπάνω ανακοπής της ως μη νόμιμων (βλ. στην παρούσα πιο πάνω). Τέλος και ο τρίτος λόγος ανακοπής είναι απορριπτός ως απαράδεκτος για την ίδια ακριβώς αιτία (δεν έγιναν δεκτές οι ανωτέρω ανακοπές και δεν ακυρώθηκαν οι προηγηθείσες των αναπλειστηριασμών πράξεις που η ανακόπτουσα προβάλλει ότι είναι άκυρες) κατά το μέρος που υποστηρίζεται ότι οι προσβαλλόμενες εκθέσεις αναπλειστηριασμού στηρίζονται σε άκυρες πράξεις και δη,

α) στα υπ' αριθμ. 250/1994 και 251/1994 προγράμματα δημόσιου αναγκ. Πλειστηριασμού,

β) στις σχετικές υπ' αριθμ. 6048 και 6049/1994 πράξεις επίσπευσης πλειστηριασμού εκ μέρους του καθ' ου και

γ) στις υπ' αριθμ. 85B' και 87B' /1993 εκθέσεις κατασχέσεως. Κατά το μέρος που με τον τρίτο λόγο ανακοπής προβάλλεται η ανυπαρξία των απαιτήσεων του καθ' ου κατά της ανακόπτουσας, αφού οι διαταγές πληρωμής στις οποίες αυτός στηρίζεται έχουν εκδοθεί βάσει επιταγών που καλύπτουν τοκογλυφικούς τόκους, οπότε είναι άκυρες και οι προσβαλλόμενες εκθέσεις αναγκαστικού αναπλειστηριασμού, ο σχετικός λόγος ως αναφερόμενος στην απαίτηση του επισπεύδοντος προτείνεται εκπρόθεσμα κατ' άρθρο 934 παρ.1 στοιχ. β' του ΚΠολΔ, ήτοι μετά τη σύνταξη των προσβαλλόμενων εκθέσεων αναγκαστικού αναπλειστηριασμού και άρα είναι απορριπτός ως απαράδεκτος. Ας σημειωθεί ότι παρά τα αντίθετα υποστηριζόμενα από

τον καθ' ου δεν υφίσταται δεδικασμένο που να εμποδίζει την εξέταση του υπαρκτού των απαιτήσεων του καθ' ου κατά της ανακόπτουσας στο παρόν στάδιο από την έκδοση των υπ' αριθμ. 466/2003 και 467/2003 αποφάσεων του Εφετείου Ναυπλίου που έκρινε σε δεύτερο βαθμό τις ανακοπές της ανακόπτουσας κατά των υπ' αριθμ. 398 και 399/1992 διαταγών πληρωμής του καθ' ου. Οι ως άνω αποφάσεις έκριναν μόνο ότι οι ανακοπές της ανακόπτουσας ασκήθηκαν εκπρόθεσμα και τις απέρριψαν για τυπικούς λόγους. Ειδικότερα επί ανακοπής κατά διαταγής πληρωμής του άρθρου 632 παρ. 1 του ΚΠολΔ, το δικαστήριο ερευνά πρώτα το παραδεκτό της ανακοπής και δη την άσκησή της μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από την πρώτη επίδοσή της (προκειμένου για ανακοπές που είχαν ασκηθεί πριν από την τροποποίηση του άρθρου 632 που έτρεψε τις απλές ημέρες σε εργάσιμες). Αν ασκήθηκε εκπρόθεσμα, η ανακοπή απορρίπτεται ως απαράδεκτη. Το δεδικασμένο της απορριπτικής αυτής αποφάσεως εκτείνεται μόνο στο κριθέν δικονομικό ζήτημα (άρθρο 322 παρ. 1 εδ. 2 ΚΠολΔ).

Συνεπώς το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, που με τις αυτές αιτιολογίες απέρριψε και την εν λόγω ανακοπή, δεν έσφαλε στην ερμηνεία και εφαρμογή των προδιαληφθεισών διατάξεων και οι τέταρτος και πέμπτος λόγοι εφέσεως, με τους οποίους υποστηρίζονται τα αντίθετα, πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι. Ακολούθως το Εφετείο απέρριψε την έφεση. Με τις άνω κρίσεις του το Εφετείο ορθώς ερμήνευσε και εφήρμοσε τις διατάξεις των άρθρων 933, 934, 954, 992 και 993 ΚΠολΔ, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως ουσιαστικού δικαίου προκειμένου να δύναται να ελεγχθεί η ορθή εφαρμογή αυτών με λόγους αναιρέσεως εκ του άρθρου 559 αρ. 1 και 19 ΚΠολΔ, καθώς και αυτές του άρθρου 281 ΑΚ, 17 και 25 του Συντάγματος, 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ και 1 του πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ενώ δεν κήρυξε απαράδεκτο παρά το νόμο. Επομένως, αμφότεροι οι λόγοι αναιρέσεως, εκ του άρθρου 559 αρ. 1 και 19 ΚΠολΔ, είναι αβάσιμοι. Κατ' ακολουθίαν τούτων, πρέπει να απορριφθεί η αίτηση αναιρέσεως. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ**Υπ' αριθ. 108/2012 (Τμ. Α1 Πολ.)**

Ανάκληση δωρεάς δουλείας δίοδου. Η δήλωση ανακλήσεως της δωρεάς λόγω αχαριστίας πρέπει να αναφέρει και τα πραγματικά γεγονότα που συνιστούν το παράπτωμα του δωρεοδόχου προς διαμόρφωση σαφούς καταστάσεως. Απαγόρευση σύστασης δουλειών κατ' άρθρ. 100 ΓΟΚ/1973. Η απαγόρευση της συστάσεως δουλείας δίοδου, που συνεπάγεται ακυρότητα της συνιστώμενης δουλείας, εφ' όσον δεν αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο (οδό, πλατεία κ.λπ.) δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ., δεν ισχύει και συνεπώς είναι επιτρεπτή η σύσταση δουλείας δίοδου και υπέρ ακινήτου μη στερούμενου άλλης δίοδου, όταν πρόκειται για ακίνητα κείμενα εκτός εγκεκριμένων σχεδίων οικισμών ή σε οικισμούς στερούμενους σχεδίου. Απορρίπτει την αναίρεση της 92/2009 αποφάσεως του ΕφετΝαυπλ.

Από τις διατάξεις των άρθρων 505 και 509 του Α.Κ. συνάγεται ότι η δωρεά ανακαλείται με δήλωση του δωρητή προς το δωρεοδόχο, όταν ο δωρεοδόχος φάνηκε με βαρύ παράπτωμα αχάριστος προς το δωρητή ή το σύζυγο ή στενό συγγενή του. Ως αχαριστία νοείται οποιαδήποτε βαριά αντικοινωνική συμπεριφορά ή διαγωγή του δωρεοδόχου, η οποία αποτελεί παράβαση των κανόνων του δικαίου ή των αντιλήψεων που επικρατούν στην κοινωνία για την ηθική ή την ευπρέπεια και οφείλεται σε υπαιτιότητα αυτού (ΑΠ 1982/2006). Η δήλωση ανακλήσεως της δωρεάς λόγω αχαριστίας πρέπει να αναφέρει και τα πραγματικά γεγονότα, που συνιστούν, το παράπτωμα του δωρεοδόχου προς διαμόρφωση σαφούς καταστάσεως, μεταξύ δωρητή και δωρεοδόχου (ΑΠ 648/2008), επιφέρει δε τα αποτελέσματά της αφότου περιέλθει στο δωρεοδόχο, εφόσον ο λόγος που τη θεμελιώνει είναι νόμιμος και αληθινός (ΑΠ 1529/2010). [...]

Στην προκείμενη περίπτωση, όπως προκύπτει από την προσβαλλόμενη απόφαση, με την οποία, κατόπιν παραδοχής της έφεσης του αναι-

ρεσιβλήτου-ενάγοντος κατά της πρωτόδικης αποφάσεως, έγινε δεκτή η αγωγή αυτού για αναγνώριση της ακυρότητας της επίδικης δήλωσης ανακλήσεως δωρεάς των αναιρεσιόντων-εναγομένων (δήλωση, που αφορούσε συσταθείσα, με τη δωρεά, δουλεία δίοδου σε ακίνητο των αναιρεσιόντων υπέρ γειτονικού ακινήτου του αναιρεσιβλήτου-ενάγοντος), το Εφετείο, ύστερα από ανέλεγκτη εκτίμηση των αποδείξεων, δέχθηκε τα εξής ως προς ενδιαφέρον την υπόθεση κεφάλαιο της προσβαλλόμενης απόφασης για ανάκληση της δωρεάς δουλείας δίοδου λόγω αχαριστίας του δωρεοδόχου: "Περαιτέρω αποδείχθηκε ότι, επειδή οι σχέσεις των διαδίκων, οι οποίες στην αρχή ήταν ομαλές, εξελίχθηκαν μεταγενεστέρως άσχημα με συχνούς διαπληκτισμούς και αντεγκλήσεις, οι εφεσίβλητοι επέδωσαν στις 29-12-2002 στον εκκαλούντα την υπ' αρ. 3796 από 18-10-2002 μονομερή ανάκληση της ως άνω δωρεάς με την οποία ανακαλούσαν τη δωρεά για τους λόγους ότι,

α) ...,

δ) ο δωρεοδόχος επιδεικνύει απαράδεκτη συμπεριφορά εις βάρος των δωρητών με βλαπτικές υλικές πράξεις που διαταράσσουν την ιδιοκτησία τους αλλά και με λόγια που θίγουν την τιμή και την υπόληψή τους... Η επίκληση όμως της "επίδειξης από το δωρεοδόχο απαράδεκτης συμπεριφοράς εις βάρος του δωρητού με βλαπτικές υλικές πράξεις που διαταράσσουν την ιδιοκτησία του, αλλά και με λόγια που θίγουν την τιμή και την υπόληψή τους" πάσχει αοριστία, αφού δεν προσδιορίζονται στη δήλωση της ανάκλησης, ούτε περιγραφικά ούτε χρονικά σε τι συνίστανται τα λόγια με τα οποία φέρεται ότι θίγεται η τιμή και η υπόληψη των δωρητών, με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη η κρίση του δικαστηρίου αναφορικά με το αν ο επικαλούμενος λόγος ανάκλησης συνιστά το κατ' άρθρο 505 του Α.Κ. βαρύ παράπτωμα αχαριστίας των δωρεοδόχων και η άσκηση ανταπόδειξης εκ μέρους του εκκαλούντος..., ενόψει μάλιστα και της διάταξης του άρθρου 510 του Α.Κ. κατά την οποία ανάκληση της δωρεάς αποκλείεται αν περάσει έτος αφότου ο δωρητής πληροφορήθηκε το λόγο της ανάκλησης". Επομένως, εφόσον οι αναιρεσιόντες-εναγόμενοι δεν προσδιόρισαν,

με τρόπο σαφή και συγκεκριμένο, σε τί συνίστατο η εξυβριστική συμπεριφορά του αναιρεσιβλήτου-ενάγοντος δωρεοδόχου, έτσι ώστε να καθίσταται αντικείμενο δικαστικής διάγνωσης το εάν μπορούσε αυτή η συμπεριφορά να υπαχθεί στην αόριστη νομική έννοια της αχαριστίας και να αποτελέσει λόγο ανακλήσεως της δωρεάς, ήταν αόριστη η αγωγή κατά το μέρος αυτό και το Εφετείο με την πιο πάνω κρίση του δεν παραβίασε ευθέως, με ασφαλή εφαρμογή, τη διάταξη του άρθρου 509 του Α.Κ., ο δε αντίθετος, από το άρθρο 559 αρ.1 του ΚΠολΔικ, πρώτος λόγος αναίρεσεως είναι αβάσιμος.

Κατά το άρθρο 100 παρ.1 του Ν.Δ. 8/1973 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού", που εφαρμόζεται στην προκειμένη περίπτωση ως εκ του χρόνου συστάσεως της επίδικης δουλείας διόδου, "απαγορεύεται η καθ' οιονδήποτε τρόπον σύστασις δουλειών επί των ακινήτων, μη ρητώς προβλεπομένων υπό του παρόντος Κανονισμού, εφόσον αύται συνεπάγονται περιορισμόν της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων υπό των εν ισχύι πολεοδομικών διατάξεων. Η μετά την ισχύν του παρόντος σύστασις των ως άνω απαγορευμένων δουλειών, είναι αυτοδικαίως άκυρος. Της απαγορεύσεως εξαιρείται η δουλεία διόδου, εφ' όσον αύτη αποτελεί την μοναδικήν προς κοινόχρηστον χώρον δίοδον οικοπέδου ή κτιρίου ή αυτοτελούς δομικώς ορόφου αυτού". Κατά το άρθρο δε 125 παρ. 2 του ίδιου ν. δ/τος προβλέπεται ότι δεν ισχύει το άρθρο 100 "διά τας εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων των οικισμών περιοχάς όπως και διά τους οικισμούς τους στερημένους σχεδίου". Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι, για περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων οικισμών, καθιερώνεται ο κανόνας της απαγορεύσεως συστάσεως δουλείας που δεν προβλέπεται από τον ως άνω Κανονισμό, εφόσον η δουλεία συνεπάγεται περιορισμό της ανεγέρσεως ή της επεκτάσεως των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μεγίστων επιτρεπομένων ορίων υπό των οικείων πολεοδομικών διατάξεων, η απαγόρευση όμως αυτή δεν περιλαμβάνει και τη σύσταση δουλείας διόδου εφόσον αυτή αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρη-

στο χώρο δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ. Η ως άνω απαγόρευση της συστάσεως δουλείας διόδου, που συνεπάγεται, κατά τα άρθρα 174 και 180 του Α.Κ., ακυρότητα της συνιστώμενης δουλείας, εφόσον δεν αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο (οδό, πλατεία κ.λπ.) δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ., δεν ισχύει και συνεπώς είναι επιτρεπτή η σύσταση δουλείας διόδου και υπέρ ακινήτου μη στερούμενου άλλης διόδου, όταν πρόκειται για ακίνητα κείμενα εκτός εγκεκριμένων σχεδίων οικισμών ή σε οικισμούς στερούμενους σχεδίου. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 216/2012 (Τμ. Α2 Πολ.)

Η λύση του νομικού προσώπου της ΕΠΕ δεν θίγει την ικανότητά της να είναι υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ούτε την ικανότητα διεξαγωγής των δικών της ούτε επιφέρει βίαιη διακοπή της δίκης. Και μετά τη λήξη των εργασιών της εκκαθάρισης, αν διαπιστωθεί ότι υπάρχει κάποια εκκρεμότητα, όπως απαίτηση ή χρέος της εταιρίας, επαναλαμβάνονται και πάλι οι εργασίες της εκκαθάρισης και συνεχίζεται η εκπροσώπηση της λυθείσας εταιρίας από τους εκκαθαριστές. Απορρίπτει την αίτηση για αναίρεση της 1219/2007 αποφάσεως ΕφετΠατρ.

[...] Κατά τη διάταξη του άρθρου 62 εδ.α Κ.Πολ.Δ. όποιος έχει την ικανότητα να είναι υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, έχει και την ικανότητα να είναι διάδικος. Η ικανότητα αυτή αποτελεί διαδικαστική προϋπόθεση της δίκης και εξετάζεται σε κάθε στάση της δίκης και αυτεπαγγέλτως (άρθρο 72 Κ.Πολ.Δ.). Εξάλλου από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 72 Α.Κ., 18 Εμπ.Ν., 46 και 47 ν.3190/ 1955, 62 και 286 Κ.Πολ.Δ. συνάγεται ότι η λύση του νομικού προσώπου της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης δεν θίγει την ικανότητά της να είναι υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, συνεπώς και την ικανότητα διεξαγωγής των δικών της ούτε καν επιφέρει βίαιη διακοπή της δίκης, διότι

και μετά τη λύση της η νομική προσωπικότητα της εταιρείας λογίζεται υφισταμένη, εφόσον τούτο απαιτείται για τις ανάγκες και προς το σκοπό της εκκαθάρισεως. Εφεξής η εταιρεία εκπροσωπείται από τους εκκαθαριστές, οι οποίοι είναι οι ίδιοι οι εταίροι, αν δεν διορίστηκαν εκκαθαριστές με συμφωνία των εταίρων ή από το δικαστήριο. Το στάδιο της εκκαθάρισεως δεν μπορεί να αποκλεισθεί με ρήτρα του καταστατικού ή με απόφαση των εταίρων αλλά ακολουθεί υποχρεωτικώς και αυτοδικαίως τη λύση της εταιρείας. Ακόμη και μετά τη λήξη των εργασιών της εκκαθάρισεως, αν διαπιστωθεί ότι υπάρχει κάποια εκκρεμότητα, όπως απαίτηση ή χρέος της εταιρείας, επαναλαμβάνονται και πάλι οι εργασίες της εκκαθάρισεως και συνεχίζεται η εκπροσώπηση της λυθείσης εταιρείας από τους εκκαθαριστές. Στην τελευταία αυτή περίπτωση δεν είναι υποχρεωτικό ούτε προκύπτει ακυρότητα, αν δεν τεθεί μετά την επωνυμία της εταιρείας η μνεία ότι τελεί υπό εκκαθάριση. Στην προκειμένη περίπτωση με τον πρώτο λόγο της υπό κρίση αιτήσεως αναιρέσεως η αναιρεσείουσα, επικαλούμενη το άρθρο 559 αριθ. 14 Κ.Πολ.Δ., αποδίδει στην προσβαλλόμενη απόφαση την πλημμέλεια ότι παρά το νόμο δεν κήρυξε απαράδεκτο και συγκεκριμένα ότι παρά το νόμο δεν κήρυξε απαράδεκτη τη συζήτηση, κατά παραδοχή του προταθέντος ενώπιον του εφετείου ισχυρισμού της ότι η αναιρεσίβλητη κατά το χρόνο της συζητήσεως της υποθέσεως ενώπιόν του (13-4-2006) δεν είχε την ικανότητα να είναι διάδικος διότι από τις 20-9-2004, οπότε δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. η λύση της, δεν υπήρχε ως εταιρεία, δεν είχε δε γνωστοποιήσει σ' αυτήν (την αναιρεσείουσα) νόμιμα την συνεπεία του λόγου αυτού διακοπή της δίκης. Ο λόγος αυτός είναι αβάσιμος διότι, σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί στην αρχή αυτής της σκέψεως, η λύση της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης και η θέση της υπό εκκαθάριση δεν συνεπάγεται έλλειψη της ικανότητάς της να είναι διάδικος ούτε θεμελιώνει λόγο βιαίας διακοπής της δίκης ούτε τέλος επέρχεται ακυρότητα ή απαράδεκτο συνεπεία της μη παραθέσεως, μετά την επωνυμία της, της μνείας ότι τελεί υπό εκκαθάριση. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 934/2012 (Τμ. Γ' Πολ.)

Διατάξεις τελευταίας βούλησης. Αιρέσεις σε διαθήκη. Πλήρωση αίρεσης. Σύμπραξη τρίτου. Ερμηνευτικός κανόνας του άρθρου 1799 ΑΚ. Εφαρμόζεται και στις διατάξεις τελευταίας βούλησης. Αν απαιτείται να συμπράξει τρίτος, για να πληρωθεί η αίρεση, με την οποία έχει γραφεί ο τιμώμενος και ο τρίτος αρνείται να συμπράξει, η αίρεση σε περίπτωση αμφιβολίας θεωρείται, ότι έχει πληρωθεί. Το άρθρο αυτό έχει εφαρμογή μόνο, εφόσον από τη διαθήκη δεν συνάγεται αντίθετη βούληση του διαθέτη. Η διάταξη αυτή δεν έχει εφαρμογή σε περίπτωση αίρεσης, που εξαρτάται απλά από τη βούληση τρίτου, αλλά μόνο σε περίπτωση μικτής αίρεσης, εξαρτώμενης δηλαδή και από τη βούληση του τιμωμένου και μόνο, αν ο τρίτος αρνείται να συμπράξει. Από τη διατύπωση της διάταξης αυτής επίσης συνάγεται, ότι η ρύθμισή της αναφέρεται μεν σε αναβλητική αίρεση, εφαρμόζεται όμως αναλογικά και σε περίπτωση διαλυτικής αίρεσης.

Επειδή, κατά το άρθρο 1799 ΑΚ, το οποίο έχει εφαρμογή στις διατάξεις τελευταίας βούλησης, αν απαιτείται να συμπράξει τρίτος, για να πληρωθεί η αίρεση, με την οποία έχει γραφεί ο τιμώμενος και ο τρίτος αρνείται να συμπράξει, η αίρεση σε περίπτωση αμφιβολίας θεωρείται, ότι έχει πληρωθεί. Το άρθρο αυτό καθιερώνει ερμηνευτικό κανόνα και έχει εφαρμογή μόνο, εφόσον από τη διαθήκη δεν συνάγεται αντίθετη βούληση του διαθέτη. Η διάταξη αυτή δεν έχει εφαρμογή σε περίπτωση αίρεσης, που εξαρτάται απλά από τη βούληση τρίτου, αλλά μόνο σε περίπτωση μικτής αίρεσης, εξαρτώμενης δηλαδή και από τη βούληση του τιμωμένου και μόνο, αν ο τρίτος αρνείται να συμπράξει. Από τη διατύπωση της διάταξης αυτής επίσης συνάγεται, ότι η ρύθμισή της αναφέρεται μεν σε αναβλητική αίρεση, εφαρμόζεται όμως αναλογικά και σε περίπτωση διαλυτικής αίρεσης.

Στην προκειμένη περίπτωση, το Εφετείο με την

προσβαλλόμενη απόφασή του, δέχτηκε τα ακόλουθα: «Η Ε. χήρα Ι. Β., που αποβίωσε στις 5-10-2003, με την από 5-12-1999 ιδιόγραφη διαθήκη της όρισε, ότι αφήνει στην ενάγουσα και ήδη αναιρεσίβλητη θυγατέρα της τέσσερα ακίνητα [...]. Η διαθήτιδα περιέλαβε στην ως άνω διαθήκη τον ακόλουθο, κατά λέξη, όρο: "υπό τον όρο όμως δεν θα έχει δικαίωμα να πουλήσει ή να τα χαρίσει, εάν δεν αποκτήσει γνήσια τέκνα, διαφορετικά να περιέλθουν μετά το θάνατό της στο έργο που θα αναφερθώ πιο κάτω". Η διαθήτιδα στην ίδια διαθήκη όρισε και τα ακόλουθα: «ορίζω, ό,τι υπόλοιπον υπάρχει από την περιουσία μου και ό,τι καταθέσεις χρημάτων σε Τράπεζες να αναγερθεί ένας τρισυπόστατος Ιερός Ναός..., την επιμέλεια της εκκλησίας να την αναλάβει η Ιερά Μονή Αγίου Ιωάννου του Προδρόμου Περαιχώρας μετά τον θάνατό μου και την κυριότητα... . Αφού ολοκληρωθεί η εκκλησία και αγιογραφηθεί ό,τι έχει απομείνει από την περιουσία μου και ό,τι καταθέσεις υπάρχουν, να δοθούν στο Παιδικό χωριό SOS. Εκτελεστή της διαθήκης μου και διαχειριστή του έργου μου και της περιουσίας μου και χρηματικών ποσών σε Τράπεζες αφήνω την εξαδέρφη μου Χ. Σ. του Χ. ...». Όπως συνάγεται από το κείμενο της διαθήκης, χωρίς αμφιβολία, η παραπάνω διαθήτιδα εγκατέστησε την ενάγουσα και ήδη αναιρεσεύουσα κληρονόμο της στην επικαρπία των παραπάνω ακινήτων, ενώ, για την εγκατάσταση της ίδιας ως κληρονόμου στην ψιλή κυριότητα αυτών, η διαθήτιδα έθεσε την αναβλητική αίρεση της απόκτησης από αυτήν γνήσιων τέκνων, και, σε περίπτωση μη απόκτησης τέτοιων, όρισε να περιέλθουν τα ως άνω περιουσιακά στοιχεία, μετά το θάνατο της αναιρεσίβλητης, στην ως άνω Ιερά Μονή. Με το θάνατο της διαθήτιδας, κατά την εικαζόμενη θέλησή της, η ψιλή κυριότητα των ακινήτων έχει επαχθεί στην Ιερά Μονή, αφού δεν μεσολαβεί στάδιο σχολάζουσας κληρονομιάς, και η τελευταία πρέπει να έχει την εν λόγω κληρονομιά μέχρι την πλήρωση της παραπάνω αίρεσης, και σε τέτοια περίπτωση, πρέπει να αποκαταστήσει αυτήν στην υπό αίρεση εγκαταστάτη, δηλαδή στην αναιρεσίβλητη. Η εγκατάσταση της αναιρεσίβλητης στην ψιλή κυριότητα ακινήτων με την παραπάνω αναβλητική αίρεση, ισχύει ως καταπίστευμα με καταπιστευ-

ματοδόχο την ενάγουσα-αναιρεσίβλητη και βεβαρημένη την ως άνω Ιερά Μονή, η πλήρωση δε της ίδιας αίρεσης λειτουργεί διαλυτικά για το δικαίωμα της τελευταίας. Από την ίδια διαθήκη συνάγεται, επίσης, χωρίς αμφιβολία, ότι η διαθήτιδα εγκατέστησε στην υπόλοιπη περιουσία της και στις καταθέσεις χρημάτων σε Τράπεζες αποκλειστικό κληρονόμο της την ανωτέρω Ιερά Μονή, με σκοπό την ανέγερση του ναού, ενώ σε ό,τι απομείνει από την περιουσία της και τις καταθέσεις της όρισε ως κληροδόχο το σωματείο «ΠΑΙΔΙΚΑ ΧΩΡΙΑ SOS» και βεβαρημένη με την κληροδοσία την ως άνω Ιερά Μονή. Περαιτέρω, αποδεικνύεται, ότι η αναιρεσίβλητη τέλεσε γάμο με τον Γ. Κ. στις 10-11-2001 και παρά την επιθυμία αυτής να αποκτήσει παιδιά, δεν κατέστη αυτό δυνατό λόγω της άρνησης αυτού (συζύγου της). Ο τελευταίος μάλιστα έχει φύγει από την Ελλάδα και η έγγαμη συμβίωσή τους έχει διασπαστεί. Όπως συνάγεται, από το κείμενο της διαθήκης, η βούληση της διαθήτιδας ήταν να αποκτήσει η θυγατέρα της γνήσια τέκνα σε νόμιμο γάμο και οπωσδήποτε δεν απέβλεψε στη μη πλήρωση της ως άνω αναβλητικής αίρεσης. Έτσι, δεν αποκλείεται η εφαρμογή του ερμηνευτικού κανόνα του άρθρου 1799 ΑΚ. Κατά συνέπεια, η αίρεση της απόκτησης γνήσιων τέκνων από την ενάγουσα-αναιρεσίβλητη, η οποία δεν πληρώθηκε λόγω της άρνησης του συζύγου της, πρέπει να θεωρηθεί ότι έχει πληρωθεί». Με βάση τις παραδοχές αυτές, το Εφετείο έκρινε, ότι από το κείμενο της ως άνω διαθήκης συνάγεται χωρίς αμφιβολία, ότι η διαθήτιδα εγκατέστησε την ενάγουσα και ήδη αναιρεσεύουσα κληρονόμο της στην επικαρπία των αναφερόμενων τεσσάρων ακινήτων, ενώ, για την εγκατάσταση της ίδιας ως κληρονόμου στην ψιλή κυριότητα αυτών, η διαθήτιδα έθεσε την αναβλητική αίρεση της απόκτησης από αυτήν γνήσιων τέκνων, και, σε περίπτωση μη απόκτησης τέτοιων, όρισε να περιέλθουν τα ως άνω περιουσιακά στοιχεία, μετά το θάνατο της αναιρεσίβλητης, στην ως άνω Ιερά Μονή, ότι με το θάνατο της διαθήτιδας, κατά την εικαζόμενη θέλησή της, η ψιλή κυριότητα των ακινήτων έχει επαχθεί στην Ιερά Μονή, αφού δεν μεσολαβεί στάδιο σχολάζουσας κληρονομιάς, και η τελευταία πρέπει να έχει την εν λόγω κληρονομιά

μέχρι την πλήρωση της παραπάνω αίρεσης, και, σε τέτοια περίπτωση, πρέπει να αποκαταστήσει αυτήν στην υπό αίρεση εγκαταστάτη, δηλαδή στην αναιρεσίβλητη, ότι η αναιρεσίβλητη τέλεσε γάμο με τον Γ. Κ. στις 10-11-2001 και παρά την επιθυμία της να αποκτήσει παιδιά, δεν κατέστη αυτό δυνατό λόγω της άρνησης του συζύγου της, ο οποίος μάλιστα έχει φύγει από την Ελλάδα και η έγγαμη συμβίωσή τους έχει διασπαστεί, ότι η βούληση της διαθέτιδας ήταν να αποκτήσει η αναιρεσίβλητη θυγατέρα της γνήσια τέκνα σε νόμιμο γάμο και οπωσδήποτε δεν απέβλεψε στη μη πλήρωση της ως άνω αναβλητικής αίρεσης και ότι η αίρεση της απόκτησης γνήσιων τέκνων από την ενάγουσα-αναιρεσίβλητη, η οποία δεν πληρώθηκε λόγω της άρνησης του συζύγου της, πρέπει να θεωρηθεί ότι έχει πληρωθεί. Ακολουθως, το Εφετείο δέχτηκε την ασκηθείσα από την ενάγουσα-αναιρεσίβλητη έφεση, εξαφάνισε την πρωτόδικη απόφαση, που είχε εκφέρει αντίθετη κρίση, και αφού θεώρησε, ότι η προαναφερθείσα αναβλητική αίρεση έχει πληρωθεί, δέχτηκε εν μέρει την αγωγή και αναγνώρισε, ότι η ενάγουσα και ήδη αναιρεσίβλητη είναι μοναδική από διαθήκη κληρονόμος της μητέρας της Ε. χήρας Ι. Β. στα ως άνω τέσσερα ακίνητα κατά πλήρη κυριότητα. Έτσι, που έκρινε, το Εφετείο δεν παραβίασε την ουσιαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 1799 ΑΚ, την οποία ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1177/2012 (Τμ. Γ' Πολ.)

Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου. Τόσο η αρχική εγγραφή, όσο και οι μεταγενέστερες καταχωρίσεις στο κτηματικό βιβλίο αποτελούν πλήρη απόδειξη για το ότι το δικαίωμα επί του ακινήτου ανήκει σ' εκείνον στο όνομα του οποίου έγινε η εγγραφή. Αναγνωρίζεται, όμως, προκειμένου για ακίνητα ελεύθερης ιδιοκτησίας και ο θεσμός της κτητικής 15ετούς παραγραφής, που μπορεί να προταθεί με αγωγή ή και ένσταση. Το επίδικο δεν είχε εκφύγει από την νομή του αρχικού τιτλούχου. Το Εφετείο, παραβίασε το άρθρο 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού, δεδομένου ότι η τρίτη

των αναιρεσιβλήτων δεν είναι τιτλούχος, ώστε να νομιμοποιείται παθητικά. Αναirεί την υπ' αριθμ. 116/1988 απόφαση ΕφετΔωδ.

[...] III. Από το άρθρο 61 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου, σαφώς προκύπτει ότι τόσο η αρχική εγγραφή (θεμελιώδης) όσο και οι μεταγενέστερες καταχωρίσεις στο κτηματολογικό βιβλίο, δημιουργούν τεκμήριο ότι το δικαίωμα επί του ακινήτου ανήκει, σ' εκείνον επ' ονόματι του οποίου έγινε, αν δε η αρχική εγγραφή καταστεί αμετάκλητη κατά τα άρθρα 37-39 τότε το ανωτέρω τεκμήριο είναι και αμάχητο. Περαιτέρω κατά το άρθρο 41 του ίδιου Κανονισμού, οι δικαστικές αγωγές δεν μπορούν να βλάψουν τους τρίτους, οι οποίοι απέκτησαν το ακίνητο ή δικαίωμα επ' αυτού από επαχθή αιτία και με καλή πίστη, με βάση τα δεδομένα της κτηματικής εγγραφής, η οποία υπήρχε πριν από την έγερση και την καταχώριση της αγωγής. Τέλος κατά το άρθρ. 63 του ίδιου Κανονισμού, κατά των εγγραφών, του κτηματικού βιβλίου, που αφορούν ακίνητα ελεύθερης ιδιοκτησίας (μούλκια) συγχωρείται η κτητική παραγραφή σύμφωνα με τις αρχές της Ιταλικής Νομοθεσίας μετά 15ετία από της εγγραφής και ο χρησιδεσπόσας νομέας μπορεί να επιτύχει την εγγραφή του δικαιώματος είτε με πράξη, στην οποία συνομολογείται η συνεχής δεκαπενταετής νομή του από τον εγγεγραμμένο τιτλούχο, είτε με δικαστική απόφαση, που αναγνωρίζει έναντι του τελευταίου ή των κληρονόμων του ή όταν δεν υπάρχουν αυτοί, έναντι του διευθυντού του κτηματολογικού Γραφείου, ότι η παραγραφή συμπληρώθηκε. Από τις διατάξεις αυτές σαφώς προκύπτει, ότι σύμφωνα με το ισχύον στη Δωδεκάνησο και ειδικώς στη νήσο Ρόδο σύστημα του Κτηματολογίου τόσο η αρχική εγγραφή, όσο και οι μεταγενέστερες καταχωρίσεις στο κτηματικό βιβλίο αποτελούν πλήρη απόδειξη για το ότι το δικαίωμα επί του ακινήτου ανήκει σ' εκείνον στο όνομα του οποίου έγινε η εγγραφή, έναντι όλων, λόγω της δημοσίας πίστεως των κτηματολογικών εγγραφών και του προορισμού του Κτηματολογίου, πλην όμως αναγνωρίζεται, προκειμένου για ακίνητα ελεύθερης ιδιοκτησίας και ο θεσμός της κτητικής παραγραφής (15ετούς), η οποία, εφό-

σον αναφέρεται σε χρόνο μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα στην Δωδεκάνησο (1947), διέπεται ειδικώς ως προς την έννοια της νομής από το άρθρ. 1045 Α.Κ. Επομένως σε περίπτωση τέτοιας παραγραφής, η οποία μπορεί να προταθεί με αγωγή ή και ένσταση επέρχεται απόσβεση του δικαιώματος του αποκτήσαντος το ακίνητο με τίτλο και ανεξαρτήτως εάν η παραγραφή άρχισε και συμπληρώθηκε μετά την εγγραφή του τίτλου στο κτηματολόγιο ή και προηγουμένως, εκτός αν στη δεύτερη περίπτωση ο τιτλούχος απέκτησε το ακίνητο από επαχθή αιτία και διατελούσε σε καλή πίστη στηριζόμενος στα δεδομένα της κτηματολογικής εγγραφής, οπότε δεν επέρχεται απόσβεση του δικαιώματός του. Παράλληλως δε με την απόσβεση, το δικαίωμα κυριότητας μπορεί να περιέλθει στον χρησιδεσπύζοντα εφ' όσον τηρηθεί η διαδικασία της αναγνώρισεως ότι συμπληρώθηκε ο χρόνος παραγραφής και η σχετική δικαστική απόφαση καταχωρηθεί στο κτηματικό Βιβλίο. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1201/2012 (Τμ. Γ' Πολ.)

Διεκδικητική αγωγή. Κτήση κυριότητας ακινήτου με σύμβαση. Στοιχεία για το ορισμένο της σχετικής αγωγής. Κτήση κυριότητας με κληρονομική διαδοχή. Η επαγωγή της κληρονομίας δεν συνεπάγεται την κατάλυση των δικαιωμάτων τρίτων που αποκτήθηκαν νόμιμα μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, όπως της κυριότητας που κτήθηκε με πρωτότυπο τρόπο, δηλαδή με έκτακτη χρησικτησία, που είχε συμπληρωθεί μέχρι το χρόνο της μεταγραφής της κληρονομίας. Αντίκλητος. Ποιος φέρει τη σχετική ιδιότητα. Ένορκες βεβαιώσεις. Στην περίπτωση που οι αντίδικοι είναι πλείονες, ακόμη και αν μεταξύ τους υπάρχει απλή ομοδικία, πρέπει να κλητευθούν όλοι, εκτός αν τα, με την ένορκη βεβαίωση, εκτιθέμενα αρμόζουν αποκλειστικά και μόνο στο πρόσωπο ορισμένου από τους ομοδίκους. Διαφορετικά η ένορκη βεβαίωση δεν λαμβάνεται υπόψη ούτε και έναντι εκείνου που τυχόν κλητεύθηκε να παραστεί. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 229/2009 απόφασης ΕφετΔωδ.

[...] [Κ]ατά τα άρθρα 1033, 369 και 1192 ΑΚ, για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι μεταξύ των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την απόκτηση της κυριότητας ακινήτου με σύμβαση είναι, ότι ο μεταβιβάσας ήταν κύριος του ακινήτου που μεταβιβάστηκε. Κατά δε τη διάταξη του άρθρου 1094 ΑΚ, ο κύριος πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από το νόμο ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του πράγματος. Αναγκαία, επομένως, στοιχεία της διεκδικητικής αγωγής είναι, κατά την αμέσως πιο πάνω διάταξη, η κυριότητα του ενάγοντα στο διεκδικούμενο ακίνητο και η νομή ή κατοχή του τελευταίου από τον εναγόμενο κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1710 παρ. 1, 1193, 1195, 1198 και 1199 ΑΚ, η κληρονομική διαδοχή, είτε αυτή χωρεί από το νόμο, είτε από διαθήκη, αποτελεί παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας των κινητών και ακινήτων κληρονομιών πραγμάτων, η κυριότητα όμως των ακινήτων που περιλαμβάνονται στην κληρονομία, όπως και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτά μεταβιβάζεται στον κληρονόμο αναδρομικά από το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, μόνο εάν αυτός (κληρονόμος) αποδεχθεί με δημόσιο έγγραφο την κληρονομία και η αποδοχή αυτή μεταγραφεί ή εκδοθεί κληρονομητήριο και μεταγραφεί αυτό. Με την επαγωγή, δηλαδή της κληρονομίας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1846, 1198 και 1199 ΑΚ, δεν επέρχεται αυτοδικαίως μεταβίβαση της κυριότητας στα ακίνητα της κληρονομίας, αλλά απαιτείται και μεταγραφή, η οποία, οποτεδήποτε και αν γίνει, ανατρέχει στο χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, δηλαδή έχει αναδρομική ενέργεια. Η τελευταία δεν συνεπάγεται πάντως και την κατάλυση των δικαιωμάτων τρίτων, τα οποία αποκτήθηκαν νόμιμα μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, όπως της κυριότητας που κτήθηκε με πρωτότυπο τρόπο, δηλαδή με έκτακτη χρησικτησία, που είχε συ-

μπληρωθεί μέχρι το χρόνο της μεταγραφής.

[...] Επειδή, όπως προκύπτει από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 94, 96, 97, 142 και 143 του ΚΠολΔ, η επίδοση προς διάδικο μπορεί να γίνεται και προς τον νόμιμα διορισμένο αντίκλητό του, εφόσον εξακολουθεί να έχει αυτή την ιδιότητα. Ο διορισμός αντικλήτου γίνεται, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 142 παρ. 1 και 4, είτε με δήλωση ενώπιον του γραμματέα του πρωτοδικείου της κατοικίας του διαδίκου είτε με ρήτρα σε σύμβαση (που καλύπτει μόνο τις σχετικές με τη σύμβαση αυτή πράξεις). Επίσης, έχει την ιδιότητα του αντικλήτου και ο νόμιμα διορισμένος πληρεξούσιος δικηγόρος, στον οποίο μπορούν να γίνονται μόνον οι επιδόσεις που ανάγονται στη δίκη για την οποία είναι πληρεξούσιος, συμπεριλαμβανομένης και της επίδοσης της οριστικής απόφασης. Περαιτέρω, με το άρθρο 559 αριθμ. 11 περ. γ' ΚΠολΔ ιδρύεται λόγος αναίρεσης, αν το δικαστήριο παρά τον νόμο δεν έλαβε υπόψη αποδεικτικά μέσα, που οι διάδικοι επικαλέσθηκαν και προσκόμισαν. Εξάλλου, κατά το άρθρο 270 παρ. 2 εδάφ. β' ΚΠολΔ: "Ενορκες βεβαιώσεις ενώπιον ειρηνοδίκη ή συμβολαιογράφου ή προξένου λαμβάνονται υπόψη το πολύ τρεις για κάθε πλευρά και μόνο, αν έχουν δοθεί ύστερα από κλήτευση του αντιδίκου δύο τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη βεβαίωση και αν πρόκειται να δοθούν στην αλλοδαπή οκτώ τουλάχιστον ημέρες πριν από αυτή". Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, η προηγούμενη εμπρόθεσμη κλήτευση του αντιδίκου του αποδεικνύοντος, για να παραστεί κατά την εξέταση του μάρτυρος, αποτελεί στοιχείο του υποστατού των ενόρκων βεβαιώσεων που λαμβάνονται ενόψει της δίκης, κατά τη διεξαγωγή της οποίας προσκομίζονται, και δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη ως αποδεικτικά μέσα, αν λείπει το στοιχείο αυτό, του οποίου η έλλειψη λαμβάνεται υπόψη και αυτεπαγγέλτως. Επίσης, από τη διάταξη αυτή προκύπτει, ότι στην περίπτωση που οι αντίδικοι είναι πλείονες, ακόμη και αν μεταξύ τους υπάρχει απλή και όχι αναγκαστική ομοδικία, πρέπει να κλητευθούν όλοι, εκτός αν τα με την ένορκη βεβαίωση εκτιθέμενα αρμόζουν αποκλειστικά και μόνο στο πρόσωπο ορισμένου από τους ομοδίκους. Δια-

φορητικά η ένορκη βεβαίωση δεν λαμβάνεται υπόψη ούτε και έναντι εκείνου που τυχόν κλητεύθηκε να παραστεί. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1202/2012 (Τμ. Γ' Πολ.)

Κρητικό Οθωμανικό δίκαιο. Δημόσια κτήματα. Τι περιλαμβάνεται σ' αυτά κατά το δίκαιο αυτό, το οποίο αγνοεί τον θεσμό της χρησικτησίας. Στην Κρήτη, η οποία κατά τη θέσπιση του ν.δ. της 17-11/1-12-1836 «περί ιδιωτικών δασών» δεν αποτελούσε μέρος της Ελληνικής Επικράτειας, οι γαίες που είχαν τον χαρακτήρα του δάσους, υπό την ισχύ του Κρητικού ΑΚ, αποτελούσαν κατ' αρχήν κτήματα της επικρατείας όχι ως δημόσια κτήματα αναπαλλοτρίωτα, αλλά ως ανήκοντα στην περιουσία του κράτους, με συνέπεια να μπορούν να περιέλθουν στην κυριότητα ιδιωτών με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία. Περίπτωση κτήσεως κυριότητας σε ως ανωτέρω ακίνητο με τα προσόντα της χρησικτησίας ήδη στο πρόσωπο του απώτερου δικαιοπαρόχου της ενάγουσας. Στοιχεία που συνθέτουν την καλή πίστη της. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 90/2009 απόφασης ΕφετΚρήτ.

Επειδή, από τα άρθρα 198, 199 και 202 του εφαρμοστέου στην προκείμενη περίπτωση, σύμφωνα με το άρθρο 51 του Εισ.Ν.ΑΚ, Κρητικού Αστικού Κώδικα, του οποίου η ισχύς άρχισε στις 23-7-1904, σύμφωνα με το άρθρο 1353 αυτού και έληξε στις 23-2-1946, οπότε άρχισε η ισχύς του ΑΚ, προκύπτει, ότι τα κτήματα της επικρατείας διακρίνονται σε δημόσια, τα οποία είναι αναπαλλοτρίωτα και σε ανήκοντα στην περιουσία του κράτους, τα οποία υπόκεινται σε απαλλοτρίωση, και περί των οποίων ρητώς ορίζεται με το άρθρο 302 ιδίου Κώδικα, ότι υπόκεινται στους περί χρησικτησίας ορισμούς. Δημόσια κτήματα είναι μόνον εκείνα, που αναφέρονται στο άρθρο 199, και στα οποία δεν περιλαμβάνονται τα δάση ή οι δασικές εκτάσεις, ενώ κατά το επόμενο άρθρο 200 όλα τα υπόλοιπα ανήκουν στην περιουσία του κράτους και επομένως υπάγονται στο περί αυτών νομικό καθεστώς. Εξάλ-

λου, κατά το προϊσχύσαν του Κρητικού ΑΚ Οθωμανικό δίκαιο, το οποίο αγνοούσε τον θεσμό της χρησικτησίας, και ειδικότερα το άρθρο 3 του νόμου περί γαιών της 7 Ραμαζάν 1274 (ήτοι 1856), μεταξύ των δημοσίων γαιών περιλαμβάνονταν τα δάση και τα παρόμοια, ρητώς δε οριζόταν περί των δημοσίων γαιών, ότι αυτές ανήκαν στο Δημόσιο και παραχωρούνταν από την Κυβέρνηση. Από τους ορισμούς αυτούς συνάγεται, ότι στην Κρήτη, η οποία κατά τη θέσπιση του ν.δ. της 17-11/1-12-1836 "περί ιδιωτικών δασών" δεν αποτελούσε μέρος της Ελληνικής Επικράτειας, οι γαίες που είχαν τον χαρακτήρα του δάσους, υπό την ισχύ του Κρητικού ΑΚ, αποτελούσαν κατ' αρχήν κτήματα της επικρατείας όχι ως δημόσια κτήματα αναπαλλοτριώτα, αλλά ως ανήκοντα στην περιουσία του κράτους, με συνέπεια να μπορούν να περιέλθουν στην κυριότητα ιδιωτών με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 293 του Κρητικού Αστικού Κώδικα, «ο καλή τη πίστει αποκτήσας ακίνητο δυνάμει τίτλου, κατά τους νομίμους τύπους συντεταγμένου και προσηκόντως μεταγεγραμμένου, γίνεται κύριος αυτού διά δεκαετούς συνεχούς νομής από της χρονολογίας της μεταγραφής» και κατά το άρθρο 294 αυτού «καλή πίστει νομεύς είναι ο αγνοών, ότι απέκτησε το πράγμα παρά μη αληθούς κυρίου. Επί χρησικτησίας αρκεί η εν αρχή της νομής καλή πίστις». Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι για την κτήση της κυριότητας ακινήτου με τακτική χρησικτησία απαιτείται αναγκαίως και η συνδρομή του στοιχείου της καλής πίστεως του νομέως, η έννοια της οποίας είναι ευνοϊκότερη για τον χρησιδεσπόζοντα, σε σχέση με την αντίστοιχη έννοια του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου των ν. 8 παρ. 1 κωδ. (7.39), ν. 9 παρ. 1 Βασ. (50.14), ν. 20 παρ. 2 Πανδ (9.8) 27 Πανδ (18.1) 48 Πανδ. (41.3), 109 Πανδ (50.16), και του ισχύοντος ΑΚ κατ' άρθρο 1042, αφού κατ' αυτήν αρκεί και μόνη η άγνοια της ελλείψεως κυριότητας του δικαιοπαρόχου, χωρίς να απαιτείται και θετικώς πεποίθηση του νομέως, με περιεχόμενο, είτε ότι με την κτήση της νομής δεν προσβάλλεται κατ' ουσίαν δικαίωμα κυριότητας άλλου, είτε ότι ο ίδιος έχει αποκτήσει την κυριότητα. Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 299 και 298 του Κρητ.Ασ.Κώδ.

προκύπτει, ότι επί εκτάκτου χρησικτησίας ο καθολικός ή ειδικός διάδοχος προσμετρά προς συμπλήρωση του χρόνου της χρησικτησίας το χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου του (άρθρο 299), επί τακτικής δε ο καθολικός διάδοχος συμπληρώνει την χρησικτησία δυνάμει μόνο του τίτλου και της καλής πίστεως του προκτήτορος, ο δε ειδικός διάδοχος τότε μόνο, όταν έχει έγκυρο και μεταγεγραμμένο τίτλο και καλή πίστη κατά τη στιγμή της διαδοχής (298). Περαιτέρω, συνάγεται, ότι και κατά τις εφαρμοστέες ως άνω διατάξεις του Κρητικού ΑΚ την συνδρομή της καλής πίστεως συνάγει ο δικαστής εκ του πράγματος, ήτοι από τα πραγματικά περιστατικά που δέχτηκε ως αποδειχθέντα, καθώς και ότι η κρίση του δικαστή της ουσίας, ότι η νομή ασκήθηκε με καλή πίστη, είναι πλήρης και ορισμένη, αφού καθεαυτήν και χωρίς άλλη επεξήγηση ενέχει την κατά τις διατάξεις αυτές έννοιά της, που κοινώς κρατεί μέσα στα όρια της τοπικής ισχύος του Κρητικού ΑΚ. Εξάλλου, κατά το άρθρο 559 αριθ. 19 του ΚΠολΔ ιδρύεται λόγος αναίρεσης και αν η απόφαση δεν έχει νόμιμη βάση και ιδίως δεν έχει καθόλου αιτιολογίες ή έχει αιτιολογίες αντιφατικές ή ανεπαρκείς σε ζήτημα που ασκεί ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης. Έλλειψη νόμιμης βάσης, κατά την έννοια της διάταξης αυτής, υπάρχει, όταν από το αιτιολογικό της απόφασης, που συνιστά την ελάχιστονα πρόταση του δικανικού συλλογισμού, δεν προκύπτουν κατά τρόπο πλήρη, σαφή και χωρίς αντιφάσεις, τα πραγματικά περιστατικά, τα οποία σύμφωνα με το νόμο, είναι αναγκαία για την κρίση στη συγκεκριμένη περίπτωση, ότι συντρέχουν οι όροι της διάταξης που εφαρμόστηκε ή ότι δε συντρέχουν οι όροι της εφαρμογής της. Ιδρύεται δηλαδή, ο λόγος αυτός, όταν από τις παραδοχές της απόφασης δημιουργούνται αμφιβολίες για το αν παραβιάστηκε ή όχι ορισμένη ουσιαστική διάταξη νόμου. Αναφέρεται ο λόγος αυτός σε πλημμέλειες αναγόμενες στη διατύπωση του αποδεικτικού πορίσματος και δεν ιδρύεται όταν υπάρχουν ελλείψεις αναγόμενες στην εκτίμηση των αποδείξεων και ειδικότερα στην ανάλυση, στάθμιση και αιτιολόγηση του πορίσματος που έχει εξαχθεί από αυτές, αρκεί τούτο να εκτίθεται σαφώς, πλήρως και χωρίς

αντιφάσεις. Ως ζητήματα, τέλος, των οποίων η μη αιτιολόγηση ή η αιτιολόγηση κατά τρόπο ανεπαρκή ή αντιφατικό στερεί από την απόφαση τη νόμιμη βάση, νοούνται μόνο οι ισχυρισμοί που έχουν αυτοτελή ύπαρξη, που τείνουν δηλαδή στη θεμελίωση ή κατάλυση του δικαιώματος που ασκήθηκε, είτε ως επιθετικό είτε ως αμυντικό μέσο, όχι όμως και τα πραγματικά ή νομικά επιχειρήματα που συνεχονται με την αξιολόγηση και στάθμιση των αποδείξεων, για τα οποία η έλλειψη ειδικής και εμπειροστατωμένης αιτιολογίας δεν ιδρύει λόγο αναίρεσης (Ολ.ΑΠ 24/1992). [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1206/2012 (Τμ. Γ' Πολ.)

Διεκδίκηση ακινήτου. Μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο. Προϋποθέσεις. Στοιχεία που πρέπει να προσκομίζονται για το παραδεκτό της αγωγής. Αγροτικός κλήρος. Επιτρέπεται στους κληρούχους η εκποίηση των κλήρων τους, με το μοναδικό περιορισμό της μη κατατμήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής. Από την ισχύ του α.ν. 431/1968 η απαγόρευση της κατατμήσεως δεν αναφέρεται μόνο στον κατά κυριότητα τεμαχισμό του κληροτεμαχίου, αλλά και στον κατά νομή τεμαχισμό. Είναι ανεπίτρεπτη, όχι μόνο η κτήση της κυριότητας από τρίτο, σε βάρος του κληρούχου ή των διαδόχων του, με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, αλλά και η, λόγω συμπληρώσεως του χρόνου παραγραφής, άρνηση αποδόσεως του τμήματος του κλήρου. Σε ποια περίπτωση δεν ισχύει, κατ' εξαίρεση, ο ανωτέρω περιορισμός. Μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων που έγιναν κατά παράβαση του Αγροτικού Κώδικα, επικυρώνονται αυτοδικαίως από τότε που έγιναν, αν έχουν καταρτισθεί με δημόσιο έγγραφο και μετά την επικύρωσή τους μπορούν να μεταβιθαστούν περαιτέρω. Συμβολαιογραφική πράξη, που έγινε κατά παράβαση της παρ. 1 του αρ. 1 του α.ν. 431/1968 και οδηγεί σε κατάτμηση κληροτεμαχίου, είναι έγκυρη για την κτήση της κυριότητας με παράγωγο τρόπο και μπορεί να αποτελέσει και νομι-

ζόμενο τίτλο για την κτήση της κυριότητας με τακτική χρησικτησία, ακόμη και αν οδηγεί σε κατάτμηση κληροτεμαχίου. Έννοια νομιζόμενου τίτλου. Περιπτώσιολογία πράξεων νομής. Περιστατικά. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 2066/2010 απόφασης ΕφετΘεσ.

1. Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 "Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις", ένα μήνα μετά την τελευταία από τις προβλεπόμενες στο προηγούμενο άρθρο δημοσιεύσεις ανακοινώσεως για την ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και των προσωρινών πινάκων με μνεία του δικαιώματος υποβολής ενστάσεως κατά της εγγραφής στα προσωρινά αυτά κτηματολογικά στοιχεία, έως τις κατά το άρθρο 12 του ίδιου νόμου πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, την οποία αφορούν τα αναρτώμενα στοιχεία, αν δε μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σ' αυτό σχετικό κτηματογραφικό απόσπασμα, εκδιδόμενο από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου, (ήδη, μετά την τροποποίηση που επήλθε στο εν λόγω άρθρο, με την παράγραφο 15 του άρθρου 1 του ν. 3127/2003, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό υποβολής δηλώσεως, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου). Σύμφωνα με την επόμενη παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου, κατά τη διάρκεια της ισχύος της κατά την προηγούμενη παράγραφο απαγορεύσεως δεν επιτρέπεται, χωρίς προσκόμιση του προβλεπόμενου στην παράγραφο 1 κτηματογραφικού αποσπάσματος (ήδη, μετά το ν. 3127/2003, του πιστοποιητικού υποβολής δηλώσεως που προβλέπεται στην παρ. 1), η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου υποθέσεως που έχει ως αντικείμενο εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της περιοχής, την οποία αφορούν τα αναρ-

τώμενα στοιχεία. Εγγραπτές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 1 ιβ' του ν. 26-64/1998, είναι, εκτός των άλλων, οι κατά το άρθρο 220 του ΚΠολΔ αγωγές και ανακοπές και όλες οι πράξεις οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία και συνεπώς η προσκόμιση του αναφερομένου στην παράγραφο 2 του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 κτηματογραφικού αποσπάσματος (ήδη πιστοποιητικού υποβολής της σχετικής δηλώσεως) είναι απαραίτητη για τη συζήτηση διεκδικητικής αγωγής. Η μη προσκόμιση του εν λόγω κτηματογραφικού αποσπάσματος (ήδη του πιστοποιητικού υποβολής της σχετικής δηλώσεως) συνεπάγεται απαράδεκτο της συζητήσεως της αγωγής με τέτοιο αντικείμενο. Προϋποτίθεται όμως ότι το ακίνητο που διεκδικείται, στο οποίο και αναφέρεται η αγωγή, βρίσκεται στην κτηματογραφούμενη περιοχή, όπως αυτή οριοθετείται με την υπουργική απόφαση που την κήρυξε υπό κτηματογράφηση, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2308/1995 και ότι η αγωγή συζητείται κατά το οριζόμενο από το νόμο διάστημα, από την συμπλήρωση ενός μηνός από την τελευταία δημοσίευση της σχετικής με την ανάρτηση των προσωρινών κτηματογραφικών στοιχείων ανακοινώσεως, έως τον χρόνο των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία, που γίνεται μετά την έκδοση από τον ΟΚΧΕ διαπιστωτικής πράξεως περατώσεως της όλης διαδικασίας κτηματογραφήσεως. Εξάλλου, κατά το άρθρο 559 αριθ. 14 ΚΠολΔ, υπάρχει λόγος αναιρέσεως, αν το δικαστήριο παρά το νόμο κήρυξε ή δεν κήρυξε ακυρότητα, έκπτωση από δικαίωμα ή απαράδεκτο. Ο λόγος αυτός αναιρέσεως αναφέρεται σε ακυρότητες, εκπτώσεις από δικαιώματα και απαράδεκτα από το δικονομικό μόνο δίκαιο. Σε περίπτωση παραλείψεως κηρύξεως προσωρινού απαράδεκτου, όπως είναι το απαράδεκτο της συζητήσεως, ο λόγος αυτός ιδρύεται όταν το απαράδεκτο αυτό επιβάλλεται από το νόμο προς κατοχύρωση του αποτελέσματος της ακυρότητας άλλης διαδικαστικής πράξεως που προηγήθηκε, όπως είναι η ακυρότητα της κλητεύσεως ή και προς εξασφάλιση της ασκήσεως δικονομικού δικαιώματος, όπως είναι πρωτίστως το θεμελιώδες δικονομι-

κό δικαίωμα της ακροάσεως και της υπερασπίσεως (ΟΛΑΠ 2/2001). [...]

2. Επειδή, από τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας και ιδίως από το άρθρο 79 παρ. 2 του Αγροτικού Κώδικα συνάγεται, ότι το ακίνητο που παραχωρείται ως κλήρος σε πρόσωπο δικαιούμενο αγροτικής αποκαταστάσεως θεωρείται από την παραχώρησή του ότι διατελεί κατά νόμο στην αποκλειστική καλόπιστη νομή του κληρούχου και αν ακόμη αυτός δεν έχει επιληφθεί της κατοχής του κλήρου. Γι' αυτό και δεν ήταν δεκτικό νομής και χρησικτησίας από άλλον, ο οποίος έτσι δεν μπορούσε να αποκτήσει την κυριότητα αυτού με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, ούτε να αντιτάξει κατά του διεκδικούντος τον κλήρο κληρούχου ή των κληρονόμων του την από το άρθρο 249 ΑΚ ένσταση εικοσαετούς παραγραφής της διεκδικητικής αγωγής. Όμως από 23-5-1968 ισχύει ο α.ν. 431/1968, που ορίζει στο μεν άρθρο 1 παρ. 1 αυτού, ότι από την έναρξη της ισχύος του νόμου (επιφυλασσομένης της ισχύος του άρθρου 27 του ν.δ 2185/1952), επιτρέπεται στους κατά την εποικιστική νομοθεσία κληρούχους η εκποίηση ή οπωσδήποτε διάθεση με δικαιπραξίες εν ζωή των πάσης φύσεως κληρών τους, με το μοναδικό περιορισμό της μη κατατήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής, ο οποίος ισχύει και για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση, στο δε άρθρο 2 παρ.1 εδ. β' αυτού, ότι σε περίπτωση κατασχέσεως ή πλειστηριασμού του κλήρου με επίσπευση του ενυπόθηκου δανειστή τηρείται μόνον ο περιορισμός της μη κατατήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής. Από τις συνδυασμένες αυτές διατάξεις του α.ν. 431/1968 προκύπτει, ότι η απαγόρευση της κατατήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής αποτελεί γενική αρχή που εφαρμόζεται στη μεταβίβαση της κυριότητας του κλήρου κληρούχου. Επομένως, από την ισχύ του α.ν. 431/1968 ο κληρούχος παύει να λογίζεται, κατά πλάσμα, νομέας του κλήρου και αν δεν τον κατέχει πραγματικά και είναι δυνατή η χωρίς τη θέλησή του κτήση της νομής ολόκληρου του κληροτεμαχίου, όχι όμως και του τμήματός του, γιατί στην περίπτωση αυτή επέρχεται κατάτμηση του κληροτεμαχίου. Η απαγόρευση δηλαδή της κατατήσεως δεν αναφέρεται μόνο στον κατά κυριότητα τεμαχι-

σμό του κληροτεμαχίου, αλλά και στον κατά νομή τεμαχισμό, αφού διαφορετικά η κατάτμηση θα επιτυγχανόταν ισοδυνάμως με την απόκτηση μία φορά της νομής του τμήματος του κληροτεμαχίου και την έκτοτε διαρκή προστασία της έναντι τρίτων. Ο τρίτος, που επιλήφθηκε της νομής τμήματος κληροτεμαχίου και όχι του όλου, δεν προστατεύεται ούτε κατά του νομέα του όλου, ούτε κατά οποιουδήποτε άλλου όταν αποβληθεί από το τμήμα του κληροτεμαχίου που νεμόταν, γιατί αλλιώς θα είχε διαρκή προστασία, που θα επέφερε κατάτμηση.

Συνεπώς, είναι ανεπίτρεπτη, όχι μόνο η κτήση της κυριότητας από τρίτο, σε βάρος του κληρούχου ή των καθολικών ή των ειδικών διαδόχων του, με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, αλλά και η, λόγω συμπληρώσεως του χρόνου παραγραφής, άρνηση αποδόσεως του τμήματος του κλήρου (άρθρο 272 ΑΚ) αφού με αυτήν ουσιαστικώς παγιώνεται η μη ανεκτή από το νόμο φυσική κατάτμηση του κλήρου (ΟΛΑΠ 15/2004). Περαιτέρω, κατά τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του πιο πάνω α.ν. 431/1968, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 666/1977, κατ' εξαίρεση δεν ισχύει ο περιορισμός της μη κατατμήσεως, εκτός των άλλων περιπτώσεων, που δεν ενδιαφέρουν την κρινόμενη υπόθεση, και "επί κλήρων επί των οποίων σκοπείται η δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων, μετά προηγούμενη έγγραφη γνώμη του ελληνικού οργανισμού τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) περί του σκόπιμου της δημιουργίας των. Η ως άνω βεβαίωση και γνώμη αποτελούν προαπαιτούμενα στοιχεία διά την κατάρτιση του συμβολαίου μεταβιβάσεως, μνημονεύονται δε και επισυνάπτονται εις αυτήν". Η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 2 περ. Αβ' του α.ν. 431/68, πριν από την αντικατάστασή της από το άρθρο 1 του ως άνω ν. 666/1977, όριζε ότι "κατ' εξαίρεση δεν ισχύει ο κατά την προηγούμενη παράγραφο περιορισμός (δηλ. της μη κατατμήσεως) επί μεταβιβάσεως των ως έπεται κατηγοριών κλήρων:

α)...

β) κειμένων... εντός περιοχών τουριστικών ή καταλλήλων προς παραθερισμόν και κατόπιν σχετικής περί τούτων βεβαίωσης της αρμόδιας κατά περίπτωση υπηρεσίας, μνημονευόμενης και

προσαρτώμενης απαραίτητως εις το οικείον συμβόλαιον". Από την τελευταία αυτή διάταξη του α.ν. 431/68, όπως αυτή ισχύει μετά την αντικατάστασή της από το άρθρο 1 του ν. 666/1977, προκύπτει ότι η κατάτμηση των κληροτεμαχίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση όταν σκοπείται η δημιουργία σ' αυτό τουριστικής εγκαταστάσεως, υπάρχει έγγραφη γνώμη του Ε.Ο.Τ. για τη σκοπιμότητά της και θέληση του κληρούχου ή των διαδόχων του για μεταβίβαση τμήματος κλήρου, αφού η διάταξη ρητά ορίζει, ότι απαιτείται συμβόλαιο, στο οποίο μάλιστα προσαρτάται η πιο πάνω έγγραφη γνώμη του Ε.Ο.Τ.. Επίσης, από την τελευταία αυτή διάταξη σε συνδυασμό με το άρθρο 1 του α.ν. 431/1968 προκύπτει, ότι η μεταβίβαση του κλήρου από την ισχύ του νόμου αυτού (α.ν. 431/1968) επιτρέπεται όχι μόνο εκουσίως από τον κληρούχο ή τους διαδόχους του, αλλά και ακουσίως (π.χ. με χρησικτησία), υπό τον όρο της μη κατατμήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής, όπως προαναφέρθηκε, αλλά στη θεσπισθείσα εξαίρεση από τον περιορισμό της μη κατατμήσεως στους κλήρους, όπου πρόκειται να δημιουργηθούν τουριστικές εγκαταστάσεις, δεν περιλαμβάνει οποιανδήποτε μεταβίβαση αλλά μόνο την εκούσια. Η προϋπόθεση αυτή, ότι δηλαδή η μεταβίβαση τμήματος κληροτεμαχίου, έπρεπε να γίνει εκουσίως από τον κληρούχο ή τους διαδόχους του, ήταν αναγκαία σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 του α.ν. 431/1968, όπως αυτή ίσχυε και πριν από την αντικατάστασή της με το ν. 666/77, διότι τότε προβλεπόταν ρητή σύνταξη συμβολαίου, στο οποίο θα επισυνάπτεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, με την οποία θα βεβαιωνόταν ο τουριστικός κ.λπ. χαρακτήρας της περιοχής, πράγμα που είναι ασυμβίβαστο με την έννοια της χρησικτησίας. Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 1 και 5 ν.δ. 3958/1959 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των περί οριστικών παραχωρητηρίων κλήρων διατάξεων της εποικιστικής νομοθεσίας" προκύπτει ότι μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων που έγιναν κατά παράβαση των άρθρων 208 επ. του Αγροτικού Κώδικα, και, συνεπώς, άκυρες, επικυρώνονται αυτοδικαίως από τότε που έγιναν, αν έχουν καταρτισθεί με δημόσιο έγγραφο, και ότι μετά την επικύρωσή τους δεν απαγορεύεται

ούτε από τις διατάξεις αυτές ούτε από άλλη διάταξη η περαιτέρω μεταβίβασή τους. Όμοια ρύθμιση περιλήφθηκε και στη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 του ν. 3147/2003, που επαναλήφθηκε με το άρθρο 3 παρ. 9 του ν. 3399/2005, στην οποία ορίζεται ότι συμβολαιογραφικές πράξεις που έγιναν κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του α.ν. 431/1968 -που απαγορεύουν την κατάτμηση των κληροτεμαχίων ή δεν επισυνάπτεται η απαιτούμενη από τον Ε.Ο.Τ ως άνω βεβαίωση- είναι έγκυρες και ισχυρές, εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Από τις διατάξεις του ανωτέρω ν.δ/τος, η ισχύς του οποίου παρατάθηκε διαδοχικά με το άρθρο 2 του ν. 4452/1964, 6 παρ. 1 του α.ν. 431/1968, 2 του ν. 666/1977, 16 του ν. 3147/2003, 3 παρ. 9 του ν. 3399/2005 και με την υπ' αριθ. 5618/2006 Υ.Α. Οικονομίας και Οικονομικών-Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΦΕΚ 1689/Β/17-11-2006) μέχρι 17-10-2007, προκύπτει ότι η με τον παραπάνω τρόπο επικύρωση των "ανώμαλων δικαιοπραξιών", όπως χαρακτηρίζονται από τη νομοθεσία, ανατρέχει στο χρόνο κατά τον οποίο καταρτίστηκαν και θεραπεύει μόνο τις προς μεταβίβαση απαγορεύσεις γεωργικών κληρών και περιλαμβάνει, πλην άλλων, και την άρση του περιορισμού της μη κατατμήσεως των ακέραιων τεμαχίων της οριστικής διανομής. Έτσι από τις πιο πάνω διατάξεις προκύπτει ότι μια τέτοια συμβολαιογραφική πράξη, που έγινε κατά παράβαση της παρ. 1 του άρθρου 1 του α.ν. 431/1968 και οδηγεί σε κατάτμηση κληροτεμαχίου, είναι έγκυρη για την κτήση της κυριότητας με παράγωγο τρόπο, μπορεί δε να αποτελέσει και νομιζόμενο τίτλο για την κτήση της κυριότητας με τακτική χρησικτησία, εφόσον συντρέξουν και οι λοιπές προϋποθέσεις σύμφωνα με τα ανωτέρω, ακόμη και αν οδηγεί σε κατάτμηση κληροτεμαχίου. Περαιτέρω, όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 974, 1041, 1042, 1043 και 1044 ΑΚ για την απόκτηση κυριότητας σε ακίνητο με τακτική χρησικτησία απαιτούνται φυσική εξουσίαση του πράγματος με διάνοια κυρίου (νομή), καλή πίστη που πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο κατά τον οποίο αποκτάται η νομή, νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος, πράγμα δεκτικό χρησικτησίας και παρέλευση δεκαετίας. Ειδικότερα, νόμιμος τίτλος είναι οποιοσδήποτε

τρόπος κτητικός της κυριότητας που φέρει όλα τα εξωτερικά για το κύρος του αναγκαία στοιχεία, πλην όμως είναι ελαττωματικός, διότι έχει έλλειψη η οποία εμποδίζει κατά νόμο την κτήση κυριότητας, όπως είναι, μεταξύ άλλων, και η έλλειψη κυριότητας του μεταβιβάζοντος, ως και η απαγόρευση εκποιήσεως ή κατατμήσεως αυτού. Επιπλέον απαιτείται, εκτός από την επί δεκαετία νομή και καλή πίστη, δηλαδή πεποίθηση του δικαιούχου (νομέως), η οποία να μην οφείλεται σε βαριά αμέλεια αυτού, ότι με τον τίτλο απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου και η οποία καλή πίστη πρέπει, κατά το άρθρο 1044 ΑΚ να υπάρχει κατά τον χρόνο αποκτήσεως της νομής. Είναι δε αδιάφορο αν η πλάνη ή η άγνοια του νομέως-από την οποία προέρχεται η πεποίθηση- στρέφεται περί τα πραγματικά περιστατικά ή περί το νόμο και την έννοια αυτού, αρκεί να μην οφείλεται σε βαριά αμέλεια. Εκ τούτου παρέπεται ότι αν το συγκεκριμένο ακίνητο στο οποίο ασκείται η νομή δεν περιλαμβάνεται στα όρια του μεταβιβασθέντος με τον τίτλο ακινήτου, δεν υπάρχει ως προς αυτό νόμιμος τίτλος, διότι ελλείπουν τα εξωτερικά στοιχεία του έγκυρου τίτλου, αφού η μεταβιβαστική δικαιοπραξία δεν το καταλαμβάνει. Στην περίπτωση αυτή μπορεί, κατά τις περιστάσεις, να υπάρχει νομιζόμενος τίτλος κατά την έννοια του άρθρου 1043 παρ. 1 ΑΚ, υπό την προϋπόθεση ότι ο νομέας κατά την κτήση της νομής δικαιολογημένα, ήτοι χωρίς βαριά αμέλεια, υπέλαβε ως υπάρχοντα τον ανύπαρκτο τίτλο. Δηλαδή νομιζόμενος τίτλος είναι και ο αυθαίρετος τίτλος, ο οποίος κατά την, χωρίς βαριά αμέλεια, πεποίθηση του νομέα εκλαμβάνεται υπό τούτου ως υπάρχων, ενώ πράγματι δεν υπήρξε καθόλου, αρκεί στη συγκεκριμένη περίπτωση να δικαιολογείται η πεποίθηση του νομέα για την ύπαρξη έγκυρου νομίμου τίτλου και την δυνάμει αυτού κτήση της κυριότητας. Άσκηση νομής επί ακινήτου, που οδηγεί στην κτήση της κυριότητάς του με (τακτική ή έκτακτη) χρησικτησία αποτελούν οι υλικές και εμφανείς πάνω σ' αυτό πράξεις του ενάγοντος, καθώς και των δικαιοπαρόχων του, όπου απαιτείται, προς συμπλήρωση του χρόνου χρησικτησίας, που προσιδιάζουν στη φύση και στον προορισμό του και είναι δηλωτικές εξουσιάσεώς του με διάνοια κυρίου. Τέτοιες πράξεις νομής,

όταν πρόκειται για ακίνητα που δεν είναι επιδεικτικά καλλιέργειας, αποτελούν, μεταξύ των άλλων, η επίβλεψη, η επίσκεψη του ακινήτου, η φύλαξή του, ο καθαρισμός, η χρήση του ακινήτου, η κατασκευή σ' αυτό οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ή κτισμάτων και η χρησιμοποίησή τους. Η νομή χρησικτησίας δυνατόν να ασκείται αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου, όπως είναι ο επικαρπωτής. Κατά δε τη διάταξη του άρθρου 1143 ΑΚ η επικαρπία αποκτάται και διά χρησικτησίας τακτικής ή έκτακτης, εφαρμοζομένων αναλόγως των περί κτήσεως κυριότητας διά χρησικτησίας διατάξεων. Ο επικαρπωτής προς προστασία της οιονεί νομής του έχει τις αγωγές της νομής περί αποβολής ή διαταράξεως (αρθρ. 996 ΑΚ) και επί προσβολής του δικαιώματος της επικαρπίας εφαρμόζονται αναλόγως οι περί προστασίας της κυριότητας διατάξεις (άρθρο 1173 ΑΚ). Ο κύριος, ο επικαρπωτής, ο νομέας και ο οιονεί νομέας δύνανται να εγείρουν αναγνωριστική αγωγή περί αναγνωρίσεως του δικαιώματός τους (άρθρον 70 ΚΠολΔ). Τέλος, από τη διάταξη του άρθρου 559 αριθ. 1 ΚΠολΔ, προκύπτει ότι λόγος αναιρέσεως για ευθεία παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαιού ιδρύεται αν αυτός δεν εφαρμόσθηκε, ενώ συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του ή αν εφαρμόσθηκε ενώ δεν έπρεπε, καθώς και αν το δικαστήριο προσέδωσε στον εφαρμοστέο κανόνα έννοια διαφορετική από την αληθινή. Στην περίπτωση που το δικαστήριο έκρινε κατ' ουσίαν, η παραβίαση κανόνα ουσιαστικού δικαιού κρίνεται ενόψει των πραγματικών περιστατικών που ανελέγκτως δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν το δικαστήριο της ουσίας και της υπαγωγής αυτών στο νόμο και ιδρύεται ο λόγος αυτός αναιρέσεως αν οι πραγματικές παραδοχές της αποφάσεως καθιστούν φανερή την παραβίαση και τούτο συμβαίνει όταν το δικαστήριο εφάρμοσε το νόμο, παρότι τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε ότι αποδείχθηκαν δεν ήταν αρκετά για την εφαρμογή του ή δεν εφάρμοσε το νόμο, παρότι τα πραγματικά περιστατικά που δέχθηκε αρκούσαν για την εφαρμογή του καθώς και όταν προέβη σε εσφαλμένη υπαγωγή των περιστατικών στη διάταξη στο πραγματικό της οποίας αυτά δεν υπάγονται. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1232/2012 (Τμ. Α1 Πολ.)

Εκτέλεση. Άκυρος ο πλειστηριασμός λόγω ανυπαρξίας ή εκπρόθεσμης επιδόσεως της περιλήψεως της κατασχετήριας έκθεσης. Η άκυρη επίδοση αυτής παράγει τις συνέπειές της μέχρι να κηρυχθεί άκυρη, ύστερα από προσβολή της με ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ. Επίδοση δικογράφου σε νομικό πρόσωπο και στοιχεία της έκθεσης επίδοσης. Η ακυρότητα της ενδιάμεσης πράξης της εκτελεστικής διαδικασίας, έπρεπε να επιδιωχθεί με ανακοπή μέχρι την έναρξη του πλειστηριασμού. Η τήρηση των προθεσμιών του άρθρου 934 ΚΠολΔ προϋποθέτει ότι ο καθού η εκτέλεση θα έχει πραγματικά λάβει γνώση της προσβαλλόμενης πράξης. Απορρίπτει την αναίρεση, επικυρώνει την υπ' αριθμ. 156/2002 απόφαση ΕφετΔωδ.

Επειδή, όπως ορίζεται με τη διάταξη του άρθρου 934 παρ. 1 ΚΠολΔ, η οποία επιβάλλει την κατά στάδια προσβολή των πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης, η ανακοπή του άρθρου 933 είναι παραδεκτή α) αν αφορά την εγκυρότητα του τίτλου ή την προδικασία μέσα σε δεκαπέντε ημέρες αφότου γίνει η πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης, β) αν αφορά την εγκυρότητα των πράξεων της εκτέλεσης που έγιναν από την πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης και πέρα ή την απαίτηση, έως την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, γ) αν αφορά την εγκυρότητα της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, μέσα σε έξι μήνες αφότου η πράξη αυτή ενεργηθεί και αν πρόκειται για εκτέλεση για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, μέσα σε τριάντα ημέρες από την ημέρα του πλειστηριασμού ή αναπλειστηριασμού αν πρόκειται για κινητά και ενενήντα ημέρες αφότου μεταγραφεί η περιληψη της κατακυρωτικής έκθεσης αν πρόκειται για ακίνητα. Εξάλλου, στην παράγραφο 4 του άρθρου 999 ΚΠολΔ ορίζεται, πλην άλλων, ότι ο πλειστηριασμός ακινήτου που υποβλήθηκε σε αναγκαστική κατάσχεση, με ποινή ακυρότητας δεν μπορεί να γίνει χωρίς να έχουν τηρηθεί οι διατυπώσεις που ορίζονται στην παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου

περί καταρτίσεως περιλήψεως της κατασχετήριας εκθέσεως, που περιέχει την ημέρα και ώρα του πλειστηριασμού, καθώς και στην παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου περί επιδόσεως της άνω περιλήψεως στον οφειλέτη μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημέρα της κατασχέσεως. Από τη διάταξη αυτή, συνδυαζόμενη και με τις διατάξεις των άρθρων 159, 160, 161 και 933 ΚΠολΔ, συνάγεται ότι μόνο η ανυπαρξία ή το εκπρόθεσμο της επιδόσεως της ως άνω περιλήψεως στον οφειλέτη επάγεται την ακυρότητα του πλειστηριασμού, ενώ η απλώς άκυρη επίδοση αυτής παράγει τις συνέπειές της, σαν να ήταν έγκυρη, μέχρις ότου κηρυχθεί άκυρη με δικαστική απόφαση ύστερα από προσβολή της με ανακοπή από το άρθρο 933 ΚΠολΔ, εντός της κατ' άρθρο 934 παρ. 1β' και 2 ιδίου Κώδικα προθεσμίας. Αν η ενδιάμεση αυτή ακυρότητα δεν ήθελε προσβληθεί εμπροθέσμως, δεν κωλύεται η συνέχιση της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως και η διενέργεια του πλειστηριασμού (ΑΠ 1538/2008, ΑΠ 658/2007, ΑΠ 279/2004, 916/2004, 194/2003). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 126 παρ. 1 στοιχ. δ', 127 παρ. 1, 129 παρ. 1 και 139 παρ. 1 στοιχ. δ' του ΚΠολΔ συνάγεται, πλην άλλων, ότι στην περίπτωση επίδοσης δικογράφου σε νομικό πρόσωπο πρέπει να παραδίδεται τούτο σε εκείνον που είναι εκπρόσωπός του κατά το νόμο ή το καταστατικό και αν αυτός δεν ευρεθεί στο κατά το άρθρο 124 παρ. 2 ΚΠολΔ γραφείο του, το έγγραφο, κατά τη διάταξη του άρθρου 129 παρ. 1 του ΚΠολΔ, παραδίδεται στα χέρια του διευθυντή του γραφείου ή σε έναν από τους συνεταιίρους, συνεργάτες, υπαλλήλους ή υπηρέτες, οπότε πρέπει και αρκεί να αναγράφεται στην έκθεση η ιδιότητα και το ονοματεπώνυμο του προσώπου αυτού (Ολ. ΑΠ 900/1985, ΑΠ 1005/2005, ΑΠ 532/1999), για να μπορεί να διαπιστωθεί αν είναι ένα από τα πρόσωπα που έχουν δικαίωμα παραλαβής εγγράφου, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη του άρθρου 129 παρ. 1 του ΚΠολΔ. Κατά την τελευταία αυτή διάταξη ως «υπάλληλοι ή υπηρέτες» προφανώς νοούνται οι υπάλληλοι ή υπηρέτες του νομικού προσώπου προς το οποίο γίνεται η επίδοση. Εξάλλου, η έκθεση επίδοσης ως δημόσιο έγγραφο, αφού συντάσσεται από δημόσιο όργανο, το δικαστικό επιμελητή, έχει την αποδεικτι-

κή δύναμη δημόσιου εγγράφου, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 438 επ. του ΚΠολΔ και επομένως ως προς τα βεβαιούμενα σ' αυτή ότι ο παραλήπτης του εγγράφου είναι υπάλληλος εκείνου προς τον οποίο γίνεται η επίδοση, γεγονότα που είναι υποχρεωμένος να διαπιστώσει ο δικαστικός επιμελητής για να ενεργήσει, κατά το άρθρο 129 παρ. 1 του ΚΠολΔ, νομότυπη επίδοση, αποτελεί πλήρη απόδειξη, επιτρέπεται όμως ανταπόδειξη στην οποία υποχρεούται όποιος προβάλλει αμφισβήτηση (ΑΠ 1005/2005, ΑΠ 532/1999). Η αμφισβήτηση δε της εγκυρότητας της κατά τον άνω τρόπο γενομένης επίδοσης και η τυχόν βασιμότητά της, που καθιστά άκυρη την επίδοση, δεν εξομοιώνεται με έλλειψη επιδόσεως, εφόσον δε αφορά την επίδοση της κατασχετήριας έκθεσης μπορεί να προσβληθεί με ανακοπή, με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 159 αρ. 3 ΚΠολΔ, μέσα στην προθεσμία του άρθρου 934 παρ. 1β, δηλαδή μέχρι την έναρξη του πλειστηριασμού (ΑΠ 658/2007, ΑΠ 279/2004). [...]

Κατά τα άρθρα 933 επ., 583 επ., 585 παρ. 1 και 2 ΚΠολΔ το δικόγραφο της ανακοπής πρέπει να περιέχει τα στοιχεία της αγωγής, ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της διαφοράς, κατά τρόπο σαφή, ορισμένο και ευσύνοπτο και τους λόγους της ανακοπής, δηλαδή τις ελλείψεις που δικαιολογούν την ακύρωση της ανακοπτόμενης πράξης. Νέοι λόγοι ανακοπής μπορούν να προταθούν μόνο με πρόσθετο δικόγραφο, που κατατίθεται στη γραμματεία του δικαστηρίου προς το οποίο απευθύνεται η ανακοπή, κάτω από το οποίο συντάσσεται έκθεση και κοινοποιείται στον αντίδικο μέσα στην ίδια προθεσμία ασκήσεως της ανακοπής. Έτσι, νέοι λόγοι ανακοπής δεν μπορούν να προταθούν για πρώτη φορά με τρόπο διάφορο από αυτόν που ορίζεται στις ως άνω διατάξεις, όπως με τις έγγραφες προτάσεις του ανακόπτοντος στην πρωτόδικη ή την κατ' έφεση δίκη ή με το δικόγραφο της έφεσής του ή των προσθέτων λόγων εφέσεως κατά της απορριπτικής της ανακοπής απόφασης και αν ακόμη πρόκειται για λόγους που συνίστανται σε ενστάσεις οψιγενείς, των οποίων ο χρόνος γένεσης δεν καθιστούσε δυνατή την προγενέστερη προβολή τους, με την τήρηση της ως άνω διατάξης του άρθρου 585 παρ. 2 εδ. β' ΚΠολΔ, η οποία ως

ειδική κατισχύει έναντι των γενικών διατάξεων των άρθρων 269 και 527 ΚΠολΔ. Εξάλλου η τήρηση των αναφερόμενων στην προηγούμενη σκέψη της παρούσης προθεσμιών της ανακοπής, που ορίζονται από το άρθρο 934 ΚΠολΔ, προϋποθέτει ότι ο καθού η εκτέλεση θα έχει πραγματικά λάβει γνώση της προσβαλλόμενης πράξης, προκειμένου να την προσβάλει αποτελεσματικά ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου. Διότι, ναί μεν το σχετικό δικαίωμα πρόσβασης σ' αυτό δεν είναι απόλυτο και υπόκειται σε περιορισμούς, ειδικότερα σε ό,τι αφορά τις προϋποθέσεις του παραδεκτού της ανακοπής κατά της εκτέλεσης, πλην όμως οι περιορισμοί αυτοί δεν μπορούν να εμποδίζουν την ανοικτή πρόσβαση σε ένα άτομο κατά τρόπο ή σε βαθμό, ώστε το δικαίωμά του αυτό να θίγεται στην ίδια την ουσία του. Οι εν λόγω περιορισμοί συμβιβάζονται με το άρθρο 6 παρ. 1 της κυρωθείσας αρχικώς με το ν. 2329/1953 και εκ νέου με το ν.δ. 57/1974, σύμβασης της Ρώμης «για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών», το οποίο έχει υπερνομοθετική ισχύ (Ολ. ΑΠ 40/1998), μόνο εφόσον τείνουν σε ένα νόμιμο σκοπό και εφόσον υπάρχει σχέση αναλογίας μεταξύ των χρησιμοποιούμενων μέσων και του επιδιωκόμενου σκοπού (απόφαση της 6.12.2002 του Ε.Δ.Α.Δ.). Αλλά και κατά το άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος, το οποίο ορίζει ότι «καθένας έχει δικαίωμα στην παροχή έννομης προστασίας από τα δικαστήρια και μπορεί να αναπτύξει σ' αυτά τις απόψεις του για τα δικαιώματα ή συμφέροντά του, όπως ο νόμος ορίζει, δεν αποκλείεται στο νομοθέτη να θέτει περιορισμούς υπό τους οποίους τελεί το εν λόγω δικαίωμα, οι περιορισμοί όμως αυτοί δεν μπορούν να περιστείλουν την προσφυγή στα δικαστήρια κατά τέτοιο τρόπο ή σε τέτοιο βαθμό, ώστε το δικαίωμα αυτό να προσβάλεται στον ίδιο του τον πυρήνα. Δύνатаι, συνεπώς, ο νομοθέτης, θεσπίζοντας προϋποθέσεις προσφυγής στα δικαστήρια, να καθορίζει και προθεσμία μέσα στην οποία οφείλει να ορίζει τη γνώση του θιγομένου για το βλαπτικό του οφειλέτη γεγονός, πράξη ή παράλειψη, γιατί χωρίς μια τέτοια γνώση δεν καθίσταται εφικτή η εκ μέρους του διεκδίκηση της παροχής έννομης προστασίας. Η

γνώση αυτή του θιγομένου δεν απαιτείται μεν αναγκαιώς να διαπιστώνεται από την επίδοση της βλαπτικής πράξης στον ίδιο. Πρέπει όμως τουλάχιστον να συνάγεται κατά τρόπο ασφαλή, ότι ενόψει των συντρεχουσών, κατά περίπτωση, συνθηκών, μεταξύ των οποίων και ο χρόνος που μεσολάβησε, ο θιγόμενος, ως επιμελής άνθρωπος, έλαβε ή μπορούσε να έχει λάβει γνώση του βλαπτικού γι' αυτόν γεγονότος (πράξης ή παράλειψης), ώστε να είναι σε θέση να επιδιώξει την παροχή έννομης προστασίας (ΑΕΔ 2/1999). Η εκ μέρους όμως του καθού η εκτέλεση επίκληση άγνοιας ως προς το χρόνο διενέργειας του πλειστηριασμού, λόγω άκυρης επίδοσης της περίληψης της κατασχετήριας έκθεσης, πρέπει κατά τις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών ηθών του άρθρου 116 του ΚΠολΔ, που ισχύουν αναλογικά και στην αναγκαστική εκτέλεση, να συνδυάζεται και με ισχυρισμό αυτού ότι δεν έλαβε, ούτε μπορούσε να έχει λάβει γνώση της περίληψης της κατασχετήριας έκθεσης (ΑΠ 658/2007). Ο τελευταίος αυτός ισχυρισμός είναι διάφορος εκείνου με τον οποίο επιδιώκεται η ακύρωση του πλειστηριασμού, λόγω άκυρης επίδοσης της περίληψης της κατασχετήριας έκθεσης, και για το παραδεκτό αυτού πρέπει να προτείνεται με το δικόγραφο της ανακοπής ή εκείνο των προσθέτων λόγων ανακοπής, και όχι με μεταγενέστερα αυτών δικόγραφα. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1237/2012 (Τμ. Α2 Πολ.)

Δωρεά. Ανάκληση αυτής λόγω αχαριστίας του δωρεοδόχου. Έννοια της αχαριστίας. Κριτήρια βαρύτητας παραπτώματος του δωρεοδόχου. Δικονομία πολιτική. Αναιρετικοί λόγοι. Πράγματα κατά άρθρο 559 αρ. 8 ΚΠολΔ. Απορρίπτει την αίτηση αναιρέσεως κατά της υπ' αριθμ. 140/2010 αποφάσεως Εφετείου Πειραιώς.

[...] [Κ]ατά το άρθρο 505 Α.Κ.: "Ο δωρητής έχει δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά, αν ο δωρεοδόχος φάνηκε με βαρύ παράπτωμα αχάριστος απέναντι στον δωρητή, στον σύζυγο ή σε στενό συγγενή του και ιδίως αν αθέτησε την υποχρέω-

σή του να διατρέφει τον δωρητή". Ως αχαριστία κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, δικαιολογούσα την ανάκληση της δωρεάς, νοείται η έλλειψη συναισθήματος ευγνωμοσύνης του δωρεοδόχου προς τον δωρητή, η οποία εκδηλώνεται με βαριά υπαίτια και δυναμμένα να καταλογισθεί αντικοινωνική συμπεριφορά ή διαγωγή του δωρεοδόχου προς τον δωρητή ή τον σύζυγο ή στενό συγγενή του και αντιβαίνει σε κανόνες δικαίου ή σε κρατούσες στην κοινωνία αντιλήψεις περί ηθικής και ευπρέπειας. Έτσι, αχαριστία μπορεί κατά τις περιστάσεις να αποτελεί και η χωρίς σοβαρό λόγο αδιαφορία του δωρεοδόχου γενικώς για την τύχη του δωρητού, όταν ο τελευταίος έχει ανάγκη για περίθαλψη. Η αδιαφορία αυτή, λόγω των συνθηκών υπό τις οποίες ευρίσκεται ο δωρητής είναι κοινωνικώς αποδοκιμαστέα, εις τρόπον ώστε, όταν συντρέχει, να δικαιούται ο δωρητής να ανακαλέσει τη δωρεά, έστω και αν ο δωρεοδόχος, ο οποίος αδιαφορεί για την τύχη του, δεν ανέλαβε με τη σύμβαση της δωρεάς τέτοια υποχρέωση. Κριτήρια της βαρύτητας του παραπτώματος υπό αντικειμενική άποψη είναι ο δεσμός δωρητού και δωρεοδόχου, τα ελατήρια της δωρεάς, η αξία του αντικειμένου της, ενώ από υποκειμενική άποψη πρέπει να αποτελεί εκδήλωση αξιόμειπτης συμπεριφοράς, η οποία δείχνει έλλειψη ευγνωμοσύνης στην αφιλοκερδή χειρονομία του δωρητού. Το ζήτημα αν η καταδεικνύουσα την αχαριστία συμπεριφορά ή διαγωγή του δωρεοδόχου συνιστά ή όχι βαρύ παράπτωμα αυτού, κρίνεται από τον δικαστή, ο οποίος για τη διαμόρφωση της κρίσεώς του εκτιμά την συμπεριφορά αυτήν με βάση αντικειμενικά κριτήρια, λαμβάνων υπόψη και τον βαθμό της υπαιτιότητας του δωρεοδόχου και τυχόν συντρέχον πταίσμα του δωρητού ή του συζύγου ή στενού συγγενούς του και αποφαίνεται αν η υπ' αυτού γενόμενη δεκτή, ως εμπύπτουσα κατά αντικειμενική κρίση στις νομικές έννοιες του βαρέως παραπτώματος και της αχαριστίας, συμπεριφορά του δωρεοδόχου συνιστά στην συγκεκριμένη περίπτωση βαρύ παράπτωμα και αχαριστία. Η κρίση αυτή του δικαστού της ουσίας ελέγχεται αναιρετικώς, όχι ως προς το εάν έλαβαν χώρα τα συνιστώντα το βαρύ παράπτωμα και την αχαριστία πραγματικά περιστατικά,

αλλ' ως προς την περαιτέρω αξιολόγηση αν τα περιστατικά, όπως τα δέχθηκε ο δικαστής της ουσίας ότι απεδείχθησαν, πληρούν ή όχι το πραγματικό των νομικών εννοιών του βαρέως παραπτώματος και της αχαριστίας και κατά συνέπειαν δικαιολογούν ή αποκλείουν την εφαρμογή του άρθρου 505 Α.Κ. (πρβλ. Α.Π. 109/2010, Α.Π. 1719/2009, Α.Π. 982/2004). [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1241/2012 (Τμ. Α2 Πολ.)

Αντιπροσώπευση. Συνέπειες άμεσης αντιπροσώπευσης. Η εξουσία αντιπροσώπευσης παρέχεται με τη δικαιοπραξία της πληρεξουσιότητας. Λόγοι παύσης της πληρεξουσιότητας. Αυτοσύμβαση. Τύπος αυτής (περιβάλλεται πάντα το συμβολαιογραφικό έγγραφο). Αυτοσύμβαση που επιχειρείται μετά το θάνατο του αντιπροσωπευμένου είναι άκυρη. Περιπτώσεις μεταθανάτιας πληρεξουσιότητας. Απαιτείται ρητή αναφορά. Αναιρείται η προσβαλλόμενη απόφαση λόγω έλλειψης νόμιμης θάσης, επειδή δέχθηκε μεταθανάτια πληρεξουσιότητα χωρίς ρητή ύπαρξή της. Αναιρεί την υπ' αριθμ. 1658/2009 απόφαση Εφεθες.

I. Κατά το άρθρο 211 παρ. 1 εδ. α' του Α.Κ. δήλωση βουλήσεως από κάποιον (αντιπρόσωπο) στο όνομα άλλου (αντιπροσωπευμένου) μέσα στα όρια της εξουσίας αντιπροσώπευσης ενεργεί αμέσως υπέρ και κατά του αντιπροσωπευμένου, κατά τα άρθρα 216 και 223 του ΑΚ η εξουσία αντιπροσώπευσης παρέχεται με τη σχετική δικαιοπραξία (πληρεξουσιότητα), η οποία, εφόσον δεν συνάγεται το αντίθετο, παύει με τον θάνατο ή τη δικαιοπρακτική ανικανότητα εκείνου που έδωσε ή που έλαβε την πληρεξουσιότητα, και, τέλος, κατά το άρθρο 235 του ίδιου ΑΚ ο αντιπρόσωπος δεν μπορεί να επιχειρήσει στο όνομα του αντιπροσωπευμένου δικαιοπραξία με τον εαυτό του ατομικά ή με την ιδιότητά του ως αντιπροσώπου άλλου, εκτός εάν ο αντιπροσωπευόμενος είχε επιτρέψει τη δικαιοπραξία ή αυτή συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρέωσης, αυτοσύμβαση δε που δεν

έχει περιληφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου είναι άκυρη.

Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει μεταξύ των άλλων ότι η αυτοσύμβαση, ήτοι η δικαιοπραξία που επιχειρεί ο αντιπρόσωπος με τον εαυτό του ατομικά στο όνομα του αντιπροσωπευομένου βάσει πληρεξουσίου ή (και) μεταπληρεξουσίου, είναι έγκυρη αν ο αντιπροσωπευόμενος είχε επιτρέψει τη δικαιοπραξία αυτή, αυτοσύμβαση όμως που επιχειρείται μετά τον θάνατο του αντιπροσωπευομένου και την εντεύθεν παύση της πληρεξουσιότητας (άρθρ. 223) δεν είναι έγκυρη, ως ενεργούμενη καθ' υπέρβαση της πληρεξουσιότητας (άρθρ. 211 παρ. 1), εκτός εάν συνάγεται το αντίθετο, η ύπαρξη δηλαδή μεταθανάτιας πληρεξουσιότητας, ρητώς παρεχόμενη ή συναγόμενη από το πληρεξούσιο έγγραφο. Εξάλλου ο αναιρετικός λόγος του άρθρου 559 αρ.19 του ΚΠολΔ για έλλειψη νόμιμης βάσης της απόφασης δημιουργείται και όταν η απόφαση έχει ανεπαρκείς αιτιολογίες σε ζήτημα που ασκεί ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης, με αποτέλεσμα να καθίσταται ανέφικτος ο αναιρετικός έλεγχος της ορθής ή μη εφαρμογής του κανόνα ουσιαστικού δικαίου, τούτο δε συμβαίνει όταν στην ελάχιστονα πρόταση του νομικού συλλογισμού της απόφασης, δεν αναφέρονται τα πραγματικά περιστατικά που καλύπτουν όλα τα στοιχεία τα οποία απαιτούνται βάσει του πραγματικού του εφαρμοστέου κανόνα δικαίου για την επέλευση ή μη της έννομης συνέπειάς του. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 1463/2012 (Τμ. Α2 Πολ.)

Αγωγή κακοδικίας κατά συμβολαιογράφου. Μη μεταγραφή συμβολαίου από συμβολαιογράφο. Δωρεά και ανάκληση αυτής. Συνέπειες ανάκλησης δωρεάς για τους δωρεοδόχους. Αδικαιολόγητος πλουτισμός, εφ' όσον προηγήθηκε η μεταγραφή του συμβολαίου. Αληθής και αναληθής λόγος ανάκλησης της δωρεάς και συνέπειες για τους δωρεοδόχους σε συνάρτηση με τη μη μεταγραφή του συμβολαίου. Προϋποθέσεις για θεμελίωση ευθύνης του συμβολαιογράφου, βάσει της διάταξης του

ΕισΝΚΠολΔ. Παραβίαση υπηρεσιακού καθήκοντος από δόλο ή βαριά αμέλεια. Άλλως εφαρμόζονται οι κοινές διατάξεις του ΑΚ. Δικαίωμα, και όχι υποχρέωση του συμβολαιογράφου η μεταγραφή του συμβολαίου, εφ' όσον, βέβαια, όλοι οι συμβαλλόμενοι του αναθέσουν την ενέργεια αυτή. Αθέτηση της συμβατικής υποχρέωσης του συμβολαιογράφου να επιμεληθεί της μεταγραφής κρίνεται με βάση τις διατάξεις του ΑΚ περί συμβατικής ευθύνης ή περί αδικοπραξιών. Πραγματικά περιστατικά. Παράλειψη μεταγραφής δωρητηρίου συμβολαίου εκ μέρους της συμβολαιογράφου, καίτοι είχε συμφωνηθεί. Δήλωση ανάκλησης της δωρεάς από τη δωρήτρια κοινοποιηθείσα στους δωρεοδόχους και εκ νέου δωρεά εν ζωή με παρακράτηση της επικαρπίας σε έτερο πρόσωπο. Καταχώριση στο κτηματολόγιο του δεύτερου δωρητηρίου συμβολαίου. Πολιτική Δικονομία. Αναίρεση. Λόγοι. Εκ πλαγίου παραβίαση κανόνα δικαίου. Εφ' όσον το συμβόλαιο είχε μεταγραφεί, κάτι το οποίο δεν έγινε εν προκειμένω, οι δωρεοδόχοι θα είχαν ενοχική υποχρέωση να αναμεταβιβάσουν τη δωρηθείσα ψιλή κυριότητα κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και υπό την προϋπόθεση ότι ο λόγος ανάκλησης ήταν αληθής. Αν ο λόγος ανάκλησης ήταν αναληθής τότε θα υπήρχε, όντως, ζημία των δωρεοδόχων. Ελλιπείς αιτιολογίες σχετικά με το ουσιώδες ζήτημα της αλήθειας ή μη του λόγου ανάκλησης. Αναίρει την υπ' αριθμ. 3/2010 απόφαση ΕφετΠατρ.

[...] Κατά το άρθρο 73 παρ. 1 και 4 του Εισ.Ν.ΚΠολΔ αγωγή κακοδικίας κατά συμβολαιογράφου επιτρέπεται μόνο αν στηρίζεται σε δόλο ή βαριά αμέλεια ή αρνησιδικία και ο ενάγων ζημιώθηκε από τις πράξεις ή παραλείψεις του συμβολαιογράφου. Κατά την αληθή έννοια της διάταξης αυτής, αντίστοιχης προς εκείνη του άρθρου 6 παρ. 1 του Ν. 693/1977, που ρυθμίζει την ευθύνη των δικαστικών λειτουργών κατά την ενάσκηση των αναγομένων στη δικαστική λειτουργία καθηκόντων τους, προϋπόθεση ευ-

θύνης του συμβολαιογράφου αποτελεί η παραβίαση από δόλο ή βαριά αμέλεια υπηρεσιακού καθήκοντος, δηλαδή καθήκοντος που επιβάλλεται σ' αυτόν από κείμενη διάταξη νόμου. Διαφορετικά δεν έχει εφαρμογή η παραπάνω διάταξη και η ευθύνη του συμβολαιογράφου κρίνεται κατά τις κοινές διατάξεις του Α.Κ. Περαιτέρω, τα καθήκοντα του συμβολαιογράφου ορίζονται στον Ν. 2830/2000 «Κώδικας Συμβολαιογράφων» και σ' αυτά δεν περιλαμβάνεται και η υποχρέωση του να επιμεληθεί της μεταγραφής των πράξεων που συντάσσει και υπόκεινται σε μεταγραφή. Αντίθετα, από τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 εδ. β' του β. δ. 533/1963 περί εκτελέσεως του ν. δ. 420/1961 (Υποθηκοφυλακεία), η οποία ορίζει ότι τη μεταγραφή συμβολαίου δύνανται να ζητήσει και ο συντάξας αυτό συμβολαιογράφος, και τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 ε' του Κώδικα Συμβολαιογράφων, η οποία ορίζει ότι ο συμβολαιογράφος δύνανται να ενεργεί και κάθε άλλη πράξη συναφή με το έργο του, αναγνωρίζεται δικαίωμα και όχι υποχρέωση του συμβολαιογράφου να επιμεληθεί της συναφούς με το έργο του μεταγραφής των μεταγραφπτών πράξεών του, εφόσον εννοείται ένας ή όλοι οι συμβαλλόμενοι του αναθέσουν την ενέργεια αυτή. Επομένως, η αθέτηση συμβατικής υποχρέωσης του συμβολαιογράφου να επιμεληθεί τα της μεταγραφής συμβολαίου θα κριθεί με βάση τις διατάξεις του Α.Κ. περί συμβατικής ευθύνης ή, συντρεχουσών των νομίμων προϋποθέσεων, και με βάση τις διατάξεις περί αδικοπραξιών (άρθρα 914 επ. Α.Κ.).

Στην προκειμένη περίπτωση, με την ένδικη αγωγή, όπως προκύπτει απ' αυτήν, η ευθύνη της πρώτης εναγόμενης συμβολαιογράφου στηρίζεται κυρίως στην, από δόλο, άλλως βαριά αμέλεια, αθέτηση της συμβατικής υποχρεώσεώς της να επιμεληθεί για τη μεταγραφή του υπ' αριθ. .../2004 συμβολαίου της, με το οποίο η δεύτερη από τους εναγόμενους μεταβίβασε στους εναγόντες, λόγω δωρεάς, την ψιλή κυριότητα ακινήτου της που βρίσκεται στην Πάτρα, επικουρικά δε η ευθύνη της συμβολαιογράφου στηρίζεται στη διάταξη του άρθρου 914 του Α.Κ., με την επίκληση ότι αυτή (συμβολαιογράφος), με την ηθική αυτοουργία της δωρήτριας και

του (δεύτερου) δωρεοδόχου, αδράνησε επί δέκα μήνες να ζητήσει τη μεταγραφή του εν λόγω συμβολαίου και συγχρόνως διαβεβαίωνε ψευδώς τους εναγόντες ότι έχει προβεί στη μεταγραφή του συμβολαίου, προκειμένου να δοθεί ο αναγκαίος χρόνος στη δωρήτρια να ανακαλέσει τη δωρεά και να μεταβιβάσει το ίδιο ακίνητο στον άλλο υιό της, τρίτο εναγόμενο, όπως και πράγματι έγινε με το υπ' αριθ. .../2005 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Πατρών Α. Σ., το οποίο και καταχωρήθηκε αυθημερόν στα οικεία βιβλία του κτηματολογίου, πριν καταχωρηθεί το πρώτο δωρητήριο συμβόλαιο, με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη η κτήση από τους εναγόντες της ψιλής κυριότητας του ακινήτου και να υποστούν αυτοί ζημιά ίση με την αξία της ψιλής κυριότητας του ακινήτου. Υπό τα περιστατικά αυτά που περιέχονται στην αγωγή δεν υφίσταται κατά νόμον υπηρεσιακό καθήκον της εναγόμενης συμβολαιογράφου να επιμεληθεί τα της μεταγραφής του συμβολαίου που συνέταξε και η αθέτηση της ανατεθείσης σ' αυτήν από τους συμβαλλομένους σχετικής εντολής θα κριθεί με βάση τις κοινές διατάξεις του Α.Κ. και όχι με βάση τη διάταξη του άρθρου 73 του Εισ.Ν. ΚΠολΔ. Επομένως, το Εφετείο που έκρινε ομοίως συνέπεια δε της παραδοχής του αυτής έκρινε μη νόμιμη την κύρια βάση της αγωγής και νόμιμη την επικουρική από τη διάταξη του άρθρων 914 του Α.Κ., ορθά εφάρμοσε την τελευταία ουσιαστικού δικαίου διάταξη, η οποία υπό τα εκτιθέμενα στην αγωγή ήταν εφαρμοστέα. Ο περί του αντιθέτου πρώτος από το άρθρο 559 αριθ. 1 ΚΠολΔ λόγος του αναιρετηρίου είναι αβάσιμος.

Από τη διάταξη του άρθρου 914 ΑΚ, κατά την οποία όποιος ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει, προκύπτει ότι προϋποθέσεις της αδικοπρακτικής ευθύνης είναι οι εξής:

- 1) ανθρωπίνη συμπεριφορά που μπορεί να συνίσταται σε θετική ενέργεια (πράξη) ή σε παράλειψη ορισμένης ενέργειας,
- 2) η πράξη ή παράλειψη να είναι παράνομη,
- 3) υπαιτιότητα (ππαίσιμα) του δράστη, που εκδηλώνεται είτε με τη μορφή του δόλου είτε με τη μορφή της αμέλειας,
- 4) επέλευση ζημίας και

5) αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ της συμπεριφοράς και της ζημίας. Παράνομη, κατά την έννοια της εν λόγω διάταξης, είναι η συμπεριφορά που αντίκειται σε απαγορευτικό ή επιτακτικό κανόνα δικαίου. Αιτιώδης συνάφεια υπάρχει, όταν, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας (αρθρ. 336 παρ. 4 Κ.Πολ.Δ.) η φερόμενη ως ζημιολόγος πράξη ή παράλειψη κατά τη συνηθισμένη και κανονική πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις της συγκεκριμένης περιπτώσεως ήταν επαρκώς ικανή (πρόσφορη) να επιφέρει το επιζήμιο αποτέλεσμα, επέφερε δε πράγματι τούτο στη συγκεκριμένη περίπτωση. Η ζημία μπορεί να συνίσταται και στο διαφυγόν κέρδος, ήτοι στο κέρδος που προσδοκά κανείς με πιθανότητα σύμφωνα με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί (άρθρο 298 Α.Κ.). Πρόκειται για τη ματαίωση της βασίμως προσδοκώμενης αύξησης της περιουσίας του ζημιωθέντος. Για τον υπολογισμό της ζημίας αυτής μπορεί να ληφθούν υπόψη και μεταγενέστερα του ζημιολόγου γεγονότος περιστατικά, τα οποία επηρεάζουν την εξέλιξη των πραγμάτων, εφόσον τα επικαλεσθεί ο ενδιαφερόμενος διάδικος, Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 496, 505 και 509 Α.Κ. προκύπτει ότι η ανάκληση δωρεάς που έχει ως αντικείμενο την ψιλή κυριότητα ακινήτου γίνεται με δήλωση προς τον δωρεοδόχο και έχει, υπό την αίρεση της βασιμότητας του λόγου ανάκλησης, ενοχική ενέργεια, δικαιουμένου του δωρητή να αξιώσει από τον δωρεοδόχο την απόδοση της ψιλής κυριότητας του μεταβιβασθέντος ακινήτου κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού. Τέλος, ο λόγος αναίρεσης από το άρθρο 559 αριθ. 19 ΚΠολΔ ιδρύεται όταν στο αιτιολογικό της αποφάσεως του δικαστηρίου της ουσίας δεν περιέχονται καθόλου ή δεν αναφέρονται με πληρότητα, σαφήνεια και χωρίς αντιφάσεις τα πραγματικά εκείνα γεγονότα που είναι αναγκαία για να κριθεί αν στη συγκεκριμένη περίπτωση συντρέχουν ή όχι οι προϋποθέσεις εφαρμογής του κατάλληλου κανόνα ουσιαστικού δικαίου ή αν έγινε ή όχι ορθός νομικός χαρακτηρισμός των κρίσιμων πραγματικών γεγονότων.

Στην προκειμένη περίπτωση, το Εφετείο δέ-

χθηκε τα εξής: "Με το.../2004 συμβόλαιο της πρώτης εναγόμενης συμβολαιογράφου Πατρών Ε. Ρ., η Ε. Κ. (δεύτερη εναγόμενη) μεταβίβασε αδιαίρετως και κατ' ισομοιρία στον αδελφό της Α. Κ. και στα τέκνα του Δ. Κ., Ι. Κ. και Β. Κ. (ενάγοντες), λόγω δωρεάς εν ζωή, την ψιλή κυριότητα ενός ακινήτου της και συγκεκριμένα ενός οικοπέδου εκτάσεως 310 τ.μ. [...] παρακρατώντας εφ' όρου ζωής την επικαρπία του ακινήτου. Στο παραπάνω μάλιστα συμβόλαιο αναφέρεται ότι η δωρεά γίνεται από ιδιαίτερο ηθικό καθήκον και από λόγους ευπρέπειας. Την καταχώριση του εν λόγω συμβολαίου στα οικεία κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου Πατρών ανέλαβε συμβατικά η εναγόμενη συμβολαιογράφος, αφού η υποχρέωση αυτή δεν περιλαμβάνεται μεν στον κύκλο των καθηκόντων της, δεν είναι όμως ασυμβίβαστη με το λειτουργήμα της. Στη συνέχεια, επειδή επήλθε ρήξη στις σχέσεις μεταξύ δωρεοδόχων και δωρητριας, η τελευταία έχοντας σκοπό να προβεί σε ανάκληση, της δωρεάς προέτρεψε την εναγόμενη συμβολαιογράφο να μην μεταγράψει το δωρητήριο συμβόλαιο, την καταχώριση του οποίου στα οικεία κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου Πατρών είχε, όπως συνομολογείται, αναλάβει συμβατικά. Πράγματι η εναγόμενη συμβολαιογράφος δέχθηκε τις προτροπές της δωρητριας και όχι μόνον παρέλειψε να εκτελέσει την παραπάνω συμβατική υποχρέωσή της αλλά παραπλανούσε συνεχώς τους δωρεοδόχους - δηλώνοντας ψευδώς ότι έχει προβεί στην μεταγραφή του συμβολαίου, με αποτέλεσμα να μην ενεργήσουν οι ίδιοι την παραπάνω πράξη. Στις 4-5-2005 η δωρητρια κοινοποίησε στους δωρεοδόχους την από 11-7-2005 δήλωση ανάκλησης της δωρεάς και την επομένη με το.../2005 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Πατρών Α. Σ. που εγγράφηκε αυθημερόν στα οικεία κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού γραφείου Πατρών, δώρισε, με παρακράτηση της επικαρπίας, το ως άνω αναφερόμενο ακίνητο στον τρίτο εναγόμενο αδελφό της Π. Κ., ο οποίος και κατέστη ψιλός κύριος αυτού από της ως άνω εγγραφής. [...] Έτσι η εναγόμενη συμβολαιογράφος με την παραπάνω συμπεριφορά της που αντίκειται στα χρηστά ήθη αλλά και στις πα-

ραπάνω αναφερόμενες υποχρεώσεις της για αμεροληψία έναντι των συμβαλλόμενων και για ενημέρωση αυτών περί των συνεπειών κάθε πράξεως και εν προκειμένω της παραλείψεως μεταγραφής του δωρητηρίου συμβολαίου, προκάλεσε στους ενάγοντες ζημία, η οποία ισούται με την αξία της ψιλής κυριότητας του παραπάνω ακινήτου, η οποία κατά τον χρόνο ασκήσεως της αγωγής ανήρχετο ενόψει της θέσεως και της καταστάσεως αυτού στο ποσόν των 72.000 ευρώ (120.000 ευρώ x 6/10). Η ως άνω ζημία τελεί σε αιτιώδη σύνδεσμο με την συμπεριφορά της εναγόμενης συμβολαιογράφου, η οποία ως εκ του επαγγέλματός της προέβλεψε την πιθανότητα απώλειας του παραπάνω περιουσιακού στοιχείου από τους ενάγοντες και παρόλα αυτά δεν απείχε από την συμπεριφορά αυτή, ο δε αιτιώδης αυτός σύνδεσμος δεν διακόπτεται με την δήλωση ανακλήσεως εκ μέρους της δωρητριας, αφού αυτή έχει ενοχική ενέργεια, δηλαδή ο δωρητής δεν ανακτά αυτοδικαίως με τη δήλωση ανακλήσεως την κυριότητα του δωρηθέντος ακινήτου αλλά μπορεί να το αναζητήσει κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού εφόσον τα περιστατικά της δήλωσης ανάκλησης αποδειχθούν ότι εμπίπτουν στις έννοιες της αχαριστίας και του βαρέος παραπτώματος.

Έτσι που έκρινε το Εφετείο και δέχθηκε ότι οι ενάγοντες (πρώτοι) δωρεοδόχοι υπέστησαν ζημία από την οφειλόμενη σε υπαίτια και παράνομη συμπεριφορά της συμβολαιογράφου μη καταχώριση στο κτηματολόγιο του πρώτου δωρητηρίου συμβολαίου και της εξ αυτής αδυναμίας αποκτήσεως υπ' αυτών της δωρηθείσης ψιλής κυριότητας του ακινήτου, λόγω προηγούμενης καταχώρισης στο κτηματολόγιο του δεύτερου δωρητηρίου συμβολαίου, διέλαβε ελλιπείς αιτιολογίες σχετικώς με το ουσιώδες ζήτημα της αλήθειας ή μη του λόγου ανάκλησης της δωρεάς, το οποίο επηρεάζει στη συγκεκριμένη περίπτωση τη ζημία που επικαλούνται ότι υπέστησαν οι ενάγοντες. Τούτο δε, διότι η ζημία που φαίνεται κατ' αρχήν ότι υπέστησαν οι ενάγοντες και ειδικότερα το κέρδος που θα αποκόμιζαν από την καταχώριση στα φύλλα του οικείου κτηματολογίου του συμβολαίου δωρεάς και την περιέλευση σ' αυτούς της δωρηθείσης ψιλής κυριότητας του ακινήτου,

ισούμενο με την αξία της τελευταίας, δεν επέρχεται τελικά αν είναι αληθής ο λόγος ανάκλησης της δωρεάς, όπως ισχυρίσθηκαν οι εναγόμενοι με τις πρωτόδικες προτάσεις τους και την έφεση τους, όπως αυτές εκτιμώνται, διότι στην περίπτωση αυτή οι ενάγοντες, και αν ακόμη είχαν μεταγράψει το συμβόλαιο δωρεάς, θα είχαν ενοχική υποχρέωση να αναμεταβιβάσουν την ψιλή κυριότητα του ακινήτου στη δωρήτρια κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και επομένως θα βρίσκονταν στην ίδια περιουσιακή κατάσταση που βρίσκονται και σήμερα και εντεύθεν ουδεμία ζημία θα έχουν υποστεί. Αντίθετα, αν ο λόγος ανάκλησης της δωρεάς είναι αναληθής, όπως ισχυρίσθηκαν με την αγωγή τους οι ενάγοντες, η ζημία των τελευταίων θα είναι δεδομένη και οριστική. Αντίθετη εκδοχή, ότι δηλαδή η ανάκληση της δωρεάς ουδεμία επιρροή ασκεί στην ύπαρξη της ζημίας, οδηγεί στο ενδεχόμενο αδικαιολόγητου πλουτισμού των εναγόντων (πρώτων δωρεοδόχων) από την επιδίκαση σε βάρος των εναγομένων της αιτουμένης με την αγωγή αποζημίωσης για την απώλεια της δωρηθείσης ψιλής κυριότητας του ακινήτου παρά την τυχόν δυνάμενη να επιδιωχθεί και επιτευχθεί δικαστική αναγνώριση της αλήθειας του λόγου ανάκλησης της δωρεάς και συνεπώς της απόσβεσης της υποχρέωσης της εναγόμενης δωρητριας να μεταβιβάσει στους ενάγοντες την ψιλή κυριότητα του ακινήτου. Η ως άνω ελλιπής αιτιολογία καθιστά ανέφικτο τον αναιρετικό έλεγχο ως προς την ορθή ή μη εφαρμογή των διατάξεων ουσιαστικού δικαίου των άρθρων 298 και 914 Α.Κ. Επομένως, πρέπει να γίνει δεκτός ως βάσιμος ο από το άρθρο 559 αριθ. 19 ΚΠολΔ λόγος της αίτησης αναίρεσης της εναγόμενης Ε. Ρ., με τον οποίο προσάπτεται στην προσβαλλόμενη απόφαση η ως άνω νομική πλημμέλεια και, παρελκούσης της έρευνας των λοιπών λόγων, πρέπει να αναιρεθεί η προσβαλλόμενη απόφαση κατά το μέρος που δέχθηκε την εξ αδικοπραξίας επικουρική βάση της αγωγής κατά της αναιρεσείουσας Ε. Ρ. και να παραπεμφθεί η υπόθεση κατά τούτο για περαιτέρω εκδίκαση στο ίδιο δικαστήριο, η σύνθεση του οποίου από άλλους δικαστές είναι εφικτή (άρθρο 580 αριθ. 3 ΚΠολΔ). [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ
Υπ' αριθ. 1/2013 (Ολομ.)

Ιδιοκτησιακό καθεστώς της νήσου Σαντορίνης. Προσδιορισμός του χώρου που καλείται "καλντέρα" και εμπράγματο καθεστώς αυτής. Κτήση ως αδεσπότη. Κρίση ότι η συγκεκριμένη περιοχή ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. (Παραπέμφθηκε με την 454/2011 ΑΠ. Απορρίπτει το συγκεκριμένο αναιρετικό λόγο και αναπέμπει την αναιρετική αίτηση κατά της υπ' αριθμ. 51/2007 απόφασης ΕφετΑιγ για την εξέταση των λοιπών αναιρετικών λόγων).

Αντικείμενο της παρούσης αποφάσεως αποτελούν ο πρώτος λόγος κατά το α' σκέλος αυτού και ο δεύτερος λόγος της Α.31/11-6-2007 αιτήσεως και ο πρώτος και δεύτερος λόγος του Α1.222/30-10-2008 προσθέτου δικογράφου αυτής και ο δεύτερος και τρίτος λόγος της συνεκδικασθείσης Β.46/27-7-2007 αιτήσεως για αναιρέση της 51/28-2-2007 αποφάσεως του Εφετείου Αιγαίου, που παραπέμφθηκαν, κατ' εφαρμογή της διατάξεως του άρθρου 563 παρ. 2β' εδ. 2 ΚΠολΔ, λόγω του δημιουργούμενου ζητήματος γενικότερου ενδιαφέροντος, στην Τακτική Ολομέλεια του Αρείου Πάγου με την 454/23-3-2011 απόφαση του Γ' Πολιτικού Τμήματος του Αρείου Πάγου, με παράλληλη επιφύλαξη ως προς την έρευνα των διατυπωμένων δι' αυτών λοιπών λόγων αναιρέσεως. Με την έννοια αυτή αξιολογούνται στη συνέχεια οι παραπεμφθέντες λόγοι αναιρέσεως με βάση τις αιτιολογίες και παραδοχές της προσβαλλόμενης αποφάσεως, κατάληξη της ακόλουθης διαδικαστικής διαδρομής, κατ' επιταγή, κατά το άρθρο 561 παρ. 2 ΚΠολΔ, εκτίμηση των διαδικαστικών εγγράφων.

Ειδικότερα, με το 110/6-12-2002 δικόγραφο αγωγών, με ενάγον το Ελληνικό Δημόσιο και εναγομένους τους (α) Ι. Α., (β) Γ. Π., (γ) Δ. Γ., (δ) Κ. Δ., (ε) ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "...", (στ) Γ. Α., (ζ) Μ. Σ., (η) Ε. Α. και (θ) Μ. Α., το δι' αυτής ενάγον εδίδωκε να αναγνωρισθεί κύριο της περιγραφόμενης και στη νήσο Θήρα κειμένης εδαφικής εκτάσεως, επιφανείας 91.497,75

τ.μ., και υποχρεωθούν οι εναγόμενοι σε απόδοση του κατεχομένου από έκαστο τούτων και ομοίως οριζομένου τμήματος αυτής, με θεμελίωση της επ' αυτής κυριότητάς του στην διατύπωση των αγωγικών ισχυρισμών,

I. ότι υπήρξε τμήμα του συσταθέντος Ελληνικού κράτους και προηγουμένως ιδιοκτησία του Οθωμανικού Κράτους, χωρίς να δεσπάζεται από ιδιώτη ή να έχει επ' αυτών οιονδήποτε δικαίωμα, διατηρηθέν ή μετεξελιχθέν σε εκείνο της κυριότητας, το οποίο καταλήφθηκε και δημεύθηκε κατά τον περί ανεξαρτησίας αγώνα και περιήλθε στην κυριότητά του "δικαιώματι πολέμου" κατά διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου σύμφωνα με τα 3 Φεβρουαρίου, 4/16 Ιουνίου και 19 Ιουνίου/1 Ιουλίου 1830 Πρωτόκολλα του Λονδίνου και την συνθήκη της Κων/λεως 27 Ιουνίου/1832,

II. ότι πρόκειται για βοσκότοπο και λιβάδι, για την επικαρπία του οποίου δεν έχει εκδοθεί επί Τουρκοκρατίας έγγραφο (ταπί), και απέκτησε την κυριότητα κατ' επιταγή του άρθρου 1 του από 3/15-12-1833 β.δ/τος,

III. ότι αποτελεί αδέσποτο κατά την έννοια των άρθρων 16 του ν. 21-6/10-7-1837 και 2 παρ.1 α.ν. 1539/1938, 972 ΑΚ και

IV. τμήμα αυτής, εμβαδού 2015 τ.μ. κατεχόμενο από τον έκτο των εναγομένων, αποτελεί αιγιαλό και κατά τις διατάξεις του β.ρ.δ. και εκείνες των άρθρων 15 του ν. 21-6/10-7-1837, 1,5 του α.ν. 2344/1940 και 967, 968 ΑΚ, ως κοινόχρηστο, ανήκει στην κυριότητά του.

Επί των εν λόγω υποκειμενικώς σωρευόμενων (ΚΠολΔ 74 περ. 2) και με στοιχ. (α)-(θ) χαρακτηριστιζομένων αγωγών εκδόθηκε η 6/2004 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Νάξου, με την οποία αξιολογήθηκαν ως μη νόμιμες κατά τις με στοιχ. I και II ιστορικές βάσεις τους και ως αόριστες για εκείνη με στοιχ. III, με την αιτιολογία (I1) " ότι κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας η νήσος Σαντορίνη αποτελείτο στο σύνολό της από γαίες καθαρής ιδιοκτησίας των Χριστιανών κατοίκων της, στην κυριότητα των οποίων ανήκαν και μετά την ανεξαρτησία, ενώ οι Οθωμανοί ιδιώτες δεν είχαν την κυριότητα επ' αυτών", (II1) "ότι στις Κυκλάδες οι εδαφικές εκτάσεις ήταν ιδιωτικές και σε αυτές ίσχυε το καθεστώς πλήρους κυριότητας (μουλκιέτ) και

δεν υπαγόντουσαν στο Οθωμανικό Δημόσιο, το οποίο δεν είχε ιδιαίτερα δικαιώματα σε αυτές, δεν ίσχυαν σε αυτές οι περί ταπίων διατάξεις" και (III1) "το ενάγον δεν προσδιορίζει πώς κατέστη το επίδικο αδέσποτο, δηλ. εάν ουδέποτε το επίδικο εκτήσατο κύριο ή υπό την δεσποτεία άλλου προϋπήρξε, ποίος ήταν αυτός και πώς ο τελευταίος απέβαλε την κυριότητά του (δηλ. με εγκατάλειψη με σκοπό παραιτήσεως από την κυριότητα - και κατά το ισχύον δίκαιο (972 ΑΚ) την εγκατάλειψη της νομής αυτού από τον εκάστοτε κύριο με την πρόθεση παραιτήσεως του από την κυριότητα, η οποία να έχει περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο και να έχει μεταγραφεί". Αντίθετα έγινε δεκτή και ως κατ' ουσίαν βάσιμη η με στοιχ. στοιχ. (στ) αγωγή κατά τη με στοιχ. IV βάση αυτής. Την πρωτοβάθμια αυτή απόφαση προσέβαλαν οι διάδικοι με τις (i) 18/27-4-2005 και (ii) 19/28-4-2005 εφέσεις, επί των οποίων, συνεκδικαζομένων, εκδόθηκε η 51/2007 απόφαση του Εφετείου Αιγίου, με την οποία απορρίφθηκε η με στοιχ. (ii) έφεση των με στοιχ. (α) και (ε) εναγομένων. Αντίθετα, κατά παραδοχή της με στοιχ. (i) εφέσεως του ενάγοντος, εξαφάνιση της προσβαλλόμενης δι' αυτής πρωτοβάθμιας αποφάσεως κατά τα αντίστοιχα των με στοιχ. (α)-(θ) αγωγών κεφάλαια αυτής, με θεμελίωσή τους στις με στοιχεία (I)-(III) βάσεις αυτών και εξέταση κατ' ουσίαν κατά τούτο της υποθέσεως, έγιναν δεκτές και ως κατ' ουσίαν βάσιμες οι αγωγές κατά την χαρακτηριζόμενη με στοιχ. (I) κύρια αυτών βάση κατά ένα μέρος και ειδικότερα για την περιγραφόμενη στο διατακτικό της εδαφική έκταση, επιφανείας 85.280,75 τ.μ. αντί τις διεκδικούμενης των 91.497,75 τ.μ., κρίση της την οποία στήριξε στις ακόλουθες αναιρετικώς ανέλεγκτες ουσιαστικές παραδοχές της. [...]

[Τ]α γκρεμνά πρόκειται για περιοχή, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, εκτείνεται στο δεύτερο τμήμα της επίδικης έκτασης, που επονομάζεται και "Καλδέρα" και απεικονίζεται σε όλες τις επικαλούμενες και προσκομιζόμενες από τα διάδικα μέρη φωτογραφίες [βλ. τη σταδιακή σχηματική αναπαράσταση της γεωλογικής διαμόρφωσης των γκρεμνών στη νήσο Θήρα μετά τη μεγάλη σεισμική ηφαιστειακή έκρηξη, στο έργο

της Dorling Kindersley, *Τα Ελληνικά νησιά*, εκδ. "Καθημερινή", 1998, σελ. 235- επίσης, το περιοδικό "... " της 31.3.1866 από πηγή της συλλογής Μπελώνια]. Η δημιουργία τους ανάγεται στη μεγάλη ηφαιστειακή έκρηξη, κατά την οποία διάφορα προϊόντα της εναποτέθηκαν σε οριζόντιες στρώσεις. Το ύψος τους στη συγκεκριμένη περίπτωση αρχίζει από 50 μ. περίπου και φθάνει στα 75 μ. περίπου με μεγάλες και απότομες κλίσεις. Η κοινή ονομασία της Σαντορίνης, στο σύμπλεγμα της οποίας περιλαμβάνονται οι νήσοι Θήρας, Θηρασίας, Ασπρονησίου και Καμμένων εισήχθη για πρώτη φορά από τον καθηγητή... Η γένεση της "Καλδέρας" ανάγεται κατά μεν τον Fouque περί το 2000 π.Χ., κατά δε τον Renaudin μεταξύ 1800 και 1500 π.Χ. περίπου, ενώ μεταγενέστερη ενασχόληση έγινε από τους... και... .

Θεωρείται δε η "Καλδέρα" παγκόσμιο μνημείο μοναδικού φυσικού κάλλους και ωραιότητας, αφού, πέραν των λοιπών, έχει γίνει δεκτό, ότι σπανίως αποκαλύπτεται τόσο καθαρά το εσωτερικό και η κατασκευή τού ηφαιστείου. Παρουσιάζει δε, εκτός από τους περίεργους σχηματισμούς, και διάφορες φάσεις των εκρήξεων, οι οποίες έλαβαν χώρα, δηλαδή διάφορα μάγματα με τη διαφορετική μορφή καθενός από αυτά, όπως, άλλωστε, φαίνεται και στις απεικονίσεις των εγχρώμων φωτογραφιών, που προσκομίζονται από το ενάγον Ελληνικό Δημόσιο [βλ. ειδικότερα Μεγάλη Ελληνική Εγκυκλοπαίδεια "Δρανδάκη", τομ. 21ος, εκδ. 2η χ.χ., σελ. 537]. Έτσι, με την από 26.9.1972 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (βλ. ΦΕΚ 820/7.10.1972 τ.χ. β') και αφού έλαβε υπόψη το αρθ. 1 ν. 1469/1950 και την υπ' αριθ. 34/12.9.1972 σχετική πράξη του αρμοδίου Αρχαιολογικού Συμβουλίου, κηρύχθηκε η νήσος Θήρα και η "Καλδέρα", ως κόλπος τού ηφαιστείου, μετά των νήσων Μικρά και Μεγάλη Καϊμένη, Θηρασία και Ασπρονήσι ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, το οποίο τελεί υπό την κρατική προστασία [βλ. Μαρ. Πλατή, Οία, Σαντορίνη, εκδ. "Top Market", 1997 σελ. 88, όπου γίνεται ρητή αναφορά, ότι τα γκρεμνά ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο]. Το γεγονός δε τούτο ενισχύει την άποψη, ότι στα γκρεμνά δεν υπήρξαν ποτέ ιδιοκτησίες, αλλ' ούτε και είχε επιτρέψει κάτι τέτοιο το ενά-

γον Ελληνικό Δημόσιο, στο οποίο αποδεικνύεται, ότι είχαν περιέλθει δικαίωμα πολέμου από το Τουρκικό Δημόσιο, δυνάμει των ανωτέρω διεθνών συνθηκών και μετά ταύτα κανένας ιδιώτης δεν άσκησε σ' αυτά οποιαδήποτε διακατοχική πράξη. Αξίζει δε να σημειωθεί, ότι οι υπάρχουσες κλίσεις των γκρεμνών, η σύσταση του εδάφους, οι πνέοντες στην περιοχή δυνατοί άνεμοι, οι οποίοι, σημειωτέον, πλήττουν χωρίς κανένα απολύτως εμπόδιο με όλη τους την ένταση τις απότομες επιφάνειες των γκρεμνών της νήσου Θήρας, σε συνδυασμό, άλλωστε, με την οφειλόμενη στην επίδραση των φυσικών παραγόντων (βροχή, άνεμος, διαφορά θερμοκρασίας κ.ά.), διάβρωση και διολίσθηση των εδαφών αυτών καθιστούν αδύνατη την οποιαδήποτε αγροτική εκμετάλλευση σ' αυτά. Εξαιρούνται μόνο τα σημεία εκείνα, τα οποία επιτρέπουν κάτι τέτοιο και εντοπίζονται στο πόδι του πρανούς, όπου ανέκαθεν η πρόσβαση είναι ευχερής διά του εκτεινόμενου ομαλού αιγιαλού, που οδηγεί στο διερχόμενο δημόσιο δρόμο, αλλά και διά της θάλασσας, όπου η κλίση είναι ήπια και όπου καταλήγει και εναποτίθεται το χώμα από τη διάβρωση και απογύμνωση των γκρεμνών. Η κατάσταση αυτή των γκρεμνών απεικονίζεται στις προσκομιζόμενες φωτογραφίες (και έγχρωμες, όπου είναι δυνατή η πλήρης και λεπτομερής χρωματική αποτύπωση τους και αεροφωτογραφίες, καθώς και με δορυφορική λήψη). [...] Κατά την επίσημη δε επιστημονική άποψη που στηρίζεται σε αυθεντικές πηγές των Κυκλάδων [βλ. Παναγ. Κουσαθανάς, Λεξικό του ιδιώματος της Μυκόνου, εκδ. 1996, "πανεπιστημιακές εκδόσεις Κρήτης"], το μέγεθος της ζευγαριάς ως μονάδας μέτρησης της επιφάνειας των χωραφιών της εν λόγω περιοχής αποτελούσε συνάρτηση διαφόρων παραγόντων, όπως της ποιότητας του εδάφους κ.λπ.. Χονδρικά ανέρχεται περίπου στα τρία στρέμματα καλλιεργημένης γης, όπως, άλλωστε αποδεικνύεται και γίνεται δεκτό και από τους όλους τους μάρτυρες [βλ., επίσης, Δ. Δημητράκου, Λεξικό της Ελληνικής Γλώσσας, εκδ. 2η, 1970, σελ. 649 στη λέξη "ζευγάρι", όπου παρέχεται η έννοια εκτάσεως γης, η οποία μπορεί να καλλιεργηθεί με ένα ζεύγος βοών, κατά το χρόνο της αροτριώσεως. Ο υπολογισμός δε σε 80 περίπου στρέμ-

ματα είναι παντελώς αστήρικτος και εκτός πραγματικότητας - εξάλλου, ο Γ. Μπαμπινιώτης, Λεξικό της Νέας Ελληνικής Γλώσσας, εκδ. 2η, 2002, σελ. 709, όπου στη λέξη "ζευγάρισμα" δίνει την έννοια της οργώσεως με αλέτρι που το σέρνουν δύο ζώα, βόδια ή άλογα, σε χωράφι, αλλά παραλείπεται οποιαδήποτε αναφορά στον υπολογισμό της έκτασης, για την οποία δεν γίνεται κανένας λόγος, αλλ' ούτε και αναφορά στα ιδιώματα των περιοχών των Κυκλάδων]. Οι παραπάνω δε διαπιστώσεις αξιολογούμενες αναδεικνύουν τρία σημαντικά ζητήματα: πρώτο, ότι τα γκρεμνά αποτελούν μοναδικότητα με επιδεικνυόμενο τεράστιο ενδιαφέρον της παγκόσμιας επιστημονικής κοινότητας δεύτερο, ότι με σεβασμό και στο περιβάλλον ουδέποτε ασκήθηκαν σ' αυτά διακατοχικές πράξεις με διάνοια κυρίων, που να οδηγούν σε κτήση κυριότητας, αφού, όπως προαναφέρθηκε, κάτι τέτοιο θα ήταν, άλλωστε, και εντελώς εκ φύσεως αδύνατο, αφού, πλην των άλλων, είναι αδύνατη η διαμόρφωση σ' αυτά ορίων είτε φυσικών είτε τεχνητών τρίτο, ότι τα γκρεμνά ανήκουν αναμφισβήτητα στο Ελληνικό Δημόσιο, αφού ουδέποτε δεσπόσθηκαν και δεν κατέστησαν υπό ανθρώπινη επικυριαρχία, νομή και κατοχή με σκοπό την απόκτηση κυριότητας σ' αυτά, ενώ το Ελληνικό Δημόσιο ουδέποτε αναγνώρισε ιδιωτικά δικαιώματα και περιήλθαν σ' αυτό δικαίωμα πολέμου από το Τουρκικό Δημόσιο με βάση τις παραπάνω διεθνείς συνθήκες. Εξάλλου, ο δημόσιος χαρακτήρας των γκρεμνών ήταν γνωστός σε όλους τους κατοίκους από τα παλιά ακόμη χρόνια, όπως, άλλωστε, προκύπτει και από επικαλούμενα και προσκομιζόμενα από το Ελληνικό Δημόσιο έγγραφα. [...]

[...] Από τις περιγραφές των παραπάνω... προκύπτει, ότι ο ως άνω εναγόμενος είναι κύριος αγρού εμβαδού 1 1/2 ζευγαριάς, που αντιστοιχεί, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν, στο σημερινό πρώτο επίδικο τμήμα που είναι καλλιεργημένο, εμβαδού 4.200 τ.μ. Έτσι, οι απώτατοι δικαιοπάροχοι του κατέστησαν κύριοι τούτου με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας και κατά τις διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, αφού υπήρχε κατ' αρχήν τίτλος (αγοραπωλησία) ως παραγωγικό γεγονός της κατά νόμο ιδιοκτησίας.

Συνεπώς, το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε περιουσιακό στοιχείο του Ελληνικού Δημοσίου. Όμως, ο εν λόγω ενάγων προεκτάθηκε και στα γκρεμνά, εμβαδού 36353 τ.μ., που αποτελούν, όπως προεκτέθηκε, δημόσια περιουσία. [...]

6. Επειδή, κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου κατά την κύρια βάση της που αφορά την επίδικη έκταση και να αναγνωρισθεί κύριο της επίδικης έκτασης, εμβαδού 85.280,75 τ.μ., που αφορά το επίπεδο τμήμα και τα γκρεμνά [...]. Ειδικότερα, [...] κατά τα άρθρα 1-3 του Οθωμανικού νόμου της 7 Ραμαζάν 1274 οι γαίες διακρίνονται στις ακόλουθες πέντε κατηγορίες (α) τις γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια), (οικοδομήματα, εργαστήρια, αμπελώνες), των οποίων τη κυριότητα είχε αυτός που τις εξουσίαζε και μπορούσε να τις διαθέτει ελεύθερα προς τρίτους με άτυπη συμφωνία περί μεταβίβασης, (β) τις δημόσιες γαίες (μυριγιέ), (τα καλλιεργήσιμα χωράφια, βοσκοτόπια, δάση), των οποίων η κυριότητα ανήκε στο Οθωμανικό Δημόσιο και επί των οποίων οι ιδιώτες μπορούσαν να αποκτήσουν μόνο δικαίωμα εξουσίασης (τεσσαρούφ), (γ) τις αφιερωμένες γαίες (βακούφια), των οποίων η χρήση και εκμετάλλευση γινόταν υπέρ κάποιου αγαθοεργού σκοπού και οι οποίες θεωρούνταν ως πράγματα εκτός συναλλαγής, (δ) τις εγκαταλελειμμένες σε κοινότητες γαίες (μετρουκέ) (οι δημόσιοι δρόμοι, οι πλατείες), οι οποίες ήταν προορισμένες για την κοινή χρήση και ανήκαν στο Δημόσιο και (ε) τις νεκρές γαίες (μεβάτ) (τα βουνά, τα ορεινά και πετρώδη μέρη, τα αδέσποτα δάση), οι οποίες αποτελούσαν γαίες που κανείς δεν κατείχε, δεν εξουσίαζε και δεν καλλιεργούσε και ανήκαν στο Δημόσιο. Επακολούθησαν τα πρωτόκολλα του Λονδίνου της 3.2.1830, 4/16.6.1830 και 19.6/1-7-1830, με τα οποία κυρώθηκε η Ανεξαρτησία της Ελλάδος και ρυθμίσθηκαν οι σχέσεις του Ελληνικού Δημοσίου ως προς τις άλλοτε ιδιοκτησίες των Οθωμανών στην Ελλάδα, ορίζοντας, σε συνδυασμό με την από 9.7.1832 Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως "Περί διαρρυθμίσεως των Ελληνικών συνόρων", ότι το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά την κυριότητα στα κτήματα των Οθωμανών, τα οποία είχε καταλάβει κατά την διάρκεια

του απελευθερωτικού αγώνα (έως τις 3.2.1830) και είχε δημεύσει κατά την διάρκεια του πολέμου, καθώς και σε εκείνα, τα οποία, κατά τον χρόνο της υπογραφής των πρωτοκόλλων είχαν εγκαταλειφθεί από τους άλλοτε κυρίους τους Οθωμανούς, οι οποίοι απεχώρησαν και δεν εξουσιάζοντο πλέον από αυτούς, χωρίς παράλληλα να έχουν καταληφθεί από τρίτους μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου της 21-6/3-7/1837 "περί διακρίσεως δημόσιων κτημάτων", περιεχόμενα κατά το άρθρο 16 αυτού στην κυριότητα του Δημοσίου ως αδέσποτα. Με τις ρυθμίσεις αυτές το Ελληνικό Δημόσιο δεν κλήθηκε ως καθολικός διάδοχος των Οθωμανών, αλλά διαδέχθηκε το Τουρκικό Δημόσιο in globo με τη γενόμενη δήμευση "δικαίωμα πολέμου", ως ειδικού τίτλου, στο δικαίωμα κυριότητας των κτημάτων, τα οποία κατείχοντο μόνο από τους Οθωμανούς κατά την έναρξη της Ελληνικής Επανάστασης και, ή κατέλαβε διαρκούντος του πολέμου, ή ως εγκαταλελειμμένα από τους πρώην κυρίους τους, δεν κατείχοντο πλέον από αυτούς. Η διαδοχή του Ελληνικού Δημοσίου στο Τουρκικό Δημόσιο "δικαιώματι πολέμου" αφορά και τις νήσους του Αιγαίου, με ρητή αναφορά τους στο σχετικό κείμενο του πρακτικού (αρ. 3) και στο προηγούμενο πρωτόκολλο της 10/22-3-1829 με τον παράτιτλο "Οριοθεσία της Στερεάς και των νήσων", διαλαμβάνοντας "Αι παρακείμεναι εις την Πελοπόννησον νήσοι, η Εύβοια και αι κοινώς καλούμεναι Κυκλάδες θέλουν αποτελέωσαύτως μέρος τούτου του Κράτους". Η διαδοχή όμως αυτή δεν έθιξε τα εμπράγματα δικαιώματα των ιδιωτών, τα οποία είχαν αποκτηθεί επί των ακινήτων καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια) και τα δικαιώματα εξουσίασης "τεσσαρούφ", τα οποία είχαν αποκτηθεί επί των δημοσίων γαιών σύμφωνα με το Οθωμανικό δίκαιο. Λόγοι ιστορικής ιδιαιτερότητας διαμόρφωσαν ιδιαίτερο νομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς στις Κυκλάδες. Ειδικότερα οι γαίες των νησιών αυτών χαρακτηρίσθηκαν κατά τον ιερό μουσουλμανικό νόμο ως ιδιωτικές ανήκουσες στην κατά τα άρθρα 1 και 2 του από 7ης Ραμαζάν έτους 1274 Οθωμανικού νόμου "περί γαιών" κατηγορία των καθαρών ιδιοκτησίας ακινήτων, τα οποία εξακολούθησαν εξουσιαζόμενα υπό των μέχρι τότε κυρίων αυ-

τών και δη κατά πλήρη κυριότητα, υπό τον όρο όμως καταβολής εγγείου φόρου. Κατά συνέπεια, τα ακίνητα των νήσων αυτών, μη εξουσιαζόμενα πριν από την επανάσταση από τον σουλτάνο, ουδέ κατεχόμενα από Οθωμανούς ιδιώτες, δεν περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο, κατά διαδοχήν του Τουρκικού Δημοσίου, δικαιώματι πολέμου και δυνάμει των περί ανεξαρτησίας της Ελλάδος πρωτοκόλλων του Λονδίνου και της από 7.7.1832 συνθήκης της Κωνσταντινούπολης. Τούτο, όμως, συμβαίνει εφόσον πρόκειται περί γαιών καθαρής ιδιοκτησίας, ενώ και για τα νησιά των Κυκλάδων, μεταξύ των οποίων και η Σαντορίνη, σύμφωνα με τα ως άνω Πρωτόκολλα του Λονδίνου και τη Συνθήκη της Κωνσταντινούπολεως, για εκτάσεις που αφορούσαν τα δάση, τους αιγιαλούς, τα κοινόχρηστα, τις βοσκές και τις εκτάσεις που λόγω της μορφής τους δεν εξουσιάζονταν από κανένα, μετά τον Αγώνα της Ανεξαρτησίας, κατέστη κύριος αυτών το Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχο του Οθωμανικού Κράτους δικαιώματι πολέμου. Και τούτο διότι οι εκτάσεις αυτές παρέμειναν προσδιορισμένες κατά την ταυτότητά τους ως τμήμα της χώρας του Οθωμανικού Κράτους και οι οποίες ουδέποτε εξουσιάστηκαν από ορισμένο πρόσωπο, αλλά υπήγοντο υπό την απόλυτη εξουσία του κράτους αυτού. Μετά δε την Επανάσταση του 1821 και τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους διά των προαναφερομένων Πρωτοκόλλων και Συνθήκης, οπότε προσδιορίστηκε η χώρα του Ελληνικού Κράτους, των ακινήτων αυτών κατέστη κύριο το νέο ελληνικό κράτος χωρίς καμιά αποζημίωση. Η νομική αυτή παραδοχή επιβεβαιώνεται από το Πρωτόκολλο της 4/16 Ιουνίου 1830, στο κείμενο του οποίου ορίζεται τα κτήματα υπό το όνομα "Βακούφια" και όσα δεν είναι ιδιωτικά, αλλά εκκλησιαστικά ή δημόσια υπό το Οθωμανικό σύστημα θα ανήκουν αυτοδικαίως στην Κυβέρνηση της Ελλάδος.

Στις σημειούμενες στην αρχή της παρούσης αναιρετικώς ανέλεγκτες ουσιαστικές παραδοχές της προσβαλλόμενης αποφάσεως διαλαμβάνεται, ιδία, (α) ότι η εδαφική έκταση, επί της οποίας αναγνωρίστηκε η κυριότητα του ενάγοντος Ελληνικού Δημοσίου και υποχρεώθηκαν οι εναγόμενοι σε απόδοσή της, βρίσκεται στα διοικητικά

όρια της Κοινότητας Ακρωτηρίου Θήρας, σε απόσταση ενός περίπου χιλιομέτρου από το Φάρο του Ακρωτηρίου και βλέπει προς την πλευρά της "Καλδέρας" και σε υψόμετρο 60 έως 70 μέτρων, (β) ότι διαχωρίζεται, εκτός του αιγιαλού, σε δύο τμήματα και ειδικότερα (αα) στα "γκρεμνά", εκτεινόμενα στην περιοχή που επονομάζεται και "Καλδέρα", η δημιουργία των οποίων ανάγεται στη μεγάλη ηφαιστειακή έκρηξη, κατά την οποία διάφορα προϊόντα της εναποτέθηκαν σε οριζόντιες στρώσεις. Αποτελείται από γυμνά και απόκρημνα πρυνά, με κλίσεις κυμαινόμενες από 80 έως 120/οο, τα οποία καταλήγουν στη θάλασσα. Παρουσιάζει, εκτός από τους διάφορους σχηματισμούς, και διάφορες φάσεις των εκρήξεων, οι οποίες έλαβαν χώρα, δηλαδή διάφορα με τη διαφορετική μορφή του καθενός από αυτά. Οι υπάρχουσες κλίσεις των "γκρεμνών", η σύσταση του εδάφους, οι πνέοντες στην περιοχή δυνατοί άνεμοι, οι οποίοι πλήττουν χωρίς κανένα εμπόδιο με όλη τους την έκταση τις απότομες επιφάνειες των γκρεμών της νήσου Θήρας, σε συνδυασμό με την οφειλόμενη στην επίδραση των φυσικών παραγόντων (βροχή, άνεμος, διαφορά θερμοκρασίας) διάβρωση και διολίσθηση των εδαφών αυτών, καθιστούν αδύνατη την οποιαδήποτε αγροτική εκμετάλλευσή τους ή την εξόρυξη θηραϊκής γης και (ββ) επίπεδη επιφάνεια, που δεν φέρει ίχνη καλλιέργειας, η οποία ανέκαθεν ήταν μία άγρια και χέρσα έκταση, χωρίς πεζούλες και χωρίς την τυπική περίφραξη από ξερολιθιά, καταλήγοντας (γ) ότι λόγω των χαρακτηριστικών της αυτών δεν ήταν δυνατό να εξουσιασθεί και ουδέποτε πράγματι εξουσιάσθηκε από οποιονδήποτε ιδιώτη και με την έννοια αυτή δεν απετέλεσε αντικείμενο καθαρής κυριότητας ή δικαιώματος το οποίο μετελίχθηκε σε κυριότητα, περιελθούσα εντεύθεν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου ως ειδικού διαδόχου του Τουρκικού Δημοσίου δικαιώματι πολέμου. Τα πραγματικά αυτά περιστατικά δικαιολογούσαν την κατ' ορθή εφαρμογή των παραπάνω σημειούμενων διατάξεων παραδοχή των αγωγών του ενάγοντος και ήδη αναιρεσίβλητου κατά την κύρια, με στοιχ. (I) χαρακτηριζόμενη βάση τους, κατά την απεύθυνση εκάστης κατά των εκ των εναγο-

μένων αναιρεσιόντων, με άμεση δικονομική η προβαλλόμενη με το α' σκέλος του πρώτου λόγου της με στοιχ. Α αιτήσεως, τον πρώτο λόγο του με στοιχ. Α1 προσθέτου αυτής δικογράφου και τον δεύτερο λόγο της με στοιχ. Β αιτήσεως αναιρετική αιτίαση από το άρθρο 559 αρ.1 εδ.1 ΚΠολΔ, με την έννοια της ευθείας παραβίασεως των ουσιαστικών κανόνων δικαίου των Πρωτοκόλλων του Λονδίνου και της Συνθήκης της Κωνσταντινουπόλεως, να ελέγχεται, ερειδόμενη επί αναληθούς από νομική άποψη προϋποθέσεως, ως αβάσιμη. Με τους υπό την αυτή αριθμηση λόγους, ως και τον δεύτερο του με στοιχ. Α1 προσθέτου δικογράφου, διατυπώνεται παράλληλα η αναιρετική αιτίαση από το άρθρο 559 αρ.1 εδ. β' ΚΠολΔ με την έννοια ότι με την απόρριψη του ισχυρισμού των αναιρεσιόντων περί του "πασίδηλου" και "παγκοίνως γνωστού" γεγονόςτος ότι πριν από την απελευθέρωση οι νήσοι των Κυκλάδων αποτελούντο μόνο από γαίες καθαρής ιδιοκτησίας, οι οποίες εξουσιάζοντο κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας από τους Χριστιανούς κυρίους αυτών και επί των οποίων δεν υφίστατο καμμία απολύτως εξουσία του Σουλτάνου και κανένα δικαίωμα του Οθωμανικού Δημοσίου και επομένως, μετά την απελευθέρωση, το Ελληνικό Δημόσιο δεν απέκτησε δικαίωμα επ' αυτών, είτε ως διάδοχο του Οθωμανικού Δημοσίου, είτε δυνάμει "δικαιώματος πολέμου", παραβίασε τα διδάγματα της κοινής πείρας κατά την ερμηνεία και εφαρμογή των αυτών κανόνων ουσιαστικού δικαίου. Προφανές είναι ότι οι ταυτόσημες έννοιες του "παγκοίνως γνωστού" και "πασίδηλου" συνδέονται με την απόδειξη πραγματικού περιστατικού, περιεχόμενο με το οποίο αναφέρονται και στην διάταξη του άρθρου 336 παρ.1 ΚΠολΔ. Κατά συνέπεια, συνδεόμενη η αποδιδόμενη πλημμέλεια με την προκύπτουσα από την εκτίμηση των αποδείξεων ανέλεγκτη περί πραγμάτων κρίση του δικαστηρίου της ουσίας δεν εμπίπτει στο πραγματικό του ερευνώμενου αναιρετικού λόγου, ο οποίος εντεύθεν ελέγχεται ως απαράδεκτος. Όμοια αρνητικά αξιολογείται, προεχόντως ως αλυσιτελής και άρα απαράδεκτη, η διατυπούμενη με τους απομένοντες προς έρευνα δεύτερο λόγο της με στοιχ. Α αιτήσεως και τρίτο λόγο της με

στοιχ. Β αιτήσεως αναιρετική αιτίαση από το άρθρο 559 αρ.1 ΚΠολΔ, με την έννοια της ευθείας παραβίασεως του άρθρου 16 του νόμου της 21.6/10.7.1837, στο οποίο θεμελιώνεται από νομική άποψη η με στοιχ. (III) βάση των αγωγών (κτήση κυριότητας ως αδεσπότου), εφόσον, κατά τις αιτιολογίες της προσβαλλόμενης αποφάσεως, οι αγωγές έγιναν δεκτές κατά την χαρακτηριζόμενη από εκείνη κύρια με στοιχ. (I) ιστορική αυτών βάση, χωρίς παράλληλα να διαλαμβάνεται παραδοχή της ότι η επίδικη εδαφική έκταση περιήλθε στην κυριότητα του αναιρεσίβλητου Ελληνικού Δημοσίου ως αδέσποτο ακίνητο και κατ' εφαρμογή του άρθρου 16 του ν. 21.6/10-7-1837. Η αναφορά στην έννοια του αδεσπότου στις αιτιολογίες της προσβαλλόμενης αποφάσεως γίνεται στο μουσουλμανικό καθεστώς αναφορικά με τις διακρίσεις των γαιών (με στοιχ. ε' κατηγορία), που ανήκαν στην κυριότητα του Οθωμανικού Δημοσίου, περιελθούσα εντεύθεν στη συνέχεια στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, ως διαδόχου του Τουρκικού Δημοσίου, δικαιώματι πολέμου. Η εκτίμηση αυτή επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι κατά την προσβαλλόμενη απόφαση η αγωγή έγινε δεκτή κατά τη χαρακτηριζόμενη με στοιχ. (α) κύρια βάση της, σε κάθε δε περίπτωση η επ' αυτής αιτιολογία της, η οποία δεν πλήττεται επιτυχώς, στηρίζει αυτοτελώς το διατακτικό της. Τέλος, πρέπει, να αναπεμφθεί η υπόθεση στο αυτό Γ' Πολιτικό Τμήμα του Αρείου Πάγου, η παραπεμπτική απόφαση του οποίου επιφυλάχθηκε να ερευνήσει τους διατυπούμενους λοιπούς λόγους αναιρέσεως.

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 13/2013 (Τμ. Δ' Πολ.)

Δωρεά ή διαθήκη υπέρ του Δημοσίου ή κοινωφελούς σκοπού. Πότε επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων της. Ακολουθητέα διαδικασία. Έννοια κοινωφελούς σκοπού. Κρίση για τη δυνατότητα εκπλήρωσης και από ιδιωτικούς φορείς. Έννοια και νομική φύση αγροτικών συνεταιριστικών οργανώσεων. Μη επιτρεπτή η αλλαγή του λήπτη ως υπόχρεου για την εκπλήρωση του κοι-

νωφελούς σκοπού που ορίστηκε από το διαθέτη, πολλώ δε μάλλον η αναμεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου στον ίδιο τον δωρητή, διότι συνεπάγεται κατάργηση της δωρεάς. Απόρριψη αιτήσεως με την οποία ζητείτο να βεβαιωθεί ότι δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η θέληση της δωρήτριας. Με μειοψηφία. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 3657/2006 απόφασης ΕφετΑθ.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 109 παρ. 1 του Συντάγματος δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης, κωδικέλλου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση για τον ίδιο ή άλλο κοινωφελή σκοπό, εκείνου που καταλείφθηκε ή δωρήθηκε, στην περιοχή που καθόρισε ο δωρητής ή διαθέτης ή στην ευρύτερη της περιφέρεια, όταν βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της καθώς και αν μπορεί να πραγματοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης, όπως νόμος ορίζει.

Εξάλλου, κατά το άρθρο 2 του εκτελεστικού της ως άνω συνταγματικής διατάξεως ν. 455/1976, όταν η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί για οποιονδήποτε λόγο καθ' ολοκληρίαν ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της, επιτρέπεται η διάθεση του καταληφθέντος ή δωρηθέντος προς τον αυτό σκοπό, στην περιοχή που όρισε ο διαθέτης ή ο δωρητής ή στην ευρύτερη αυτής περιοχή. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 3 του νόμου αυτού αρμόδιο για να βεβαιώσει τα ανωτέρω είναι το δικαστήριο που ορίζεται στο άρθρο 825 Κ.Πολ.Δ., δηλαδή το Εφετείο Αθηνών κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, κατόπιν αιτήσεως του Υπουργού των Οικονομικών, ή του αρμοδίου εκ του σκοπού Υπουργού ή του υπέρ η κοινωφελούς περιουσία νομικού προσώπου ή παντός έχοντος έννομο συμφέρον. Με την ίδια δε απόφαση το δικαστήριο αποφαινεται και για τον τρόπο της επω-

φελέστερης αξιοποίησεως της περιουσίας ή του σκοπού για τον οποίο αυτή πρέπει να διατεθεί. Οι ειδικότεροι όροι και λεπτομέρειες της επωφελέστερης αξιοποίησεως ή διαθέσεως προς τον αυτόν ή άλλον κοινωφελή σκοπό του καταλειφθέντος ή δωρηθέντος ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του αρμοδίου κατά περίπτωση Υπουργού, μετά γνώμη του Συμβουλίου Εθνικών Κληροδοτημάτων, τηρουμένων των διατάξεων του α.ν. 2039/1939. Από τις ως άνω διατάξεις προκύπτει ότι υπόχρεος προς εκπλήρωση του κοινωφελούς σκοπού για τον οποίο διατέθηκε ή δωρήθηκε περιουσία είναι, σύμφωνα και με τη θέληση του διαθέτη ή δωρητή, ο λήπτης της παροχής αυτής και κατά συνέπεια αλλαγή του λήπτη και κατ' επέκταση του υπόχρεου για την εκπλήρωση του κοινωφελούς σκοπού που ορίστηκε από τον διαθέτη ή δωρητή, δεν επιτρέπεται, ακόμη και όταν ο οριζόμενος κοινωφελής σκοπός δεν μπορεί στο σύνολό του ή κατά ένα μέρος να πραγματοποιηθεί από τον λήπτη της παροχής. Πολύ περισσότερο δεν επιτρέπεται να παραχωρηθεί το περιουσιακό στοιχείο που δωρήθηκε στον ίδιο τον δωρητή προκειμένου αυτός πλέον να εκπληρώσει τον αρχικό, από τον ίδιο ορισθέντα, κοινωφελή σκοπό ή σε περίπτωση αδυναμίας εκπληρώσεως αυτού, άλλον παρεμφερή. Η κατά τον τρόπο αυτόν παραχώρηση (αναμεταβίβαση) του δωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου, συνεπάγεται την ταύτιση της ιδιότητας του δωρητή με εκείνης του λήπτη της παροχής και κατ' επέκταση, την κατάργηση της δωρεάς προς κοινωφελή σκοπό.

[...] Κατά τη γνώμη, όμως, ενός μέλους του Δικαστηρίου και ειδικότερα της Αρεοπαγίτου Βασιλικής Θάνου-Χριστοφίλου, η κρινόμενη αίτηση αναίρεσης έπρεπε να γίνει δεκτή, ως βάσιμη, κατά τον λόγο αυτής από το άρθρ. 559§1 ΚΠολΔ, διότι: Κατά τη διάταξη του άρθρ. 1 του Α.Ν. 2039/1939 ορίζεται ότι "Κοινωφελής σκοπός, κατά την έννοιαν του παρόντος είναι κατ' αντίθεσιν προς τον ιδιωτικόν, πας κρατικός, θρησκευτικός, φιλανθρωπικός, εν γένει δ' επωφελής εις το κοινόν εν όλω ή εν μέρει σκοπός". Ο κοινωφελής σκοπός, κατά την έννοια της διάταξης αυτής, μπορεί να εκπληρώνεται και από ιδιωτικούς φορείς (Σ.Τ.Ε. 1323/1995). Τέλος, οι διατά-

Ξεις των άρθρων 1 παρ. 1 και 3 και 5 παρ. 1 του ν. 2810/2000 "Αγροτικές..." ορίζουν ότι:

"1. Η Αγροτική Συνεταιριστική Οργάνωση (Α.Σ.Ο.) είναι αυτόνομη ένωση προσώπων, η οποία συγκροτείται εθελοντικά και επιδιώκει, με την αμοιβαία βοήθεια των μελών της, την οικονομική, κοινωνική, πολιτιστική ανάπτυξη και προαγωγή τους, μέσω μιας συνδιοκλήτης και δημοκρατικά διοικούμενης επιχείρησης. Ως Α.Σ.Ο. θεωρούνται και οι αλιευτικοί, κτηνοτροφικοί, πτηνοτροφικοί, μελισσοκομικοί, σπηροτροφικοί, δασικοί, αγροτουριστικοί, αγροβιοτεχνικοί, οικοτεχνικοί και άλλοι συνεταιρισμοί, οποιοδήποτε κλάδου ή δραστηριότητας της αγροτικής οικονομίας. ...

3. Οι Α.Σ.Ο. όλων των βαθμίδων είναι νομικό πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου και έχουν εμπορική ιδιότητα. Αναπτύσσουν κάθε είδους δραστηριότητα για την επίτευξη των σκοπών τους στο πλαίσιο του νόμου και του καταστατικού τους." (άρθρο 1 παρ. 1 και 3) και "1. Μέλη του αγροτικού συνεταιρισμού μπορεί να γίνουν φυσικά πρόσωπα, που έχουν πλήρη ικανότητα για δικαιοπραξία, απασχολούνται σε οποιονδήποτε κλάδο ή δραστηριότητα της αγροτικής οικονομίας που εξυπηρετείται από τις δραστηριότητες του συνεταιρισμού, πληρούν τους όρους του καταστατικού του και αποδέχονται να χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες του" (άρθρο 5 παρ. 1). Κατά την έννοια των τελευταίων διατάξεων, όπως αυτή αποσαφηνίζεται και στην Εισηγητική Έκθεση του νόμου, ο αγροτικός συνεταιρισμός έχει μεν εμπορική ιδιότητα, πλην όμως, ο χαρακτήρας του είναι ανάμεικτος, διότι περιέχει και στοιχεία γενικότερης κοινωνικής χρησιμότητας, γι' αυτό δε ο νομοθέτης αποφεύγει σκοπίμως να απαριθμήσει, έστω και ενδεικτικά, το είδος των δραστηριοτήτων που θα αναπτύξει ο συνεταιρισμός, για την επίτευξη του σκοπού του, ώστε να αφεθεί το πεδίο ελεύθερο να αναπτύξει τις δραστηριότητές του προς όλες τις κατευθύνσεις, που θεωρεί αναγκαίες, για να ολοκληρώσει τους σκοπούς του, αρκεί η δραστηριότητα αυτή να είναι επιτρεπτή από την κείμενη νομοθεσία. [...]

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Υπ' αριθ. 89/2013 (Τμ. Γ' Πολ.)

Ιδιόγραφη διαθήκη. Πρόσωπα ανάκανα προς

σύνταξη διαθήκης. Περιπτώσεις ανικανότητας. Κρίσιμος χρόνος. Το δικαστήριο απορρίπτει την αίτηση για αναίρεση της υπ' αριθμ. 1913/2011 αποφάσεως ΕφετΑθ.

Επειδή, κατά μεν τη διάταξη του άρθρου 1718 ΑΚ, διαθήκη για την οποία δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 1719 έως 1757, είναι άκυρη, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, κατά δε τη διάταξη του άρθρου 1719 αριθ. 3 του ίδιου Κώδικα, όπως ήδη ισχύει μετά την τροποποίησή της με τη διάταξη του άρθρου 30 του ν. 2447/1996, ανίκανοι να συντάσσουν διαθήκη είναι όσοι κατά το χρόνο της σύνταξης της διαθήκης δεν έχουν συνείδηση των πράξεών τους ή βρίσκονται σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησής τους.

Στην αμέσως πιο πάνω διάταξη προβλέπονται δύο περιπτώσεις ανικανότητας προς σύνταξη διαθήκης, δηλαδή α) η έλλειψη συνείδησης των πράξεων, η οποία υπάρχει όταν το πρόσωπο από αίτιο νοσηρό ή μη (όπως λ.χ. μέθη, ύπνωση κ.λπ.) δεν έχει τη δύναμη να διαγνώσει την ουσία και το περιεχόμενο της διαθήκης που συντάσσει, καθώς και την ικανότητα να συλλάβει τη σημασία των επί μέρους διατάξεων της διαθήκης, χωρίς να απαιτείται γενική και πλήρης έλλειψη συνείδησης του εξωτερικού κόσμου ή πλήρης έλλειψη λειτουργίας του νου και β) η ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης του διαθέτη. Σε αντίθεση, δηλαδή, με την αρχική διάταξη του άρθρου 1719 αριθ. 4 ΑΚ, όπως ίσχυε πριν από την τροποποίησή της με τη διάταξη του άρθρου 30 του ν. 2447/1996, που προπαράτεθηκε, η οποία, ως ανικανότητα προς σύνταξη διαθήκης, απαιτούσε, επίσης, τη στέρηση της χρήσης του λογικού από πνευματική ασθένεια, δηλαδή, διανοητική ή ψυχική διαταραχή οφειλόμενη σε ασθένεια, επιφέρουσα, κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης, αδυναμία λογικής στάθμισης και ελεύθερου προσδιορισμού της βούλησης του διαθέτη, ο οποίος μπορούσε μεν να έχει επαρκή αντίληψη για το τι έπραττε, συντάσσοντας τη διαθήκη του, αλλά, εξαιτίας ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής, δεν ήταν η

βούλησή του ελεύθερη στο βαθμό που είναι του ομαλά ψυχικά ανθρώπου, δηλαδή δεν μπορούσε αυτός να προσδιορίσει με λογικούς υπολογισμούς ελεύθερα τη βούλησή του και να αντισταθεί, έτσι, σε υποβολή προερχόμενη από άλλους, η ήδη ισχύουσα διάταξη απαιτεί απλά ψυχική ή διανοητική διαταραχή περιορίζουσα αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης του διαθέτη, εξαιτίας προφανώς του ότι η στέρηση της χρήσης του λογικού λόγω πνευματικής ασθένειας αποτελεί νομικό όρο που δεν χρησιμοποιείται στην ιατρική, δηλαδή, όρο, ο οποίος με δυσχέρεια μπορεί να προσδιοριστεί με ακρίβεια, αφού ως πνευματική ασθένεια δεν νοείται μόνο η πάθηση της νόησης του πνεύματος, αλλά γενικά κάθε ψυχική διαταραχή. Ως ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης του διαθέτη νοείται, ειδικότερα, κάθε διαταραχή που μειώνει σημαντικά την ικανότητα για αντικειμενικό έλεγχο της πραγματικότητας, όταν, δηλαδή, εξαιτίας της διαταραχής αυτής αποκλείεται, κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης, ο ελεύθερος προσδιορισμός της βούλησης του διαθέτη με λογικούς υπολογισμούς, καθόσον ο τελευταίος κυριαρχείται από παραστάσεις, αισθήματα, ορμές ή επιρροές τρίτων. Οι ασθένειες που μπορούν να οδηγήσουν στην πιο πάνω διαταραχή είναι οι ίδιες, οι οποίες, σύμφωνα με τη ρύθμιση της προϊσχύσασας διάταξης του άρθρου 1719 αριθ. 4 ΑΚ, προκαλούσαν έλλειψη της χρήσης του λογικού λόγω πνευματικής ασθένειας, δηλαδή, οι γνήσιες ψυχώσεις, όπως λ.χ. η μανιοκατάθλιψη, η σχιζοφρένεια, οι παράνοιες, αλλά και οργανικοψυχικές παθήσεις, όπως λ.χ. η γεροντική άνοια, όταν απ' αυτή προκαλείται μόνιμη διαταραχή της λειτουργίας του νου, σε βαθμό που αποκλείει την ύπαρξη λογικής κρίσης, η ολιγοφρένεια κ.ά.. Παρέπεται, ότι δεν αποκλείεται κατά νόμο η συνύπαρξη στο πρόσωπο του διαθέτη και των δύο περιπτώσεων ανικανότητας, που προβλέπονται στη διάταξη του άρθρου 1719 αριθ. 3 ΑΚ, δηλαδή, τόσο της έλλειψης συνείδησης των πράξεών του, όσο και της ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής του που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησής του. Τέλος, όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου

1719 αριθ. 3 ΑΚ, προς σύνταξη έγκυρης διαθήκης ο διαθέτης πρέπει να έχει ικανότητα προς τούτο, υπάρχουσα κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης και καθ' όλη τη διάρκειά της. Αν όμως πρόκειται για πάθηση μη ιάσιμη ή για βαριά ψυχική ή διανοητική διαταραχή του διαθέτη, τότε δεν είναι αναγκαίο η απόδειξή της κατά το χρόνο της σύνταξης της διαθήκης, αφού τεκμαίρεται αυτή λόγω της διάρκειάς της (ΑΠ 1110/2008). [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Υπ' αριθ. 3357/2010

Οικογενειακό δίκαιο. Τεχνητή γονιμοποίηση. Παρένθετη μητρότητα. Δεν επιτρέπεται προσφυγή στην τεχνητή γονιμοποίηση από άγαμο και μοναχικό άνδρα, παρά μόνο σε έγγραμα ή άγαμα ζευγάρια και σε άγαμες μοναχικές μητέρες. Έκουσία δικαιοδοσία. Έφεση Εισαγγελέως Πρωτοδικών Αθηνών κατά αποφάσεως που παρείχε στον αιτούντα - άγαμο και μοναχικό άνδρα τη δυνατότητα να προβεί στη μεταφορά στο σώμα παρένθετης μητέρας γονιμοποιημένων ωαρίων, ξένων προς την ίδια, προκειμένου να κυοφορήσει τέκνο αυτού. Δέχεται έφεση Εισαγγελέως και εξαφανίζει την υπ' αριθμ. 2827/2008 οριστική απόφαση ΜονΠρωτΑθ.

Το δικαίωμα στην αναπαραγωγή είναι ένα δικαίωμα συνταγματικά κατοχυρωμένο και, κατά την ορθότερη άποψη, αποτελεί μια ειδικότερη έκφανση του δικαιώματος της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας [Θ. Παπαχρίστου, *Εγχειρ. Οικογενειακού Δικαίου* (2005), 215, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου VIII2 (2007), Εισαγ. Παρ. στα άρθρα 1455 - 1460, αρ. 21], που προστατεύεται στο άρθρο 5 § 1 του Συντάγματος. Βέβαια, η σχετική συνταγματική προστασία είναι σχετική, αφού το Σύνταγμα ορίζει ότι «καθένας έχει δικαίωμα να αναπτύσσει ελεύθερα την προσωπικότητά του..., εφόσον δεν προσβάλλει τα δικαιώματα των άλλων και δεν παραβιάζει το Σύνταγμα και τα χρηστά ήθη». Τίθενται, λοιπόν, περιορισμοί στο δικαίωμα της απόκτησης απογόνων, και τέτοιοι είναι και οι περιορισμοί που περι-

λαμβάνονται στα άρθρα 1455 ΑΚ και 2 § 3 εδ. 2 και 4 § 1 του ν. 3305/2005. Ο πρώτος από αυτούς τους περιορισμούς είναι η ιατρική αναγκαιότητα που προβλέπεται κατά πρώτο λόγο στο άρθρο 1455 § 1 ΑΚ που ορίζει ότι η τεχνητή γονιμοποίηση επιτρέπεται μόνο για να αντιμετωπίζεται η αδυναμία απόκτησης παιδιών με φυσικό τρόπο, δηλαδή η στειρότητα ή για να αποφεύγεται η μετάδοση στο παιδί σοβαρής ασθένειας. Η υποβοήθηση της ιατρικής αναγκαιότητας επιβλήθηκε από το νομοθέτη για να κάμψει τις αντιρρήσεις όσων τυχόν θα θεωρούσαν τη μη ιατρικά αναγκαία τεχνητή γονιμοποίηση ως αντίθετη με τα «χρηστά ήθη». Σε κάθε περίπτωση πάντως είναι σαφές ότι κατά το άρθρο 1455 § 1 εδ. 1 η υποβοηθούμενη αναπαραγωγή δεν είναι επιτρεπτή όταν γίνεται για άλλους λόγους πέρα από την ιατρική αναγκαιότητα. Στο ως άνω άρθρο υπάρχει ένας άλλος περιορισμός του δικαιώματος απόκτησης απογόνων, που αφορά την ηλικία των ενδιαφερομένων να τεκνοποιήσουν και που φαίνεται να αποσκοπεί στην προστασία των «δικαιωμάτων των άλλων», και εδώ του παιδιού που θα γεννηθεί. Συγκεκριμένα ορίζεται ότι η τεχνητή γονιμοποίηση επιτρέπεται μόνο μέχρι την ηλικία της φυσικής ικανότητας αναπαραγωγής του υποβοηθούμενου προσώπου.

Κατά το άρθρο 1458 ΑΚ η παρένθετη μητρότητα, δηλαδή η μεταφορά γονιμοποιημένων ωαρίων στο σώμα άλλης γυναίκας, ξένων προς την ίδια, και η κυοφορία από αυτή επιτρέπεται με δικαστική άδεια, που παρέχεται πριν από τη μεταφορά, εφόσον υπάρχει έγγραφη και χωρίς αντάλλαγμα συμφωνία των προσώπων που επιδιώκουν να αποκτήσουν τέκνο και της γυναίκας που θα κυοφορήσει, καθώς και του συζύγου της, αν είναι έγγαμη. Η δικαστική άδεια παρέχεται ύστερα από αίτηση της γυναίκας που επιθυμεί να αποκτήσει τέκνο, εφόσον αποδεικνύεται ότι αυτή είναι ιατρικώς αδύνατο να κυοφορήσει και ότι η γυναίκα που προσφέρεται να κυοφορήσει είναι, εν όψει της κατάστασης της υγείας της, κατάλληλη για κυοφορία. Στην ως άνω διάταξη επαναλαμβάνεται ο όρος της ιατρικής αναγκαιότητας που απαιτείται και κατά το γενικό άρθρο 1455 § 1 εδ. 1 ΑΚ. Κατά το άρθρο 1456 § 1 ΑΚ (σύμφωνα με το άρθρο πρώτο ν. 3089/2002) κάθε

ιατρική πράξη που αποβλέπει στην υποβοήθηση της ανθρώπινης αναπαραγωγής, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 1455 ΑΚ, διενεργείται με την έγγραφη συναίνεση των προσώπων που επιθυμούν να αποκτήσουν τέκνο. Αν η υποβοήθηση αφορά άγαμη γυναίκα, η συναίνεση αυτής και, εφόσον συντρέχει περίπτωση ελεύθερης ένωσης, του άνδρα με τον οποίο συζεί παρέχεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Περαιτέρω στο νέο δίκαιο της συγγένειας, μετά το ν. 3089/2002, η συγγένεια με τη μητέρα ιδρύεται με βάση δύο κριτήρια: το ένα είναι ο τοκετός, σύμφωνα με τον κανόνα του άρθρου 1463 εδ. 1 ΑΚ και το δεύτερο είναι το βουλητικό ή κοινωνικοσυναισθηματικό στοιχείο, σύμφωνα με το τεκμήριο του άρθρου 1464 § 1 ΑΚ, κατά το οποίο, στην περίπτωση της παρένθετης μητρότητας, η γυναίκα που επιθυμεί να τεκνοποιήσει και πήρε από το δικαστήριο την άδεια να χρησιμοποιήσει μία «δανεική μήτρα», τεκμαίρεται μητέρα του παιδιού. Το αποτέλεσμα αυτό αποτελεί έκφραση της αρχής της «κοινωνικοσυναισθηματικής συγγένειας» και, συνακόλουθα, και της αρχής της προστασίας του συμφέροντος του παιδιού. Προκειμένου μάλιστα για τη σύνταξη της ληξιαρχικής πράξης γέννησης, στο άρθρο 7 του ν. 3089/2002 (το οποίο προστέθηκε στο άρθρο 20 § 1 εδ. 2 του ν. 344/1976) ορίζεται ότι θα πρέπει να προσκομίζεται στο ληξιαρχείο και η δικαστική άδεια που δόθηκε στην τεκμαιρόμενη μητέρα, ώστε να εγγραφεται αυτή ως η μητέρα του παιδιού. (Για τα ανωτέρω βλ. σχ. Ε. Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη, *Οικογενειακό Δίκαιο* τεύχος ΙΙα, τέταρτη έκδοση, Κεφάλαιο Α' Ανθρώπινη αναπαραγωγή και συγγένεια, ΙΙ. Η ιατρική υποβοήθηση στην ανθρώπινη αναπαραγωγή σ. 3 έως 5, 44, 45, 87, 90).

Με την ένδικη αίτηση, ο αιτών, άγαμος, επικλούμενος την αδυναμία του να αποκτήσει τέκνο με φυσικό τρόπο, ζητεί να του χορηγηθεί από το Δικαστήριο η άδεια να προβεί στη μεταφορά στο σώμα της Ε.Χ. συζ. Σ.Σ. γονιμοποιημένων ωαρίων, ξένων προς την ίδια, προκειμένου να κυοφορήσει το τέκνο που αυτός επιθυμεί, κατόπιν σχετικής συμφωνίας μεταξύ τους χωρίς αντάλλαγμα. Το Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο με την εκκαλούμενη απόφασή του δέχτηκε την ως άνω αίτηση. Κατά της αποφάσεως παραπονείται ήδη ο Ει-

σαγγελέας Πρωτοδικών Αθηνών με την κρινόμενη έφεσή του για τους εκτιθέμενους σε αυτή λόγους, που ανάγονται σε εσφαλμένη ερμηνεία του νόμου και ζητεί την εξαφάνιση αυτής, με σκοπό να απορριφθεί ως προς το άνω αίτημά της η ένδικη αίτηση.

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν στη νομική σκέψη και ιδίως από τη διάταξη του άρθρου 1458 ΑΚ, με το οποίο αναγνωρίζεται το καταρχήν επιτρεπτό και ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις της παρένθετης μητρότητας σε συνδυασμό με το γενικότερο άρθρο 1456 § 1 ΑΚ που ορίζει ότι τα έγγαμα ζευγάρια συναινούν στην τεχνητή γονιμοποίηση με απλό έγγραφο και τα άγαμα που ζουν σε ελεύθερη ένωση, καθώς και οι άγαμες μοναχικές γυναίκες, συναινούν με συμβολαιογραφικό έγγραφο, προκύπτει ότι ο νομοθέτης γενικά δεν επιτρέπει την προσφυγή στην τεχνητή γονιμοποίηση του άγαμου και μοναχικού άνδρα. Τη διαφορά στη νομοθετική ρύθμιση ως προς τα δύο φύλα τη δημιουργεί η διαφορετική φύση τους (Παπαχρίστου, *Η τεχνητή αναπαραγωγή στον αστικό κώδικα*, 2003, 55 επ., ο ίδιος στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, Εισαγ. παρατ. στα άρθρα 1455 - 1460, αρ. 18, Βιδάλης, Το πρόσταγμα της οικογένειας: Η συνταγματικότητα του νόμου για την «ιατρική υποβοήθηση στην ανθρώπινη αναπαραγωγή», ΝοΒ 2003.839-840). Μόνο η γυναίκα κυοφορεί και γεννά και άρα αυτή μόνο μπορεί να έχει σχετική ιατρική αδυναμία, ώστε να επιτρέπεται να προσφεύγει στην παρένθετη μητέρα. Αυτός είναι, άλλωστε, και ο λόγος που ο νόμος δεν προβλέπει γενικά τη δυνατότητα της υποβοηθούμενης αναπαραγωγής για τους άγαμους και μοναχικούς άνδρες με τους οποίους το τέκνο που θα γεννηθεί δεν θα συνδέεται βιολογικά μαζί τους. Το ότι δηλαδή για να αποκτήσουν αυτοί παιδιά, θα χρειαζόταν ακριβώς η προσφυγή στην παρένθετη μητρότητα που όμως σημαίνει κάλυψη μιας ιατρικής αδυναμίας που δεν είναι δική τους (βλ. σχ. στο Ιατρικό Δίκαιο, Βιοηθική τεύχος 9ο). Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν, αφού σαφώς προκύπτει ότι η προαναφερόμενη δικαστική άδεια παρέχεται μόνο σε γυναίκα και όχι σε άνδρα, η ένδικη αίτηση πρέπει να απορριφθεί ως μη νόμιμη. Το πρωτοβάθμιο, επομένως, δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλουμένη από-

φασή του έκρινε αντιθέτως και παρείχε την άδεια στον αιτούντα - εφεσίβλητο Χ.Μ. να προβεί στη μεταφορά στο σώμα της Ε.Χ. συζ. Σ.Σ., γονιμοποιημένων ωαρίων, ξένων προς την ίδια, προκειμένου να κυοφορήσει τέκνο αυτού, ενώ δεν υπάρχει βιολογικός σύνδεσμος, έσφαλε περί την ερμηνεία του νόμου κατά τους βάσιμους λόγους της κρινόμενης εφέσεως του Εισαγγελέως Πρωτοδικών Αθηνών και πρέπει να γίνει δεκτή αυτή ως βάσιμη και να εξαφανιστεί μετά ταύτα η εκκαλουμένη απόφαση. Ακολούθως, αφού διακρατηθεί η υπόθεση από το Δικαστήριο αυτό και δικάσει αυτό επί της αιτήσεως, πρέπει να απορριφθεί αυτή ως μη νόμιμη.

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Υπ' αριθ. 2005/2011

Κτηματολόγιο. Διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη "αγνώστου ιδιοκτήτη". Προϋποθέσεις με τις οποίες μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση απ' ευθείας από το δικαστήριο, κατόπιν αιτήσεως χωρίς να προηγηθεί η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου. [Εξαφανίζει την υπ' αριθ. 114/2010 απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή του Πρωτοδικείου Αθηνών].

[...] Κατά τις διατάξεις των §§ 1, 2 και 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 3481 /2006, ο επικαλούμενος ότι είναι κύριος του ακινήτου, καθώς και ο δικαιούχος οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, αλλά, και κατ' αναλογική εφαρμογή της § 2 του ίδιου άρθρου, και όποιος έχει έννομο συμφέρον, μπορεί, προκειμένου να διορθώσει την ανακριβή αυτή εγγραφή, να υποβάλει αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, με την οποία θα αιτείται τη διόρθωση του οικείου κτηματολογικού φύλλου, ώστε, αντί για «άγνωστος», να αναγραφεί ο πραγματικός κύριος, καθώς και ο τυχόν δικαιούχος άλλου εμπράγματος δικαιώματος. Εξάλλου, κατ' άρθρο 18 §§ 1 και 2 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 34-

81/2006 και το ν. 3728/ 2008, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική, ως προς τα στοιχεία αυτά, ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση πρέπει να καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, που αφορά. Ειδικά στην περίπτωση των πρώτων εγγραφών, το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στο δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Ενδεικτικά, κατά ρητή πρόβλεψη του νόμου, στην έννοια του πρόδηλου σφάλματος, εμπίπτει -μεταξύ άλλων- η εγγραφή, της οποίας η ανακρίβεια: α) προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του ν. 2308/1995, ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη, καταχωρισθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση, υπό την προϋπόθεση ότι, μέσω της διορθώσεως, δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση διορθώσεως, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου. Ειδικά, στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εκτός αν πρόκειται για δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιώματα συνδικαιούχων, οπότε δεν απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου.

Συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτεύου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή ν.π.δ.δ.. Το ίδιο ισχύει επίσης, όταν το ακίνητο με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από το συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης του αιτούντος και των δικαιοπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτεύου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση διορθώσεως πρόδηλου σφάλματος, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολόγιο Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης. Από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων συνάγεται ότι, σε περίπτωση που η ανακριβής εγγραφή οφείλεται σε πρόδηλο σφάλμα -κατά την έννοια που εκτέθηκε ανωτέρω- ο αναγραφόμενος στις πρώτες εγγραφές, ως δικαιούχος εμπράγματος δικαιώματος, μπορεί να ζητήσει τη διόρθωση απευθείας διά της δικαστικής οδού, δηλαδή με το άρθρο 6 § 3, χωρίς να προηγηθεί η διαδικασία ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Και τούτο, διότι, αφού ο Κτηματολογικός Δικαστής νομιμοποιείται να διατάσσει τη διόρθω-

ση και μη πρόδηλων σφαλμάτων, που είναι το μείζον, δεν είναι δυνατό να αποκλείεται η αρμοδιότητά του για το έλασσον, που είναι τα πρόδηλα. Έτσι, σε περίπτωση που στις πρώτες εγγραφές έχει αναγραφεί λανθασμένα, ως ιδιοκτήτης «άγνωστος», αντί να αναγραφεί ο πραγματικός κύριος, ο δικαιούχος δεν αποκλείεται, αντί να ζητήσει τη διόρθωση με την εξωδικαστική διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος κατ' άρθρ. 18 του ν. 2664/1998, να ζητήσει αυτήν με αίτηση του ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου κατά την διαδικασία της εκούσια δικαιοδοσίας (ΕφΑθ 1667/2009 ΕλλΔνη 2010.812, ενημερωτικό σημείωμα σε Αρμ 63.1679 κάτω από την ΜΠρΘεσ 4308/2009).

Σύμφωνα με την προηγούμενη νομική σκέψη, ο Κτηματολογικός Δικαστής του Πρωτοδικείου Αθηνών, που με την εκκαλούμενη απόφαση απέρριψε την ένδικη αίτηση για τη διόρθωση της αναφερόμενης κτηματολογικής εγγραφής ως απαράδεκτη, γιατί δεν τηρήθηκε η διαδικασία εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς κατ' άρθρ. 18 του ν. 2664/1998, έσφαλε ως προς την ορθή ερμηνεία και εφαρμογή του νόμου. Επομένως, κρίνεται βάσιμος ο σχετικός λόγος εφέσεως. [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Υπ' αριθ. 4518/2011 (Τμ. 8ο)

Ακυρότητα διαθήκης. Ανικανότητα διαθέτη λόγω ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής. Δημόσια και ιδιόγραφη διαθήκη. Αποκλήρωση συζύγου. Υπολογισμός νόμιμης μοίρας μεριδούχου. Αγωγή μέμψης άστοργης δωρεάς. Ανίκανοι να συντάσσουν διαθήκη είναι όσοι κατά το χρόνο της σύνταξης δεν έχουν τη συνείδηση των πράξεών τους ή βρίσκονται σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησής τους. Διαθήκη που συντάσσεται από τέτοιο ανίκανο προς σύνταξη διαθήκης πρόσωπο είναι αυτοδικαίως άκυρη και θεωρείται εξ αρχής ως μη γενόμενη και καθένας που έχει έννομο συμφέρον και τέτοιο έχει ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος του διαθέτη, αλλά και ο τετιμημένος

με προηγούμενη έγκυρη διαθήκη, στον οποίο λόγω της ακυρότητας της διαθήκης περιέχεται η κληρονομιά του, μπορεί να ζητήσει με αγωγή ότι η εν λόγω διαθήκη είναι άκυρη. Σε περίπτωση που ο αποκληρωθείς εγείρει αγωγή, επικαλούμενος την ανυπαρξία ή την αναλήθεια του λόγου της αποκλήρωσής του, ο εναγόμενος, δηλαδή εκείνος που ωφελείται από τη διαθήκη που περιέχει τη διάταξη για την αποκλήρωση οφείλει να αποδείξει την ύπαρξη ή την αναλήθεια του λόγου της αποκλήρωσης, ενώ εφόσον ο μεριδούχος νόμιμα αποκληρωθεί και άρα στερηθεί πλήρως το κληρονομικό του μερίδιο που αντιστοιχεί στη νόμιμή του μοίρα –λόγω της έκπτωσής του από την κληρονομιά του διαθέτη πριν την επαγωγή–, ο κληρονομούμενος έχει το δικαίωμα να διαθέσει την περιουσία του κατά βούληση δηλαδή με τη διαθήκη πέρα από την αποκλήρωση θα ρυθμίζει και την τύχη της κληρονομιάς του. Την αγωγή μέμψης άστοργης δωρεάς ασκούν ο μεριδούχος ή οι διάδοχοί του μόνο κατά του δωρεοδόχου ή των κληρονόμων του, για να ανατραπεί η δωρεά κατά το μέρος που λείπει από τη νόμιμη μοίρα. Ο δωρεοδόχος μπορεί να αποφύγει την ανατροπή καταβάλλοντας το ισάξιο εκείνου που λείπει. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα περιουσιακό στοιχείο στην πραγματική ομάδα της κληρονομιάς παρά μόνο άστοργες δωρεές και ενάγει ο νόμιμος μεριδούχος με αίτημα να ανατραπεί η άστοργη δωρεά, τότε η αξία της κληρονομιάς προσδιορίζεται από την αξία που είχαν οι εν λόγω άστοργες δωρεές κατά το χρόνο που έγιναν και επί της αξίας αυτών υπολογίζεται το ποσοστό της νόμιμης μοίρας του ενάγοντος.

Κατά τη διάταξη του άρθρου 1718 Α.Κ. «διαθήκη για τη σύνταξη της οποίας δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 1719 έως 1757 είναι άκυρη, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά». Επίσης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1719 Α.Κ., όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 30 του ν. 2447/1996, από τη δημοσίευ-

ση του νόμου αυτού (30-12-1996) «ανίκανοι να συντάσσουν διαθήκη είναι... 3. όσοι κατά το χρόνο συντάξεως της διαθήκης δεν έχουν συνειδηση των πράξεών τους ή βρίσκονται σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή, που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βουλήσεώς τους». Η συνδρομή της ανικανότητας με τις παραπάνω μορφές κρίνεται κατά το χρόνο συντάξεως της διαθήκης, ενώ η μεταγενέστερη επέλευσή της ή η ύπαρξή της σε προγενέστερο χρόνο δεν ασκεί έννομη επιρροή. Διαθήκη που συντάσσεται από τέτοιο ανίκανο προς σύνταξη διαθήκης πρόσωπο είναι αυτοδικαίως άκυρη και θεωρείται εξ αρχής ως μη γενόμενη (άρθρα 1718, 180 Α.Κ.) και καθένας που έχει έννομο συμφέρον και τέτοιο έχει ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος του διαθέτη, αλλά και ο τετιμημένος με προηγούμενη έγκυρη διαθήκη, στον οποίο λόγω της ακυρότητας της διαθήκης περιέρχεται η κληρονομιά του, μπορεί να ζητήσει με αγωγή ότι η εν λόγω διαθήκη είναι άκυρη. Η ικανότητα, όμως, κατά τεκμήριο υφίσταται και, συνεπώς, αυτός που επικαλείται το αντίθετο του τεκμηρίου, βαρύνεται με την απόδειξή του (Κ. Παπαδόπουλος: *Αγωγές Κληρονομικού Δικαίου* εκδ. 1994 Τόμος 1ος παρ. 159 Α.Π. 1063/2006 ΕλλΔ 47.1418, Α.Π. 1527/1999 ΕλλΔ 44.1328, Εφ. Αθ. 3192/2003 ΕλλΔ 45. 569). Στην παραπάνω διάταξη προβλέπονται δύο περιπτώσεις ανικανότητας προς σύνταξη διαθήκης: α) η έλλειψη συνειδησης των πράξεων, η οποία υπάρχει όταν το πρόσωπο από αίτιο νοσηρό ή μη δεν έχει τη δύναμη να διαγνώσει την ουσία και το περιεχόμενο της διαθήκης που συντάσσει καθώς και την ικανότητα να συλλάβει τη σημασία των επί μέρους διατάξεών της και β) η ψυχική ή διανοητική διαταραχή, που περιορίζει αποφασιστικά και δεν του επιτρέπει τον ελεύθερο προσδιορισμό της βουλήσεώς του με λογικούς υπολογισμούς, τον καθιστά δε αδύναμο να αντισταθεί σε υποβολή προερχόμενη από άλλον (Α.Π. 1420/2010, Α.Π. 1040/2003, Α.Π. 12/2005, Α.Π. 444/2003 δημ. ΝΟΜΟΣ, Εφ.Αθ. 306/2008, Εφ.Αθ. 808/2007 ΕλλΔ 49 σελ. 888 και 892). Η βεβαίωση του συμβολαιογράφου σε δημόσια διαθήκη ότι ο διαθέτης έχει συνειδηση των πράξεών του ή ότι έχει τη χρήση του λογικού, αποτελεί αντικειμενική κρίση και αντίληψη αυτού, που δεν εμποδίζει την

απόδειξη της ανικανότητας αυτού, χωρίς να απαιτείται να προσβληθεί η διαθήκη για πλαστότητα (Α.Π. 964/2005 ΕλλΔ 46.1451, Α.Π. 88/2003 ΕλλΔ 44.1330). Εξάλλου, από τη διάταξη του άρθρου 131 παρ. 1 Α.Κ. όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 16 ν. 2447/1996, σύμφωνα με την οποία «η δήλωση βουλήσεως είναι άκυρη αν, κατά το χρόνο που έγινε, το πρόσωπο δεν είχε συνειδηση των πράξεών του ή βρισκόταν σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικώς τη λειτουργία της βουλήσεώς του», προκύπτει ότι η προαναφερόμενη ακυρότητα υφίσταται και σε κάθε δήλωση βουλήσεως που πραγματοποιήθηκε υπό το κράτος των ανωτέρω καταστάσεων (Εφ.Αθ. 460/2008 ο.π.). Περαιτέρω, κατά την έννοια του άρθρου 1839 Α.Κ., οι λόγοι, για τους οποίους ο διαθέτης με διάταξη τελευταίας βούλησης μπορεί να στερήσει τον κατά το άρθρο 1825 του ίδιου κώδικα μεριδούχο από το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας του, δηλαδή οι λόγοι αποκλήρωσης στη στενή της έννοια, είναι αποκλειστικοί και μόνο όσοι για κάθε περίπτωση ορίζονται στις διατάξεις των επόμενων άρθρων 1840-1842 Α.Κ. (Α.Π. 122/1998 ΕλλΔ 39.576). Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1842 Α.Κ., όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 26 του Ν.1329/1983, ο διαθέτης μπορεί να αποκληρώσει το σύζυγό του, αν κατά το χρόνο του θανάτου είχε δικαίωμα να ασκήσει αγωγή διαζυγίου για βάσιμο λόγο, αναγόμενο σε υπαιτιότητα του συζύγου του. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι ο διαθέτης για να έχει λόγο αποκλήρωσης του συζύγου του, πρέπει κατά το χρόνο του θανάτου του, να είχε βάσιμο και ενεργό λόγο διαζυγίου που να ανάγεται σε υπαιτιότητα του τελευταίου, άσχετα αν είχε ασκήσει σχετική αγωγή. Ενόψει των λόγων διαζυγίου, που έχουν θεσπιστεί μετά την ισχύ του Ν.1329/1983 με το άρθρο 1439 Α.Κ., ως λόγος διαζυγίου που δικαιολογεί ήδη την αποκλήρωση κατά το πιο πάνω άρθρο 1842 Α.Κ., είναι μόνο ο ισχυρός κλονισμός του γάμου «από λόγο που αφορά το πρόσωπο του εναγομένου» κατά το άρθρο 1439 παρ. 1 Α.Κ., όπως και οι περιπτώσεις που ο κλονισμός του γάμου τεκμαίρεται κατά την παρ. 2 του ίδιου άρθρου (Α.Π. 865/2006 Χρ. Ιδ. Δ. σ.708, Α.Π. 766/2004 ΕλλΔ 46.455). Σε περίπτω-

ση που ο αποκληρωθείς εγείρει αγωγή, επικαλούμενος την ανυπαρξία ή την αναλήθεια του λόγου της αποκλήρωσής του, ο εναγόμενος, δηλαδή εκείνος που ωφελείται από τη διαθήκη που περιέχει τη διάταξη για την αποκλήρωση οφείλει να αποδείξει την ύπαρξη ή την αναλήθεια του λόγου της αποκλήρωσης (Εφ.ΑΘ. 4000/2008 ο.π., Εφ.ΑΘ. 97/2000 ΕλλΔ 41.1417), ενώ εφόσον ο μεριδούχος νόμιμα αποκληρωθεί και άρα στερηθεί πλήρως το κληρονομικό του μερίδιο που αντιστοιχεί στη νόμιμή του μοίρα -λόγω αυτής της έκπτωσής του από την κληρονομιά του διαθέτη πριν την επαγωγή- ο κληρονομούμενος έχει το δικαίωμα να διαθέσει την περιουσία του κατά βούληση δηλαδή με τη διαθήκη πέρα από την αποκλήρωση θα ρυθμίζει και την τύχη της κληρονομιάς του. Έτι περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1831 και 1833 Α.Κ. προκύπτει ότι για τον υπολογισμό της νόμιμης μοίρας οποιουδήποτε μεριδούχου, η οποία είναι το μισό της εξ αδιαθέτου μερίδας (άρθρο 1825 παρ. 1 Α.Κ.), λαμβάνεται ως βάση η κατάσταση και η αξία της κληρονομιάς κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, δηλαδή όλα τα υπάρχοντα κατά το χρόνο αυτό στην κληρονομιά περιουσιακά στοιχεία δεκτικά κληρονομικής διαδοχής (πραγματική κληρονομική ομάδα), από τα οποία αφαιρούνται τα χρέη της κληρονομιάς, οι δαπάνες της κηδεύσεως του κληρονομούμενου, καθώς και οι δαπάνες απογραφής της κληρονομιάς, προστίθενται δε ακολούθως σε αυτά και θεωρούνται ως υπάρχοντα στην κληρονομιά (πλασματική κληρονομική ομάδα) οι αναφερόμενες στα άρθρα 1831 παρ. 2 και 1833 παροχές του κληρονομούμενου, όσο αυτός ζούσε, προς τους μεριδούχους ή τρίτους (δωρεές που έγιναν εντός της τελευταίας δεκαετίας πριν από το θάνατό του), επί της προσδιοριζόμενης δε με τον τρόπο αυτό αυξημένης (πλασματικής) κληρονομικής ομάδας εξευρίσκεται η νόμιμη μοίρα του αναγκαίου κληρονόμου. Το ποσοστό της νόμιμης μοίρας αποτελεί ποσοστό της καθαρής πραγματικής κληρονομιάς, από την οποία λαμβάνει αυτό ο μεριδούχος, ο οποίος κατά το ποσοστό αυτό συντρέχει ως κληρονόμος. Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 1836 Α.Κ. την αγωγή μέμφης άστοργης δωρεάς ασκούν ο μεριδούχος ή οι

διάδοχοί του μόνο κατά του δωρεοδόχου ή των κληρονόμων του, για να ανατραπεί η δωρεά κατά το μέρος που λείπει από τη νόμιμη μοίρα. Ο δωρεοδόχος μπορεί να αποφύγει την ανατροπή καταβάλλοντας το ισάξιο εκείνου που λείπει. Σε περίπτωση όμως που δεν υπάρχει κανένα περιουσιακό στοιχείο στην πραγματική ομάδα της κληρονομιάς παρά μόνο άστοργες δωρεές και ενάγει ο νόμιμος μεριδούχος με αίτημα να ανατραπεί η άστοργη δωρεά, τότε η αξία της κληρονομιάς προσδιορίζεται από την αξία που είχαν οι εν λόγω άστοργες δωρεές κατά το χρόνο που έγιναν και επί της αξίας αυτών υπολογίζεται το ποσοστό της νόμιμης μοίρας του ενάγοντος (Α.Π. 1769/2006 ΕλλΔ 48.482). Τέλος, όταν η αγωγή απορρίφθηκε πρωτοδίκως κατ' ουσίαν και κατά της απόφασης παραπονείται ο ενάγων, το δευτεροβάθμιο Δικαστήριο, αφού έχει την εξουσία να εξετάσει αυτεπαγγέλτως και χωρίς την προβολή ειδικού παραπόνου το νόμω βάσιμο, ορισμένο ή παραδεκτό αυτής, λόγω του μεταβιβαστικού αποτελέσματος της έφεσης κατ' άρθρο 522 Κ.Πολ.Δ., αν κρίνει ότι η αγωγή ήταν νομικά αβάσιμη, αόριστη ή απαράδεκτη, εξαφανίζει την απόφαση και απορρίπτει την αγωγή για έναν από τους παραπάνω τυπικούς λόγους. Στην περίπτωση αυτή η απόφαση είναι επωφελέστερη για τον εκκαλούντα και απλή αντικατάσταση της απορριπτικής αιτιολογίας της προσβαλλόμενης απόφασης δεν αρκεί, διότι η απόρριψη της αγωγής για τυπικό λόγο οδηγεί σε διαφορετικό κατά το αποτέλεσμα διατακτικό (Σ. Σαμουήλ: η Έφεση εκδ. 2003 παρ. 854 όπου και παραπομπές στη νομολογία στις παρ. 878 - 901, Α.Π. 12/1992 ΕλλΔ 34.347, Εφ.ΑΘ. 2180/2006 ΕλλΔ 47.1506). [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Υπ' αριθ. 2814/2012 (Τμ. 6ο)

Πιλοτή. Θέσεις στάθμευσης. Αναγνωρίζονται ως κοινόχρηστες θέσεις ελευθέρας συγχρήσεως δύο θέσεις σταθμεύσεως αυτοκίνητων στην πιλοτή (η δεύτερη επιπλέον της μιας που είχε αναγνωρισθεί και πρωτοδίκως) ως προς τη διάθεση των οποίων είχε καταρτιστεί μόνο προσύμφωνο και όχι, όπως προβλέπονταν στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας οριστικό συμβό-

Λαιο συστάσεως πραγματικής δουλείας, το οποίο είναι μεν άκυρο κατά τον Ν. 960/1979, υπό τους όρους όμως του άρθρου 182 ΑΚ, κατά μετατροπή, ισχύει ως έγκυρη συμφωνία παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης.

[...] Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ, 12, παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του Ν. 3741/29, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, σαφώς συνάγεται ότι επί οριζόντιας ιδιοκτησίας, ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή (διαιρεμένη) κυριότητα σε όροφο οικοδομής, ή διαμέρισμα ορόφου, παρεπομένως δε και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως κατ' ανάλογη μερίδα στα μέρη του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν σε κοινή απ' όλους τους οροφοκτύτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές κ.λπ. Ο προσδιορισμός των κοινόκτητων και κοινόχρηστων αυτών μερών γίνεται είτε με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών, κατά το άρθρο 4 παρ. 1, 5 και 13 του ως άνω Ν. 3741/29. Αν τούτο δεν γίνει, αν δηλαδή δεν ορίζεται τίποτα από την ως άνω δικαιοπραξία ούτε με ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις πιο πάνω διατάξεις. Το ίδιο συμβαίνει, ήτοι ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις αναγκαστικού δικαίου πολεοδομικές διατάξεις του νόμου, όταν οι πιο πάνω δικαιοπραξίες και συμφωνίες αντικεινται στις διατάξεις αυτές, όταν δηλαδή ο καθορισμός των κοινοχρήστων, κατ' έκταση και περιεχόμενο, με βάση τις ανωτέρω συμφωνίες έρχεται σε ευθεία αντίθεση με ρητή πολεοδομική διάταξη που απαγγέλλει ρητώς ή σαφώς ακυρότητα. Τέτοια διάταξη είναι και εκείνη του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. τελευταίο του ν. 960/79 «περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων διά την εξυπηρέτησιν των κτηρίων» όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 Ν. 1221/81. Κατά την τελευταία αυτή διάταξη «οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις σταθμεύσεως εις τον ελεύθερον ισόγειον χώρον

του κτηρίου, όταν τούτο κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis) κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δεν δύνανται να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίας». Δηλαδή από τη διάταξη αυτή προκύπτει με σαφήνεια, ότι, όταν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισόγειου χώρου ακαλύπτου, ο χώρος της πιλοτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν είναι δυνατόν να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες, που να ανήκουν δηλαδή σε ένα ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτύτες είτε τρίτοι, αλλά θα παραμείνει ως κοινόχρηστος, με την πιο πάνω έννοια, χώρος, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως, όπως προαναφέρθηκε, συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου και παρεπομένως αναγκαστική συγκυριότητα των οροφοκτητών κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε κοινή απ' όλους τους οροφοκτύτες χρήση, στον καθορισμό και μόνον της οποίας (χρήσεως) μπορούν να προβούν. Συνεπώς, οι ανοικτοί αυτοί χώροι της πιλοτής ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής. Με τη συστατική, όμως, της οροφοκτησίας πράξη ή, μετά από αυτή, με συμφωνία όλων των ιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύρως, κατά τα άρθρα 5 και 13 του Ν. 3741/1929, να παραχωρηθεί η χρήση του χώρου αυτού της πιλοτής ή τμήματος αυτού αποκλειστικά σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής, στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός (ΑΠ ΟΛ 23/2000, ΑΠ 635/2010, ΑΠ 2174/2009, ΑΠ 1592/2008, ΑΠ 792/2006, ΝΟΜΟΣ). Ο περιορισμός, με το παραπάνω περιεχόμενο, της χρήσης των χώρων αυτών από τους λοιπούς οροφοκτύτες έχει απλώς το χαρακτήρα ιδιόμορφης δουλείας, κατ' άρθρο 13 παρ. 3 του Ν. 3741/1929, υπό την έννοια και μόνο ότι δεσμεύει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των ιδιοκτητών των οριζόντιων ιδιοκτησιών που συνομολόγησαν τον περιορισμό και αντιτάσσεται κατά τρίτων, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ (ΑΠ 635/2010, ΑΠ 31/2001, ΝΟΜΟΣ). Όπως προανα-

φέρθηκε, οι χώροι αυτοί δεν μπορεί να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες ούτε είναι δεκτικοί σύστασης σ' αυτούς άλλου εμπράγματος δικαιώματος (όπως πραγματικής δουλείας), με το οποίο θα έχαναν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους, που έχει επιβληθεί από τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που αναφέρθηκαν πιο πάνω (ΑΠ 2117/2007, ΝΟΜΟΣ). Κατά δικαιοπραξία συστατική διαιρεμένης αυτοτελούς ιδιοκτησίας, με την πιο πάνω έννοια, ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος (όπως πραγματικής δουλείας), στο χώρο της πιλοτής είναι άκυρη, κατά το άρθρο 174 ΑΚ, ως αντικείμενη στο νόμο. Η ακυρότητα αυτή είναι απόλυτη και μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον αλλά και από τον αντισυμβληθέντα (ΟΛΑΠ 5/1991, ΑΠ 2174/2009, ΑΠ 2117/2007, ΝΟΜΟΣ).

Περαιτέρω από τη διάταξη του άρθρου 182 ΑΚ, με την οποία ορίζεται ότι «όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει, εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα», προκύπτει ότι οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή μιας άκυρης δικαιοπραξίας σε άλλη έγκυρη είναι οι ακόλουθες:

- 1) Η ακυρότητα της πρώτης και η για την ακυρότητα αυτή άγνοια των μερών,
- 2) η άκυρη δικαιοπραξία να περιέχει και τα στοιχεία της κατά μετατροπή έγκυρης και
- 3) υποθετική βούληση των μερών να ισχύσει η κατά μετατροπή άλλη δικαιοπραξία, εάν αυτά γνώριζαν την ακυρότητα. Από τα παραπάνω συνάγεται, ότι η άκυρη, ως συστατική στο χώρο της πιλοτής διαιρεμένης ιδιοκτησίας ή εμπραγμάτου δικαιώματος πραγματικής δουλείας, δικαιοπραξία, μπορεί να ισχύει, κατά μετατροπή, ως δικαιοπραξία σύστασης δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πιλοτής ή τμήματος αυτής από τον ιδιοκτήτη διαμερισματος της ίδιας οικοδομής, που αναφέρεται ως εμπράγματος δικαιούχος αυτού, καθόσον το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης (έλασσον) εμπεριέχεται στο (μείζον) δικαίωμα της κυριότητας ή πραγματικής δουλείας και, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι της μετατροπής, δηλαδή, άγνοια της ακυρότητας της πρώτης δικαιοπραξίας και υποθετική βούληση, να ισχύσει η δεύτερη, αν τα μέρη γνώ-

ριζαν την πρώτη. Για να χωρήσει όμως η μετατροπή, πρέπει να γίνει επίκλησή της από ένα από τα μέρη που έλαβαν μέρος στη δικαιοπραξία και απόδειξη από το ίδιο της υποθετικής θέλησης αυτών που μετείχαν στη δικαιοπραξία (ΑΠ 792/2006, ΑΠ 841/2009, ΑΠ 1051/2003, ΕΦΑΘ 2056/2009, ΝΟΜΟΣ).

Εξάλλου, οι ερμηνευτικοί κανόνες των άρθρων 173 και 200 ΑΚ εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση, κατά την οποία υπάρχει κενό στην ερμηνευόμενη σύμβαση ή αμφιβολία ως προς τις δηλώσεις βουλήσεως των συμβληθέντων, οπότε το περιεχόμενό τους προσδιορίζεται με την ερμηνεία, έστω και αν η σύμβαση έχει υποβληθεί στο συστατικό τύπο του εγγράφου. Στην τελευταία περίπτωση, για την αναζήτηση της αληθινής βούλησης, λαμβάνονται υπόψη τα πραγματικά γεγονότα που συνοδεύουν τη βούληση, ακόμα και στοιχεία που βρίσκονται έξω από το έγγραφο (ΑΠ 425/2002, ΕφΛαρ 513/2010, ΕφΑΘ 2056/2009, ΕφΛαρ 633/2002, ΝΟΜΟΣ).

[...] Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη νομική σκέψη, η 20130/1987 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά το μέρος που με αυτήν ορίζεται ότι οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτου της πιλοτής θα παραχωρούνται σε ιδιοκτήτες διαμερισμάτων με τη μορφή της σύστασης πραγματικής δουλείας στάθμευσης αυ/του υπέρ του εκάστοτε κυρίου, μισθωτή, χρησαμένου κ.λπ. του διαμερισματος, στο οποίο θα προσαρτηθεί κάθε θέση, είναι άκυρη, διότι ο χώρος αυτός της πιλοτής δεν είναι δεκτικός σύστασης χωριστού εμπράγματος δικαιώματος και εν προκειμένω σύστασης πραγματικής δουλείας. Συνεπώς και τα προαναφερόμενα συμβόλαια, με τα οποία συμφωνήθηκε να παραχωρηθεί και παραχωρήθηκε η χρήση με σύσταση πραγματικής δουλείας, των υπό στοιχεία P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 και P-7, θέσεων στάθμευσης αυ/του, υπέρ των διαμερισμάτων των 1ης, 2ης, 3ου, 4ου, 5ης, 6ου, 7ης και 9ου εναγομένων, είναι άκυρα κατά το μέρος αυτό. Την ακυρότητα αυτή δεν γνώριζαν οι συμβληθέντες, καθόσον τότε δεν ήταν σαφές το νομικό καθεστώς, σχετικά με τους χώρους στάθμευσης στους πιο πάνω χώρους. Πλην όμως οι παραπάνω συμφωνίες, ερμηνευόμενες κατά την καλή πίστη και αφού ληφθούν υπόψη

και τα συναλλακτικά ήθη (άρθρο 200 ΑΚ), ισχύουν, κατά μετατροπή (ΑΚ 182), ως συμφωνία παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης, αφού αποδεικνύεται ότι οι συμβληθέντες τόσο στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και στα επακολουθήσαντα σχετικά με τις θέσεις αυτές πωλητήρια συμβόλαια, οι ίδιοι ή οι άμεσοι δικαιοπάροχοί τους, εάν γνώριζαν ότι είναι άκυρη η σύσταση πραγματικής δουλείας επί των θέσεων στάθμευσης, θα ήθελαν να ισχύει η συμφωνία αυτή ως συμφωνία παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης των ως άνω θέσεων στάθμευσης, προς εξυπηρέτηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους. Μάλιστα το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης σαφώς περιλαμβάνεται στο εμπράγματο δικαίωμα της πραγματικής δουλείας στον ίδιο χώρο, έχοντας τη μορφή περιορισμού της κυριότητας στην ιδιοκτησία, με συνέπεια η ως άνω άκυρη συμφωνία να περιέχει και τα στοιχεία της συμφωνίας για αποκλειστική χρήση των ίδιων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτου, ενώ ήταν δυνατή η κατάρτιση έγκυρης δικαιοπραξίας με αντικείμενο την αποκλειστική χρήση των εν λόγω χώρων στάθμευσης αυτοκινήτου. Η κατά μετατροπή έγκυρη αυτή συμφωνία εμπεριέχεται κατά λογική αναγκαιότητα στην άκυρη πράξη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και στα προαναφερθέντα συμβόλαια κατά το μέρος που αναφέρονται στη σύσταση πραγματικής δουλείας στους χώρους στάθμευσης. Και τούτο, διότι αποδεικνύεται από την πράξη σύστασης και τα ίδια ως άνω συμβόλαια και είναι αναμφίβολο γεγονός ότι οι συναλλαγόντες απέβλεψαν κυρίως στην πρακτική και οικονομική αξία που έχουν οι ένδικες θέσεις στάθμευσης, την οποία έλαβαν προφανώς υπόψη τους κατά τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενώ όσοι απέκτησαν τις θέσεις, αυτές μεταγενέστερα πλήρωσαν ισάξιο προς τη χρησιμότητά τους τίμημα και δεν τους δόθηκαν από χαριστική αιτία. Εξάλλου, είναι κοινώς γνωστό το γεγονός ότι στις περιπτώσεις αυτές, αυτό που κυρίως ενδιαφέρει τους συμβαλλόμενους, όπως συνέβη και στην κρινόμενη υπόθεση και αποδεικνύεται από τα προαναφερόμενα συμβολαιογραφικά έγγραφα και προκύπτει και από την κατάθεση του μάρτυρα των εναγομένων, είναι η

εξασφάλιση μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, ανεξάρτητα με ποιο νομικό καθεστώς θα γινόταν, και όχι η οικονομική εκμετάλλευση αυτής με την έννοια της εκμίσθωσης ή πώλησης. [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Υπ' αριθ. 26/2013 (Τμ. 15ο)

Αντιπαροχή. Ιδιοκτησία κατά ορόφους. Προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου. Εργολαβικό συμβόλαιο. Ελλείψεις και κακοτεχνίες μετά την παράδοση ακινήτου - Αποζημίωση για τις δαπάνες αποκατάστασης. Με προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου Πολ. Μηχανικός, ανέλαβε την ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής. Ως αμοιβή του εργολάβου για την ανέγερση του ως άνω συγκροτήματος και μάλιστα «σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της εμπειρίας» και «συμφώνως προς τη γενική και ειδική συγγραφή υποχρεώσεων», συμφωνήθηκε να περιέλθει σ' αυτόν ποσοστό 689/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, το οποίο οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση να μεταβιβάσουν προς τον εργολάβο ή προς τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει. Υποκαταστάθηκε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του ως άνω εργολάβου η εναγομένη ομόρρυθμη τεχνική εταιρεία ομόρρυθμο μέλος της οποίας είναι και ο εν λόγω εργολάβος, ενώ με πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού συγκροτήματος ανεξαρτήτων κατοικιών, το ως άνω οικόπεδο και το συγκρότημα που θα ανεγειρόταν υπήχθη στις σχετικές διατάξεις περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους. Μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών περιλαμβάνεται και η επίδικη μεζονέτα η οποία περιήλθε κατά κυριότητα στην ενάγουσα. Μετά την παραλαβή της μεζονέτας, η ενάγουσα διαπίστωσε ελλείψεις και κακοτεχνίες στην κατασκευή της, που καθιστούσαν δυσχερή την εγκατάστασή της σ' αυτή και για το λόγο αυτό προέβηκε σε δαπάνες αποκατάστασής τους. Η ενάγουσα εγκαταστάθηκε στην επίδικη μεζο-

νέτα τον Ιούλιο του 2000, οπότε και ολοκληρώθηκε η αποκατάσταση των ελλείψεων και κακοτεχνιών που προαναφέρθηκε. Μέχρι τότε κατοικούσε σε ιδιόκτητο διαμέρισμα. Το εν λόγω διαμέρισμα, μετά τη μετεγκατάσταση της ενάγουσας, εκμισθώθηκε σε τρίτον. Η καθυστερημένη εκμίσθωσή του (μετά τον Απρίλιο του 1999, οπότε η επίδικη μεζονέτα παραδόθηκε μεν στην ενάγουσα αλλά με τις ως άνω ελλείψεις και κακοτεχνίες) οφείλεται στην αδυναμία μετεγκατάστασης της ενάγουσας, εξαιτίας των κακοτεχνιών, με αποτέλεσμα αυτή να απωλέσει μηνιαία μισθώματα έντεκα μηνών. Απορρίπτει την έφεση κατά της υπ' αριθμ. 5801/2008 απόφασης ΠολΠρωτΑθ ως αβάσιμη.

[...] Η εφεσίβλητη ενάγουσα με την από 31-3-2000 αγωγή της ενώπιον του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου, όπως αυτή παραδεκτά διευκρινίστηκε, ισχυρίστηκε ότι στην αναφερόμενη στην αγωγή οριζόντια ιδιοκτησία (μεζονέτα), που νόμιμα περιήλθε ημιτελής στην κυριότητά της, διαπιστώθηκαν απ' αυτήν μετά την παράδοσή της ελλείψεις και κακοτεχνίες, οφειλόμενες σε υπαιτιότητα της εναγομένης ομόρρυθμης τεχνικής εταιρείας, η οποία, δυνάμει σχετικής συμβάσεως, είχε αναλάβει την κατασκευή και αποπεράτωσή της (όλου του συγκροτήματος που την περιελάμβανε) κατά το σύστημα της αντιπαροχής. Με βάση δε το ιστορικό αυτό ζητούσε η ενάγουσα να υποχρεωθεί η εναγομένη εταιρεία να της καταβάλει, νομιμοτόκως από της επιδόσεως της αγωγής, το συνολικό ποσό των 11.443.000 δραχμών (ή 33.581,80 ευρώ) ως αποζημίωση α) για τις δαπάνες αποκαταστάσεως των ως άνω ελλείψεων και κακοτεχνιών και β) για τη ζημία που υπέστη εξαιτίας της αδυναμίας της να εκμισθώσει έτερο ακίνητο της ιδιοκτησίας της προς τρίτον επί έντεκα μήνες, γεγονός που οφείλεται στο ότι δεν ήταν εφικτή λόγω των κακοτεχνιών και ελλείψεων η μετεγκατάστασή της στο επίδικο ακίνητο, κατά τα εκτιθέμενα ειδικότερα στην αγωγή. Επί της αγωγής αυτής εξεδόθη αρχικά, ερήμην της εναγομένης εταιρείας, η 857/2003 απόφαση του πρωτοβαθ-

μίου δικαστηρίου, που τη δέχθηκε εν μέρει, κατά το ποσό των 31.845,30 ευρώ. Μετά την άσκηση εκ μέρους της εναγομένης εταιρείας της από 23-6-2003 ανακοπής ερημοδικίας, εξεδόθη η εκκαλουμένη απόφαση του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου, η οποία, δεχόμενη την ανακοπή ερημοδικίας, εξαφάνισε την ως άνω 857/2003 απόφαση και δέχθηκε εν μέρει την αγωγή υποχρεώνοντας την εναγομένη να καταβάλει στην ενάγουσα το ποσό των 28.617,12 ευρώ, νομιμοτόκως από της επιδόσεως της αγωγής. Κατ' αυτής παραπονείται ήδη η εναγομένη εταιρεία με την υπό κρίση έφεσή της, επικαλούμενη εσφαλμένη εκτίμηση των αποδείξεων και ζητά την εξαφάνισή της (ως προς την περί μερικής αποδοχής της αγωγής κρίση της) και την ολική απόρριψη της κατ' αυτής αγωγής της ενάγουσας.

Από τις ένορκες καταθέσεις των μαρτύρων των διαδίκων, που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου δικαστηρίου και περιέχονται στα ταυτάριθμα με την εκκαλουμένη πρακτικά αυτού, καθώς και από όλα χωρίς εξαίρεση τα έγγραφα που επικαλούνται νόμιμα και προσκομίζουν οι διάδικοι, είτε προς άμεση απόδειξη είτε προς συναγωγή δικαστικών τεκμηρίων, ανεξαρτήτως εάν μνημονεύονται ρητά ή όχι στην παρούσα, μεταξύ των οποίων και οι προσκομιζόμενες φωτογραφίες (άρθρα 444 παρ. 3, 448 παρ. 2 και 457 παρ. 4 ΚΠολΔ), η γνησιότητα των οποίων δεν αμφισβητήθηκε, καθώς και η εκτιμώμενη ελεύθερα, κατ' άρθρο 390 ΚΠολΔ, από 25-1-2000 έκθεση ιδιωτικής πραγματογνωμοσύνης των αρχιτεκτόνων..., συνταγείσα κατ' εντολήν της ενάγουσας, αποδείχθηκαν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Δυνάμει του 2562/4-8-1993 προσυμφώνου μεταβιβάσεως ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου του συμ/φου Αθηνών..., Πολ. Μηχανικός, ανέλαβε την ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής, επί οικοπέδου επιφανείας 2.190,12 τ.μ., κειμένου στη θέση «Προφήτης Ηλίας» ή «Βελτάνη» της περιφέρειας του Δήμου Κηφισιάς Αττικής, επί των οδών..., το οποίο ανήκε κατά κυριότητα στις... συζ. Ως αμοιβή του εργολάβου για την ανέγερση του ως άνω συγκροτήματος και μάλιστα «σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και

της εμπειρίας» και «συμφώνως προς τη γενική και ειδική συγγραφή υποχρεώσεων» (βλ. άρθρα 3 και 6 του εν λόγω προσυμφώνου), συμφωνήθηκε να περιέλθει σ' αυτόν ποσοστό 689/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, το οποίο οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση να μεταβιβάσουν προς τον εργολάβο ή προς τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει.

Με την 7695/26-9-1996 τροποποιητική πράξη του ίδιου συμβολαιογράφου, υποκαταστάθηκε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του ως άνω εργολάβου η εναγομένη ομόρρυθμη τεχνική εταιρεία ομόρρυθμο μέλος της οποίας είναι και ο εν λόγω εργολάβος, ενώ με την ταυτόχρονη και νόμιμα μεταγραφείσα 7696/26-9-1996 πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού συγκροτήματος ανεξαρτήτων κατοικιών του ίδιου συμβολαιογράφου, το ως άνω οικόπεδο και το συγκρότημα που θα ανεγειρόταν υπήχθη στις σχετικές διατάξεις περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους. Μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών περιλαμβάνεται και η με στοιχεία 2B ιδιοκτησία, αποτελούμενη από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο και δεύτερο μετά το ισόγειο ορόφους, επιφανείας 87,43 τ.μ., 59,60 τ.μ., 63,14 τ.μ. και 20,85 τ.μ. αντίστοιχα. Στη συνέχεια δυνάμει του νόμιμα μεταγραφέντος 1365/5-12-1997 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών..., η ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία περιήλθε κατά κυριότητα στην ενάγουσα, αντί συνολικού τιμήματος 39.664.243 δραχμών. Στο εν λόγω συμβόλαιο, αντισυμβαλλόμενοι της ενάγουσας ήταν ο..., ενεργών ως αντιπρόσωπος των οικοπεδούχων και ο..., ενεργών ως διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος της εναγομένης - εκκαλούσας ομόρρυθμης εταιρείας, η οποία ανέλαβε έναντι της εφεσίβλητης ενάγουσας την υποχρέωση να αποπερατώσει με δαπάνες της την πωληθείσα οριζόντια ιδιοκτησία, ευρισκόμενη τότε στο στάδιο αποπερατώσεως των οπλινθοδομών, σύμφωνα με τους όρους και τις συμφωνίες του ως άνω προσυμφώνου και της ειδικής συγγραφής υποχρεώσεων, καθώς και των προσαρτώμενων σχεδιαγραμμάτων στην 7696/1996 πράξη συστάσεως του συμβολαιογράφου Αθηνών... . Σημειώνεται ότι στην παράγραφο 7 του ως άνω αγοραπωλητηρίου συμβο-

λαίου συμφωνήθηκε ότι εάν η αγοράστρια θέλει πρόσθετες εργασίες στην οριζόντια ιδιοκτησία, αυτές θα συμφωνούνται γραπτώς κατά είδος με την εργολήπτρια εταιρεία και θα εκτελούνται μόνο από τα συνεργεία του εργολήπτη, εκτός αν άλλως συμφωνηθεί, θα είναι δε πληρωτέες προκαταβολικά όσον αφορά τη διαφορά. Εξάλλου στο προοίμιο της ειδικής συγγραφής υποχρεώσεων, μεταξύ άλλων αναφέρεται ότι «η εκτέλεση απάντων ανεξαιρέτως των έργων θα γίνει χρησιμοποιούμενων προς τούτο τεχνικού και εργατικού προσωπικού, τελείως κατηρητισμένου τεχνικώς, ειδικευμένου σε διάφορα είδη εργασιών κι εμπειρών, ενώ στα άρθρα 5 και 14 της ειδικής συγγραφής υποχρεώσεων συμφωνείται, μεταξύ άλλων ότι «τα επιχρίσματα θα είναι πολύ επιμελημένα και οι τελικές επιφάνειες επίπεδες και ομαλές» και «οι από μπετόν αρμέ οροφές θα μονωθούν». Η παράδοση του έργου είχε συμφωνηθεί να γίνει στις 30-11-1998 αλλά, λόγω παραπόνων της ενάγουσας για πλημμελή κατασκευή του έργου, η παράδοση τελικά πραγματοποιήθηκε στις 2-4-1999, οπότε και υπεγράφη μεταξύ των διαδίκων σχετικό πρωτόκολλο παραλαβής, στο οποίο η ενάγουσα διατύπωσε ρητή επιφύλαξη για την άσκηση κάθε νόμιμου δικαιώματός της.

Αποδείχθηκε περαιτέρω ότι, μετά την παραλαβή της μεζονέτας, η ενάγουσα διαπίστωσε ελλείψεις και κακοτεχνίες στην κατασκευή της, που καθιστούσαν δυσχερή την εγκατάστασή της σ' αυτή. Ειδικότερα αποδείχθηκε ότι:

1) Στα πέντε παρτέρια που κατασκευάστηκαν, τα δύο πρώτα στη στάθμη της εισόδου της μεζονέτας με το δρόμο, διαστάσεων 5,20x3μ. και 0,60x5 μ. αντίστοιχα και τα λοιπά τρία στη στάθμη του υπερυψωμένου ισόγειου αυτής, διαστάσεων 4x5 μ., 0,82x1 μ. και 0,94x1,82 μ. αντίστοιχα, τοποθετήθηκε χώμα εντός αυτών χωρίς προηγούμενη στεγάνωση του δαπέδου και των τοιχίων τους, όπως επιβάλλουν οι κανόνες της οικοδομικής τέχνης, αφού γειτνιάζουν και επικάθονται του υπογείου. Συνέπεια δε της παράλειψης αυτής είναι η ύπαρξη υγρασίας στην εξωτερική πλευρά των τοιχίων, καθώς και στην οροφή του υπογείου χώρου κάτω απ' αυτές.

2) Δεν έχει τοποθετηθεί προστατευτικό κι-

γκλίδωμα στην είσοδο της μεζονέτας στη στάθμη του ισογείου, παρά το ότι είναι υπερυψωμένη κατά ύψος 2,90 μ. σε σχέση με το δρόμο, οπότε ενδείκνυται η κατασκευή και τοποθέτησή του κατά τους κανόνες της οικοδομικής τέχνης και της εμπειρίας, προς αποφυγή κινδύνου τραυματισμών.

3) Δεν έχει τοποθετηθεί αντλία στο φρεάτιο περισυλλογής των ομβρίων, όπως απαιτούν οι κανόνες της οικοδομικής τέχνης και της εμπειρίας, ώστε να διώχνουν τα ύδατα όταν υπερβαίνουν τη στάθμη του φρεατίου, στο δρόμο, με αποτέλεσμα μέσω της σχάρας που είναι τοποθετημένη στη ράμπα εισόδου του υπογείου αυτά να επιστρέφουν και να πλημμυρίζουν το υπόγειο.

4) Στον υπόγειο χώρο, τον οποίο η εργολήπτρια εταιρεία είχε υποχρέωση να διαστρώσει με πλακίδια, σύμφωνα με το δεύτερο πρωτόκολλο προσθέτων εργασιών, τα πλακίδια τοποθετήθηκαν με λάθος ρύση, με αποτέλεσμα τα ακαθάρτα ύδατα να μη μαζεύονται από το φρεάτιο περισυλλογής τους, αλλά να κατευθύνονται προς το σπίτι.

5) Στο χώρο στάθμευσης του υπογείου απαιτείται ο εκ νέου χρωματισμός των τοιχίων και της οροφής, μετά την αποκατάσταση του προβλήματος της υγρασίας, που οφείλεται κατά τα προαναφερθέντα στην πλημμελή στεγάνωση των παρτεριών που γειτνιάζουν και επικάθονται του χώρου αυτού.

6) Στο υπόγειο είναι τοποθετημένα κατασκευαστικά λανθασμένα τα τρία παράθυρα αλουμινίου (δεν εφαρμόζουν), με αποτέλεσμα να εισχωρούν νερά με τις βροχές κάτω από αυτά και να εμφανίζεται υγρασία στα τοιχία. Να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το τέταρτο πρωτόκολλο προσθέτων εργασιών, να μην η ενάγουσα επιλέγει τα συγκεκριμένα κουφώματα, όμως η σωστή τους τοποθέτηση είναι υποχρέωση της εναγομένης.

7) Στο φρέαρ του ανελκυστήρα εντός της μεζονέτας και συγκεκριμένα στα ενδιάμεσα διαστήματα μεταξύ των θυρών, δεν έχουν γίνει τα ανάλογα επιχρίσματα και οι χρωματισμοί, όπως όφειλε ο κατασκευαστής, δεδομένου ότι με το από 5-2-1997 ιδιωτικό συμφωνητικό η κατα-

σκευή του φρεατίου αποτελεί υποχρέωση της εργολήπτριας εταιρείας και όχι της ενάγουσας, που ευθύνεται μόνο για την αγορά και την τοποθέτηση του ανελκυστήρα.

8) Ομοίως δεν έχουν βαφεί οι θύρες του ανελκυστήρα εντός της οικίας, καθώς και οι εξωτερικές όψεις αυτού.

9) Στο υπόγειο, από λάθος τοποθέτηση, χάλασε ο εξαεριστήρας με συνέπεια την τοποθέτηση νέου.

10) Μεταξύ των εξώφυλλων και των μπαλκονόπορτων σε όλους τους ορόφους δεν τοποθετήθηκαν σοβατεπιά από πλακίδια στους τοίχους, όπως επιβάλλουν οι κανόνες της οικοδομικής τέχνης, για την αποτροπή εισροής υδάτων.

11) Στο χώρο του υπογείου δεν τοποθετήθηκε σώμα καλοριφέρ.

12) Στο δώμα, λόγω λανθασμένης τοποθέτησης της δίφυλλης μπαλκονόπορτας αλουμινίου, διαστάσεων 1,20x2,30 μ., εισρέουν όμβρια ύδατα στο ξύλινο πάτωμα του δωματίου.

13) Στους εξώστες δεν τοποθετήθηκαν βρύσες.

14) Στους εσωτερικούς χώρους της μεζονέτας, ο ασβέστης που χρησιμοποιήθηκε για τα επιχρίσματα, δεν ήταν σωστά «σβησμένος», με αποτέλεσμα να εμφανιστούν φουσκάλες στους τοίχους.

15) Στους δύο εξώστες του δωματός, επιφανείας 19 και 1,25 τ.μ. αντίστοιχα, μετά την τοποθέτηση των πλακιδίων, η πλήρωση των αρμών έγινε πλημμελής, με αποτέλεσμα να σκάσουν οι αρμοί και να εισχωρήσουν όμβρια ύδατα στους κάτω χώρους, τα επιχρίσματα να φουσκώσουν και να ξεφλουδίσουν τα χρώματα.

16) Στην ταράτσα τα λούκια απορροής των υδάτων δεν έχουν σωστή ρύση, με αποτέλεσμα να μην κατευθύνονται προς τους νεροσυλλέκτες και να εμφανίζεται υγρασία στις εξωτερικές όψεις των στηθαίων.

17) Στις εξωτερικές όψεις της μεζονέτας έχουν ρηγματωθεί τα διακοσμητικά 12 στοιχεία, αλλά και οι τοίχοι στους οποίους έγιναν επιχρίσματα, με αντιαισθητικό αποτέλεσμα. Αποδείχθηκε περαιτέρω ότι η εφεσίβλητη ενάγουσα υποχρεώθηκε να καταβάλει για την αντικατάσταση των ως άνω κακοτεχνιών και ελλείψεων,

το συνολικό ποσό των 6.891.825 δραχμών (βλ. τα προσκομιζόμενα σχετικά τιμολόγια και αποδείξεις αγοράς, την μαρτυρική κατάθεση της μάρτυρας της..., καθώς και την ως άνω τεχνική έκθεση), το οποίο και πρέπει να της επιδικαστεί. Συγκεκριμένα η ενάγουσα δαπάνησε:

1) Το ποσό των 794.000 δρχ. για την απομάκρυνση χώματος από τα παρτέρια, τη φόρτωση και τη μεταφορά του με αυτοκίνητο σε χωματερή, τον καθαρισμό και τη στεγανοποίηση των παρτεριών και την προμήθεια και τοποθέτηση κηπευτικού χώματος (σχετικά με την ως άνω με αρ. 1 κατοτεχνία).

2) Ποσό 147.000 δρχ. για προμήθεια, τοποθέτηση και βαφή του κιγκλιδώματος (με αρ. 2 έλλειψη).

3) Ποσό 400.000 δρχ. για χρωματισμό όλων των εξωτερικών επιφανειών (με αρ. 5 κατοτεχνία).

4) Ποσό 43.885 δρχ. για προμήθεια εξαεριστήρα (με αρ. 9 κατοτεχνία).

5) Ποσό 25.000 δρχ. για αγορά πλακιδίων (με αρ. 10 έλλειψη).

6) Ποσό 46.000 δρχ. για αγορά σώματος καλοριφέρ (με αρ. 12 έλλειψη).

7) Ποσό 252.000 δρχ. για καθαρισμό των αρμών και «στοκάρισμα» των πλακιδίων των εξωστών του δώματος (με αρ. 15 κατοτεχνία).

8) Ποσό 287.000 δρχ. για προμήθεια και τοποθέτηση αντλίας ομβρίων υδάτων και ηλεκτρική σύνδεση κατόπιν εκσκαφής χάνδακος ως το δρόμο (με αρ. 3 έλλειψη).

9) Ποσό 526.500 δρχ. για αποξήλωση πλακιδίων υπογείου και των υποστρωμάτων αυτών από τσιμεντοκονίαμα, απομάκρυνσή τους στη χωματερή, προμήθεια και τοποθέτηση νέων πλακιδίων (με αρ. 4 κατοτεχνία).

10) Ποσό 154.500 δρχ. για αντικατάσταση τριών παραθύρων αλουμινίου (με αρ. 6 κατοτεχνία).

11) Ποσό 57.000 δρχ. για επιχρίσματα και βαφή των τοιχίων του φρέατος του ανελκυστήρα (με αρ. 7 έλλειψη).

12) Ποσό 100.000 δρχ. για βαφή με ριπολίνη των εξωτερικών επιφανειών και των θυρών του ανελκυστήρα (με αρ. 8 έλλειψη).

13) Ποσό 112.000 δρχ. για αντικατάσταση

της μπαλκονόπορτας αλουμινίου (με αρ. 11 κατοτεχνία).

14) Ποσό 2.750.000 δρχ. για μόνωση των επιφανειών και εκ νέου βαφή των εσωτερικών επιφανειών της μεζονέτας (με αρ. 14 κατοτεχνία).

15) Ποσό 108.000 δρχ. για κατασκευή τσιμεντοκονίας και στεγάνωση σε λούκια με σωστή ρύση (με αρ. 16 κατοτεχνία).

16) Ποσό 1.080.000 δρχ. για αντικατάσταση επιχρισμάτων στις εξωτερικές όψεις του ακινήτου και βαφή των επιφανειών τους (με αρ. 17 κατοτεχνία).

17) Ποσό 8.000 δρχ. για αγορά και τοποθέτηση έξι βρυσών στους εξώστες (με αρ. 13 έλλειψη). Συνολικά λοιπόν, για την αποκατάσταση όλων των προαναφερθεισών κατοτεχνιών και ελλείψεων, η εφεσίβλητη δαπάνησε το ποσό των (794.000 + 147.400 + 400.000 + 43.885 + 25.000 + 46.000 + 252.000 + 287.000 + 526.500 + 154.500 + 57.000 + 100.000 + 112.000 + 2.750.000 + 108.000 + 1.080.0 + 8.000) 6.891.285 δραχμών. Τέλος αποδείχθηκε ότι η ενάγουσα εγκαταστάθηκε στην επίδικη μεζονέτα τον Ιούλιο του 2000, οπότε και ολοκληρώθηκε η αποκατάσταση των ελλείψεων και κατοτεχνιών που προαναφέρθηκε. Μέχρι τότε κατοικούσε σε ιδιόκτητο διαμέρισμα έξι δωματίων, συνολικής επιφανείας 144 τ.μ. επί της οδού... στην Πλατεία Μαβίλη (βλ. τη σχετική 885/1991 συμβολαιογραφική πράξη γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Αθηνών...). Το εν λόγω διαμέρισμα, μετά τη μετεγκατάσταση της ενάγουσας, εκμισθώθηκε σε τρίτον, αντί μηνιαίου μισθώματος 260.000 δρχ. (βλ. το προσκομιζόμενο από 1-11-2000 μισθωτήριο συμφωνητικό). Η καθυστερημένη εκμίσθωσή του (μετά τον Απρίλιο του 1999, οπότε η επίδικη μεζονέτα παραδόθηκε μεν στην ενάγουσα αλλά με τις ως άνω ελλείψεις και κατοτεχνίες) οφείλεται στην αδυναμία μετεγκατάστασης της ενάγουσας, εξαιτίας των κατοτεχνιών, με αποτέλεσμα αυτή να απωλέσει μηνιαία μισθώματα έντεκα μηνών, ήτοι από 1-5-1999 έως 31-3-2000 (χρόνος κατάθεσης της αγωγής), ανερχόμενα στο ποσό των (260.000x11) 2.860.000 δραχμών.

Με βάση όλα τα δεδομένα αυτά, η εκκαλούμενη απόφαση, που δέχθηκε εν μέρει την αγωγή

κατά το ποσό των 28.617,12 ευρώ, ισόποσο των (6.891.285 + 2.860.000) 9.751.285 ευρώ, ορθώς εκτίμησε τις αποδείξεις και είναι απορριπτέος ως αβάσιμοι οι υποστηρίζοντες το αντίθετο λόγοι της εφέσεως της εναγομένης εταιρείας. [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ

Υπ' αριθ. 174/2012

Ανακοπή τρίτου κατά επισπεύδοντος δανειστή και οφειλέτη ως αναγκαίων ομοδίκων, λόγω εκ του νόμου κοινής παθητικής νομιμοποίησης. Ο απολειπόμενος ομόδικος αντιπροσωπεύεται από τον παριστάμενο, η δε απόφαση δεν μπορεί να προσβληθεί με ανακοπή ερημοδικίας, αφού πρόκειται για δίκη περί την εκτέλεση. Στεγαστικά δάνεια. Κατοικία. Δημόσιοι υπάλληλοι. Απαγόρευση διάθεσης ακινήτου. Ακυρότητα. Άκυρη η διάθεση αντικειμένου, αν ο νόμος την απαγορεύει ρητά ή συνάγεται οπωσδήποτε. Απαγόρευση οποιασδήποτε συμβατικής μεταβίβασης των αποκτώμενων με βάση στεγαστικά δάνεια δημοσίων υπαλλήλων. Απαγόρευση της με αναγκαστική εκτέλεση διάθεσης του ακινήτου που αγοράσθηκε ή επισκευάσθηκε με χρήματα του άνω δανείου, αφού με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός, που περατώνεται με την κατακύρωση, η δε διάθεση του ακινήτου μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του δανείου είναι άκυρη.

Από τη διάταξη του άρθρου 936 παρ. 2 ΚΠολΔ επιβάλλεται η υποχρέωση απευθύνσεως της διεκδικητικής ανακοπής τρίτου κατά του επισπεύδοντος δανειστού και του οφειλέτου, η οποία αναφέρεται σε κάθε περίπτωση κατά την οποία ασκείται η ανακοπή αυτή από τον τρίτο, λόγω προσβολής του δικαιώματός του στο αντικείμενο της εκτελέσεως και εκ τούτου υποδηλώνεται η ύπαρξη αναγκαστικής ομοδικίας, η οποία στηρίζεται στην κοινή παθητική νομιμοποίηση που επιβάλλει ο νόμος (Ολ ΑΠ 63/1981 ΝοΒ 29, 1257, ΑΠ 1270/1979 ΝοΒ 28, 722). Σε περίπτωση απουσίας ενός των ομοδίκων (αρθρ. 76 παρ. 1 ΚΠολΔ) ο απολειπόμενος ομόδικος

αντιπροσωπεύεται από τον παριστάμενο, υπό την έννοια, ότι θεωρείται ότι παρίσταται και αυτός και ότι συμμετέχει στη συζήτηση, η δε απόφαση, που εκδίδεται δεν μπορεί να προσβληθεί με ανακοπή ερημοδικίας (αρθρ. 937 παρ. ΚΠολΔ), αφού πρόκειται περί δίκης σχετική με την εκτέλεση (ΑΠ 434/1995 Ελ. Δ/νη 37, 331).

Στην προκειμένη υπόθεση φέρεται προς εκδίκαση η υπ' αριθ. κατ. 40/20.3.2006 έφεση κατ' αποφάσεως που εκδόθηκε επί διεκδικητικής ανακοπής τρίτου και η δεύτερη των εφεσίβλητων (οφειλέτρια) δεν παραστάθηκε κατά την εκφώνηση της υποθέσεως από την σειρά του οικείου πινακίου, καίτοι κλητεύθηκε νομότυπα και εμπρόθεσμα δια να παραστεί στην συζήτηση της εφέσεως (βλ. την υπ' αρ. ... έκθεση επιδόσεως του δικαστικού επιμελητού Κ. Π.). Επομένως, εφ' όσον στην προκειμένη περίπτωση οι εφεσίβλητοι (οφειλέτρια και επισπεύδουσα) τελούν σε αναγκαστική ομοδικία, η απολειπόμενη ομόδικος εφεσίβλητος Β.Φ. αντιπροσωπεύεται στη δίκη από την πρώτη ομόδικό της και θεωρείται ότι και αυτή συμμετέχει στη συζήτηση της υποθέσεως. Συνακόλουθα πρέπει να ερευνηθεί περαιτέρω η υπόθεση, χωρίς να οριστεί παράβολο για την περίπτωση ασκήσεως αιτιολογημένης ανακοπής ερημοδικίας, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα.

Η κρινόμενη έφεση του πρωτοδίκως ηττηθέντος ανακόπτοντος και ήδη εκκαλούντος Ν.Π.Δ.Δ. με την επωνυμία «Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων» κατά της υπ' αριθμ. 34/2006 οριστικής αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Τρικάλων, που εκδόθηκε κατά την τακτική διαδικασία με τις αποκλίσεις που ορίζουν οι διατάξεις των άρθρων 933 επ. Κ.Πολ.Δ., ερήμην της δεύτερης των καθ' ων η ανακοπή, αλλά αντιπροσωπευομένης από την πρώτη εξ αυτών, λόγω της μεταξύ τους αναγκαστικής ομοδικίας, έχει ασκηθεί σύμφωνα με τις νόμιμες διατυπώσεις και εμπροθέσμως, εφόσον από τα προσκομιζόμενα έγγραφα δεν προκύπτει, ούτε, άλλωστε, οι διάδικοι επικαλούνται επίδοση της εκκαλούμενης αποφάσεως (αρθρ. 495 παρ. 1 και 2, 511, 513 επ., 518 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ.). Πρέπει, επομένως, να γίνει τυπικά δεκτή και να ερευνηθεί περαιτέρω ως προς το παραδεκτό και βάσιμο

των λόγων της κατά την ίδια ως άνω διαδικασία (άρθρ. 533 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.). Με την ενώπιον του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου με αριθμ. κατάθεσης .../2005 ανακοπή του το ανακόπτον και ήδη εκκαλούν ζήτησε την ακύρωση αφενός μεν της επιβληθείσας με την υπ' αριθμ. .../30.1.2004 έκθεση κατασχέσεως του δικαστικού επιμελητή Κ.Π. κατασχέσεως υπέρ της πρώτης των καθ' ων-εφειβλήτων τραπεζικής εταιρείας επί ακινήτου της δεύτερης εξ αυτών, αφετέρου δε της υπ' αριθμ. .../17.3.2005 περιλήψεως κατασχέσεως εκθέσεως της δικαστικής επιμελήτριας του αυτού ως άνω Πρωτοδικείου Μ.Μ. με την οποία επισπεύδεται πλειστηριασμός του, για το λόγο ότι στην άνω οφειλέτρια έχει χορηγήσει στεγαστικό δάνειο για την ανέγερση πρώτης κατοικίας, το οποίο δεν έχει ακόμη εξοφληθεί και ως εκ τούτου απαγορεύεται η διάθεση του κατ' άρθρο 8 παρ. 1 του Ν.Δ. 3783/1957. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο με την εκκαλουμένη απόφασή του απέρριψε την ανακοπή ως μη νόμιμη. Κατά της αποφάσεως αυτής παραπονείται τώρα το εκκαλούν με την έφεσή του για εσφαλμένη εφαρμογή του νόμου και ζητεί την εξαφάνισή της και την παραδοχή της ανακοπής του.

Κατά το άρθρο 175 ε δ. α' Α.Κ., η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Η απαγόρευση διαθέσεως δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητώς στο νόμο, αλλά αρκεί να συνάγεται οπωσδήποτε αυτό που ήθελε ο νομοθέτης (Α.Π. 1081/2005 ΕλλΔ 48.154). Περαιτέρω με τα άρθρα 1 και 2 παρ. 1 του ν.δ. 3783/1957 «διευκολύνσεις στέγασης δημοσίων υπαλλήλων» ορίζεται ότι σκοπός του ν.δ/τος αυτού είναι η βάσει ενιαίου προγράμματος παροχή διευκολύνσεων προς τους στο άρθρο 2 αναφερομένους για την απόκτηση παρ' αυτών ιδιόκτητης κατοικίας. Δικαίωμα δε αποκτήσεως κατοικίας κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου έχουν όλοι οι ισόβιοι ή μόνιμοι πολιτικοί υπάλληλοι του Κράτους, συμπεριλαμβανομένων των Σωμάτων Δημοσίας Ασφαλείας, της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, του Λιμενικού Σώματος και των Ανακτόρων, ως και οι μόνιμοι υπάλληλοι των Ν.Π.Δ.Δ. οι έχοντες την δημοσιοϋπαλληλική ιδιότητα, συνταξιοδοτούμενοι από το Δημόσιο Ταμείο ως και οι εφημέριοι,

εφόσον κέκτηνται, έγγαμοι μεν ή άγαμοι μόνοι προστάται μη εχουσών πόρους συντηρήσεως, αγάμων αδελφών ή απόρου ανικάνου προς εργασία πατρός ή απόρου χήρας μητρός, όντες και έχοντες υπερδεκαετή μόνιμη στο Δημόσιο, στο Ν.Π.Δ.Δ. ή στην Εκκλησία υπηρεσία, άγαμοι δε υπερδεκαπενταετή τοιαύτη και δεν τυγχάνουν, τόσο αυτοί όσο και οι σύζυγοι, κύριοι κατά πλήρες δικαίωμα ιδιοκτησίας ή ισόβιας επικαρπίας ή οικήσεως άλλης οικίας ή διαμερίσματος στην Ελλάδα και σε πόλη άνω των 5.000 κατοίκων. Περαιτέρω με το άρθρο 8 παρ. 1, 2, 3 και 4 του ίδιου ν.δ/τος ορίζεται ότι οι κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού αποκτώμενες κατοικίες δεν υπόκεινται σε επίταξη και γενικά σε οποιοδήποτε άλλο περιορισμό της κυριότητας μέχρι την ολοσχερή εξόφληση των προς τούτο συνομολογούμενων δανείων. Απαγορεύονται επίσης μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του δανείου η κατάσχεση και απαλλοτρίωση των κατά τις διατάξεις του παρόντος αποκτηθησομένων οικιών, διαμερισμάτων και οικοπέδων των εν άρθρω 2 του παρόντος νόμου προσώπων για οφειλές αυτών οποιασδήποτε φύσεως προς οιονδήποτε, γεγεννημένας προ της ισχύος του παρόντος ν.δ/τος. Απαγορεύονται απολύτως η κατάσχεση των τοκοχρεωλυτικών δόσεων των οφειλετών προσώπων του αρθρ. 2 του παρόντος ν.δ/τος ως και προϊόντος των δανείων των προς αυτούς χορηγούμενων για την απόκτηση κατοικίας. Σε περίπτωση εκνίκησης του εις υποθήκη κατά τις διατάξεις του παρόντος ν.δ/τος δοθέντος ακινήτου προς τον δανειστή, ο αναδειχθείς νέος ιδιοκτήτης υπεισέρχεται αυτοδικαίως, στις εκ της δανειστικής συμβάσεως υποχρεώσεις, ευθυνόμενος μετά του αρχικού οφειλέτη εις ολόκληρον έναντι του δανειστή. Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων και εκείνης του άρθρου 9 παρ. 2 κατά την οποία δάνεια τοκοχρεωλυτικής αποσβέσεως συνάπτονται από τα προαναφερόμενα πρόσωπα και για συμπλήρωση, αποπεράτωση ή επέκταση υφισταμένων οικιών συνάγεται ότι η οποιαδήποτε συμβατική μεταβίβαση των αποκτώμενων με βάση τα ανωτέρω δάνεια κατοικιών απαγορεύεται και ότι με τις ως άνω διατάξεις, για λόγους γενικότερου συμφέροντος θεσπίζεται απαγόρευση της διαθέσεως

που πραγματοποιείται με αναγκαστική εκτέλεση, του ακινήτου που αγοράστηκε ή επισκευάστηκε με χρήματα του ανωτέρω δανείου αφού με δικαιοπρακτική διάθεση και μάλιστα με ιδιόρρυθμη σύμβαση εξομοιώνεται και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός, ο οποίος περατώνεται με την κατακύρωση (Ολ.ΑΠ 1688/1983 ΝοΒ 32.1534), η δε διάθεση του ακινήτου μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του δανείου είναι άκυρη (βλ. σχετικά ΑΠ 1081/2005 ΕΛΛΔ 48.154, ΑΠ 797/2000, Ελλ.Δικ. 41.1608, Ε.Α. 4167/2001, ΕΛΛΔ 42.1374).

Στην προκειμένη περίπτωση, από όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που οι διάδικοι επικαλούνται και προσκομίζουν, αποδεικνύονται τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά: Με την υπ' αριθμ. .../30.1.2004 έκθεση αναγκαστικής κατασχέσεως του δικαστικού επιμελητή Κ.Π. επεβλήθη αναγκαστική κατάσχεση στο περιγραφόμενο στην ανακοπή ακίνητο, ήτοι σε ένα οικοπέδο πρώην αγροτεμάχιο με αριθμό τεμαχίου..., που βρίσκεται στη θέση Φ., της κτηματικής περιφέρειας του χωριού Π.Τ., του νομού Τ., έκτασης συνολικής πέντε στρεμμάτων και πεντακοσίων (5.500) τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα δε με πρόσφατη καταμέτρηση και το σχετικό τοπογραφικό σχεδιάγραμμα της πολιτικού μηχανικού Δ.Ν., 5.499,51 μ.τ. και το οποίο φαίνεται περιμετρικά με τα στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΜΝΟΠΡ, με πλευρές και σύνορα: πλευρά ΑΒ μήκους 39 μέτρων, πλευρά ΒΓ μήκους 26,50 μέτρων, με κοινοτικό δρόμο, πλευρά ΓΔ μήκους 7,40 μέτρων, πλευρά ΔΕ μήκους 12,50 μέτρων, πλευρά ΕΖ μήκους 29,40 μέτρων, πλευρά ΖΗ μήκους 30 μέτρων, πλευρά ΗΘ μήκους 30 μέτρων, πλευρά ΘΙ μήκους 124,70, πλευρά ΚΑ μήκους 22 μέτρων, ΛΜ μήκους 12 μέτρων, πλευρά ΜΝ μήκους 8,60 μέτρων, με ρέμα, πλευρά ΝΟ μήκους 3 μέτρων με αγροτικό δρόμο, πλευρά ΟΠ μήκους 20 μέτρων, πλευρά ΠΡ μήκους 22 μέτρων, πλευρά ΡΑ μήκους 105,30 μέτρων με ιδιοκτησία Σ.Π.. Επί του ως άνω οικοπέδου βρίσκεται ημιτελής διώροφη μονοκατοικία της οποίας το ισόγειο και ο όροφος επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερικό κλιμακοστάσιο και θα περιλαμβάνουν το μεν ισόγειο, κουζίνα, καθιστικό, τραπεζαρία ένα δωμάτιο, WC, ο δε όροφος δύο δωμάτια, λουτρό και

διάδρομο. Η επιφάνεια της οικοδομής είναι 119,97 τ.μ. και ο όγκος αυτής 488 κ.μ. και ανήκει κατά κυριότητα στην δεύτερη των καθ' ων η ανακοπή-εφεσιβλήτων. Ακολούθως εκδόθηκε η υπ' αριθμ. .../17.3.2005 περίληψη κατασχετήριας έκθεσης του εν λόγω ακινήτου της δικαστικής επιμελήτριας Μ.Μ. , με την οποία ορίστηκε ημέρα διενεργείας του πλειστηριασμού η 25.5.2005. Επισπεύδουσα την ανωτέρω αναγκαστική εκτέλεση είναι η πρώτη των καθ' ων-εφεσιβλήτων τραπεζική εταιρεία για την ικανοποίηση απαιτήσεως της σε βάρος της οφειλέτριας δεύτερης των καθ' ων, που απορρέει από την υπ' αριθμ. 12/2004 διαταγή πληρωμής του δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Τρικάλων, ποσού 12.531,94 ευρώ πλέον τόκων και εξόδων.

Το πλειστηριαζόμενο ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα της άνω οφειλέτριας δυνάμει του νομίμως μεταγεγραμμένου υπ' αριθμ. .../1994 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Φ.Α. Και για ανέγερση οικοδομής σ' αυτό το ανακόπτον Ταμείο Παρακαταθηκών & Δανείων με το από 1.7.1998 δανειστικό συμβόλαιο χορήγησε στην οφειλέτρια, υπάλληλο του Δημοσίου, ενυπόθηκο τοκοχρεωλυτικό δάνειο, για ανέγερση πρώτης κατοικίας, ποσού 15.000.000 δραχμών, εγγράφοντας επ' αυτού πρώτη υποθήκη. Το ανωτέρω δάνειο χορηγήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του προαναφερόμενου ν.δ/τος 3783/1957, δεν έχει δε αυτό εξοφληθεί ολοσχερώς, αφού έχει περίοδο τοκοχρεωλυτικής εξοφλήσεως έως 30.6.2028. Συνεπώς, αφού δεν συντρέχει η προϋπόθεση της ολοσχερούς εξοφλήσεως του δανείου αυτού, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην προεκτεθείσα νομική σκέψη, είναι άκυρος ο επισπευδόμενος από την πρώτη των καθ' ων αναγκαστικός πλειστηριασμός, δεδομένου ότι υφίσταται απαγόρευση διαθέσεως του εν λόγω ακινήτου, που ανεγέρθηκε με τα χρήματα του χορηγηθέντος δανείου και ως εκ τούτου ο σχετικός λόγος της ανακοπής, ο οποίος είναι νόμιμος, στηριζόμενος στις προαναφερόμενες διατάξεις, είναι και κατ' ουσίαν βάσιμος, απορριπτόμενης της ένστασης που προέβαλε η πρώτη των καθ' ων η ανακοπή για καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος εκ μέρους του ανακόπτοντος, λόγω της προβολής των με την ανακοπή του ισχυρι-

σμών. Συνακόλουθα, το Πρωτοβάθμιο Δικαστήριο, το οποίο με την εκκαλουμένη απόφασή του απέρριψε την ανακοπή ως μη νόμιμη, έσφαλε ως προς την εφαρμογή του νόμου και πρέπει, κατά παραδοχή της εφέσεως και ως κατ' ουσίαν βάσιμης, να εξαφανιστεί η εκκαλουμένη απόφαση και αφού κρατηθεί η υπόθεση από το παρόν Δικαστήριο προς ουσιαστική εκδίκαση (αρθρ. 535 Κ.Πολ.Δ.), να γίνει δεκτή η ανακοπή ως ουσιαστικά βάσιμη και να ακυρωθούν οι προαναφερόμενες έκθεση αναγκαστικής κατασχέσεως και περίληψη κατασχετήριας εκθέσεως. Τα δικαστικά έξοδα και των δύο βαθμών δικαιοδοσίας πρέπει να συμψηφιστούν στο σύνολό τους μεταξύ των διαδίκων, λόγω της ιδιαίτερης δυσχέρειας στην ερμηνεία των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν (αρθρ. 179, 183 Κ.Πολ.Δ.). [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ

Υπ' αριθ. 263/2012

Αδικοβόλογοητος πλουτιζμός. Αμοιβή Υποθηκοφύλακα. Ομολογιακό δάνειο. Τράπεζες. Προσημείωση. Αμοιβή υποθηκοφύλακος με πάγια (και όχι αναλογικά) δικαιώματα εκατό ευρώ για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης προς εξασφάλιση απαίτησης της Τράπεζας εξ ομολογιακού δανείου υπαγόμενου στο νόμο 3156/2003. Η διάταξη της § 2 του άρθρου 14 του άνω νόμου αναφέρεται στις εγγραφές σύστασης ή μεταβίβασης ή διαγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε δημόσιο βιβλίο, καθώς και στις εγγραφές παροχών ασφαλείας για κάθε σύμβαση από ομολογιακό δάνειο και όχι μόνο στις τιλοποιήσεις των άρθρων 10 και 11 αυτού. Ο ως άνω περιορισμός (και όχι κατάργηση) της αμοιβής του υποθηκοφύλακα υπαγορεύεται από το δημόσιο συμφέρον και είναι ανάλογος προς το σκοπό διευκόλυνσης της χρηματοδότησης ελληνικών επιχειρήσεων. Μη αδικοπραξία ελλείψει υπαιτιότητας Υποθηκοφύλακα επί εσφαλμένου υπολογισμού αμοιβής του για εγγραφή άνω προσημείωσης καθόσον πίστευε δικαιολογημένα στην ορθότητά του, έχοντας υπόψη σχετικές δικαστικές αποφάσεις. Εκκαθάριση των εισπραττομένων από τον άμισθο υποθηκο-

φύλακα και απόδοση μέρους αυτών ως δημόσιο έσοδο στο Δημόσιο Ταμείο. Μη αδικαιολόγητος πλουτιζμός του Υποθηκοφύλακα ως προς τα ποσά, πέραν της πάγιας αμοιβής, που απέδωσε κατά νόμον σε τρίτους ως δικαιώματα αυτών. Χωρίς νόμιμη αιτία ο πλουτιζμός του όμως κατά το υπόλοιπο ποσό της καθαρής αμοιβής του (πέραν της νόμιμης πάγιας) και μη νόμιμος ο ισχυρισμός ότι δεν σώζεται ως αναλωθείς σε λειτουργικές δαπάνες του Υποθηκοφυλακείου, καθόσον έγινε με αντίστοιχη εξοικονόμηση δαπανών.

[...] 2. Η ενάγουσα με την υπό κρίση αγωγή της ισχυρίζεται ότι, για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου που συνήψε με Τράπεζα, η εναγομένη ως αρμόδια Υποθηκοφύλακας αξίωσε και έλαβε ως αμοιβή αναλογικά δικαιώματα συνολικού ποσού 39.927,28 ευρώ, ενώ κατά νόμο έπρεπε να λάβει πάγια αμοιβή 100 ευρώ. Για τους λόγους αυτούς ζητεί, επικαλούμενη κυρίως μεν τις διατάξεις περί αδικοπραξιών διότι η εναγομένη με την ανωτέρω ενέργειά της, την οποία τέλεσε υπαίτια και κατά παράβαση του νόμου, τη ζημίωσε κατά το επί πλέον του νομίμου εισπραχθέν ποσό των 39.827,28 ευρώ, επικουρικά δε τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτιζμού διότι η εναγομένη κατέστη ως προς το επί πλέον ποσό πλουσίότερη σε βάρος της περιουσίας της χωρίς νόμιμη αιτία, να υποχρεωθεί η τελευταία να της καταβάλει 39.827 με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής. Για το αντικείμενο της αγωγής έχει καταβληθεί το απαιτούμενο τέλος δικαστικού ενσήμου (βλ. το υπ' αριθ. .../18.5.2011 διπλότυπο είσπραξης τύπου Α της ΔΟΥ Λ.). Επίσης, η αγωγή, η οποία είναι νόμιμη, θεμελιούμενη στα άρθρα 346, 914, 904 του Α.Κ, είναι ορισμένη και ως προς τις δύο βάσεις της, καθώς η ενάγουσα εκθέτει επαρκώς την παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά της εναγομένης, εξ αιτίας της οποίας υπέστη την εκτιθέμενη ζημία. Ειδικότερα, ορισμένη και νόμιμη είναι και η επικουρική βάση περί αδικαιολογήτου πλουτιζμού, διότι ναι μεν η αξίωση του αδικαιολογήτου πλουτιζμού από απόψεως ουσιαστικού δι-

καίου είναι επιβλητική, ασκούμενη όταν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τη θεμελίωση αξιώσεως από σύμβαση ή αδικοπραξία, αφού σε αντίθετη περίπτωση δεν δύναται να γίνει λόγος για έλλειψη νόμιμης αιτίας, αν όμως η αξίωση του αδικαιολόγητου πλουτισμού σωρεύεται κατά δικονομική επικουρικότητα (άρθρο 219 ΚΠολΔ) υπό την αίρεση της απορρίψεως της κύριας βάσης από σύμβαση ή αδικοπραξία, τότε για την πληρότητα της επικουρικής αυτής αγωγής, αν μεν η κύρια βάση στηρίζεται στη σύμβαση, πρέπει να γίνεται στο αγωγικό δικόγραφο απλή επίκληση της ακυρότητας της συμβάσεως, αν δε η κύρια βάση στηρίζεται στην αδικοπραξία, τότε πρέπει να αναφέρεται μόνον η ωφέλεια που αποκόμισε ο εναγόμενος από την αδικοπραξία (ΑΠ 28/2010 αδημοσίευτη). Γι' αυτό οι αντίθετοι ισχυρισμοί της εναγομένης πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι. Πρέπει λοιπόν να ακολουθήσει η ουσιαστική έρευνα της υπόθεσης.

3. Η εναγόμενη ισχυρίζεται ότι οι διατάξεις του άρθρου 14 παρ. 1 του Ν. 3156/2003, σύμφωνα με το οποίο η παροχή ασφάλειας που καταχωρείται σε δημόσιο βιβλίο για σύμβαση που προβλέπεται από αυτόν τον νόμο απαλλάσσεται από κάθε άμεσο ή έμμεσο φόρο περιλαμβανομένου και του φόρου υπεραξίας, τέλος ανταποδοτικό ή μη, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά του Ν. 128/1975, προμήθεια, δικαίωμα ή άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων, για την δε εγγραφή της ασφάλειας στο κτηματολόγιο ή στο υποθηκοφυλακείο, εφόσον με αυτή εξασφαλίζεται απαίτηση από ομολογιακό δάνειο που υπάγεται στο Ν. 3156/2003 απαιτείται η καταβολή πάγιων μόνο δικαιωμάτων 100 ευρώ, αποκλειόμενης άλλης επιβάρυνσης ή τέλους, αφορά μόνο στη σύσταση υποθήκης και όχι και στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, όπως εν προκειμένω. Ο ισχυρισμός της όμως αυτός δεν είναι νόμιμος και πρέπει να απορριφθεί, διότι, όπως συνάγεται από την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003, ο ανωτέρω νόμος αναφέρεται σε κάθε εγγραφή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, επομένως και της προσημείωσης υποθήκης, η οποία αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης υπό την ανα-

βλητική αίρεσή της, τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης με αναδρομικά αποτελέσματα από την ημέρα της εγγραφής της προσημείωσης (ΑΠΟλομ 14/2006, ΕφΠατρ 799/2008 ΑχΝομ 2009 σελ. 188, ΕφΑθ 6959/2008 ΕΛΔνη 2009 σελ. 614).

4. Περαιτέρω, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003, «για κάθε εγγραφή σύστασης ή μεταβίβασης ή άρση ή διαγραφή εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή σημειώσεων σε οποιοδήποτε δημόσιο βιβλίο, μητρώο ή κτηματολόγιο και για την καταχώριση των συμβάσεων των άρθρων 10 και 11, καταβάλλονται μόνο πάγια δικαιώματα εμμίσθων ή αμίσθων υποθηκοφυλάκων εκατό ευρώ (100€) αποκλειόμενης οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης ή τέλους». Στην προκειμένη περίπτωση η εναγόμενη ισχυρίζεται ότι οι προαναφερόμενες διατάξεις του Ν. 3156/2003 αφορούν μόνο στις περιπτώσεις των τιτλοποιήσεων (άρθρα 10 και 11 του νόμου αυτού) και όχι και στην περίπτωση των κοινών ομολογιακών δανείων, όπως ήταν το δάνειο της ενάγουσας. Και αυτός ο ισχυρισμός της εναγομένης πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος διότι, παρά την ασαφή γραμματική διατύπωση του ανωτέρω άρθρου 14 παρ. 2 του Ν. 3156/2003, από τη γραμματική και τη συστηματική ερμηνεία του περιεχομένου του προκύπτει αφενός μεν ότι στο προστατευτικό καθεστώς του εν λόγω νόμου εμπίπτουν οι εγγραφές σύστασης παροχών ασφαλείας για κάθε σύμβαση από ομολογιακό δάνειο και όχι μόνο οι περιπτώσεις των τιτλοποιήσεων των άρθρων 10 και 11, αφετέρου δε ότι η προσθήκη της φράσης «των συμβάσεων των άρθρων 10 και 11» έγινε γιατί η καταχώριση αφορά μόνο στις συμβάσεις οι οποίες «καταχωρούνται» στα ιδιαίτερα βιβλία του Ν. 2844/2000, δεδομένου ότι εμπεριέχουν εκχώρηση επιχειρηματικών απαιτήσεων, η δε λέξη «καταχώριση» δεν αρμόζει ούτε στη σύσταση υποθήκης ούτε στην εγγραφή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, η οποία απαντάται στα κοινά ομολογιακά δάνεια και όχι στις τιτλοποιήσεις όπου η κύρια διασφάλιση των επενδυτών είναι οι εκχωρηθείσες απαιτήσεις. Επομένως η διάταξη της § 2 του άρθρου 14 δεν αναφέρεται μόνο στις μεταβιβάσεις ακινήτων αλλά γε-

νικά στην εγγραφή σύστασης ή μεταβίβασης ή αρχή ή διαγραφή εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή σημειώσεων σε οποιοδήποτε δημόσιο βιβλίο (ΕφΚρητ 194/2009 ΧρΙΔ 2010 σελ. 446, ΕφΑθ 6959/2008 ό.π., ΕφΠατρ 799/2008 ό.π.).

5. Περαιτέρω, σύμφωνα με την Εισηγητική Έκθεση του Ν. 3156/2003, «κρίθηκε απαραίτητη η θέσπιση στην Ελλάδα ενός σύγχρονου, πλήρους, συμβατού με την οικογένεια δικαίων στην οποία ανήκει το ελληνικό δίκαιο πλέγματος διατάξεων, που θα διασφαλίζουν τη δημιουργία τόσο της χρηματιστηριακής όσο και της εξωχρηματιστηριακής αγοράς ομολόγων που εκδίδονται στα πλαίσια ομολογιακών δανείων ιδιωτικών επιχειρήσεων, δεδομένου ότι λόγω του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου η δυσκολία χρηματοδότησης των φερέγγυων ελληνικών επιχειρήσεων με έκδοση ομολογιακών δανείων στην έντονη ανταγωνιστική αγορά του ευρωπαϊκού χώρου ενείχε τον κίνδυνο να οδηγηθούν οι επιχειρήσεις στην αναζήτηση κεφαλαίων και σε επενδύσεις εκτός ελληνικής κεφαλαιαγοράς. Με τον τρόπο αυτό η Ελληνική Κεφαλαιαγορά θα αποκτήσει πληρότητα προς όφελος των επιχειρήσεων και της ελληνικής οικονομίας». Από τις προαναφερόμενες διατάξεις του Ν. 3156/2003 και την εισηγητική αυτού έκθεση αποδεικνύεται ότι οι θεσπιζόμενοι από αυτόν περιορισμοί και ειδικότερα ο άνω περιορισμός της αμοιβής των υποθηκοφυλάκων στο πάγιο τέλος των 100 ευρώ, είναι ευλόγως αναγκαίος και πρόσφορος προκειμένου να καταστεί ευχερέστερη και περισσότερο ευέλικτη η έκδοση ομολογιακών δανείων και δεν έχει σκοπό να περιορίσει την ελευθερία άσκησης του επαγγέλματος των υποθηκοφυλάκων, αλλά όπως και σε άλλες περιπτώσεις (π.χ. νόμος για τις αποκρτικοποιήσεις της § 2 του άρθρου 10 του ν. 3049/2002) να επιβάλει περιορισμούς χρεώσεων που σε αντίθετη περίπτωση θα καθιστούσαν ασύμφορη οικονομικά την έκδοση ομολογιών στην Ελλάδα με αποτέλεσμα τη ματαίωση του επιδιωκόμενου από το νόμο σκοπού και τον προσανατολισμό των επενδυτών σε άλλες διεθνείς αγορές, σε συνάρτηση και με την ανάλογη ρύθμιση αποστέρησης εσόδων που το ίδιο το Δημόσιο υφίσταται με τις προβλεπόμενες ειδικές φο-

ρολογικές ρυθμίσεις στην § 1 του άρθρου 14 του Νόμου. Διαφορετικά η κατάρτιση των ως άνω συμβάσεων ομολογιακών δανείων θα είχε δυσβάστακτο κόστος και δεν θα μπορούσαν να πραγματοποιηθούν, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να επιτευχθεί η πρωταρχική επιδίωξη του νομοθέτη που είναι η ενίσχυση και προστασία της επιχειρηματικής δραστηριότητας και πίστης των επιχειρήσεων, έτσι ώστε να καταστούν ανταγωνιστικές μέσα στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα προς εξυπηρέτηση της εθνικής οικονομίας και του γενικότερου δημόσιου συμφέροντος. Δεν είναι δε και δυσανάλογος ο περιορισμός του δικαιώματος των υποθηκοφυλάκων ιδίως ενόψει του ότι πρόκειται για εξαιρετικά περιορισμένη κατηγορία εκ της ευρείας εκτάσεως αντικειμένων της αρμοδιότητάς τους. Επομένως ο προβλεπόμενος από τη διάταξη του άρθρου 14 § 2 του Ν. 3156/2003 περιορισμός της αμοιβής του υποθηκοφύλακα, που αφορά σε εμπράγματα ασφάλειες, μεταξύ των οποίων και στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, προς εξασφάλιση ειδικών μορφών χρηματοδότησης που ρυθμίστηκαν με το νόμο αυτό και όχι βέβαια η κατάρτιση αυτής (αμοιβής), υπαγορεύεται από το γενικότερο δημόσιο συμφέρον και δεν είναι αντίθετος στην αρχή της αναλογικότητας, αφού τελεί σε εύλογη σχέση προς τον επιδιωκόμενο από το νομοθέτη του νόμου γενικότερο σκοπό της διευκόλυνσης της μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης των ελληνικών επιχειρήσεων μέσω ομολογιακών δανείων, ενόψει ιδίως του έντονου ευρωπαϊκού ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων, του γεγονότος ότι οι ευρωπαϊκές επιχειρήσεις δεν υπόκεινται σε αντίστοιχες δαπάνες, όταν παραχωρούν δικαιώματα εμπράγματος ασφαλείας σε δανειστές τους καθώς και του ότι, προς ευόδωση του ανωτέρω σκοπού, και το ίδιο το Δημόσιο υφίσταται αποστέρηση σημαντικών εσόδων λόγω των θεσπιζόμενων με την § 1 του άρθρου 14 φοροαπαλλαγών, η δε οποιαδήποτε απαγόρευση θεσπίζεται από τη Συνθήκη ΕΟΚ (ΕΕ), άρθρα 87- 88, αφορά σε ενισχύσεις που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό, πράγμα το οποίο δεν υφίσταται στις περιπτώσεις του άρθρου 14 Ν. 3156/2003, καθόσον η εγγραφή σύστασης ή μεταβίβασης ή άρση

κ.λπ. σε οποιοδήποτε δημόσιο βιβλίο ή κτηματολόγιο, λειτουργεί υπό το καθεστώς νομοθετικού ελέγχου και ρυθμίσεων στο ένα και μόνον αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, μη emπίπτων στις περιπτώσεις του ελεύθερου ανταγωνισμού (ΕφΚρητ 194/2009 ό.π., ΕφΑθ 6959/2008 ό.π.). Συνεπεία των ανωτέρω, ο κατ' άρθρο 14 παρ. 2 του Ν. 3156/2003 περιορισμός της αμοιβής του υποθηκοφύλακα, που αφορά σε εμπράγματα ασφάλειες, προς εξασφάλιση ειδικών μορφών χρηματοδότησης που ρυθμίστηκαν με το νόμο αυτό και όχι βέβαια η κατάργηση αυτής (αμοιβής), υπαγορεύεται από το γενικότερο δημόσιο συμφέρον και δεν είναι αντίθετος στην αρχή της αναλογικότητας, δεν είναι αντίθετη στις διατάξεις του Ευρωπαϊκού Δικαίου και αποτελεί επιτρεπτό περιορισμό της κατοχυρωμένης με το άρθρο 5 παρ. 1 του Συντ. οικονομικής και επαγγελματικής ελευθερίας των υποθηκοφυλάκων και γι' αυτό οι αντίθετοι ισχυρισμοί της εναγομένης πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμοι.

6. Από την χωρίς όρκο εξέταση του νομίμου εκπροσώπου της ενάγουσας στο ακροατήριο του πρωτοβαθμίου Δικαστηρίου (βλ. πρακτικά συνεδριάσεως) και όλα ανεξαιρέτως τα έγγραφα που επικαλούνται και προσκομίζουν νόμιμα οι διάδικοι αποδείχθηκαν τα ακόλουθα: Η ενάγουσα στις 17.7.2008 συνήψε με την ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ Ρ. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» την υπ' αριθ. .../2008 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου, διεπόμενου από τις διατάξεις των άρθρων του Ν. 3156/2003 και του Ν. 2190/1920, ύψους 3.500.040 ευρώ, για την χρηματοδότηση κεφαλαίου κίνησης και αναχρηματοδότηση υφισταμένων δανείων αυτής. Την κάλυψη των ομολογιών του δανείου ανέλαβε η αντισυμβαλλόμενη Τράπεζα με ιδιωτική τοποθέτηση από την ίδια, η οποία και ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων. Για την εξασφάλιση της απαίτησης της Τράπεζας από την ανωτέρω σύμβαση ομολογιακού δανείου, δυνάμει της υπ' αριθ. 2878/12008 αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας (Διαδικασία Ασφαλιστικών Μέτρων) διατάχθηκε υπέρ αυτής προσημείωση υποθήκης για το ποσό των 4.550.000 ευρώ σε διάφορα ακίνητα της

ενάγουσας. Αμέσως, η ανωτέρω τράπεζα υπέβαλε αίτηση στην εναγομένη Υποθηκοφύλακα Τ. για την εγγραφή στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Λ. της προαναφερόμενης προσημείωσης, προσφερόμενη στην καταβολή των παγίων δικαιωμάτων της, ποσού εκατό ευρώ, όπως προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 14 παρ. 2 του Ν. 3156/2003, εφόσον αφορούσε σε εγγραφή ασφάλειας για ομολογιακό δάνειο. Ωστόσο, η εναγομένη αρνήθηκε να εγγράψει την προσημείωση και απαίτησε για την εγγραφή της την καταβολή των αναλογικών της δικαιωμάτων, όπως αυτά προβλέπονται στα άρθρα 1, 5 του Ν. 325/1976, 20 παρ. 5 του Ν. 2145/1993, σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. 100132/1996 απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης. Συγκεκριμένα απαίτησε 39.927,28 ευρώ συνολικά. Ενόψει της καταστάσεως που προέκυψε από αυτή την απαίτηση της εναγομένης, η ενάγουσα, θέλοντας να αποφύγει τη χρονική καθυστέρηση που θα συνεπαγόταν η τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 791 ΚΠολΔ, καθώς υπήρχαν άμεσα απαιτητές χρηματικές της υποχρεώσεις που καθιστούσαν επιβεβλημένη την εκταμίευση του δανείου προς αποφυγή κινδύνου χρεοκοπίας, αναγκάστηκε και κατέβαλε αυτή στην εναγομένη το συνολικό ποσό των 39.927,28 ευρώ. Με τον τρόπο αυτό πέτυχε την εγγραφή της προαναφερόμενης προσημείωσης. Ωστόσο, όπως ήδη εξηγήθηκε, η αμοιβή που ζήτησε και έλαβε η εναγομένη δεν ήταν η νόμιμη, διότι την υπολόγισε εσφαλμένα βάσει των διατάξεων του Ν. 325/1976 που ρυθμίζουν τα αναλογικά της δικαιώματα και όχι βάσει της διάταξης του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003, όπως ήταν το ορθό, δεδομένου ότι η ένδικη προσημείωση υποθήκης διατάχθηκε προς εξασφάλιση απαιτήσεως από ομολογιακό δάνειο του Ν. 3156/2003. Επομένως, σύμφωνα και με τις προαναφερόμενες αιτιολογίες, η εναγομένη όφειλε να εγγράψει την προσημείωση με την καταβολή των παγίων δικαιωμάτων της, ποσού εκατό ευρώ κατά το άρθρο 14 παρ. 2 του παραπάνω νόμου. Όμως, όπως προέκυψε, η εναγομένη έπραξε τούτο όχι με δόλο ή με σκοπό τη βλάβη της ενάγουσας ή από αμέλεια στην εκτέλεση των καθηκόντων της, αλλά διότι πί-

στευε στην ορθότητα του γενομένου από αυτήν υπολογισμού και οδηγήθηκε στην κρίση αυτή δικαιολογημένα, όχι μόνον από προσωπική πεποίθηση, αλλά έχοντας υπόψη της γνωμοδοτήσεις και δικαστικές αποφάσεις που ενίσχυαν την κρίση της, εφόσον μέχρι σήμερα υπάρχει έντονη διχογνωμία και υποστηρίζεται από σημαντική μερίδα της νομολογίας και της θεωρίας η άποψη της όσον αφορά τον υπολογισμό των δικαιωμάτων της σε αυτήν την περίπτωση. Είναι εξάλλου γνωστό ότι αρκετοί θεωρητικοί και δικαστικές αποφάσεις, όπως αποδεικνύεται και από τις γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις που επικαλείται και προσκομίζει η εναγόμενη, έχουν υποστηρίξει ότι η διάταξη του 14 παρ. 2 του Ν. 3156/2003 αντίκειται στην συνταγματική αρχή της αναλογικότητας και αποτελεί ανεπίτρεπτο περιορισμό της κατοχυρωμένης με το άρθρο 5 παρ. 1 του Συντ. οικονομικής και επαγγελματικής ελευθερίας των υποθηκοφυλάκων. Επομένως, ανεξάρτητα από το αν στην προκείμενη περίπτωση τα τέλη της προσημείωσης έπρεπε να υπολογιστούν διαφορετικά, δεν αποδείχθηκε ότι η εναγόμενη βαρύνεται με υπαιτιότητα (δόλο ή έστω αμέλεια) ως προς την είσπραξη του παραπάνω ποσού. Γι' αυτό η υπό κρίση αγωγή πρέπει να απορριφθεί ως προς την κύρια βάση της από αδικοπραξία ως ουσιαστικά αβάσιμη. Επομένως, παρέλκει η εξέταση των ενστάσεων της εναγόμενης που συνεχονται με την παραπάνω βάση. Τέλος, το Δικαστήριο πρέπει να προχωρήσει στην ουσιαστική έρευνα της επικουρικής βάσεως του αδικαιολόγητου πλουτισμού.

7. Οι διατάξεις, του άρθρου 5 του Ν. 325/1976, της απόφασης του Υπ. Δικαιοσύνης 15-05/25/26.9.2002, των άρθρων 1, 2 και 3 του Α.Ν. 153/1967, του Ν.Δ. 811/1971 και της Υ.Α. 26-2//2005 προβλέπουν μεταξύ άλλων την εκκαθάριση των εισπραττομένων από τον άμισθο υποθηκοφύλακα και υπέρ αυτού δικαιωμάτων ανά τρίμηνο, μετά από παρακράτηση της αμοιβής του, των δαπανών μισθοδοσίας των υπαλλήλων, των εισφορών (εργατικών και εργοδοτικών) υπέρ των ασφαλιστικών ταμείων και των εξόδων λειτουργίας και μηχανοργάνωσης του Υποθηκοφυλακείου. Τα επί πλέον των ανωτέρω εισπραττόμενα δικαιώματα, κατατίθενται ως δη-

μόσιο έσοδο στο οικείο Δημόσιο Ταμείο ανά τρίμηνο και εντός του πρώτου δεκαημέρου του επομένου μηνός της λήξεως του τριμήνου (άρθρο 2 Α.Ν. 153/1967). Εν προκειμένω, αποδείχθηκε ότι από το συνολικό ποσό των 39.827,28 ευρώ που εισέπραξε η εναγομένη ως αμοιβή της επί πλέον του νομίμου (παγίου) ποσού των 100 ευρώ, ένα μέρος αυτού δεν το κράτησε η ίδια και επομένως δεν κατέστη ως προς αυτό πλουσιότερη, αλλά το κατέβαλε στο Ελληνικό Δημόσιο, στο ΤΑΧΔΙΚ και στον ΟΚΧΕ, για λογαριασμό των οποίων το εισέπραξε. Ειδικότερα, ποσό 13.649,92 ευρώ το απέδωσε την 6.8.2008 στο Ελληνικό Δημόσιο και αφορούσε δικαιώματα αυτού. Επίσης, ποσό 7.962.50 ευρώ το απέδωσε την 5.8.2008 στο ΤΑΧΔΙΚ διότι αφορούσε δικαιώματα αυτού κατά το άρθρο 5 παρ. 18 περ. α ν. 2408/1996), ενώ ποσό 4.580 ευρώ απέδωσε στον ΟΚΧΕ διότι αφορούσε δικαιώματα αυτού κατά το άρθρο 2 παρ. 1 ν. 3481/2006 σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. 4194/2006 απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. Επομένως, η εναγομένη κατά τα ανωτέρω ποσά που συνολικά ανέρχονται σε 26.192,32 ευρώ δεν κατέστη πλουσιότερη, αφού ο αντίστοιχος πλουτισμός εν τέλει δεν παρέμεινε στην περιουσία της σε εκτέλεση νόμου. Κατά το υπόλοιπο όμως ποσό των 13.635 ευρώ, το οποίο αφορούσε την καθαρή αμοιβή της, κατέστη πλουσιότερη χωρίς νόμιμη αιτία, αφού εισπράχθηκε χωρίς νόμιμη αιτία. Ο θεμελιούμενος στο άρθρο 909 ΑΚ ισχυρισμός της εναγομένης ότι και αυτός ο πλουτισμός δεν σώζεται, διότι αναλώθηκε για τις λειτουργικές δαπάνες του Υποθηκοφυλακείου της λόγω αμοιβής και ασφάλισως του προσωπικού που απασχολεί, καταβολής φόρων κ.λπ. δεν είναι νόμιμος και πρέπει να απορριφθεί, διότι η εκδπάνηση (ανάλωση) του ποσού αυτού έγινε με αντίστοιχη εξοικονόμηση δαπανών, στην οποία η εναγομένη θα έπρεπε να είχε προβεί εξ ιδίων (αντί για άλλον βλ. Σταθόπουλο, Γεωργιάδη-Σταθοπούλου ΑΚ, άρθρο 909 αριθ. 6 και 7) διότι η δαπάνη της αμοιβής και ασφάλισης του προσωπικού, καθώς και η καταβολή του φόρου εισοδήματος προς το Δημόσιο αποτελεί κατά τα προαναφερόμενα υποχρέωση του άμισθου Υποθηκοφύλακα. Επομένως, η εναγομένη οφείλει να αποδώσει στην

ενάγουσα το ποσό των 13.635 ευρώ με το νόμιμο τόκο από την επίδοση της αγωγής.

8. Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, η αγωγή πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει κατά την επικουρική της βάση όπως ορίζεται στο διατακτικό. Τα δικαστικά έξοδα και για τους δύο βαθμούς δικαιοδοσίας πρέπει να συμψηφιστούν μεταξύ των διαδίκων, γιατί η ερμηνεία των κανόνων δικαίου που εφαρμόστηκαν ήταν ιδιαίτερα δυσχερής (άρθρα 179, 183 ΚΠολΔ). [...]

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Υπ' αριθ. 137/2012

Ανικανότητα προς σύνταξη διαθήκης εξαιτίας έλλειψης συνειδήσεως των πράξεων ή ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης. Κρίσιμος χρόνος συνδρομής της ανικανότητας. Έννοιες έλλειψης συνείδησης και ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής. Ασθένειες που οδηγούν σε τέτοιου είδους διαταραχή. Βεβαίωση συμβολαιογράφου περί μη ανικανότητας του διαθέτη συνιστά υποκειμενική κρίση και δεν παράγει σχετική απόδειξη.

[...] Κατά μεν το άρθρο 1718 ΑΚ, διαθήκη για τη σύνταξη της οποίας δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 1719 έως 1757 του ΑΚ είναι άκυρη εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, κατά δε τη διάταξη του άρθρου 1719 παρ. 3 του ίδιου κώδικα, όπως αυτή ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 30 του Ν. 2447/1996, ανίκανοι να συντάσσουν διαθήκη είναι όσοι κατά το χρόνο της σύνταξης της διαθήκης δεν έχουν συνείδηση των πράξεών τους ή βρίσκονται σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησής τους. Η ανικανότητα κρίνεται κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης, ενώ η μεταγενέστερη επέλευσή της ή η ύπαρξή της σε προγενέστερο χρόνο δεν ασκεί έννομη επιρροή. Κατά την έννοια της προπαρατεθείσας διάταξης του άρθρου 1719 παρ. 3 ΑΚ, έλλειψη συνείδησης των πράξεων υπάρχει όταν το πρόσωπο, από αίτιο νοσηρό ή μη (όπως λ.χ. μέθη, ύπνωση κ.λπ.), δεν έχει τη δύναμη να διαγνώσει

την ουσία και το περιεχόμενο της διαθήκης που συντάσσει, καθώς και την ικανότητα να συλλάβει τη σημασία των επιμέρους διατάξεων της διαθήκης, χωρίς να απαιτείται γενική και πλήρης έλλειψη λειτουργίας του νου, ενώ ως ψυχική ή διανοητική διαταραχή, που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης του διαθέτη, νοείται κάθε διαταραχή που μειώνει σημαντικά την ικανότητα για αντικειμενικό έλεγχο της πραγματικότητας, όταν δηλαδή, εξαιτίας της διαταραχής αυτής αποκλείεται, κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης, ο ελεύθερος προσδιορισμός της βούλησης του διαθέτη με λογικούς υπολογισμούς, καθόσον ο τελευταίος κυριαρχείται από παραστάσεις, αισθήματα, ορμές ή επιρροές τρίτων. Οι ασθένειες που μπορούν να οδηγήσουν στην πιο πάνω διαταραχή είναι ίδιες, οι οποίες σύμφωνα με τη ρύθμιση της προϊσχύσασας διάταξης του άρθρου 1719 αρ. 4 ΑΚ, προκαλούσαν έλλειψη της χρήσης του λογικού λόγω πνευματικής ασθένειας, δηλαδή οι γνήσιες ψυχώσεις, όπως λ.χ. η μανιοκατάθλιψη, η σχιζοφρένεια, οι παράνοιες αλλά και οργανοψυχικές παθήσεις, όπως η γεροντική άνοια και η ολιγοφρένεια (ΑΠ 1420/2010 ΕλλΔνη 52,476, ΑΠ 110/2008 ΕλλΔνη 51,1646 ΕφΑΘ 306/2008, ΕφΑΘ 460/2008, ΕφΑΘ 7808/2007 ΕλλΔνη 49,888, 890, 891).

[...] Η βεβαίωση εξάλλου, της συμβολαιογράφου στη σχετική πράξη κατάθεσης ότι η διαθέτης δεν υπαγόταν σε κάποια περίπτωση ανικανότητας από τις αναφερόμενες στο άρθρο 1719 ΑΚ, δεν αποτελεί απόδειξη περί της ικανότητας της διαθέτιδας για σύνταξη διαθήκης, καθόσον αυτή η βεβαίωση αποτελεί υποκειμενική κρίση (βλ. ΑΠ 964/2005 ΕλλΔνη 2005,1451, ΑΠ 88/2003, 1328) [...].

ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Υπ' αριθ. 1271/2013 (Μον.)

Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης. Ανακοπή για τη μεταρρύθμιση πίνακα κατάταξης. Προνομιακή κατάταξη ΙΚΑ. Δεκτή η ανακοπή για τη μεταρρύθμιση πίνακα κατάταξης. Κρίθηκε ότι η επί του πλειστηριασμού υπάλληλος όφειλε να κατατάξει την απαίτηση του ανακόπτοντος οργανισμού κοινωνικής ασφάλισης (ΙΚΑ) οριστι-

κά και προνομιακά στην τρίτη τάξη του άρθρου 975 ΚΠολΔ και μετά να προχωρήσει στη διαίρεση του εναπομείναντος πλειστηριάσματος σε 1/3 και 2/3 και στην κατάταξη των λοιπών απαιτήσεων. Απόρριψη αιτιάσεων περί αντισυνταγματικότητας του άρθρου 41 του Ν. 3863/2010.

Κατά το άρθρο 975 αριθμ. 6 του ΚΠολΔ, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 16 του Ν. 2972/2001 (ΦΕΚ 291 Α'), οι απαιτήσεις των οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης, εφόσον προκύπτουν μέχρι την ημέρα του πλειστηριασμού ή της κήρυξης της πτώχευσης κατατάσσονται προνομιακά στην έκτη τάξη των προνομίων του ανωτέρω άρθρου. Από την ανωτέρω σειρά κατάταξης δημιουργούνται πολλά οικονομικά προβλήματα στους ασφαλιστικούς οργανισμούς, των οποίων κύρια πηγή εσόδων αποτελούν οι εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών, με δεδομένο οι απαιτήσεις τους να ικανοποιούνται σπανίως, εφόσον προηγούνται οι απαιτήσεις των υπολοίπων προνομιούχων δανειστών. Η αποστέρηση των ασφαλιστικών εισφορών από τους οικείους φορείς είχε ως αποτέλεσμα να καθίσταται ιδιαίτερα δυσχερής η πληρωμή των προβλεπόμενων από τη νομοθεσία των παροχών (ασθένειας και σύνταξης) στους ασφαλισμένους και συνταξιούχους τους. Οι ασφαλιστικές εισφορές αποτελούν προέκταση του μισθού, του κοινωνικού καλούμενου μισθού και ως εκ τούτου πρέπει να καταβάλλονται υπέρ του Ιδρύματος μαζί με το μισθό. Η αρχή αυτή διατυπώνεται στην εισηγητική έκθεση του α.ν. 1646/1951 (ΦΕΚ 179 Α') και διαπνέει το σύνολο των διατάξεών του, που επιβάλλουν αυστηρές κυρώσεις σε όσους καθυστερούν την καταβολή των ασφαλιστικών εισφορών. Η πρόβλεψη ισχυρού προνομίου για την ικανοποίηση των ασφαλιστικών απαιτήσεων και μάλιστα η κατάταξη αυτών προνομιακά έναντι τόσο των απαιτήσεων του Δημοσίου όσο και αυτών των εμπραγμάτων ασφαλισμένων, σκοπό έχει την οικονομική ενίσχυση των φορέων κοινωνικής ασφάλισης και ιδίως του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, η ανάγκη δε αυτή προς οικονομική ενίσχυση, παρίσταται επιτακτική και άμεση και δεν είναι δυνατό να αφορά το απώτε-

ρο μέλλον. Κρίνονται επομένως οι περί αντισυνταγματικότητας του άρθρου 41 του Ν. 3863/2010 αιτιάσεις της δεύτερης των καθ' ων ως αβάσιμες και απορριπτές. [...]

ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ ΣΕΡΡΩΝ

Υπ' αριθ. 107/2012 (Τακτική διαδικασία)

Δημόσια ακίνητα. Δημοτικά ακίνητα. Χρησικτησία εις θάρος τους. Αποκλεισμός της έκτακτης χρησικτησίας σε θάρος του Δημοσίου, εφ' όσον αυτή δεν είχε συντελεστεί μέχρι 11/9/1915. Επιτρεπτή η έκτακτη χρησικτησία επί ακινήτων των ΟΤΑ, εφ' όσον αυτή είχε συμπληρωθεί μέχρι τις 2/12/1968, οπότε και άρχισε να ισχύει το ν.δ. 31/1968, το οποίο και αφορούσε στην προστασία της περιουσίας των ΟΤΑ. Νόμος 3127/2003, θάσει του οποίου θεσπίζεται είδος χρησικτησίας σε θάρος του ελληνικού δημοσίου σε αστικά ακίνητα. Προϋποθέσεις. Έκτακτη χρησικτησία: 30 έτη και καλή πίστη. Μη εφαρμογή του νόμου αυτού αναλογικά και στα ακίνητα των ΟΤΑ.

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 21 του από 22.4.1926/16.5.1926 ν.δ. «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της αεροπορικής άμυνας», το οποίο ίσχυσε από 16.11.1926 και διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 53 του ΕισΝΑΚ, «τα επί των ακινήτων δικαιώματα του δημοσίου εις ουδεμίαν υπόκεινται εφεξής παραγραφή, η δε αρξαμένη τοιαύτη ουδεμίαν κέκτηται συνέπειαν, εάν μέχρι της δημοσιεύσεως αυτού δεν συνεπληρώθη η 30ετής, κατά τους προϊσχύσαντες νόμους, παραγραφή». Με τη διάταξη αυτή αποκλείστηκε από τότε η έκτακτη χρησικτησία σε θάρος του Δημοσίου. Λαμβανομένου δε υπόψη ότι η λήξη κάθε παραγραφής δικαιώματος αστικού δικαίου ανεστάλη με τα αλληπάλληλα διατάγματα, από 12.9.1915 έως και πέραν της χρονολογίας εκδόσεως του ανωτέρω νομοθετικού διατάγματος (16.5.1926), έπεται ότι η απόκτηση κυριότητας επί δημοσίου κτήματος έπρεπε να έχει συντελεστεί μέχρι 11.9.1915, ενώ οι από της ημερομηνίας αυτής και εφεξής πράξεις νομής επί δημοσίου κτήματος δεν έχουν καμία αξία

ως προς την απόκτηση κυριότητας διά χρησικτησίας, καθόσον, εάν δεν είχε επέλθει κτήση κυριότητας μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία, δεν μπορούσε να συμπληρωθεί ο προς χρησικτησία χρόνος κατά τον μετέπειτα χρόνο (ΟΛΑΠ 75/1987, ΑΠ 840/2010 ΝΟΜΟΣ). Επιπλέον, κατά τη διάταξη του άρθρου 1 § 1 του ν.δ. 31/1968 «περί προστασίας της περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως...», του οποίου η ισχύς άρχισε από 2-12-1968 (άρθρ. 7) «αι διατάξεις των άρθρων 1 έως 24 του α.ν. 1539/1938 "περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων", ως αύται ισχύουν εκάστοτε και αι συναφείς προς αυτάς υπέρ του Δημοσίου διατάξεις εφαρμόζονται αναλόγως και επί των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως διά την προστασίαν των κτημάτων αυτών...». Ειδικότερα, κατά τη διάταξη του άρθρου 4 του α.ν. 1539/1938 "τα επί των ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου εις ουδεμίαν υπόκεινται παραγραφήν. Παραγραφή δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου κτήματος, αρξαμένη προ της ισχύος του παρόντος νόμου, ουδεμίαν νόμιμον συνέπειαν έχει, αν αυτή δεν συνεπληρώθη μέχρι τούδε, κατά τους προϊσχύσαντας νόμους". Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι, προκειμένου περί ακινήτων κτημάτων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, ο χρόνος της κτητικής παραγραφής και μάλιστα της έκτακτης χρησικτησίας μπορούσε να συμπληρωθεί μέχρι τις 2 Δεκεμβρίου 1968, οπότε και άρχισε να ισχύει το ν.δ. 31/1968. Κατά συνέπεια, επί των ακινήτων αυτών είναι επιτρεπτή η έκτακτη χρησικτησία από εκείνον που [επικαλείται βάσει του] βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, ανεπίληπτη νομή επί τριάντα (30) έτη και υπό τον Αστικό Κώδικα, σύμφωνα με το άρθρο 1045 αυτού, συνεχής νομή επί είκοσι (20) έτη, με την προϋπόθεση ότι αυτή (έκτακτη χρησικτησία) είχε συμπληρωθεί μέχρι 2-12-1968, οπότε άρχισε να ισχύει το ν.δ. 31/1968 (ΑΠ 76/2007, ΑΠ 1247/2004 ΝΟΜΟΣ).

Περαιτέρω το άρθρο 4 του Ν. 3127/2003 (ΦΕΚ Α' 135/5.6.2003) ορίζει:

«1. Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας

του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον:

α) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, αδιαταράκτως για δέκα (10) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 23.2.1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη, ή

β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη. Στο χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β' προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Σε κακή πίστη βρίσκεται ο νομέας, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 του ΑΚ.

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ.. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται μόνο εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή...». Με την άνω ρύθμιση εισάγεται μια σημαντική τομή στις διατάξεις για την προστασία των δημοσίων κτημάτων, καθώς υπό τους εκεί ειδικά προβλεπόμενους όρους θεσπίζεται είδος χρησικτησίας σε βάρος του Ελληνικού Δημοσίου σε αστικά ακίνητα. Οι παραπάνω διατάξεις τέθηκαν κατά τροποποίηση των Ν. 2308/1995 και 2664/1998 προκειμένου να αρθούν οι αμφισβητήσεις που είχαν προκύψει κατά τη σύνταξη του κτηματολογίου των διαφορών κυριότητας μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των ιδιωτών σε ακίνητα που κατείχαν από πολλών ετών και αμφισβητούσε την κυριότητά τους το Ελληνικό Δημόσιο και με αυτές αναγνωρίζεται πλέον σε ιδιώτες το δικαίωμα να επικαλεστούν ως τρόπο κτήσης κυριότητας την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία σε βάρος του Δημοσίου, υπό τους ειδικούς όρους του εν λόγω άρθρου, κατ' απόκλιση της γενικής αρχής ότι δεν χωρεί χρησικτησία σε βάρος του Ελληνικού Δημοσίου,

με διαφοροποίηση από το άρθρο 1045 ΑΚ κατά τους όρους προσμέτρησης νομής δικαιοπαρόχου, αφού σε κάθε περίπτωση απαιτείται η ύπαρξη καλής πίστης στον προκτήτορα. Τόσο από τη ρητή διάταξη του νόμου όσο και από το πνεύμα του, όπως αυτό αμέσως πιο πάνω σύντομα εκτέθηκε, οι προκειμένες διατάξεις αφορούν την ακίνητη περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου και εφαρμόζονται μόνο σε βάρος αυτού και όχι, αναλογικά, σε βάρος και της περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αφού ο νομοθέτης, όπως ενδεικτικά αλλά και σαφώς προκύπτει και από την προπαρατεθείσα νομική σκέψη, την αφορώσα τη διάταξη του άρ. 1 § 1 του ν.δ. 31/1968, όπου ήθελε να ρυθμίσει με ανάλογο τρόπο ζητήματα που αφορούν την περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου και των ΟΤΑ - τα νομικά πρόσωπα των οποίων αλλά και η νομική και θεσμική τους θέση, όπως αυτή διαμορφώνεται από το Σύνταγμα και τους νόμους, είναι σαφώς διακριτά - το έπραξε με συγκεκριμένες, ρητές νομικές διατάξεις (βλ. σχετικά ΠΠρΘεσ 32728/2011 ΝΟΜΟΣ, Αν. Τάχο, *Κτήση κυριότητας επί δημοσίων κτημάτων*, εκδ. Σάκκουλα, 2006). [...]

Με την κρινόμενη αγωγή ο ενάγων εκθέτει ότι δυνάμει του με αριθμό 152/1985 συμβολαίου γονικής παροχής της συμβολαιογράφου Σερρών Β. Π., που μεταγράφηκε νόμιμα, κατέστη κύριος ενός οικοπέδου, εμβαδού 615 τ.μ., που βρίσκεται στο υπ' αριθ. ... Ο.Τ. του δημοτικού διαμερίσματος Οινούσας του δήμου Σερρών (με αριθμό κτηματολογίου...), όπως ειδικότερα περιγράφεται αυτό κατά σύνορα, το οποίο είχε περιέλθει στον δικαιοπάροχο - πατέρα του..., προς αποκατάστασή του, δυνάμει του με αριθμό 17874/1977 τίτλου της Νομαρχίας Σερρών, στον οποίο τίτλο εκ παραδρομής, ως ο ενάγων ισχυρίζεται, δεν συμπεριλήφθηκε και οικοπεδική έκταση εμβαδού 133,06 τ.μ., που βρίσκεται σε συνέχεια του νότιου μέρους του ως άνω οικοπέδου και αποτελεί με το παραπάνω οικόπεδο ένα ενιαίο ακίνητο. Ότι ειδικότερα κατέστη κύριος της επίδικης έκτασης των 133,06 τ.μ. (αξίας 10.200 ευρώ) με τις προϋποθέσεις της έκτακτης χρησιμότητας του άρθρου 4 του ν. 3127/2003, καθώς ήδη από το έτος 1935 είχε εγκατασταθεί σε αυτό ο απώτερος δικαιοπάροχος - παππούς του..., στην συ-

νέχεια με άτυπη δωρεά, το έτος 1950, ο πατέρας του ενάγοντος... και τέλος από το έτος 1985 δυνάμει της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης ο ίδιος ο ενάγων, ο οποίος τόσο αυτός όσο και οι δικαιοπάροχοί του με τις λεπτομερώς περιγραφόμενες διακατοχικές πράξεις το νέμονταν αδιατάρακτα και αδιάλειπτα με καλή πίστη. Ότι η νομή του επί του επίδικου διήρκεσε για περισσότερα από τριάντα έτη πριν την ισχύ του νόμου 3127/2003 (19-3-2003), σε κάθε δε περίπτωση έχει καταστεί κύριος αυτού με προσμέτρηση και του χρόνου χρησιμότητας των δικαιοπαρόχων του, η οποία ξεκίνησε από το έτος 1935 και συνεχίστηκε χωρίς καμία αμφισβήτηση ή ενόχληση από οποιονδήποτε έως το έτος 2003. Περαιτέρω ο ενάγων αναφέρει ότι ο εναγόμενος δήμος εξέδωσε σε βάρος του πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής από την επίδικη έκταση χαρακτηρίζοντάς την ως δημοτική και συγκεκριμένα τμήμα δημοτικού δρόμου, καθώς η περιοχή του οικισμού Οινούσας, στην οποία εντάσσεται και το επίδικο, με την υπ' αριθ. 16777/19-10-1977 απόφαση του Νομάρχη Σερρών, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σερρών (τόμος... και α/α...), μεταβιβάστηκε κατά κυριότητα στην πρώην κοινότητα Χιονοχωρίου και μετέπειτα στην κυριότητα του εναγομένου - δήμου Σερρών με τις διατάξεις του ν. 2539/1999. Ζητεί δε ο ενάγων με βάση αυτό το ιστορικό να αναγνωρισθεί σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3127/2003 κύριος της ως άνω επίδικης έκτασης των 133,06 τ.μ. με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησιμότητα και να καταδικασθεί ο εναγόμενος δήμος στην καταβολή της δικαστικής του δαπάνης.

Με το περιεχόμενο αυτό η αγωγή αρμόδια φέρεται προς συζήτηση ενώπιον του παρόντος δικαστηρίου, που είναι καθ' ύλην και κατά τόπον αρμόδιο για την εκδίκασή της κατά την τακτική διαδικασία (άρθρα 11 περ. 1, 14 παρ. 1α και 29 ΚΠολΔ). Περίληψή της καταχωρήθηκε εμπρόθεσμα και νομότυπα στα βιβλία διεκδικήσεων του Υποθηκοφυλακείου Σερρών (βλ. το με αριθ. ΒΕ 734α/28- 3-2011 πιστοποιητικό του Υποθηκοφύλακα Σερρών) και έχει καταβληθεί το απαιτούμενο για την συζήτηση δικαστικό ένσημο (βλ. το με α/α .../2-2-2012 διπλότυπο είσπραξης της Δ.Ο.Υ

Α' Σερρών). Περαιτέρω δε η αγωγή είναι μη νόμιμη, διότι:

α) από το έτος 1935 και μετά, που, κατά το ιστορικό της αγωγής, ο παππούς και απώτερος δικαιούχος του ενάγοντος φέρεται να νεμόταν την επίδικη έκταση, η οποία ανήκε στο Ελληνικό Δημόσιο έως το έτος 1977 (κατά το οποίο μεταβιβάσθηκε κατά κυριότητα με την με αριθμό 16777/19-10-1977 απόφαση του Νομάρχη Σερρών στην Κοινότητα Χιονοχωρίου και στην συνέχεια στην κυριότητα του εναγομένου δήμου με τις διατάξεις του ν. 2539/1999) δεν ήταν κατά νόμο δυνατή η χρησικτησία σε ακίνητα αυτού, δεδομένου ότι, σύμφωνα και με τα εκτιθέμενα στην μείζονα σκέψη η απόκτηση κυριότητας επί δημοσίου κτήματος έπρεπε να έχει συντελεστεί μέχρι 11.9.1915, ενώ οι από της ημερομηνίας αυτής και εφεξής πράξεις νομής επί δημοσίου κτήματος, στην προκειμένη περίπτωση, κατά τα αναφερόμενα στην αγωγή, μετά το 1935, δεν έχουν καμία αξία ως προς την απόκτηση κυριότητας διά χρησικτησίας, καθόσον, εάν δεν είχε επέλθει κτήση κυριότητας μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία, δεν μπορούσε να συμπληρωθεί ο προς χρησικτησία χρόνος κατά τον μετέπειτα χρόνο,

β) η επίδικη έκταση, όπως ήδη αναφέρθηκε, έλαβε το χαρακτήρα έκτασης ανήκουσας στην Κοινότητα Χιονοχωρίου, το πρώτον το έτος 1977 και συνεπώς δεν υπήρξε χρονικό περιθώριο -πεδίο εφαρμογής της ευνοϊκής για τον ενάγοντα-

ιδιώτη διάταξης του άρ. 1 § 1 ν.δ. 31/1968, σύμφωνα με την οποία και όπως ήδη αναλύθηκε στη μείζονα νομική σκέψη, να είναι νομικά δυνατή η κτήση κυριότητας επί ακινήτων ανηκόντων σε ΟΤΑ λόγω έκτακτης χρησικτησίας με νομή επ' αυτών ασκηθείσα υπό τους όρους που εκτέθηκαν αναλυτικά στη νομική σκέψη σε κάθε περίπτωση συμπληρωμένων έως τις 2.12.1968, σε χρόνο δηλ. που το επίδικο ακόμη στο Ελληνικό Δημόσιο

γ) από το 1977 και μετά, που το επίδικο ανήκε πλέον κατά κυριότητα στην Κοινότητα Χιονοχωρίου (και στη συνέχεια στην κυριότητα του εναγομένου δήμου με τις διατάξεις του ν. 2539/1999) και είχε πάψει να αποτελεί δημόσιο κτήμα, η επ' αυτού νομή από τον ενάγοντα δεν παρήγε καμία έννομη συνέπεια υπέρ αυτού, διότι οι ευνοϊκές για τον ιδιώτη διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003, περί 30ετούς νομής και, βάσει αυτής, κτήσης κυριότητας με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας επί δημοσίων κτημάτων, αφορούν, όπως αναφέρθηκε και στη μείζονα νομική σκέψη, τα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου και μόνον και -ανεξαρτήτως της συνδρομής ή μη των επιμέρους προϋποθέσεων που τάσσει ο νόμος- δεν εφαρμόζονται σε καμία περίπτωση αναλογικά και σε βάρος της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ, όπως εν προκειμένω αβάσιμα υποστηρίζει ο ενάγων. [...]

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΝΟΜΟΙ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4122 (ΦΕΚ Α' 42/19.2.2013). Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις. 1059

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4141 (ΦΕΚ Α' 81/ 5.4.2013). Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις. 1079

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. Α2 - 265 (ΦΕΚ Β' 758/03.04.2013). Αγορανομική Διάταξη 01/2013 Τροποποίηση της Αγορανομικής Διάταξης 4/2012 ως προς το άρθρο 1. 1084

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1093 (ΦΕΚ Β' 1068/29.4.2013). Ανακαθορισμός της τιμής ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων που βρίσκονται στη Β' Ζώνη της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. 1085

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1084 (ΦΕΚ Β' 1087/30.4.2013). Βεβαίωση οφειλής για χρέη προς το Δημόσιο. 1086

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1047/11.3.2013/Υπ. Οικ.. Αποδοχή της υπ' αριθ. 532/2012 γνωμοδότησης του ΝΣΚ σχετικά με την εφαρμογή διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ σε περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων που αποκτήθηκαν από επαχθή ή μη επαχθή αιτία. 1091

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1072/11.4.2013/Υπ. Οικ.. Κοινοποίηση των διατάξεων του άρθρου 19 του Ν. 4110/2013 (ΦΕΚ 17Α'), καθώς και των παραγράφων 1, 2 και 3 του άρθρου 36 του Ν. 4141/2013 (ΦΕΚ 81 Α'). 1093

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1083/11.4.2013/Υπ. Οικ.. Αποδοχή της με αρ. 634/2012 γνω-

μοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους σχετικά με την εφαρμογή διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 28 του ΚΦΕ σε περιπτώσεις πωλήσεων ακινήτων που αποκτήθηκαν από επαχθή ή μη επαχθή αιτία, σε συνδυασμό με την καταβολή φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος ή τέλους συναλλαγής με βάση τις διατάξεις του νόμου 3427/2005. 1096

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. ΠΟΛ. 1081/17.4.2013/Υπ. Οικ.. Επιβολή Φ.Σ.Κ. στο εισφερόμενο κεφάλαιο της «ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας» που συστήνεται με τις διατάξεις του Ν. 4072/2012 (86Α'/11.4.2012). 1104

ΕΓΓΡΑΦΟΑρ. πρωτ.: Δ13Β 1065690/Ε /16.4.2013/Υπ. Οικ.. Διόρθωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου ως προς το τίμημα. 1105

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4/22.4.2013/Εισ. Α.Π. Θέμα: Γνωμοδότηση σχετικά με το υπ' αριθ. πρωτ. 360/28.2.2013 έγγραφο ΣΣΕΑΠΑΔ με θέμα: «την παραγραφή αξιώσεων προς είσπραξη τόκων και οφειλομένων δικαιωμάτων προερχομένων από την σύνταξη κρατικών συμβολαίων». 1107

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΩΝ

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ Υπ' αριθ. 2110/2012 (Τμ. Δ'). Οικογενειακός τάφος. Η πράξη παραχώρησης αυτού συνιστά εκτελεστή διοικητική πράξη, ενώ ο οικείος χώρος δεν αποτελεί περιουσιακό στοιχείο του δικαιούχου και δεν έχουν εφαρμογή οι σχετικοί με την κτήση, μεταβίβαση και απώλεια των ιδιωτικών δικαιωμάτων κανόνες (παραγραφή, χρησικτησία, κληρονομική διαδοχή, κ.λπ.). Πρόσωπα που έχουν δικαίωμα ενταφιασμού σε οικογενειακό τάφο. Μετά τον θάνατο και τον ενταφιασμό και του τελευταίου νόμιμου δικαιούχου, ο τάφος περιέρχεται στο Δήμο προς περαιτέρω ελεύθερη διάθεσή του μετά την πάροδο ευλόγου από την τελευταία ταφή χρόνου. Αντίθετη μειοψηφία. Απορρίπτεται η αίτηση ακύρωσης. Η υπόθεση εισήχθη στην επταμελή σύνθεση κατόπιν της 1861/2010 παραπεμπτικής απόφασης του Τμήματος. 1110

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 696/2009 (Τμ. Γ' Πολ.). Ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου λογίζεται ότι κατέχει το κοινό πράγμα στο όνομα και των λοιπών συγκυρίων και επομένως δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών κτητική ή αποσβεστική παραγραφή, προτού καταστήσει σ' αυτούς, γνωστή την απόφασή του να νέμεται στο εξής ποσοστό μεγαλύτερο από τη μερίδα του ή ολόκληρο του κοινό πράγμα αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό ως κύριος. Τέτοια γνωστοποίηση δεν απαιτείται στην περίπτωση που οι συγκύριοι προβαίνουν σε άτυπη διανομή του κοινού ακινήτου. Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυ-

ρη η δικαιοπραξία με την οποία γίνεται μεταθίβαση της κυριότητας οικοπέδου, εξαιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα. Συνεπώς, δεν απαγορεύεται η δικαιοπραξία με την οποία μεταθιβάζεται οικόπεδο, το οποίο είναι ήδη μη άρτιο, ούτε αποκλείεται η απόκτηση κυριότητας σε τμήμα οικοπέδου με έκτακτη χρησικτησία. Προϋποθέσεις έκτακτης χρησικτησίας. Αποδεικτική αξία συμβολαιογραφικών πράξεων. 1113

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 726/2009 (Τμ. Δ' Πολ.). Όταν καταλείφθηκε περιουσία χάριν κοινωφελούς σκοπού σε υφιστάμενο νομικό πρόσωπο, χωρίς να γίνει καθορισμός ιδιαίτερου τρόπου διοικήσεως, αποτελεί αυτή υποτελές ίδρυμα, δηλ. χωριστή ομάδα περιουσίας, την οποία διαχειρίζεται το βεβαρυσμένο νομικό πρόσωπο και μόνο αν έχει καθοριστεί ιδιαίτερος τρόπος διοικήσεως συνιστάται αυτοτελές ίδρυμα. Στην περίπτωση εκτελεστή διαθήκης υπέρ κοινωφελών σκοπών, δεν εφαρμόζονται οι ορισμοί του ΑΚ, αλλά οι διατάξεις του α.ν. 2039/1939. Απορρίπτει την αναίρεση της 1617/2008 αποφάσεως ΕφετΑθ. 1115

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1607/2010 (Τμ. Γ' Πολ.). Ακίνητα. Γεωργικοί κλήροι σε παραμεθόριες περιοχές. Κτήση κυριότητας μετά την ισχύ του Ν. 431/1968. Κατοχή από εξ αδιαιρέτου συγκύριο του ακινήτου. Αντιποίηση νομής. Γνώση του συγκυρίου. Χρησικτησία. Διεκδικητική αγωγή. Διανομή κλήρου στο Νομό Σερρών. Κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Μπορεί να γίνει και μεταξύ συγκυρίων καθώς και σε ακίνητα σε παραμεθόριες περιοχές. Προϋποθέσεις. Γνωστοποίηση από συγκύριο της εκ μέρους του αντιποίησης της νομής με διενέργεια διακατοχικών πράξεων. Μπορεί να γίνει ρητά ή σιωπηρά. Απορρίπτει την αίτηση για αναίρεση της υπ' αριθ. 2090/2008 απόφασης ΕφετΘεσ. 1116

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 294/2011 (Τμ. Α1 Πολ.). ΕΤΒΑ. Ειδικό καθεστώς σχετικά με τα συμβολαιογραφικά δικαιώματα που δεν μπορούν να υπερβαίνουν συγκεκριμένο ποσό. Σύναψη συμβάσεων χωρίς υποχρεωτική παράσταση δικηγόρου. Συνταγματική κατοχύρωση της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας. Περιορισμοί αυτής για λόγους δημοσίου ή κοινωνικού συμφέροντος. Αρχή της αναλογικότητας. Προϋποθέσεις εφαρμογής της στο νομοθέτη. Περιορισμός της αμοιβής των υποθηκοφυλάκων για πράξεις της ΕΤΒΑ. Κρίση ότι είναι νόμιμοι οι περιορισμοί αυτοί ως προς τα δικαιώματα των υποθηκοφυλάκων, γιατί συμβάλλουν στην πραγμάτωση των σκοπών της ΕΤΒΑ. Επικυρώνει την υπ' αριθμ. 266/2007 απόφαση ΕφετΘρακ. 1118

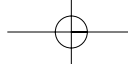
ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 511/2011 (Τμ. Γ' Πολ.). Με το άρθρ. 100 § 1 ΓΟΚ/1973 καθιερώνεται ο κανόνας της απαγορεύσεως συστάσεως δουλείας που δεν προβλέπεται από τον ως άνω ΓΟΚ, εφ' όσον η δουλεία συνεπάγεται περιορισμό της ανεγέρσεως ή επεκτάσεως των κτιρίων ή των εγκαταστάσεων αυτών μέχρι των μέγιστων επιτρεπόμενων ορίων υπό των οικείων πολεοδομικών διατάξεων, η απαγόρευση όμως αυτή δεν περιλαμβάνει και τη σύσταση δουλείας δίοδου εφ' όσον αυτή αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ. Η σύσταση απαγορευμένης δουλείας είναι απόλυτα άκυρη, η δε απόλυτη ακυρότητα προτείνεται από κάθε έναν που έχει έννομο συμφέρον κατά εκείνου που έχει δικαίωμα από την άκυρη δικαιοπραξία, όπως είναι και ο δικαιούχος της δουλείας. 1120

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1819/2011 (Τμ. Α2 Πολ.). Οι απαιτήσεις των δικηγόρων από αμοιβές, έξοδα και αποζημιώσεις κατατάσσονται οριστικά ή τυχαία, στην τρίτη τάξη των προνομιούχων απαιτήσεων υπό την προϋπόθεση ότι προέκυψαν μέσα στην τελευταία διετία πριν από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού. Κατά τη βούληση του νομοθέτη, δεν υπήχθησαν στο προνόμιο αυτό οι εργασιακές και δικηγορικές απαιτήσεις που γεννήθηκαν κατά το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία ορισμού του πρώτου πλειστηριασμού (μετά δηλαδή την ημερομηνία του αρχικά ορισθέντος πλειστηριασμού) μέχρι και την ημερομηνία της διενέργειάς του (που ορίστηκε μετά από ματαίωση, αναστολή κ.λπ. του πλειστηριασμού). Η ρύθμιση αυτή δεν αντιβαίνει στην αρχή της αναλογικότητας. Αντίθετη μειοψηφία. Απορρίπτει την αναίρεση της υπ' αριθμ. 2560/2001 απόφασης του ΕφετΘεσ.

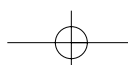
1121

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1898/2011 (Τμ. Α1 Πολ.). Το κατασχεμένο ακίνητο πρέπει να περιγράφεται στην έκθεση κατάσχεσης κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του, όχι μόνο την τοπική αλλά και την οικονομική. Στο πρόγραμμα πλειστηριασμού (ήδη περίληψη κατασχετήριας έκθεσης) πρέπει να περιέχεται συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου, δηλαδή να περιέχονται σε αυτό όλα τα απαραίτητα για την πληροφόρηση των πλειοδοτών στοιχεία, κατά τρόπο ώστε να μπορούν να κάνουν τις προσφορές τους. Έτσι, πρέπει να περιέχονται όλα εκείνα τα στοιχεία τα οποία επιδρούν στο ύψος των πλειοδοσιών και του πλειστηριασμού. Ειδικότερα οι οικοδομές και οι όροφοι πρέπει να περιγράφονται στην έκθεση κατάσχεσης και στο πρόγραμμα πλειστηριασμού κατά τα παραπάνω, χωρίς όμως να απαιτείται να είναι η περιγραφή τους άκρως λεπτομερειακή και σχολαστική. Ως έκταση του ακινήτου νοείται η κατά το ισχύον μετρικό σύστημα επακριβής ή κατά προσέγγιση συνολική έκταση του ακινήτου. Η ατελής περιγραφή, στην έκθεση κατάσχεσης, του κατασχεμένου ακινήτου ή η έλλειψη ή ανακρίβεια οποιουδήποτε από τα στοιχεία του άρθρ. 993 § 2 εδ. 6' ΚΠολΔικ (είδος, θέση, όρια, έκταση), εφ' όσον γεννά αμφιβολία για την ταυτότητα του ακινήτου, άγει σε ακυρότητα εκθέσεως, μόνο όταν συντρέχει και το στοιχείο της βλάβης. Κατά στάδια προσβολή των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας. Κριτήριο του εμπροθέσμου της ανακοπής αποτελεί ο προβαλλόμενος λόγος, δηλ. η πράξη όπου ενυπάρχει το επικαλούμενο ελάττωμα και όχι το αίτημά της. Όταν προσβάλλεται ο πλειστηριασμός λόγω ελαττωμάτων της προδικασίας του γίνεται δεκτό για την τηρούμενη προθεσμία ότι κάθε λόγος που αναφέρεται σε δικονομικά ελαττώματα των πράξεων της προδικασίας του πλειστηριασμού, οι οποίες εντούτοις πραγματοποιήθηκαν εμπρόθεσμα, προκαλεί δικονομική ακυρότητα των πράξεων αυτών και υπόκειται στην προθεσμία του άρθρ. 934 § 16' ΚΠολΔικ. Όταν όμως πρόκειται για ελλείψεις που ισοδυναμούν με νομική ανυπαρξία των διατυπώσεων της προδικασίας του πλειστηριασμού (δηλ. των άρθρ. 960 § 1 και 999 §§ 1 και 3 εδ. α', β', γ', ε', στ' ΚΠολΔικ), όταν τηρήθηκαν εκπρόθεσμα ή όταν δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις αυτές καθόλου, το ελάττωμα ενυπάρχει στον ίδιο τον πλειστηριασμό, ο πλειστηριασμός είναι τότε άκυρος και η προβολή του σχετικού λόγου υπόκειται, έτσι, στην προθεσμία του άρθρ. 934 § 1 ΚΠολΔικ. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 612/2009 απόφασης ΕφετΠειρ.

1125



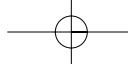
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 108/2012 (Τμ. Α1 Πολ.).** Ανάκληση δωρεάς δουλείας δίοδου. Η δήλωση ανακλήσεως της δωρεάς λόγω αχαριστίας πρέπει να αναφέρει και τα πραγματικά γεγονότα που συνιστούν το παράπτωμα του δωρεοδόχου προς διαμόρφωση σαφούς καταστάσεως. Απαγόρευση σύστασης δουλειών κατ' άρθρ. 100 ΓΟΚ/1973. Η απαγόρευση της συστάσεως δουλείας δίοδου, που συνεπάγεται ακυρότητα της συνιστώμενης δουλείας, εφ' όσον δεν αποτελεί τη μοναδική προς κοινόχρηστο χώρο (οδό, πλατεία κ.λπ.) δίοδο οικοπέδου ή κτιρίου κ.λπ., δεν ισχύει και συνεπώς είναι επιτρεπτή η σύσταση δουλείας δίοδου και υπέρ ακινήτου μη στερούμενου άλλης δίοδου, όταν πρόκειται για ακίνητα κείμενα εκτός εγκεκριμένων σχεδίων οικισμών ή σε οικισμούς στερούμενους σχεδίου. Απορρίπτει την αναίρεση της 92/2009 αποφάσεως του ΕφετΝαυπλ. 1133
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 216/2012 (Τμ. Α2 Πολ.).** Η λύση του νομικού προσώπου της ΕΠΕ δεν θίγει την ικανότητά της να είναι υποκείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ούτε την ικανότητα διεξαγωγής των δικών της ούτε επιφέρει θίαη διακοπή της δίκης. Και μετά τη λήξη των εργασιών της εκκαθάρισης, αν διαπιστωθεί ότι υπάρχει κάποια εκκρεμότητα, όπως απαίτηση ή χρέος της εταιρίας, επαναλαμβάνονται και πάλι οι εργασίες της εκκαθάρισης και συνεχίζεται η εκπροσώπηση της λυθείσας εταιρίας από τους εκκαθαριστές. Απορρίπτει την αίτηση για αναίρεση της 1219/2007 αποφάσεως ΕφετΠατρ. 1134
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 934/2012 (Τμ. Γ' Πολ.).** Διατάξεις τελευταίας βούλησης. Αιρέσεις σε διαθήκη. Πλήρωση αίρεσης. Σύμπραξη τρίτου. Ερμηνευτικός κανόνας του άρθρου 1799 ΑΚ. Εφαρμόζεται και στις διατάξεις τελευταίας βούλησης. Αν απαιτείται να συμπράξει τρίτος, για να πληρωθεί η αίρεση, με την οποία έχει γραφεί ο τιμώμενος και ο τρίτος αρνείται να συμπράξει, η αίρεση σε περίπτωση αμφιβολίας θεωρείται, ότι έχει πληρωθεί. Το άρθρο αυτό έχει εφαρμογή μόνο, εφόσον από τη διαθήκη δεν συνάγεται αντίθετη βούληση του διαθέτη. Η διάταξη αυτή δεν έχει εφαρμογή σε περίπτωση αίρεσης, που εξαρτάται απλά από τη βούληση τρίτου, αλλά μόνο σε περίπτωση μικτής αίρεσης, εξαρτώμενης δηλαδή και από τη βούληση του τιμωμένου και μόνο, αν ο τρίτος αρνείται να συμπράξει. Από τη διατύπωση της διάταξης αυτής επίσης συνάγεται, ότι η ρύθμισή της αναφέρεται μεν σε αναβλητική αίρεση, εφαρμόζεται όμως αναλογικά και σε περίπτωση διαλυτικής αίρεσης. 1135
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1177/2012 (Τμ. Γ' Πολ.).** Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου. Τόσο η αρχική εγγραφή, όσο και οι μεταγενέστερες καταχωρίσεις στο κτηματικό βιβλίο αποτελούν πλήρη απόδειξη για το ότι το δικαίωμα επί του ακινήτου ανήκει σ' εκείνον στο όνομα του οποίου έγινε η εγγραφή. Αναγνωρίζεται, όμως, προκειμένου για ακίνητα ελεύθερης ιδιοκτησίας και ο θεσμός της κτητικής 15ετούς παραγραφής, που μπορεί να προταθεί με αγωγή ή και ένσταση. Το επίδικο δεν είχε εκφύγει από την νομή του αρχικού τιτλούχου. Το Εφετείο, παραβίασε το άρθρο 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού, δεδομένου ότι η τρίτη των αναιρεσιβλήτων δεν είναι τιτλούχος, ώστε να νομιμοποιείται παθητικά. Αναιρεί την υπ' αριθμ. 116/1988 απόφαση ΕφετΔωδ. 1137



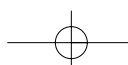
ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1201/2012 (Τμ. Γ' Πολ.). Διεκδικητική αγωγή. Κτήση κυριότητας ακινήτου με σύμβαση. Στοιχεία για το ορισμένο της σχετικής αγωγής. Κτήση κυριότητας με κληρονομική διαδοχή. Η επαγωγή της κληρονομιάς δεν συνεπάγεται την κατάλυση των δικαιωμάτων τρίτων που αποκτήθηκαν νόμιμα μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, όπως της κυριότητας που κτήθηκε με πρωτότυπο τρόπο, δηλαδή με έκτακτη χρησικτησία, που είχε συμπληρωθεί μέχρι το χρόνο της μεταγραφής της κληρονομιάς. Αντίκλητος. Ποιος φέρει τη σχετική ιδιότητα. Ένορκες βεβαιώσεις. Στην περίπτωση που οι αντίδικοι είναι πλείονες, ακόμη και αν μεταξύ τους υπάρχει απλή ομοδικία, πρέπει να κλητευθούν όλοι, εκτός αν τα, με την ένορκη βεβαίωση, εκτιθέμενα αρμόζουν αποκλειστικά και μόνο στο πρόσωπο ορισμένου από τους ομοδίκους. Διαφορετικά η ένορκη βεβαίωση δεν λαμβάνεται υπόψη ούτε και έναντι εκείνου που τυχόν κλητεύθηκε να παραστεί. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 229/2009 απόφασης ΕφετΔωδ. 1138

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1202/2012 (Τμ. Γ' Πολ.). Κρητικό Οθωμανικό δίκαιο. Δημόσια κτήματα. Τι περιλαμβάνεται σ' αυτά κατά το δίκαιο αυτό, το οποίο αγνοεί τον θεσμό της χρησικτησίας. Στην Κρήτη, η οποία κατά τη θέσπιση του ν.δ. της 17- 11/1-12-1836 "περί ιδιωτικών δασών" δεν αποτελούσε μέρος της Ελληνικής Επικράτειας, οι γαίες που είχαν τον χαρακτήρα του δάσους, υπό την ισχύ του Κρητικού ΑΚ, αποτελούσαν κατ' αρχήν κτήματα της επικρατείας όχι ως δημόσια κτήματα αναπαλλοτρίωτα, αλλά ως ανήκοντα στην περιουσία του κράτους, με συνέπεια να μπορούν να περιέλθουν στην κυριότητα ιδιωτών με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία. Περίπτωση κτήσεως κυριότητας σε ως ανωτέρω ακίνητο με τα προσόντα της χρησικτησίας ήδη στο πρόσωπο του απώτερου δικαιοπαρόχου της ενάγουσας. Στοιχεία που συνθέτουν την καλή πίστη της. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 90/2009 απόφασης ΕφετΚρήτ. 1139

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1206/2012 (Τμ. Γ' Πολ.). Διεκδίκηση ακινήτου. Μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο. Προϋποθέσεις. Στοιχεία που πρέπει να προσκομίζονται για το παραδεκτό της αγωγής. Αγροτικός κλήρος. Επιτρέπεται στους κληρούχους η εκποίηση των κλήρων τους, με το μοναδικό περιορισμό της μη κατατήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής. Από την ισχύ του α.ν. 431/1968 η απαγόρευση της κατατήσεως δεν αναφέρεται μόνο στον κατά κυριότητα τεμαχισμό του κληροτεμαχίου, αλλά και στον κατά νομή τεμαχισμό. Είναι ανεπίτρεπτη, όχι μόνο η κτήση της κυριότητας από τρίτο, σε βάρος του κληρούχου ή των διαδόχων του, με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, αλλά και η, λόγω συμπληρώσεως του χρόνου παραγραφής, άρνηση αποδόσεως του τμήματος του κλήρου. Σε ποια περίπτωση δεν ισχύει, κατ' εξαίρεση, ο ανωτέρω περιορισμός. Μεταβιβάσεις γεωργικών κλήρων που έγιναν κατά παράβαση του Αγροτικού Κώδικα, επικυρώνονται αυτοδικαίως από τότε που έγιναν, αν έχουν καταρτισθεί με δημόσιο έγγραφο και μετά την επικύρωσή τους μπορούν να μεταβιβαστούν περαιτέρω. Συμβολαιογραφική πράξη, που έγινε κατά παράβαση της παρ. 1 του αρ. 1 του α.ν. 431/1968 και οδηγεί σε κατάτμηση κληροτεμαχίου, είναι έγκυρη για την κτήση της κυριότητας με παράγωγο τρόπο και μπορεί να αποτελέσει και νομιζόμενο τίτλο για την κτήση της κυριότητας με τακτική χρησικτησία, ακόμη και αν οδηγεί σε κατάτμηση κληροτεμαχίου. Έννοια νομιζόμενου τίτλου. Περιπτώσιολογία πράξεων νομής. Περιστατικά. Απορρίπτει αναίρεση κα-



- τά της υπ' αριθμ. 2066/2010 απόφασης ΕφετΘεσ. 1141
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1232/2012 (Τμ. Α1 Πολ.). Εκτέλεση. Άκυρος ο πλειστηριασμός λόγω ανυπαρξίας ή εκπρόθεσμης επίδοσεως της περιλήψεως της κατασχετήριας έκθεσης. Η άκυρη επίδοση αυτή παράγει τις συνέπειές της μέχρι να κηρυχθεί άκυρη, ύστερα από προσβολή της με ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ. Επίδοση δικογράφου σε νομικό πρόσωπο και στοιχεία της έκθεσης επίδοσης. Η ακυρότητα της ενδιάμεσης πράξης της εκτελεστικής διαδικασίας, έπρεπε να επιδιωχθεί με ανακοπή μέχρι την έναρξη του πλειστηριασμού. Η τήρηση των προθεσμιών του άρθρου 934 ΚΠολΔ προϋποθέτει ότι ο καθού η εκτέλεση θα έχει πραγματικά λάβει γνώση της προσβαλλόμενης πράξης. Απορρίπτει την αναίρεση, επικυρώνει την υπ' αριθμ. 156/2002 απόφαση ΕφετΔωδ. 1145**
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1237/2012 (Τμ. Α2 Πολ.). Δωρεά. Ανάκληση αυτής λόγω αχαριστίας του δωρεοδόχου. Έννοια της αχαριστίας. Κριτήρια βαρύτητας παραπτώματος του δωρεοδόχου. Δικονομία πολιτική. Αναιρετικοί λόγοι. Πράγματα κατά άρθρο 559 αρ. 8 ΚΠολΔ. Απορρίπτει την αίτηση αναιρέσεως κατά της υπ' αριθμ. 140/2010 αποφάσεως Εφετείου Πειραιώς. 1147**
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1241/2012 (Τμ. Α2 Πολ.). Αντιπροσώπευση. Συνέπειες άμεσης αντιπροσώπευσης. Η εξουσία αντιπροσώπευσης παρέχεται με τη δικαιοπραξία της πληρεξουσιότητας. Λόγοι παύσης της πληρεξουσιότητας. Αυτοσύμβαση. Τύπος αυτής (περιβάλλεται πάντα το συμβολαιογραφικό έγγραφο). Αυτοσύμβαση που επιχειρείται μετά το θάνατο του αντιπροσωπευομένου είναι άκυρη. Περιπτώσεις μεταθανάτιας πληρεξουσιότητας. Απαιτείται ρητή αναφορά. Αναιρείται η προσβαλλόμενη απόφαση λόγω έλλειψης νόμιμης βάσης, επειδή δέχθηκε μεταθανάτια πληρεξουσιότητα χωρίς ρητή ύπαρξη της. Αναιρεί την υπ' αριθμ. 1658/2009 απόφαση ΕφετΘεσ. 1148**
- ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1463/2012 (Τμ. Α2 Πολ.). Αγωγή κακοδικίας κατά συμβολαιογράφου. Μη μεταγραφή συμβολαίου από συμβολαιογράφο. Δωρεά και ανάκληση αυτής. Συνέπειες ανάκλησης δωρεάς για τους δωρεοδόχους. Αδικαιολόγητος πλουτισμός, εφ' όσον προηγήθηκε η μεταγραφή του συμβολαίου. Αληθής και αναληθής λόγος ανάκλησης της δωρεάς και συνέπειες για τους δωρεοδόχους σε συνάρτηση με τη μη μεταγραφή του συμβολαίου. Προϋποθέσεις για θεμελίωση ευθύνης του συμβολαιογράφου, βάσει της διάταξης του ΕισΝΚΠολΔ. Παραβίαση υπηρεσιακού καθήκοντος από δόλο ή βαριά αμέλεια. Άλλως εφαρμόζονται οι κοινές διατάξεις του ΑΚ. Δικαίωμα, και όχι υποχρέωση του συμβολαιογράφου η μεταγραφή του συμβολαίου, εφ' όσον, βέβαια, όλοι οι συμβαλλόμενοι του αναθέσουν την ενέργεια αυτή. Αθέτηση της συμβατικής υποχρέωσης του συμβολαιογράφου να επιμεληθεί της μεταγραφής κρίνεται με βάση τις διατάξεις του ΑΚ περί συμβατικής ευθύνης ή περί αδικοπραξιών. Πραγματικά περιστατικά. Παράλειψη μεταγραφής δωρητηρίου συμβολαίου εκ μέρους της συμβολαιογράφου, καίτοι είχε συμφωνηθεί. Δήλωση ανάκλησης της δωρεάς από τη δωρήτρια κοινοποιηθείσα στους δωρεοδόχους και εκ νέου δωρεά εν ζωή με παρακράτηση της επικαρπίας σε έτε-**



ρο πρόσωπο. Καταχώριση στο κτηματολόγιο του δεύτερου δωρητηρίου συμβολαίου. Πολιτική Δικονομία. Αναίρεση. Λόγοι. Εκ πλαγίου παραβίαση κανόνα δικαίου. Εφ' όσον το συμβόλαιο είχε μεταγραφεί, κάτι το οποίο δεν έγινε εν προκειμένω, οι δωρεοδόχοι θα είχαν ενοχική υποχρέωση να αναμεταβιβάσουν τη δωρηθείσα ψιλή κυριότητα κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και υπό την προϋπόθεση ότι ο λόγος ανάκλησης ήταν αληθής. Αν ο λόγος ανάκλησης ήταν αναληθής τότε θα υπήρχε, όντως, ζημία των δωρεοδόχων. Ελλιπείς αιτιολογίες σχετικά με το ουσιώδες ζήτημα της αλήθειας ή μη του λόγου ανάκλησης. Αναίρει την υπ' αριθμ. 3/2010 απόφαση ΕφετΠατρ. 1149

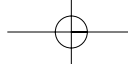
ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 1/2013 (Ολομ.). Ιδιοκτησιακό καθεστώς της νήσου Σαντορίνης. Προσδιορισμός του χώρου που καλείται "καλντέρα" και εμπράγματο καθεστώς αυτής. Κτήση ως αδεσπότη. Κρίση ότι η συγκεκριμένη περιοχή ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. (Παραπέμφθηκε με την 454/2011 ΑΠ. Απορρίπτει το συγκεκριμένο αναιρετικό λόγο και αναπέμπει την αναιρετική αίτηση κατά της υπ' αριθμ. 51/2007 απόφασης ΕφετΑιγ για την εξέταση των λοιπών αναιρετικών λόγων). 1153

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 13/2013 (Τμ. Δ' Πολ.). Δωρεά ή διαθήκη υπέρ του Δημοσίου ή κοινωφελούς σκοπού. Πότε επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων της. Ακολουθητέα διαδικασία. Έννοια κοινωφελούς σκοπού. Κρίση για τη δυνατότητα εκπλήρωσης και από ιδιωτικούς φορείς. Έννοια και νομική φύση αγροτικών συνεταιριστικών οργανώσεων. Μη επιτρεπτή η αλλαγή του λήπτη ως υπόχρεου για την εκπλήρωση του κοινωφελούς σκοπού που ορίστηκε από το διαθέτη, πολλώ δε μάλλον η αναμεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου στον ίδιο τον δωρητή, διότι συνεπάγεται κατάργηση της δωρεάς. Απόρριψη αιτήσεως με την οποία ζητείτο να βεβαιωθεί ότι δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η θέληση της δωρήτριας. Με μειοψηφία. Απορρίπτει αναίρεση κατά της υπ' αριθμ. 3657/2006 απόφασης ΕφετΑθ. 1158

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ Υπ' αριθ. 89/2013 (Τμ. Γ' Πολ.) . Ιδιόγραφη διαθήκη. Πρόσωπα ανάκανα προς σύνταξη διαθήκης. Περιπτώσεις ανικανότητας. Κρίσιμος χρόνος. Το δικαστήριο απορρίπτει την αίτηση για αναίρεση της υπ' αριθμ. 1913/2011 αποφάσεως ΕφετΑθ. 1160

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ Υπ' αριθ. 3357/2010. Οικογενειακό δίκαιο. Τεχνητή γονιμοποίηση. Παρένθετη μητρότητα. Δεν επιτρέπεται προσφυγή στην τεχνητή γονιμοποίηση από άγαμο και μοναχικό άνδρα, παρά μόνο σε έγγαμο ή άγαμο ζευγάρι και σε άγαμες μοναχικές μητέρες. Εκουσία δικαιοδοσία. Έφεση Εισαγγελέως Πρωτοδικών Αθηνών κατά αποφάσεως που παρείχε στον αιτούντα - άγαμο και μοναχικό άνδρα τη δυνατότητα να προβεί στη μεταφορά στο σώμα παρένθετης μητέρας γονιμοποιημένων ωαρίων, ξένων προς την ίδια, προκειμένου να κυοφορήσει τέκνο αυτού. Δέχεται έφεση Εισαγγελέως και εξαφανίζει την υπ' αριθμ. 2827/2008 οριστική απόφαση ΜονΠρωτΑθ. 1161

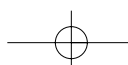
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ Υπ' αριθ. 2005/2011. Κτηματολόγιο. Διόρθωση κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη "αγνώστου ιδιοκτήτη". Προϋποθέσεις με τις οποίες μπορεί να



ζητηθεί η διόρθωση απ' ευθείας από το δικαστήριο, κατόπιν αιτήσεως χωρίς να προηγηθεί η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος ενώπιον του προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου. [Εξαφανίζει την υπ' αριθ. 114/2010 απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή του Πρωτοδικείου Αθηνών]. 1163

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ Υπ' αριθ. 4518/2011 (Τμ. 8ο). Ακυρότητα διαθήκης. Ανικανότητα διαθέτη λόγω ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής. Δημόσια και ιδióγραφη διαθήκη. Αποκλήρωση συζύγου. Υπολογισμός νόμιμης μοίρας μεριδούχου. Αγωγή μέμψης άστοργης δωρεάς. Ανίκανοι να συντάσσουν διαθήκη είναι όσοι κατά το χρόνο της σύνταξης δεν έχουν τη συνείδηση των πράξεών τους ή βρίσκονται σε ψυχική ή διανοητική διαταραχή που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησής τους. Διαθήκη που συντάσσεται από τέτοιο ανίκανο προς σύνταξη διαθήκης πρόσωπο είναι αυτοδικαίως άκυρη και θεωρείται εξ αρχής ως μη γενόμενη και καθένας που έχει έννομο συμφέρον και τέτοιο έχει ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος του διαθέτη, αλλά και ο τετιμημένος με προηγούμενη έγκυρη διαθήκη, στον οποίο λόγω της ακυρότητας της διαθήκης περιέχεται η κληρονομιά του, μπορεί να ζητήσει με αγωγή ότι η εν λόγω διαθήκη είναι άκυρη. Σε περίπτωση που ο αποκληρωθείς εγείρει αγωγή, επικαλούμενος την ανυπαρξία ή την αναλήθεια του λόγου της αποκλήρωσής του, ο εναγόμενος, δηλαδή εκείνος που ωφελείται από τη διαθήκη που περιέχει τη διάταξη για την αποκλήρωση οφείλει να αποδείξει την ύπαρξη ή την αναλήθεια του λόγου της αποκλήρωσης, ενώ εφόσον ο μεριδούχος νόμιμα αποκληρωθεί και άρα στερηθεί πλήρως το κληρονομικό του μερίδιο που αντιστοιχεί στη νόμιμή του μοίρα –λόγω της έκπτωσής του από την κληρονομιά του διαθέτη πριν την επαγωγή–, ο κληρονομούμενος έχει το δικαίωμα να διαθέσει την περιουσία του κατά βούληση δηλαδή με τη διαθήκη πέρα από την αποκλήρωση θα ρυθμίζει και την τύχη της κληρονομιάς του. Την αγωγή μέμψης άστοργης δωρεάς ασκούν ο μεριδούχος ή οι διάδοχοί του μόνο κατά του δωρεοδόχου ή των κληρονόμων του, για να ανατραπεί η δωρεά κατά το μέρος που λείπει από τη νόμιμη μοίρα. Ο δωρεοδόχος μπορεί να αποφύγει την ανατροπή καταβάλλοντας το ισάξιο εκείνου που λείπει. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα περιουσιακό στοιχείο στην πραγματική ομάδα της κληρονομιάς παρά μόνο άστοργες δωρεές και ενάγει ο νόμιμος μεριδούχος με αίτημα να ανατραπεί η άστοργη δωρεά, τότε η αξία της κληρονομιάς προσδιορίζεται από την αξία που είχαν οι εν λόγω άστοργες δωρεές κατά το χρόνο που έγιναν και επί της αξίας αυτών υπολογίζεται το ποσοστό της νόμιμης μοίρας του ενάγοντος. 1165

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ Υπ' αριθ. 2814/2012 (Τμ. 6ο). Πιλοτή. Θέσεις στάθμευσης. Αναγνωρίζονται ως κοινόχρηστες θέσεις ελευθέρως συγχρήσεως δύο θέσεις σταθμεύσεως αυτοκίνητων στην πιλοτή (η δεύτερη επιπλέον της μιας που είχε αναγνωρισθεί και πρωτοδικώς) ως προς τη διάθεση των οποίων είχε καταρτιστεί μόνο προσύμφωνο και όχι, όπως προβλέπονταν στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας οριστικό συμβόλαιο συστάσεως πραγματικής δουλείας, το οποίο είναι μεν άκυρο κατά τον Ν. 960/1979, υπό τους όρους όμως του άρθρου 182 ΑΚ, κατά μετατροπή, ισχύει ως έγκυρη συμφωνία παραχώρησης αποκλειστικής χρήσης. 1167



ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ Υπ' αριθ. 26/2013 (Τμ. 15ο). Αντιπαροχή. Ιδιοκτησία κατά ορόφους. Προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου. Εργολαβικό συμβόλαιο. Ελλείψεις και κακοτεχνίες μετά την παράδοση ακινήτου - Αποζημίωση για τις δαπάνες αποκατάστασης. Με προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικού συμβολαίου Πολ. Μηχανικός, ανέλαβε την ανέγερση συγκροτήματος κατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής. Ως αμοιβή του εργολάβου για την ανέγερση του ως άνω συγκροτήματος και μάλιστα «σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης και της εμπειρίας» και «συμφώνως προς τη γενική και ειδική συγγραφή υποχρεώσεων», συμφωνήθηκε να περιέλθει σ' αυτόν ποσοστό 689/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, το οποίο οι οικοπεδούχοι ανέλαβαν την υποχρέωση να μεταβιβάσουν προς τον εργολάβο ή προς τρίτα πρόσωπα που αυτός θα υποδείξει. Υποκαταστάθηκε στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του ως άνω εργολάβου η εναγομένη ομόρρυθμη τεχνική εταιρεία ομόρρυθμο μέλος της οποίας είναι και ο εν λόγω εργολάβος, ενώ με πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού συγκροτήματος ανεξαρτήτων κατοικιών, το ως άνω οικόπεδο και το συγκρότημα που θα ανεγειρόταν υπήχθη στις σχετικές διατάξεις περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους. Μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών περιλαμβάνεται και η επίδικη μεζονέτα η οποία περιήλθε κατά κυριότητα στην ενάγουσα. Μετά την παραλαβή της μεζονέτας, η ενάγουσα διαπίστωσε ελλείψεις και κακοτεχνίες στην κατασκευή της, που καθιστούσαν δυσχερή την εγκατάστασή της σ' αυτή και για το λόγο αυτό προέβηκε σε δαπάνες αποκατάστασής τους. Η ενάγουσα εγκαταστάθηκε στην επίδικη μεζονέτα τον Ιούλιο του 2000, οπότε και ολοκληρώθηκε η αποκατάσταση των ελλείψεων και κακοτεχνιών που προαναφέρθηκε. Μέχρι τότε κατοικούσε σε ιδιόκτητο διαμέρισμα. Το εν λόγω διαμέρισμα, μετά τη μετεγκατάσταση της ενάγουσας, εκμισθώθηκε σε τρίτον. Η καθυστερημένη εκμίσθωσή του (μετά τον Απρίλιο του 1999, οπότε η επίδικη μεζονέτα παραδόθηκε μεν στην ενάγουσα αλλά με τις ως άνω ελλείψεις και κακοτεχνίες) οφείλεται στην αδυναμία μετεγκατάστασης της ενάγουσας, εξαιτίας των κακοτεχνιών, με αποτέλεσμα αυτή να απωλέσει μηνιαία μισθώματα έντεκα μηνών. Απορρίπτει την έφεση κατά της υπ' αριθμ. 5801/2008 απόφασης ΠολΠρωτΑθ ως αβάσιμη.....

1170

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ Υπ' αριθ. 174/2012. Ανακοπή τρίτου κατά επισπεύδοντος δανειστή και οφειλέτη ως αναγκαίων ομοδίκων, λόγω εκ του νόμου κοινής παθητικής νομιμοποίησης. Ο απολειπόμενος ομόδικος αντιπροσωπεύεται από τον παριστάμενο, η δε απόφαση δεν μπορεί να προσβληθεί με ανακοπή ερημοδικίας, αφού πρόκειται για δίκη περί την εκτέλεση. Στεγαστικά δάνεια. Κατοικία. Δημόσιοι υπάλληλοι. Απαγόρευση διάθεσης ακινήτου. Ακυρότητα. Άκυρη η διάθεση αντικειμένου, αν ο νόμος την απαγορεύει ρητά ή συνάγεται οπωσδήποτε. Απαγόρευση οποιασδήποτε συμβατικής μεταβίβασης των αποκτώμενων με βάση στεγαστικά δάνεια δημοσίων υπαλλήλων. Απαγόρευση της με αναγκαστική εκτέλεση διάθεσης του ακινήτου που αγοράσθηκε ή επισκευάσθηκε με χρήματα του άνω δανείου, αφού με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός, που περατώνεται με την κατακύρωση, η δε διάθεση του ακινήτου μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του δανείου είναι άκυρη.

1175

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ Υπ' αριθ. 263/2012. Αδικαιολόγητος πλουτισμός. Αμοιβή Υποθηκο-

φύλακα. Ομολογιακό δάνειο. Τράπεζες. Προσημείωση. Αμοιβή υποθηκοφύλακος με πάγια (και όχι αναλογικά) δικαιώματα εκατό ευρώ για εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης προς εξασφάλιση απαίτησης της Τράπεζας εξ ομολογιακού δανείου υπαγόμενου στο νόμο 3156/2003. Η διάταξη της § 2 του άρθρου 14 του άνω νόμου αναφέρεται στις εγγραφές σύστασης ή μεταβίβασης ή διαγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε δημόσιο βιβλίο, καθώς και στις εγγραφές παροχών ασφαλείας για κάθε σύμβαση από ομολογιακό δάνειο και όχι μόνο στις τιτλοποιήσεις των άρθρων 10 και 11 αυτού. Ο ως άνω περιορισμός (και όχι κατάργηση) της αμοιβής του υποθηκοφύλακα υπαγορεύεται από το δημόσιο συμφέρον και είναι ανάλογος προς το σκοπό διευκόλυνσης της χρηματοδότησης ελληνικών επιχειρήσεων. Μη αδικοπραξία ελλείπει υπαιτιότητας Υποθηκοφύλακα επί εσφαλμένου υπολογισμού αμοιβής του για εγγραφή άνω προσημείωσης καθόσον πίστευε δικαιολογημένα στην ορθότητά του, έχοντας υπόψη σχετικές δικαστικές αποφάσεις. Εκκαθάριση των εισπραττομένων από τον άμισθο υποθηκοφύλακα και απόδοση μέρους αυτών ως δημόσιο έσοδο στο Δημόσιο Ταμείο. Μη αδικαιολόγητος πλουτισμός του Υποθηκοφύλακα ως προς τα ποσά, πέραν της πάγιας αμοιβής, που απέδωσε κατά νόμον σε τρίτους ως δικαιώματα αυτών. Χωρίς νόμιμη αιτία ο πλουτισμός του όμως κατά το υπόλοιπο ποσό της καθαρής αμοιβής του (πέραν της νόμιμης πάγιας) και μη νόμιμος ο ισχυρισμός ότι δεν σώζεται ως αναλωθείς σε λειτουργικές δαπάνες του Υποθηκοφυλακείου, καθόσον έγινε με αντίστοιχη εξοικονόμηση δαπανών.

1178

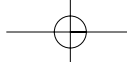
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Υπ' αριθ. 137/2012. Ανικανότητα προς σύνταξη διαθήκης εξαιτίας έλλειψης συνειδήσεως των πράξεων ή ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής που περιορίζει αποφασιστικά τη λειτουργία της βούλησης. Κρίσιμος χρόνος συνδρομής της ανικανότητας. Έννοιες έλλειψης συνείδησης και ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής. Ασθένειες που οδηγούν σε τέτοιου είδους διαταραχή. Βεβαίωση συμβολαιογράφου περί μη ανικανότητας του διαθέτη συνιστά υποκειμενική κρίση και δεν παράγει σχετική απόδειξη.

1183

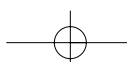
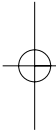
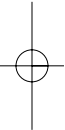
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ Υπ' αριθ. 1271/2013 (Μον.). Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης. Ανακοπή για τη μεταρρύθμιση πίνακα κατάταξης. Προνομιακή κατάταξη ΙΚΑ. Δεκτή η ανακοπή για τη μεταρρύθμιση πίνακα κατάταξης. Κρίθηκε ότι η επί του πλειστηριασμού υπάλληλος όφειλε να κατατάξει την απαίτηση του ανακόπτοντος οργανισμού κοινωνικής ασφάλισης (ΙΚΑ) οριστικά και προνομιακά στην τρίτη τάξη του άρθρου 975 ΚΠολΔ και μετά να προχωρήσει στη διαίρεση του εναπομείναντος πλειστηριάσματος σε 1/3 και 2/3 και στην κατάταξη των λοιπών απαιτήσεων. Απόρριψη αιτιάσεων περί αντισυνταγματικότητας του άρθρου 41 του Ν. 3863/2010.

1183

ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ ΣΕΡΡΩΝ Υπ' αριθ. 107/2012 (Τακτική διαδικασία). Δημόσια ακίνητα. Δημοτικά ακίνητα. Χρησικτησία εις βάρος τους. Αποκλεισμός της έκτακτης χρησικτησίας σε βάρος του Δημοσίου, εφ' όσον αυτή δεν είχε συντελεστεί μέχρι 11/9/1915. Επιτρεπτή η έκτακτη χρησικτησία επί ακινήτων των ΟΤΑ, εφ' όσον αυτή είχε συμπληρωθεί μέχρι τις 2/12/1968, οπότε και άρχισε να ισχύει το ν.δ. 31/1968, το οποίο και αφορούσε στην προστασία της περιουσίας των ΟΤΑ. Νόμος 3127/2003, βάσει του οποίου θεσπίζε-



ται είδος χρησικτησίας σε βάρος του ελληνικού δημοσίου σε αστικά ακίνητα. Προϋποθέσεις. Έκτακτη χρησικτησία: 30 έτη και καλή πίστη. Μη εφαρμογή του νόμου αυτού αναλογικά και στα ακίνητα των ΟΤΑ. 1184



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.
