



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ  
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα ..... 24-11-2000.

Αριθ. Πρωτ. .... 11 .....

Προς  
Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο  
Του Εφετείου Κρήτης

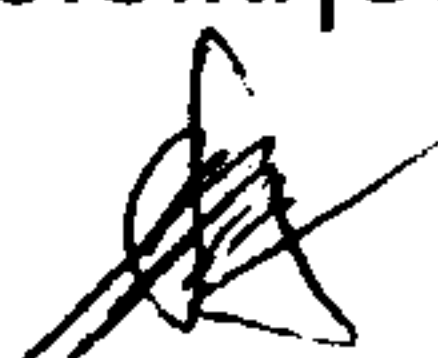
ΧΑΝΙΑ

Σε απάντηση του υπ' αριθμ. πρωτ. 61/27-9-2000 εγγράφου σας, με το οποίο μας ζητάτε να γνωμοδοτήσουμε επί του αναφερομένου σ' αυτό θέματος, σας γνωρίζομε ότι η γνώμη μας στα ερωτήματα που μας διατυπώνετε με το έγγραφό σας, αυτό είναι η ακόλουθη :

Με τη διάταξη του πρώτου εδαφίου της παραγρ. 3 του άρθρου 39 του ν. 1041/1980 ορίσθηκε ότι « δια τήν κατάρτισιν συμβάσεως μεταβιβάσεως της κυριότητος ακινήτου η συστάσεως ετέρων επί τούτου εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην υποθήκης, εις ην συμβάλλεται το Δημόσιον ή νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου, απαιτείται εκτίμησις της αγοραίας αξίας τούτων υπό του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ». Στη συνέχεια, με την παράγρ. 1 του άρθρου 4 του Π. Δ 140/1990 ορίσθηκε ότι « επεκτείνονται οι διατάξεις του άρθρου 39 παρ. 3 του ν. 1041/1980 « περί αυξήσεως των αποδοχών κλπ »

( Α' 75 ) και στις αγοραπωλησίες ακινήτων όλων των επιχειρήσεων και Οργανισμών του Δημόσιου τομέα, όπως αυτός καθορίζεται από το ν. 1232/1982 (Α' 22 ) και το ν. 1256/1982 ( Α' 65 ) . Έκθεση εκτίμησης του Σ. Ο. Ε δεν απαιτείται εφόσον : α) η αγοραπωλησία γίνεται μεταξύ φορέων του Δημόσιου τομέα. Β ) Η αξία του κάθε ακινήτου δεν υπερβαίνει τα πέντε εκατομμύρια (5.000.000) δραχμές ». Η ανωτέρω διάταξη της περιπτ. β' αντικαταστάθηκε με την παράγρ. 12 του άρθρου 31 του ν. 2579/1998, με την οποία ορίζεται ότι « η αξία του κάθε ακινήτου δεν υπερβαίνει τα τριάντα πέντε εκατομμύρια (35.000.000) δραχμές. Το όριο αυτό προσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης ».

Επειδή για ορισμένους φορείς προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία τους άλλος τρόπος εκτιμήσεως της αξίας των ακινήτων, εγέρθηκαν αμφισβητήσεις ως προς την υποχρέωση τους για εκτίμηση από το Σ. Ο. Ε ( βλ. π. χ. το άρθρο 13 του Π. Δ. 242/1996 για νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις και τα άρθρα 248, 251 και 252 του Π. Δ. 410/1995 για δήμους και κοινότητες ). Ενόψει της αμφισβητήσεως αυτής, αλλά και προς το σκοπό διεύρυνσης του κύκλου των φορέων που έχουν την υποχρέωση προσφυγής στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών για εκτίμηση, με τη διάταξη της παραγρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 2753/1999 αντικαταστάθηκε ολόκληρη η παράγρ. 3 του άρθρου 39 του ν. 1041/1980 και ορίσθηκε ότι « για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων η σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην υποθήκης, στην οποία συμβάλλονται το Δημόσιο, Ν. Π. Δ. Δ, Οργανισμοί και Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, Οργανισμοί τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' και Β' βαθμού, Φιλανθρωπικά



Ιδρύματα του ν. 2039/1939, εκπαιδευτικά Ιδρύματα και κληροδοτήματα, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας απαιτείται εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών. Κάθε άλλη διάταξη που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων των πιο πάνω προσώπων παύει να ισχύει ».

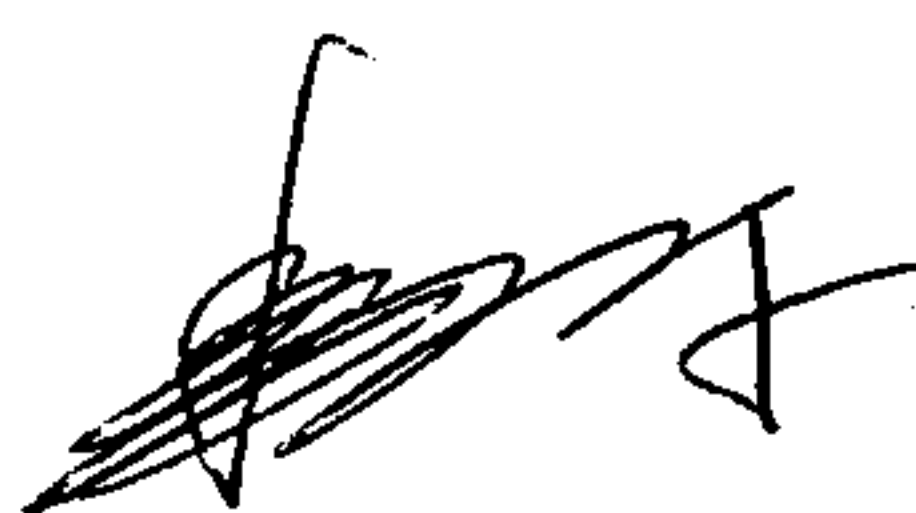
Υστερα από την τελευταία αυτή διάταξη του ν. 2753/1999 γεννήθηκε αμφισβήτηση αναφορικά με το θέμα αν εξακολουθούν να ισχύουν και μετά το νόμο αυτό οι παραπάνω εξαιρέσεις του Π. Δ. 140/1990 και συνεπώς αν οι συμβολαιογράφοι είναι υποχρεωμένοι να ζητούν την έκθεση εκτιμήσεως του Σ. Ο. Ε. στις περιπτώσεις που η σύμβαση για τη μεταβίβαση ακινήτου γίνεται μεταξύ φορέων του δημόσιου τομέα ή αυτή αφορά ακίνητο αξίας μικρότερης των τριάντα πέντε εκατομμυρίων ( 35.000.000 ) δραχμών. Επίσης γεννάται αμφιβολία ως προς την έννοια του όρου « μεταβίβαση » της εν λόγω διατάξεως, δηλαδή αν νοείται δι' αυτού μόνο η εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβαση η και η εκ χαριστικής αιτίας τοιαύτη.

Επί του πρώτου ως άνω θέματος ( και του αντίστοιχου ερωτήματος σας ) η γνώμη μας είναι ότι η διάταξη του δευτέρου εδαφίου της παραγρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 2753/1999, με την οποία καταργείται « κάθε άλλη διάταξη που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων των πιο πάνω προσώπων », αναφέρεται προφανώς στις διατάξεις που ορίζουν διαφορετικά τον τρόπο εκτιμήσεως της αγοραίας αξίας των ακινήτων των εν λόγω προσώπων ( όπως είναι και οι προαναφερθείσες των Π. Δ. 410/1995 και

242/1996 ) και όχι στις θεσπισμένες εξαιρέσεις από την εκτίμηση του Σ. Ο. Ε, οι οποίες, επομένως, εξακολουθούν να ισχύουν.

Καθόσον αφορά, εξ άλλου, το δεύτερο ως άνω ερώτημα σας, δηλαδή αν δια του όρου « μεταβίβαση », νοείται μόνο η εξ επαχθούς αιτίας η και η εκ χαριστικής αιτίας τοιαύτη , φρονούμε ότι από τη σαφή διατύπωση της προαναφερθείσης διατάξεως, η οποία ομιλεί γενικώς, περί συμβάσεως μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτων, χωρίς να κάνει την ανωτέρω διάκριση, συνάγεται, χωρίς αμφιβολία, ότι η διάταξη αυτή τυγχάνει εφαρμογής και στα δύο ως άνω είδη συμβάσεων.

**Ο Γνωμοδοτών**



**Βασίλειος Ξενικάκης**

**Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου**