

Αθ.να - 1 ΜΑΡ. 1988

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ  
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αρ. Γνωμ. 2

Προς

το Υπουργείο Δικαιοσύνης

(Δ. εύθυνη Συμβολαιογραφείων και Υποθηκοφυλακείων)

Σε απάντηση του υπ' αριθ. 15068/1988 εγγράφου σας, με το οποίο τίθενται τα ερωτήματα α) εάν η κατά το άρθρ. 12 του Ν. 1337/1983 πράξη εφαρμογής μεταγράφεται και όταν αναφέρονται σ' αυτή και πρόσωπα άγνωστα ή με ελλιπή στοιχεία και ειδικότερα εάν χωρεί σ' αυτή την περίπτωση εγγραφή στις αντίστοιχες μερίδες μετά την έκδοση διορθωτικής πράξεως, και β) πως πρέπει να αντιμετωπίζονται επί μεταγραφής πράξεως εφαρμογής τα θέματα, που αφορούν την πληρωμή του φόρου, τα δικαιώματα των υποθηκοφυλάκων και την τήρηση βιβλίων για την φύλαξη των οικείων διαγραμμάτων, έχω την τιμή να σας γνωρίσω τα ακόλουθα μαζί με τη επιστροφή του άνω εγγράφου.

Ι.- Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρ. 2, 6, 8 και 12 του Ν. 1337/1983, όπως το άρθρ. 12 τροποποιήθηκε με το άρθρ. 8 παρ. 5 Ν. 1512/1985, προκύπτει, ότι οι εντάξεις στα σχέδια πόλεων γίνονται συνολικές κατά περιοχές μετά την έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης και με ενιαία κατά περίπτωση πράξη εφαρμογής, ότι η πράξη αυτή αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαιώσεως για την εκ πλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γή, γίνεται οριστική και αμετάκλητη μετά την κύρωσή της από τον Νομάρχη και μεταγράφεται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων, και ότι οι σχετικές εισφορές γης για την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων είναι οριστικές, ενώ για τις λοιπές μετα

βολές ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην πράξη, δηλαδή προσ-  
κυρώσεις, τακτοποιήσεις, συνενώσεις και ανταλλαγές, απαιτείται  
η ολοκλήρωση των διαδικασιών που προβλέπονται από το Ν.Δ. της  
17.7.1923 "περί σχεδίων ρυθμίσεως, που, σε αντίθεση με το πλέγμα  
των γενικότερης εφαρμογής διατάξεων περί μεταγραφής, προβλέπει  
την μεταγραφή πράξεως που αφορά ευάριμα πρόσωπα, δεν θίγει την  
ισχύ της σχετικής με την μεταγραφή διατάξεως της παρ.7 του άρθρ.  
12 του ως άνω νόμου, αφού η διάταξη αυτή είναι σαφής και περι-  
λαμβάνει λόγω της συμπληρωματικής εφαρμογής των λοιπών διατάξε-  
ων περί μεταγραφής πλήρη και τελεία ρύθμιση. Άλλο είναι το ζή-  
τημα, ότι ως προς ορισμένα δευτερεύοντα σημεία επιβάλλεται κα-  
τάλληλη ερμηνευτική προσαρμογή των γενικών ρυθμίσεων προς την  
ιδιαιτερότητα της ειδικής ρυθμίσεως, για την οποία πρόκειται.  
Με βάση την τελευταία αυτή άποψη πρέπει να γίνει δεκτό, ότι η  
πέμπτη στήλη του κατά το άρθρ.20 του Β.Δ.533/1963 βιβλίου ενη-  
μερώνεται και στην προκείμενη περίπτωση με την σημείωση του αν-  
τικειμένου της πράξεως σύμφωνα με την ορολογία της διατάξεως,  
που προβλέπει την πράξη.

II.- Από τις προδιαληφθείσες διατάξεις του Ν. 1337/1983 κα-  
θίσταται σαφές, ότι ο θεσμός της εισφοράς γης, που εναρμονίζε-  
ται προς το άρθρ.24 του Συντάγματος προσημοιάζει προς την ανα-  
γκαστική απαλλοτρίωση. Η διαπίστωση αυτή οδηγεί στο συμπέρασμα,  
ότι κατ'ανάλογη εφαρμογή του άρθρ.6 παρ.ζ' του Α.Ν.1521/1950,  
όπως το άρθρο αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρ.47 παρ.1 Ν.814/1978,  
δεν οφείλεται φόρος μεταβιβάσεως ειδικός για την εισφορά γης.  
Ως προς τις προσκυρώσεις και τακτοποιήσεις που περιλαμβάνονται  
στην πράξη εφαρμογής, εφαρμόζονται το άρθρ.47 παρ.4 του άνω ΝΔ  
της 17/7/1923 και οι λοιπές κοινές διατάξεις συνεπεία της κατά

-----  
πόλεων κλπ."  
Περαιτέρω η  
ιδιομορφία της  
προκείμενης ---

τ' ανωτέρω νομοθετήσεως κατά παραπομπή. Εξάλλου ως προς τα δικαιώματα των άμισθων υποθηκοφυλάκων εφαρμόζεται σχετικώς το άρθρ.8 του Ν.325/1976, εφ' όσον η μεταγραφή ζητείται από το Δημόσιο.

III.- Οι σχετικές με την μεταγραφή διατάξεις διακρίνονται στις διατάξεις που ρυθμίζουν την ενέργεια της μεταγραφής και ανήκουν στην ύλη του ουσιαστικού δικαίου, και στις οργανωτικές διατάξεις. Παράλληλα η μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος δεν συνάπτεται αναγκαστικά προς την υποχρεωτικότητα της μεταγραφής. Έτσι επί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως η μεν μεταγραφή είναι σύμφωνα με το άρθρ.7 παρ.2 ΝΔ 797/1971 πάντοτε επιβεβλημένη, ασχέτως από το ότι η κτήση του δικαιώματος επέρχεται πρωτότυπως, η δε μεταβολή της κυριότητας επέρχεται με μόνη την συντέλεση της απαλλοτριώσεως, εκτός από ειδικές περιπτώσεις (Κ.Χορομίδα, Η αναγκαστική απαλλοτριώσεις, 1975, παρ.140, βλ. όμως ΕΑ 3732/1954 ΝοΒ σελ.1134). Πρέπει να παρατηρηθεί σ' αυτό το σημείο, ότι η κατά τα άρθρ.8,9 και 10 του Ν.4201/1961 και 16 παρ.1 ΝΔ 797/1971 υποχρέωση καταχωρίσεως σε ειδικό ευρετήριο και σημειώσεως στις οικείες μερίδες των διοικητικών πράξεων περί κηρύξεως απαλλοτριώσεως δεν αντικαθιστά την μεταγραφή, αλλά μόνο κατατείνει στην ενημέρωση αυτών που πρόκειται να συναλλαγούν (με Λ.Δ.Κιουσσοπούλου, Αρχ.Νομ.ΣΤ' σελ.481). Περαιτέρω στην περίπτωση, για την <sup>F</sup> πρόκειται, παραλλάσσει από την ως άνω αντίστοιχη ρύθμιση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως το θέμα της μεταγραφής κατά το ότι α) συγκεντρώνονται σε μία μόνη πράξη τα δύο βασικά στάδια, στα οποία αναλύεται η διαδικασία της απαλλοτριώσεως, δηλαδή η κήρυξη και η συντέλεση, όσον αφορά ειδικώς την εισφύρα γης, και β) η πράξη υπόκειται ως προς

-----  
F οποία

*AB*

όλα τα στοιχεία της σε μεταγραφή κατά κριολεξία και όχι σε απλώς κατατοπιστική καταχώρηση. Από αυτά παρέπεται, ότι αναφορικάς προς τον τρόπο καταχώρησης της πράξης εφαρμογής στα βιβλία μεταγραφών και τα συναφή θέματα περιέχει η εφαρμογή των αντίστοιχων γενικών οργανωτικών διατάξεων. Επομένως κατά βάση με γνώμονα τις διατάξεις αυτές καθορίζεται ο τρόπος τηρήσεως των βιβλίων κ.λ.π. στην προκείμενη περίπτωση, χωρίς ν' αποκλείεται λόγω της ιδιαιτερότητας της ρυθμίσεως η λήψη πρόσθετων μέτρων, αναγόμενων για παράδειγμα στην φύλαξη και τεκμηρίωση των λοιπών στοιχείων (κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων) που συνοδεύουν την πράξη, μέσα στα πλαίσια των κειμένων διατάξεων, ενδεχομένως με βάση εγκύκλιο οδηγία, αν ήθελε θεωρηθεί ορθή και σκοπιμή η έκδοσή της από τις αρμόδιες αρχές.

IV.- Σε περίπτωση κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως χωρεί η κατά τα προεκτεθέντα καταχώρηση της σχετικής πράξης της διοικήσεως ακόμα και όταν ο κτηματολογικός πίνακας είναι ανακριβής ή ελλιπής, ώστε ν' αδυνατεί ο φύλακας μεταγραφών ν' ανεύρει όλες τις οικείες μερίδες (πρβλ. Χορομίδα, ανωτ., παρ. 79 σελ. 258). Παράλληλως νοείται αδυναμία να ενεργηθεί και η μετά την συντέλεση της απαλλοτριώσεως μεταγραφή ως προς ορισμένους καθ'ών η απαλλοτρίωση, δοθέντος και του ότι η εσφαλμένη αναγραφή των στοιχείων δικαιούχων ή η πλήρης παράλειψή τους δεν επηρεάζει το κύρος της απαλλοτριώσεως (βλ. ως προς την τελευταία αυτή άποψη Χορομίδα, ανωτ., παρ. 36 σελ. 116). Αλλά και γενικώτερα, δηλαδή και αν δεν υπάρχουν ελλείψεις του ανωτέρω είδους, η μεταγραφή μετά την αναγνώριση των δικαιούχων με ενιαία απόφαση και την συντέλεση της απαλλοτριώσεως μεγάλης εκτάσεως που κηρύχθηκε με ενιαία πράξη, δύναται να γίνεται για κάθε επί μέρους ιδιοκτησία διακεκριμένως. Και τούτο διότι η αρχή της ενότητας της καταχω-

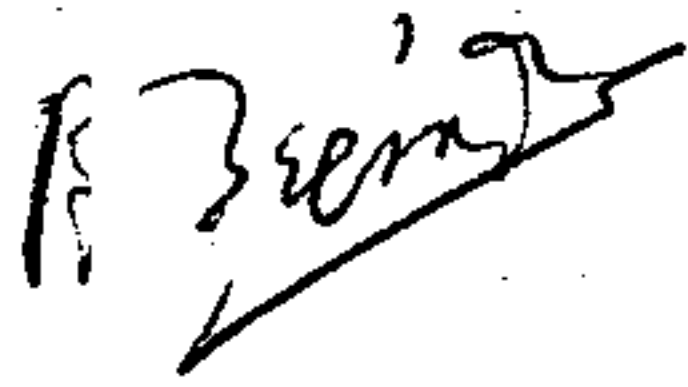
AB

ρίσεως που εξάγεται από πλείστες διατάξεις, έχει θεσπισθεί με την προοπτική των συνήθων προς μεταγραφή κλπ. πράξεων, που ανάγονται σε αδιαίρετη έννομη σχέση, ενώ αντιθέτως κατά την ανωτέρω περίπτωση το θεμέλιο της σχέσεως, δηλαδή η απαλλοτριωτική πράξη, είναι σύνθετη πράξη ως προς την ολότητα των καθ'ων η απαλλοτρίωση με την έννοια ότι αφορά περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες, που περαιτέρω περιέρχονται πρωτοτύπως στον υπέρ ού η απαλλοτρίωση. Περισσότερο οι προδιαληφθείσες απόψεις σε συνδυασμό οδηγούν στο τέρμα, ότι ανάλογη εκδοχή πρέπει να γίνει δεκτή και αναφορικά προς την κατά το άρθρ. 12 παρ. 7 Ν. 1337/1983 μεταγραφή της πράξεως εφαρμογής κατά την ως άνω περίπτωση που αφορά το ερώτημα, οπότε ειδικότερα η καταχώρηση περιορίζεται στις μερίδες της πλειονότητας των ενδιαφερομένων που μνημονεύονται στον οικείο πίνακα σύμφωνα με όσα ορίζει το άρθρ. 1 του ΒΔ 533/1963, αφού μάλιστα η εισφορά γής αποτελεί κατά τα προεκτεθέντα έσομό προσομοιάζοντα προς την αναγκαστική απαλλοτρίωση και οι λοιπές σχετικές μεταβολές αποτελούν ειδική μορφή αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

Υ.- Ενόψει της σχετικής αυθυπαρξίας των επί μέρους μεταβολών της κυριότητας, τις οποίες αφορά πράξη εφαρμογής, είναι κατά την περίπτωση που αναφέρεται στα προηγούμενα δυνατή η αυτοτελής μεταγραφή για τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες της σχετικής διορθωτικής (συμπληρωματικής) πράξεως έπειτα από ιδιαίτερη αίτηση. Προς τούτο δεν αποτελεί εμπόδιο το ότι η πράξη εφαρμογής είναι κατά νόμο οριστική και αμετάκλητη, εφ'όσον αφενός η πρόβλεψη αυτή έχει την έννοια ότι η πράξη είναι ανεπίδεκτη ανακλήσεως (πρβλ. ΣΕ 156/1943, 127/1945), δηλαδή δεν υπόκειται σε άρση του περιεχομένου της αναφορικά με το ίδιο συγκεκριμένο αντικείμενο (σχετ. Γ. Δαγτόγλου, Γεν. Διοικ. Δίκαιο, α', 1977,

σελ. 178), και αφετέρου η συμπλήρωση ελλείψεων με πρόσθετη πράξη διαστέλλεται αυτονοήτως από την ανάκληση διοικητικής πράξης με την ως άνω έννοια και ισούται αντιθέτως με νέα πράξη, αν και αυτή έχει παρεπόμενο χαρακτήρα.

Ο Αντιισαγγελέας



Αναστάσιος Βερνάρδος