



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ

ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 8-12-1995

20

20. Αριθ. Γνωμ. 2813

Προς

Τον κ. Εισαγγελέα Εφετών Ναυπλίου
(παρακαλούμενον να ενημερώσει τους
κ.κ. Εισαγγελείς Πρωτοδικών της πε-
ριφέρειας του)

ΝΑΥΠΛΙΟΝ

Κατόπιν της από 14.11.1995 αναφοράς του συμβολαιογράφου Καλαμάτας κ. Π. Δ. [REDACTED] με την οποία ζητεί την γνώμη μας, κατόπιν και της σχετικής υπ'αριθμ. 5079/12.9.95 γνωμοδότησης του Αντεισαγγελέα Εφετών Ναυπλίου κ. Φ. Μακρή, περί του επιτρεπτού ή μη της ενέργειας αναγκαστικής εκτέλεσης εκ μέρους δανειστών επί της περιουσίας οφειλέτου τους και δη επί ακινήτου του επί του οποίου έχει ανεγερθεί αυθαίρετη οικοδομή κατά την έννοια του ν. 1337/83, ως και της εκποίησης αυθαίρετου ακινήτου πτωχού υπό του συνδίκου της πτώχευσης του ή παρομοίου ακινήτου προβληματικής ή υπερχρεωμένης επιχείρησης, κατά τα άρθ. 46 επ. του ν. 1892/90 από τον εκκαθαριστή της, που αποτελεί πραγματικώς ζήτημα γενικότερου ενδιαφέροντος εν όψει και της εκτάσεως της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα, ώστε να δικαιολογείται η γνωμοδοτική μας αρμοδιότητα (άρ. 25 παρ. 2 περ. β'εδ. β του ν. 1756/88), Σας

γνωρίζομε ότι :

Κατά το άρ. 17 του ν. 1337/83 με τίτλο επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις " (παρ. 10). πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σ'αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και ιξαρχής άκυρη, β) η σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών....

(παρ. 12). Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφο της, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Αν το μεταβιβαζόμενο κτίσμα έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση των δικαιοπρακτούντων, που συντάσσεται κατά το Ν.Δ. 105/1969" περί ατομικής ευθύνης του δηλούντος ή βεβαιούντος", ότι το μεταβιβαζόμενο έχει ανεγερθεί πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού....

Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια κατά

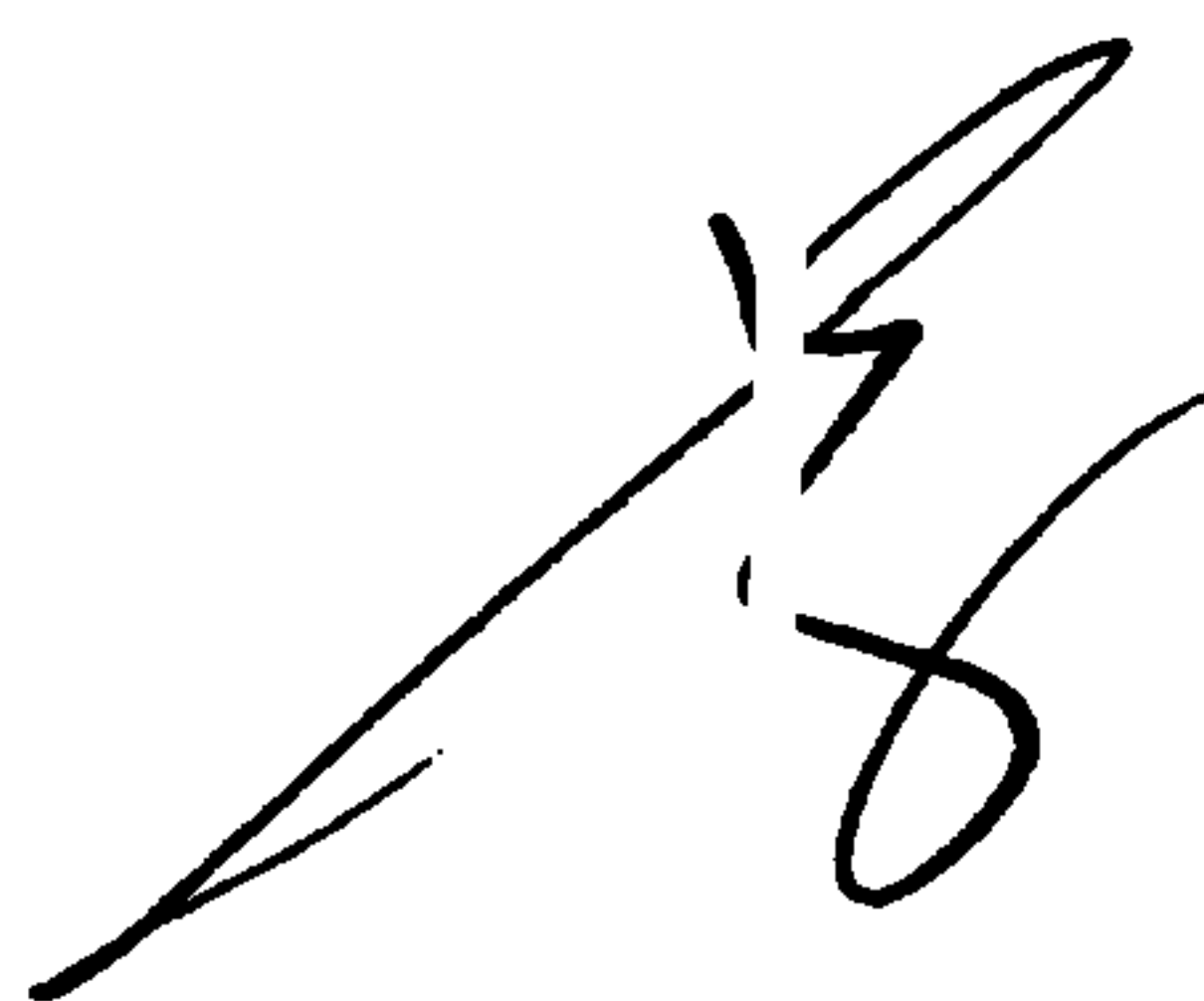


παράβαση της διάταξης αυτής, οι μεσίτες που μεσολαβούν και οι υποθηκοφύλακες που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια τιμωρούνται με τις πεινές της πιο πάνω παρ. 8".

Με τις διατάξεις αυτές, που αφορούν γενικότερη κατηγορία ακινήτων, έσπίζονται περιορισμοί ως προς το περιεχόμενο και την έκταση της κυριότητας, ως κοινωνικής λειτουργίας που τίθενται βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και προς εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, χωρίς ν'αφανίζεται ή να καθίσταται αδρανής η ιδιοκτησία. Εκ τούτου δεν αντίκεινται στη διαταξη του άρ. 17 του Συντάγματος (ιδ. και άρ. 1000 επ. ΑΚ και Α. Γεωργιάδη εις Γεωργιάδη Σταθοπούλου ερμηνεία ΑΚ υπό άρ. 1000 αριθμοί 42,51). Επιδιωκόμενος σκοπός είναι η αποτελεσματική αντιμετώπιση της αιθαίρετης δόμησης (ιδ. αιτιολογικά του νόμου έκθεση) με την επιβολή της υποχρέωσης οι διάφορες κατασκευές να ανεγείρονται μόνο μετά από άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, διά να ελέγχεται ο τρόπος της κατασκευής τους, ώστε να παρέχουν ασφάλεια στους τις χρησιμοποιούν, η τήρηση του πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά και των λοιπών πολεοδομικών διατάξεων, ως και η αισθητική τους εμφάνιση και να μην υποβαθμίζεται το οικιστικό περιβάλλον.

Εκ του σκοπού αυτού του νόμου σε συνδυασμό με τη

γραμματική του διατύπωση, που αναφέρεται σε "δικαιοπρακτούντες" προς διάθεση αυθαιρέτως, ήτοι χωρίς άδεια, ανεγερθέντων ακινήτων των (άρ. 17 παρ. 12 δ. β), και προβλέπει την επιβολή ποινών, πλήν άλλων, "στους ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων", κατ'άρ. 17 παρ. 8 περ. α αυτοί, που προστέθηκε με το αρ. 8 παρ. 11 του ν. 1512.85, συνάγεται, φρονούμε, παρά την διάφορη, ως άνω υπ'αρ. 5079/12.9.95 γνωμοδότηση του Αντεισαγγελέα Εφετών Ναυπλίου (κ. Φ. Μακρή) ότι, οι ως άνω περιορισμοί έχουν τεθεί σε βάρος κυρίων αυθαιρέτων κτισιάτων, για να αποτραπεί η αυθαίρετη δόμηση και δη ανεξαρτήτως του τρόπου κτήσεως της κυριότητας επ'αυτών, προκειμένης της εκουσίας υπό τούτων εκποιήσεώς τους, που αποτελεί τον κύριο όγκο των σχετικών συναλλαγών, προς έτερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Και δεν επιδιώχθηκε με αυτές η απαγόρευση επεμβάσεως επί της επί των ακινήτων τούτων κυριότητας με άλλους τρόπους σε αναλογιώς ελάχιστες περιπτώσεις, όπως, ενδεικτικώς, η αναγκαστική απαλλοτρίωσή τους, η τυχόν παραχώρηση της κυριότητας των ακινήτων επί των οποίων έχουν ανεγερθεί από το Δημόσιο ή η αναγκαστική επ'αυτών εκτέλεση από πιστωτές του οφειλέτη κυρίου τους, αφού σε αντίθετη περίπτωση με παράνομη ενέργεια του, με την ανέγερση αυθαιρέτου κτίσματος επί οικοπέδου ή γενικώς γιπέδου του, θα μπορούσε



ν'αποκτήσει όφελος επιτυγχάνοντας το αναπαλλοτριώτ ό αυτών. Πρέπει να σημειωθεί ότι το "στίγμα" του αυθαιρέτου δεν αίρεται και επί κτήσης της κυριότητας τους κατά ένα των τελευταίων τρόπων και ο με αυτούς αποκτών κυριότητ~~α~~ υπόκειται στις δεσμεύσεις και τους περιορισμούς που προαναφέρθηκαν ως προς την περαιτέρω εκποίησή τους. (σύμψηνη κατ'αποτέλεσμα και η από 6.11.1995 γνωμοδότηση του αν. καθητητή του Παν/μίου Αθηνών κ. Ευαγγέλο Περάκη, με διάφορη όμως αιτιολογία).

Προς την γενική κατεύθυνση αυτή περαιτέρω κινείται και η υπ'αριθμ. Γ 16988/779/7.4.83 απόφαση του Γενικού Γραμματέα του Ν.Χ.Σ.Π. (τότε) περί παροχής σχετικών οδηγιών διά την εφαρμογή του ν. 1337/83, με την οποία διευκρινίζεται η ανωτέρω διάταξη της παραγρ. 12 του άρθρου 17 του νόμου, που αφορά τους συμβολαιογράφους και υποθηκοφύλακες, και προσδιορίζονται ειδικότερα οι περιπτώσεις μη εφαρμογής της, όπως ενδεικτικώς επί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, εκδόσεως παραχώρητηρίων από το Δημόσιο, περιλήψεων κατακυρωτικών εκθέσεων συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού.

Στο ερώτημα του επομένως, εκ των όσων αναφέρθηκαν, προσήκει η απάντηση ότι με τις ανωτέρω διατάξεις του άρ. 17 του ν. 1337/33 δεν απαγορεύεται εις τους συμβολαιογράφους η σύσταση συμβολαίων μεταβίβασης

αυθαιρέτων ακινήτων στα πλαίσια ενεργείας αναγκαστικής επί τούτων εκτέλεσης, εκποίησης των ως πτωχευτικής περιουσίας υπό συνδίκων πτώχευσης ή εκκαθαριστών υπερχρεωμένων και προβληματικών επιχειρήσεων, στις οποίες κατά κυριότητα ανήκουν, κατ'άρ. 46 α του ν. 1892/90

Ο Αντε σαγγελεύς του Αρείου Πάγου

Κων/νος Βολανάσης

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:

1. κ.κ. Εισαγγελείς Εφετών του κράτους με την παράκληση ενημέρωσης των κ.κ. Εισαγγελέων Πρωτοδικών της περιφέρειας τους.
2. Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους του κράτους με την παράκληση ενημέρωσης των μελών τους.