ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 13-6-2012
Αριθμ.πρωτ.491

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Εφαρμογή του ν.4014/2011.

Σας γνωρίζουμε ότι ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου, έστειλε ένα έγγραφο προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής, σχετικά με τη δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιωμάτων επί ακινήτων που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011.

Το Υ.ΠΕ.Κ.Α. απάντησε με το με αριθμ.21356/19-5-2012 έγγραφό του που έχει ως εξής:

"ΘΕΜΑ: *Απόψεις σχετικά με δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτων που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011*
ΣΧΕΤ: *Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 24356/2.5.2012 ερώτημά σας (αρ. πρωτ. Εγγράφου σας 685/30.4.2002)*

Σχετικά με το ερώτημά σας, που αφορά στη δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητα λόγω αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγής χρήσεως, έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 σας γνωρίζουμε τα εξής:

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 θεσπίζεται γενικός κανόνας απαγόρευσης μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης.

Από τον κανόνα αυτό, ο νομοθέτης εξαιρεί ρητά τις περιπτώσεις των ακινήτων που υπάγονται στην παράγραφο 2 του ιδίου ως άνω άρθρου ορίζοντας συγκεκριμένα ποιες περιπτώσεις ακινήτων που έχουν αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις, δεν υπάγονται στην σχετική απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος.

Μεταξύ των λοιπών αναφερομένων περιπτώσεων που εξαιρούνται της σχετικής κατά τα ανωτέρω απαγορεύσεως μεταβίβασης είναι και η περίπτωση των ακινήτων της περιπτώσεως στ' της παρ. 2 του άρθρου 23, σύμφωνα με την οποία εξαιρούνται της απαγορεύσεως διάθεσης–μεταβίβασης οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις «για τις οποίες έχιε περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρο και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο» ήτοι για 30 χρόνια, όπως ορίζεται στην παρ. 1^{α} του άρθρου 24 του ως άνω νόμου.

Περαιτέρω στην παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 2014/2011 ο νομοθέτης ορίζει ότι «… Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα κατ' εξαίρεση η μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος στο ακίνητο, στο

<u>οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παρ. 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23</u>. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις».

Ακολούθως στον ίδιο νόμο προκειμένου να μην καταλείπεται αμφιβολία για την καθολική εφαρμογή των ρυθμίσεων αυτού σε σχέση με άλλες διατάξεις που ίσχυαν κατά το παρελθόν και αφορούσαν τα αυθαίρετα κτίσματα, ο νομοθέτης στο άρθρο 32 του ν. 4014/2011 ορίζει ότι «καταργείται κάθε γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει διαφορετικά τα θέματα που ρυθμίζονται απ' αυτόν».

Επειδή τόσο από την σαφή γραμματική διατύπωση των ως άνω διατάξεων, όσο και από την λογική και τελεολογική προσέγγιση αυτών προκύπτει ότι σκοπός του νομοθέτη είναι με τις ως άνω διατάξεις να <u>εξαιρούνται της απαγορεύσεως μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεως, οι οποίες εμπίπτουν στις πιο πάνω περιπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 23 και συνεπώς,</u> για αυτές τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων είναι δυνατή και επιτρέπεται η μεταβίβασης ή η σύσταση επ' αυτών εμπραγμάτου δικαιώματος, δια δικαιοπραξίας εν ζωή, στις οποίες σαφώς περιλαμβάνεται και η υπαγωγή μιας αυθαίρετης εν όλω ή εν μέρει κατασκευής ή αλλαγή χρήσης στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και ΝΔ 1024/71 (περί συστάσεως οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας).

Επειδή εξ άλλου ο ν. 4014/2011, δεν εισάγει διάκριση και συνεπώς διαφορετική νομική μεταχείριση των εξ ολοκλήρου αυθαιρέτων κατασκευών (χωρίς δηλαδή οικοδομική άδεια) σε σχέση με τις εν μέρει αυθαίρετες κατασκευές, συνεπώς δεν τίθεται κατά την άποψή μας ζήτημα διαφορετικής αντιμετώπισης, ως προς την δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος στις εν μέρει ή εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές.

Περαιτέρω σχετικά με τον προβληματισμό που αναπτύσσεται για τον τρόπο εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 23 παρ. 4 του ν. 4014/2011 σχετικά με τα επισυναπτόμενα στην συμβολαιογραφική πράξη έγγραφα διευκρινίζουμε τα εξής:

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρ. 49 του ν. 4014/2011, ορίζεται ότι: «4. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση ή την σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παράγραφο 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στην διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτήτων ή κονοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3… … …».

Από τη συστηματική και λογική ερμηνεία της αμέσως ανωτέρω διατάξεως σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες, προκύπτει ότι η αναφορά στα επισυναπτόμενα έγγραφα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρ. 17 του ν. 1337/83 αφορά προφανώς τις περιπτώσει σύνταξης συμβολαιογραφικών πράξεων ποτ έχουν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση εν γένει κτίσματος με τις περιστάσεις που ορίζονται στη διάταξη αυτή, η οποία για τα κτίσματα που είχαν ανεγερθεί πριν την έναρξη του ν. 1337/83 αξιώνει την επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης των δικαιοπρακτούντων κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στη διάταξη αυτή.

Για δε τα μεταβιβαζόμενα ανεγερθέντα κτίσματα μετά την έναρξη ισχύος του ν. 1337/83 απαιτείται «επισύναψη» της οικοδομικής άδειας και η αναφορά στο πωλητήριο συμβόλαιο αυτής. Εξυπακούεται, ότι εφόσον έχουμε μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επί εξ ολοκλήρου αυθαιρέτου κτίσματος, δεν θα μπορούσε να τύχει εφαρμογής η ως άνω διάταξη του άρθρου 17 του ν. 1337/83 αφού δεν υφίσταται οικοδομική άδεια.

Αριστοτέλους 22, 546 23 Θεσσαλονίκη, τηλ.2310-221.127, 270.968 fax 2310-263.139,
http://www.notarius.gr, Email:notarius@otenet.gr

Για τις περιπτώσεις αυτές, της μεταβίβασης ακινήτου με αυθαίρετο εξ ολοκλήρου κτίσμα ή συστάσεως επ' αυτού εμπραγμάτου δικαιώματος έχει εφαρμογή το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 σύμφωνα με το οποίο εκτός των υπολοίπων που αξιώνονται από άλλες διατάξεις του νόμου 4014/2011 (όπως π.χ. στις περιπτώσεις που απαιτείται τοπογραφικό εξαρτημένο κ.λπ.) θα πρέπει να επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικό, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα «… ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3».

Πρέπει να επισημανθεί δε ότι αυθαίρετη κατασκευή ακόμα και αν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 εφόσον βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο ακινήτου δεν μπορεί να μεταβιβασθεί αν δεν συναινούν προς τούτο όλοι οι συνιδιοκτήτες της οροφοκτησίας ή οι συγκύριοι του οικοπέδου.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΜΑΡΘΑ ΚΡΗΤΙΚΟΥ»

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίση Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

Αριστοτέλους 22, 546 23 Θεσσαλονίκη, τηλ.2310-221.127, 270.968 fax 2310-263.139,
http://www.notarius.gr, Email:notarius@otenet.gr