

Αφιερώνεται

στη μνήμη του πατέρα μου

Δημήτρη Αν. Αδαμόπουλου

και

στη μνήμη του δασκάλου μου στη δικηγορία

Σωτήρη Γ. Πολύδωρα,

τ. Προέδρου του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών



# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|               |    |
|---------------|----|
| Εισαγωγή..... | x  |
| Πρόλογοι..... | xi |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>I. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1</b> |
| Ποιοι και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορούν να διενεργήσουν έλεγχο...1... Έκδοση πιστοποιητικών και αντιγράφων...1... Το ωράριο των αμίσθων και εμίσθων υποθηκοφυλακείων...2... Η τοπική αρμοδιότητα των υποθηκοφυλακείων και η έρευνα...3... «Επικίνδυνες» περιπτώσεις που αφορούν την τοπική αρμοδιότητα των υποθηκοφυλακείων...3... Το Β.Δ 533/1963 σε συνδυασμό με το Β.Δ 1043/1966 - Τι πρέπει να γνωρίζουν οι συναλλασσόμενοι και οι δικηγόροι ...4... Η λεξικογράφηση των ονομάτων στα γενικά αλφαβητικά ευρετήρια...4... Τα βιβλία του υποθηκοφυλακείου...9... Η χρησιμότητα και το περιεχόμενο των παραπάνω βιβλίων...10... Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων...10... Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο – Σχηματική Παράστασή του...11, 12... Ευρετήριο Μερίδων – Σχηματική Παράστασή του...13, 14... Βιβλίο Υποθηκών – Σχηματική Παράστασή του...15, 16, 17, 18, 19... Βιβλίο Κατασχέσεων – Σχηματική Παράστασή του...20, 21, 22... Βιβλίο Διεκδικήσεων – Σχηματική Παράστασή του...23, 24, 25... «Βιβλιοδετημένοι τόμοι»...26. |          |

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>II. ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ ΩΣ ΕΝΕΧΥΡΟΦΥΛΑΚΕΙΑ.....</b>                                  | <b>26</b> |
| Βιβλία πλασματικού ενεχύρου...28... Σχέδιο σύμβασης του ν. 2844/2000...29, 30, 31, 32. |           |

|                                                                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>III. ΠΩΣ ΓΙΝΕΤΑΙ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΤΛΩΝ – ΕΥΘΥΝΗ.....</b>                                                                                                                                               | <b>33</b> |
| Ευθύνη Δικηγόρου – Συμβολαιογράφου και Δικαστικού Επιμελητή...33... Δικηγόροι και ν. 2251/1994...33... Αγωγή κακοδικίας...34... Ευθύνη Δικαστικού Επιμελητή...36... Παράσταση πολιτικής αγωγής...37. |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>IV. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ – Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>39</b> |
| Ο θεσμός του Υποθηκοφύλακα - Φύση και λειτουργία. Υποχρεώσεις και δικαιώματα...39... Η ευθύνη του Υποθηκοφύλακα...41... Ποινική ευθύνη...43... Αποδεικτική δύναμη δημοσίων εγγράφων – Αποδεικτική δύναμη των εγγράφων που συντάσσονται από Υποθηκοφύλακα – Συμβολαιογράφο – Δικαστικό Επιμελητή...43... Ο θεσμός της μεταγραφής...45... Η νομική φύση της μεταγραφής...45... Σε τι συνίσταται η μεταγραφή...46... Αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο...46... Ποιος μπορεί να ζητήσει τη μεταγραφή...47... Μεταγραφή συμβολαίων και δημόσιο...47... Πως γίνεται η καταχώρηση...47... Μεταγραφή και κυριότητα...49... Μεταγραφή και κληρονομία...49... Μεταγραφή και αναγκαστική κατάσχεση...50... Διπλή Μεταγραφή...50... Που καταχωρείται η προς μεταγραφή πράξη...51... Τι απαιτείται για τη μεταγραφή...52... Τα στοιχεία της μεταγραφής...52... Χρόνος μεταγραφής – Προθεσμία...53... Μεταγραφή μετά παρέλευση έτους...54... Άκυρη μεταγραφή...54. |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>V. ΤΙΤΛΟΙ ΠΟΥ ΧΡΗΣΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΟΧΗΣ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>55</b> |
| <b>Απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως...55...</b> Τι απαιτείται για τη μεταγραφή της απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως...57... <b>Σύνταξη - μεταγραφή συμβολαίου που καταρτίσθηκε στην αλλοδαπή (αλλοδαπό συμβόλαιο)...57...</b> Τι απαιτείται για τη μεταγραφή συμβολαίου που έχει συνταχθεί σε άλλη γλώσσα, με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο...59... Αλλοδαπό συμβόλαιο και Τ.Α.Π. από τον αρμόδιο ΟΤΑ...59... <b>Αναγκαστική απαλλοτρίωση...60...</b> Απαλλοτρίωση και οριζόντια ιδιοκτησία...61, 397... Αναγκαστική απαλλοτρίωση και φορολογία...61... Αποβολή του ιδιοκτήτη από το απαλλοτριωθέν ακίνητο...61... <b>Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)...62...</b> Τι εξυπηρετεί – Διαδικασία κατάρτισης...64... Διάκριση σύμβασης leasing από σύμβαση sale and lease ή απλώς lease back...64... <b>Δικαιοπραξία με διαλυτική αίρεση</b> – Αγοραπωλησία ακινήτου με διαλυτική αίρεση...65... Ανατροπή δικαιοπραξίας πώλησης...65... Διάθεση μετά την πλήρωση της αίρεσης...67... Εκχώρηση και διαλυτική αίρεση...68... Κληρονομία και διαλυτική αίρεση...68. |           |

**VI. ΕΓΓΡΑΦΗ ΑΓΩΓΩΝ – ΒΑΡΩΝ. ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ – ΠΡΑΞΕΩΝ..... 70**  
 Εγγραφή αγωγών στα βιβλία διεκδικήσεων...70... Προθεσμία (Αρχή – Λήξη)...71... Ποιες αγωγές εγγράφονται...71... Ποιες αγωγές δεν εγγράφονται...74... Διαγραφή προφανώς αβάσιμης αγωγής από τα βιβλία διεκδικήσεων (άρθρο 220 παρ. 2 ΚΠολΔ)...77... Διαγραφή αγωγής με παραίτηση από δικόγραφο...79... Αρμόδιο κατά τόπο Δικαστήριο σε περίπτωση αλλαγής των ορίων του Υποθηκοφυλακείου...80... Εγγραφή – σημείωση προσωρινής διαταγής...80... Ποιες πράξεις – αποφάσεις μεταγράφονται / εγγράφονται...80... Μεταγραφή πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς (άρθρο 214<sup>α</sup> ΚΠολΔ)...87... Μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης με αιτία την έκτακτη χρησιμότητα...88.

**VII. ΑΡΝΗΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ ΝΑ ΜΕΤΑΓΡΑΨΕΙ Ή ΝΑ ΕΓΓΡΑΨΕΙ ΚΑΠΟΙΑ ΠΡΑΞΗ - ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΡΝΗΣΗ/ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ..... 89**  
 Διαγραφή παράνομης εγγραφής στα βιβλία μεταγραφών...90.

**VIII. ΒΑΡΗ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ..... 91**  
 Προσωρινή διαταγή και συναινετική εγγραφή βαρών...91.

**ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ. ....91**  
 Έννοια – λειτουργία...91... Άδεια εγγραφής προσημείωσης υποθήκης...92... Άδεια εγγραφής και πτώχευση...92... Προσημείωση υποθήκης και συστατικά και παραρτήματα...93, 124... Προσημείωση – Διαταγή πληρωμής και αναστολή...93... Έκταση του ποσού που ασφαρίζεται με την προσημείωση υποθήκης...95... Πολλαπλή προσημείωση...95... Πως επιβάλλεται η προσημείωση υποθήκης...96... Τι απαιτείται για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης...96... Άκυρη εγγραφή προσημείωσης υποθήκης...96... Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο τρίτου...97... Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε κληρονομιαίο ακίνητο πριν από τη μεταγραφή αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου...98... «Ενιαία προσημείωση υποθήκης»...98... Μεταβίβαση σε τρίτο προσημειωμένου ακινήτου...99... Εμπράγματα υποθηκική αγωγή προσημιούχου...101... Προσημείωση υποθήκης και πλειστηριασμός – Προνόμια προσημιούχου δανειστή...102... Προσημείωση υποθήκης και ασφάλιση...103... Προσημείωση υποθήκης και μετέπειτα αυτής αποκτηθέντα εμπράγματα δικαιώματα...104, 126... Περιορισμός προσημείωσης υποθήκης...104... Απόσβεση - εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης...104... Διαφορές απόσβεσης – εξάλειψης...104... Συνήθεις περιπτώσεις απόσβεσης ή εξάλειψης της εγγραφείσας προσημείωσης υποθήκης...105... Όταν έχει εγγραφεί με διαταγή πληρωμής...105... Τι απαιτείται για τη διαγραφή προσημείωσης υποθήκης...107... Αναβίωση προσημείωσης υποθήκης...107... Τροπή προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη – Προθεσμία – Τελεσιδικία απόφασης...107... Δικαστικές εκθέσεις – Πρακτικά συμβιβασμού – Δικαστική ομολογία...107... Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη με δικαστικό συμβιβασμό...108... Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη βάσει διαταγής πληρωμής...109... Εκπρόθεσμη ανακοπή κατά διαταγής πληρωμής...110... Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη και συμβολαιογραφικό έγγραφο...111... Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη σε ακίνητο που έχει μεταβιβαστεί σε τρίτο...111... Τροπή προσημείωσης σε υποθήκη και πτώχευση...112... Τι χρειάζεται για την τροπή της εγγραφείσας προσημείωσης σε υποθήκη...113.

**ΥΠΟΘΗΚΗ.....113**  
 Παραίτηση ενυπόθηκου δανειστή από προνομιακή κατάταξη...114... «Προνόμια» Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος (Α.Τ.Ε) για εγγραφή υποθήκης...114... Βιομηχανική υποθήκη...116... Παραχώρηση υποθήκης από τρίτο...118... Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης (άρθρο 1261 ΑΚ)...118... Συμφωνία περί μη περαιτέρω επιβάρυνσης του ακινήτου...120... Τι χρειάζεται για την εγγραφή της υποθήκης...121... Περιορισμός υποθήκης σε συγκεκριμένο ακίνητο...122... Έκταση του ποσού που ασφαρίζεται με την υποθήκη...123... Έκταση υποθήκης - Υποθήκη και συστατικά και παραρτήματα...124... Υποθήκη και οριζόντια ιδιοκτησία...125... Υποθήκη και επικαρπία...126... Υποθήκη και μετέπειτα αυτής αποκτηθέντα εμπράγματα δικαιώματα...126... Αδιαίρετο της υποθηκικής ευθύνης – πολλαπλή και «ενιαία» υποθήκη...126... Διαδικασία εγγραφής υποθήκης – Συρροή αιτήσεων εγγραφής υποθηκών (άρθρο 1311 Α.Κ)...127... Σε περίπτωση αλλαγής υποθηκοφύλακα που δεν είχε καταχωρήσει τις σχετικές αιτήσεις...128... Εγγραφή υποθήκης από το δημόσιο - Επίλυση διαφορών...129... Εγγραφή υποθήκης κατά το άρθρο 1262 αρ. 4

σε συνδυασμό με το άρθρο 1400 Α.Κ (αποκτήματα)...129... Τι απαιτείται...131... Προτεραιότητα μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών...131... Υποθήκη και αναγκαστική κατάσχεση...132... Δημόσιο – υποθήκη και κατάσχεση...133... Υποθήκη και ασφάλιση...134... Εκχώρηση υποθήκης...135... Υποθηκική αγωγή...137... Δημόσια κατάθεση απαίτησης για την οποία έχει εγγραφεί υποθήκη...137... Εξάλειψη της υποθήκης – Έννοια...137... Εξάλειψη υποθήκης και αναίρεση απόφασης...138... Απόσβεση υποθήκης...138... Πως εξαλείφεται η υποθήκη...138... Δωσιδικία δικαστηρίου...138... Παροχή συναίνεσης του δημοσίου για εξάλειψη της υποθήκης...140... Εξάλειψη υποθήκης εγγραφείσης σε επικαρπία...140... Αναβίωση υποθήκης...141.

#### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ – ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....141**

Αναγκαστική εκτέλεση και κυριότητα...141... Αναγκαστική εκτέλεση και προσωρινή διαταγή...142... Αναγκαστική εκτέλεση κατά κληρονόμου...142... Πως επιβάλλεται η αναγκαστική κατάσχεση...143... Σε περίπτωση διάρρηξης απαλλοτριωτικής δικαιοπραξίας (καταβολή...144... Περιεχόμενο κατασχετήριας έκθεσης...144... Τόπος πλειστηριασμού – Διαδικασία...145... Περιορισμοί κατάσχεσης από τράπεζα της μοναδικής κατοικίας του οφειλέτη...146... Απαγόρευση επιβολής δεύτερης αναγκαστικής κατάσχεσης...147... Επιβολή δεύτερης κατάσχεσης επί κατάσχεσης του δημοσίου...148... Αναγγελία δανειστή – περιεχόμενο της αναγγελίας – υποκατάσταση δανειστή στη θέση του επισπεύδοντος...149... Περιεχόμενο αναγγελίας του δημοσίου...150... Αναγγελία δανειστή επί αναγκαστικής κατάσχεσης επέχουσα θέση κατάσχεσης...150... Ακυρότητα διάθεσης μετά την επιβολή κατάσχεσης...151... Ακυρότητα διάθεσης έναντι του δημοσίου...152... Περιορισμός της αναγκαστικής κατάσχεσης...153... Αναγκαστική κατάσχεση και μίσθωση ακινήτου...154... Αναγκαστική κατάσχεση και διανομή...154... Αναγκαστική κατάσχεση και ακίνητο που η κυριότητά του τελεί υπό διαλυτική αίρεση...155, 67... Αναγκαστική κατάσχεση και αυθαίρετα...155, 370... Αναγκαστική κατάσχεση και ακίνητα που έχουν αποκτηθεί από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)...155, 315... Αναγκαστική κατάσχεση και παραμεθόριες περιοχές...155, 314... Αναγκαστική κατάσχεση και επικαρπία...155, 460... Αναγκαστική κατάσχεση και φιλή κυριότητα...155, 461... Παραίτηση από επιταγή προς εκτέλεση...155... Παραίτηση από αναγκαστική κατάσχεση...156... Ανατροπή – άρση της αναγκαστικής κατάσχεσης...156... Ακύρωση αναγκαστικής εκτέλεσης και αποζημίωση...158... Ακύρωση αναγκαστικής κατάσχεσης και δημόσιο...159... Αμοιβή δικηγόρου για σύνταξη επιταγής προς εκτέλεση...159... Υποκατάσταση δανειστή από τρίτο και υποκατάσταση στη θέση του δανειστή...160.

#### **ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....161**

Νομική φύση...161... Κύρος – Προσβολή αναγκαστικής εκτέλεσης / πλειστηριασμού – Προθεσμίες...163... Αναγκαστικός πλειστηριασμός – Καταβολή και εικονικότητα – πλάνη - απάτη – απειλή...166... Εκτελεστότητα απόφασης επί προσβολής – Αναστολή εκτέλεσης επί ενδίκων μέσων...167... Πλειστηριασμός κατά ανύπαρκτου προσώπου...168... Πλειστηριασμός ακινήτου που δεν ανήκει στον οφειλέτη...168... Προσβολή αναγκαστικής εκτέλεσης διενεργούμενης βάσει του ΚΕΔΕ...169... Δικαίωμα εξόφλησης από τον οφειλέτη – καθού η εκτέλεση...170... Έκθεση πλειστηριασμού...171... Πιστοποιητικό Ο.Τ.Α για τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π)...171... Λειτουργία κατακυρωτικής έκθεσης – Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης...171... Ακύρωση πλειστηριασμού - Φύση απόφασης ακύρωσης του πλειστηριασμού...172... Δικαιώματα του υπερθεματιστή...173... Ακύρωση πλειστηριασμού και φορολογία...175... Ευθύνη του επισπεύδοντος έναντι του καθού η εκτέλεση...176... Ευθύνη του επισπεύδοντος έναντι του υπερθεματιστή...176... Ευθύνη για νομικά ελαττώματα σε περίπτωση καταβολής του πλειστηριασμού – τύχη καταβληθείσης εγγύησης...177... Έξοδα εκτέλεσης...178... Φορολογία ακινήτου λόγω πλειστηριασμού...180... Φορολογία και υπερθεματιστής...180.

#### **ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ.....181**

Συντηρητική κατάσχεση βάσει διαταγής πληρωμής...181... Δέσμευση του συντηρητικώς κατασχεθέντος πράγματος...183... Πως επιβάλλεται η συντηρητική κατάσχεση – Τι απαιτείται...184... Συντηρητική κατάσχεση και διανομή...184... Περιορισμός – άρση συντηρητικής κατάσχεσης...184... Αυτοδίκαιη άρση...185.

**ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (άρθρα 725 – 727 ΚΠολΔ).....185**  
Γενικά...185... Έννοια – φύση...186... Προϋποθέσεις...186... Τι απαιτείται για την επιβολή –  
εγγραφή δικαστικής μεσεγγύησης...187... Διάθεση μεσεγγυημένου ακινήτου...187...  
Δικαστική μεσεγγύηση και προσωρινή διαταγή...188... Δικαστική μεσεγγύηση και  
συντηρητική κατάσχεση...188... Δικαστική μεσεγγύηση και αναγκαστική κατάσχεση...188...  
Δικαστική μεσεγγύηση και καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως...190.

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....191**  
Πως επιβάλλεται...191.

**ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΒΑΡΩΝ (ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΩΝ, ΥΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ) ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ  
ΕΓΓΡΑΦΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ.....192**

**ΙΧ. ΥΠΟΜΝΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΣΕ ΣΥΝΗΘΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ.....193**  
Γενικές παρατηρήσεις...193.

**ΣΤΑΔΙΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ – ΕΥΘΥΝΗ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΙΣ.....195**  
Προκαταβολή τίμηματος...198... Περιεχόμενο του δικογράφου της αγωγής αποζημίωσης  
λόγω ευθύνης από τις διαπραγματεύσεις...198.

**ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ.....199**  
**Όταν είμαστε δικηγόροι του ή των πωλητών.....199**  
Όταν το τίμημα καταβάλλεται τοις μετρητοίς...199... Όταν το τίμημα είναι πιστούμενο...199.  
**Όταν είμαστε δικηγόροι του ή των αγοραστών.....200**  
Όταν ο ή οι πωλητές είναι ηλικιωμένα ή άρρωστα άτομα...203... Όταν ο ή οι πωλητές είναι  
ανήλικοι ή πρόσωπα που έχουν κηρυχθεί σε δικαστική συμπαράσταση...203... Όταν το  
ακίνητο είναι οικοπέδο, αγροτεμάχιο ή κτίσμα αποπερατωμένο...203... Όταν το κτίσμα δεν  
είναι αποπερατωμένο...204... Όταν το τίμημα είναι πιστούμενο...204... Όταν το ακίνητο είναι  
μισθωμένο...205... Όταν πρόκειται για κάθετη ιδιοκτησία...206.  
**Υποκρυπτόμενο τίμημα ή τίμημα εκτός συμβολαίου – «ιδιωτικά συμφωνητικά»...206...**  
Σε περίπτωση που έχουν παραδοθεί αξιόγραφα...210... **Νομικά ελαττώματα  
πωλούμενου...211...** Πώληση από δημόσιο – δήμο και νομικά ελαττώματα...213...  
**Πραγματικά ελαττώματα πωλούμενου...214.**

**ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΠΩΛΗΣΗΣ.....215**  
Έννοια - Λειτουργία...215... Τύπος...216... Κατάρτιση προσυμφώνου με  
πληρεξούσιο...216... Αρραβώνας και προκαταβολή – Διαφορές...217... Προκαταβολή με  
ιδιωτικό έγγραφο...218... Προκαταβολή και υπεξαίρεση...218... Χρόνος κατάρτισης της  
οριστικής σύμβασης...218... Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων αλλά και των  
τρίτων δανειστών...220... Τύπος κατάρτισης προσυμφώνου...221... Υποχρέωση ή μη του  
πωλητή να ανακοινώσει την προσυμφωνηθείσα πώληση...222... Φορολογία προσυμφώνου  
πώλησης...222.

**ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ  
ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΟΛΥΩΡΟΦΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕ ΤΟ  
ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ..... 223**  
Έννοια – περιεχόμενο και λειτουργία...223... Νομική φύση...224... Τύπος σύμβασης...225...  
Εργολαβική σύμβαση με ανήλικο...226... Στοιχεία της σύμβασης εργολαβίας με το σύστημα  
της αντιπαροχής...226... Δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων...226... Αμοιβή  
εργολάβου...227... Πρόσθετο αντάλλαγμα. «ιδιωτικά συμφωνητικά». Προφορικές  
συμφωνίες...227... Εργολαβικό και συμφωνία αποζημίωσης σε περίπτωση  
ρυμοτομίας...228... Κύρος συμφωνίας και έκδοση οικοδομικής άδειας...229... Κύρος  
συμφωνίας και πολεοδομικές διατάξεις...230... Παρεκκλίσεις πολεοδομικής  
νομοθεσίας...230... Δέσμευση χώρου για εγκατάσταση υποσταθμού της Δ.Ε.Η...230...  
Έκδοση οικοδομικής άδειας. Πληρεξουσιότητα για την έκδοσή της...232... Συντελεστής  
δόμησης υπόγειου χώρου...234... Ανάκληση οικοδομικής άδειας - Τηλεφωνικό σήμα  
διακοπής οικοδομικών εργασιών...235... Αίτηση ακύρωσης άδειας οικοδόμησης...237...  
Καθυστέρηση αποπεράτωσης του έργου – Υπαναχώρηση οικοπεδούχου...238...  
Ελαττώματα του έργου...238... Νομή του οικοπέδου της αντιπαροχής...239... Προσύμφωνο

πώλησης οριζόντιας ιδιοκτησίας μεταξύ εργολάβου και τρίτου χωρίς τη σύμπραξη των οικοπεδούχων...**239**... Σύμβαση εργολάβου – κατασκευαστή για πώληση υπό κατασκευή διαμερίσματος...**240**... Ευθύνη οικοπεδούχου – εργολάβου για αυθαίρετες κατασκευές...**244**... Τρόπος υπολογισμού των ασφαλιστικών εισφορών...**245**... Ευθύνη εργολάβου και οικοπεδούχου για τις ασφαλιστικές εισφορές των απασχολούμενων στο έργο ανέγερσης της οικοδομής...**246**... Ασφαλιστικές εισφορές και έκπτωση του εργολάβου...**248**... Ευθύνη των οροφокτητών για την καταβολή των ασφαλιστικών εισφορών...**249**... Συμφωνία του εργολάβου με τον οικοπεδούχο για την καταβολή των ασφαλιστικών εισφορών...**249**... Ευθύνη του οικοπεδούχου και του εργολάβου σε περίπτωση εργατικού ατυχήματος...**250**... Προσεπίκληση του κυρίου του έργου...**251**... Ευθύνη του οικοπεδούχου και εργολάβου για ζημιές που προκλήθηκαν σε τρίτο, ιδιοκτήτη όμορου ακινήτου...**252**... Απαγόρευση κατάσχεσης εργολαβικού ανταλλάγματος...**253**... Κατάσχεση εργολαβικής παροχής του οικοπεδούχου ως ειδικού περιουσιακού στοιχείου...**255**... Παραγραφή των αξιώσεων του εργολάβου...**255**... Έκπτωση του εργολάβου...**256**... Παράσταση δικηγόρου στη σύμβαση εργολαβίας...**257**... Αμοιβή δικηγόρου για έλεγχο τίτλων προκειμένου να καταρτιστεί σύμβαση εργολαβίας με αντιπαροχή...**258**... Σύμβαση εργολαβίας και φόρος διανομής...**258**.

## **ΤΙ ΠΡΟΣΕΧΟΥΜΕ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΚΑΙ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟΥ..... 259**

Ενέργειες όταν είμαστε δικηγόροι του ή των οικοπεδούχων...**259**... Μεταβίβαση χιλιοστών εξ αδιαίρετου πριν από την ολοκλήρωση του προβλεπόμενου από το εργολαβικό σταδίου...**267**... Ενέργειες όταν είμαστε δικηγόροι του εργολάβου ή της εργολήπτριας...**267**.

## **Χ. ΕΙΔΙΚΑ – ΣΥΝΗΘΗ ΘΕΜΑΤΑ..... 279**

### **1. ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ..... 279**

Τύπος...**279**... Εφαρμοστέο δίκαιο...**279**... Άμεση – Έμμεση αντιπροσώπευση...**281**... Πληρεξουσιότητα και κατάχρηση δικαιώματος...**283**... Ανέκκλητη πληρεξουσιότητα. Ανάκληση πληρεξουσιότητας...**284**... Πληρεξουσιότητα και θάνατος...**286**... Πληρεξουσιότητα νομικού προσώπου και θάνατος νομίμου εκπροσώπου του...**286**... Έλλειψη πληρεξουσιότητας - Υπέρβαση πληρεξουσιότητας - πλαστή πληρεξουσιότητα...**286**... Πληρεξουσιότητα και υπεξαίρεση...**288**.

### **2. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΤΥΠΟ..... 288**

### **3. ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΑΠΟ ΑΠΑΤΗ – ΠΛΑΝΗ – ΑΠΕΙΛΗ – ΑΝΤΙΘΕΤΕΣ ΣΤΑ ΧΡΗΣΤΑ ΗΘΗ – ΑΙΣΧΡΟΚΕΡΔΕΙΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ.....289**

### **4. ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ..... 293**

### **5. ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ..... 295**

### **6. ΜΟΝΑΧΟΙ – ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....296**

### **7. ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ – ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΙ ΔΡΟΜΟΙ - ΠΛΑΤΕΙΕΣ.....298**

### **8. ΑΥΤΟΣΥΜΒΑΣΗ.....300**

### **9. ΕΙΚΟΝΙΚΟΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ.....301**

Υποκρυπτόμενη άλλη δικαιοπραξία...**302**... Εικονικότητα στο πρόσωπο του αγοραστή...**303**.

### **10. ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ.....304**

Κήρυξη εκτελεστού αλλοδαπού συμβολαίου...**307**... Εκτέλεση συμβολαιογραφικού εγγράφου κατά Ο.Τ.Α – Δημοσίου...**308**... Επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα κατάσταση...**310**.

### **11. ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ – ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΡΙΤΩΝ..... 310**

Αφαίρεση – Κήρυξη ανίσχυρου – Ανάκληση κληρονομητηρίου...**312**.

### **12. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ..... 313**

Απαγόρευση διάθεσης ακινήτου σε παραμεθόριες περιοχές...**314**.

### **13. ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΑΠΟΚΤΗΘΕΙ ΜΕ ΔΑΝΕΙΟ ΤΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΕΡΓΑΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (Ο.Ε.Κ).....315**

### **14. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ – ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΟΣ.....319**

|                                                                                                                                     |            |                                                                                                                  |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα και χρησικτησία...                                                                                       | 323...     | Χρησικτησία κλήρου και τρίτα πρόσωπα...                                                                          | 324... |
| Χρησικτησία και πρόσωπα που τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική αντίληψη...                                           | 325...     | Φορολογία και χρησικτησία...                                                                                     | 325.   |
| <b>15. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ</b> .....                                                                                    | <b>325</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>16. ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (Ν. 3127/2003)</b> .....                                                                | <b>326</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>17. ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ – ΟΙΚΙΣΜΟΙ – ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ</b> .....                                                            | <b>327</b> |                                                                                                                  |        |
| Ρυμοτομία και φορολογία...                                                                                                          | 333...     | Ιδιωτική ρυμοτομία...                                                                                            | 334.   |
| <b>18. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ</b> .....                                                                                                    | <b>336</b> |                                                                                                                  |        |
| Αιτιολόγηση πράξης εφαρμογής και απόφασης του Νομάρχη...                                                                            | 340...     | Ανάκληση – Ανασύνταξη πράξης εφαρμογής...                                                                        | 340... |
| Όροι αρτιότητας οικοπέδων...                                                                                                        | 342...     | Αρτιότητα οικοπέδων που έχουν παραχωρηθεί από το κράτος...                                                       | 344.   |
| <b>19. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ</b> .....                                                                                     | <b>344</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>20. ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b> .....                                                                                                 | <b>346</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>21. ΜΗ ΑΡΤΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ</b> .....                                                                                                  | <b>349</b> |                                                                                                                  |        |
| Έννοια...                                                                                                                           | 349...     | Μεταβίβαση...                                                                                                    | 349... |
| Χρησικτησία σε μη άρτιο οικόπεδο...                                                                                                 | 350.       |                                                                                                                  |        |
| <b>22. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ</b> .....                                                                                              | <b>350</b> |                                                                                                                  |        |
| Τακτοποίηση οικοπέδων που στερούνται προσώπου...                                                                                    | 354.       |                                                                                                                  |        |
| <b>23. ΜΕΣΟΤΟΙΧΟΣ</b> .....                                                                                                         | <b>356</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>24. ΕΝΝΟΙΑ ΔΑΣΟΥΣ/ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ - ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ – ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ</b> .....                                         | <b>358</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>25. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ</b> .....                                                                | <b>360</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>26. ΑΝΑΔΑΣΩΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ</b> .....                                                                  | <b>362</b> |                                                                                                                  |        |
| Άρση αναδάσωσης...                                                                                                                  | 363.       |                                                                                                                  |        |
| <b>27. ΙΕΡΟΙ ΝΑΟΙ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ</b> .....                                                                               | <b>364</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>28. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ</b> .....                                                                                                 | <b>365</b> |                                                                                                                  |        |
| Έννοια αυθαίρετης κατασκευής – ποινική ευθύνη...                                                                                    | 365...     | Αλλαγή χρήσης χωρίς άδεια της πολεοδομικής αρχής...                                                              | 366... |
| Σε ποιόν επιβάλλονται τα πρόστιμα...                                                                                                | 366...     | Υποχρεώσεις της πολεοδομικής αρχής...                                                                            | 367... |
| Κατεδάφιση...                                                                                                                       | 367...     | Απαγόρευση εκούσιας διάθεσης – Πότε επιτρέπεται η «διάθεση»...                                                   | 368... |
| Αναγνωριστική αγωγή ακύρωσης πώλησης αυθαίρετου...                                                                                  | 369...     | Σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού...                                                                      | 370... |
| Ακίνητα που έχουν ανεγερθεί πριν από την 1-8-1955...                                                                                | 370...     | Προϋποθέσεις ηλεκτροδότησης – Υδροδότησης...                                                                     | 371... |
| Διαδικασία διαπίστωσης αυθαίρετου – Έκθεση αυτοψίας – Απόφαση κατεδάφισης. Πρόστιμο για αυθαίρετες κατασκευές – Ένδικη προστασία... | 372...     | Αίτηση ακύρωσης...                                                                                               | 376... |
| Ανάκληση απόφασης της επιτροπής...                                                                                                  | 376...     | Υπολογισμός προστίμου...                                                                                         | 377... |
| Υποχρέωση ειδοποίησης του ενδιαφερομένου για έκδοση οικοδομικής άδειας...                                                           | 378...     | Αναθεώρηση οικοδομικής άδειας και αυθαίρετα – προϋποθέσεις...                                                    | 378.   |
| <b>29. ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ</b> .....                                                                                 | <b>380</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>30. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ</b> .....                                                                                     | <b>382</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>31. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΓΚΟΛΑΣ</b> .....                                                                                                | <b>383</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>32. ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ</b> .....                                                          | <b>384</b> |                                                                                                                  |        |
| <b>33. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ</b> .....                                                                                               | <b>387</b> |                                                                                                                  |        |
| Έννοια – Αρχές – Σύσταση...                                                                                                         | 387...     | Σύσταση βάσει ν. 1562/1985...                                                                                    | 390... |
| Σύσταση βάσει διάταξης τελευταίας βούλησης...                                                                                       | 392...     | Διπλή μεταγραφή...                                                                                               | 392... |
| Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και πολεοδομικές διατάξεις...                                                                        | 393...     | Έννοια ορόφου ή διαμερίσματος...                                                                                 | 393... |
| Φορολογία επί συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας...                                                                                   | 394...     | Οικόπεδο της οικοδομής ...                                                                                       | 395... |
| Περαιτέρω διαίρεση οριζοντίου ιδιοκτησίας...                                                                                        | 395...     | Οριζόντια ιδιοκτησία και χρησικτησία...                                                                          | 396... |
| Τμήμα οικοδομής και χρησικτησία...                                                                                                  | 397...     | Οριζόντια ιδιοκτησία και απαλλοτρίωση...                                                                         | 397... |
| Κανονισμός – Διαχειριστής της πολυκατοικίας – Κοινά Βάρη – Κοινές Δαπάνες...                                                        | 397...     | Κατάρτιση κανονισμού βάσει άρθρου 9 ν. 1562/1985...                                                              | 398... |
| Τροποποίηση – Συμπλήρωση κανονισμού...                                                                                              | 399...     | Δεσμευτικότητα κανονισμού...                                                                                     | 401... |
| Διαχειριστής – Γενική Συνέλευση...                                                                                                  | 401...     | Έλλειψη συμφωνίας – Κοινά βάρη...                                                                                | 403... |
| Κοινόκτητα – Κοινόχρηστα οικοδομής...                                                                                               | 404...     | Αποκλειστική είσοδος...                                                                                          | 407... |
| Κλίμακες – Στέγη – Ηλιακωτό δώμα...                                                                                                 | 408...     | Πρασιά...                                                                                                        | 409... |
| Αυλή...                                                                                                                             | 409...     | Υδρορροές...                                                                                                     | 409... |
| Κοινόκτητα – Κοινόχρηστα. Χρησικτησία και Αχρησία...                                                                                | 409...     | Τρόπος χρήσης οριζόντιας ιδιοκτησίας – Κοινόκτητων και Κοινόχρηστων - Δικαιώματα και υποχρεώσεις συνιδιοκτήτη... | 410... |
| Υποχρεώσεις – δικαιώματα συνιδιοκτήτη έναντι των συνιδιοκτητών...                                                                   | 414...     | Βεράντα...                                                                                                       | 415... |
| Κλιματιστικά...                                                                                                                     | 415...     | Ηλιακοί θερμοσίφωνες...                                                                                          | 415... |
| Κατοικίδια (ζώα συντροφιάς)...                                                                                                      | 416...     | Επεμβάσεις στα κοινόκτητα κοινόχρηστα και πολεοδομικές διατάξεις...                                              | 416... |
| Διαφορές μεταξύ συνιδιοκτητών. Διαφορές μεταξύ συνιδιοκτητών και τρίτων...                                                          | 416...     | Ενεργητική – Παθητική νομιμοποίηση...                                                                            | 418... |
| Διαφορές οροφокτησίας και μίσθωση...                                                                                                | 419...     | Παραγραφή                                                                                                        |        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| δικαιωμάτων συνιδιοκτήτη...420... Διακρίσεις δαπανών συνιδιοκτησίας...421... Υποχρεώσεις συνιδιοκτήτη για κοινά βάρη – Πραγματοποίηση δαπανών από συνιδιοκτήτη...422... Κοινόχρηστες δαπάνες σε περίπτωση εκποίησης ή εκμίσθωσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας...423... Επικαρπιαστής – ψιλός κύριος και διαφορές συνιδιοκτησίας (κοινόχρηστες δαπάνες)...424... Πίνακας κοινοχρήστων...425... Στοιχεία αγωγής διαχειριστή για καταβολή κοινών δαπανών...426... Κατάργηση (Λύση) οροφκτησίας...426.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| <b>34. ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>428</b> |
| <b>35. ΠΥΛΩΤΗ (PILOTIS) – ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>429</b> |
| Κλειστοί χώροι στάθμευσης...437.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| <b>36. ΔΩΜΑ ΤΗΣ ΠΟΛΥΟΡΟΦΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ – ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>438</b> |
| Δικαίωμα υψούν...439... Δικαίωμα υψούν και πολεοδομική νομοθεσία...440.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |
| <b>37. ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ).....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>441</b> |
| Έννοια – προϋποθέσεις σύστασης...441... Τρόποι σύστασης...442... Που εφαρμόζεται...443... Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και πολεοδομικές διατάξεις...443... Κάθετη ιδιοκτησία και προσκύρωση...444... Διαφορές κάθετης από οριζόντια ιδιοκτησία...444... Κοινά μέρη – Δικαιώματα συνιδιοκτητών...445... Υπέρβαση ποσοστού δόμησης – Αδικοπρακτική ευθύνη...447... Οικοδομική άδεια – Νομιμότητα...449... Προστασία κυρίου κάθετης ιδιοκτησίας έναντι τρίτου...450.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| <b>38. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>450</b> |
| Απόσβεση πραγματικής δουλείας...451.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| <b>39. ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>451</b> |
| Απόσβεση περιορισμένης προσωπικής δουλείας...452... Προσωπική δουλειά οίκησης...453... Οίκηση και υποθήκη...454... Απόσβεση δουλείας οίκησης...454... Συνοίκηση...454.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| <b>40. ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ – ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>454</b> |
| Έννοια – Σύσταση...454... Ωφελήματα - Καρπός δικαιώματος επικαρπίας...456... Φορολογία και ψιλή κυριότητα...457... Επικαρπία σε ιδανικό μέρος...458... Επικαρπία και διανομή...459... Μεταβίβαση άσκησης επικαρπίας...459... Φορολογία και μεταβίβαση άσκησης επικαρπίας...460... Κατάσχεση επικαρπίας...460... Κατάσχεση ψιλής κυριότητας...461... Επικαρπία και καταστροφή πράγματος...462.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| <b>41. ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>463</b> |
| Γονική παροχή και καταδολίευση...464.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| <b>42. ΚΟΙΝΩΝΙΑ – ΕΝΝΟΙΑ – ΛΥΣΗ – ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>465</b> |
| Έννοια – φύση κοινωνίας/διανομής/απόφασης διανομής...465... Βάση – Φύση της αγωγής διανομής – Τρόπος άσκησης – Διαδικασία...467... Αποκλεισμός διανομής...471... Δικαστικό ένημο...471... Έξοδα δίκης διανομής – Αμοιβή Δικηγόρου...471... Διανομή και εκπροσώπηση ανηλίκου...472... Ποιος δικαιούται να ζητήσει τη διανομή. Ψιλός κύριος – Επικαρπιαστής...472... Αίτημα αγωγής διανομής – περιπτώσεις διανομής – σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών – ακούσια διανομή – πλειστηριασμός...473... Αυτούσια διανομή...474... Σύσταση οριζόντιων – χωριστών ιδιοκτησιών...475... Διανομή με πλειστηριασμό...476... Οριζόντια ιδιοκτησία και διανομή...478... Διανομή ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης...479... Διανομή και αναγκαστική κατάσχεση...479, 154... Διανομή και συντηρητική κατάσχεση...479, 184... Διανομή και κληρονομητήριο...479, 311... Φορολογία και πιστοποιητικό του άρθρου 105 του ΝΔ 118/1973...479... Αμοιβή Συμβολαιογράφου όταν υπερθεματιστής είναι συγκύριος...480... Διανομή και μεταγραφή...480... Τρόπος χρήσης κοινού...480... Δικαιώματα – υποχρεώσεις κοινωνιών...482... Παραγραφή αξιώσεων...484. |            |
| <b>43. ΧΡΗΣΙΔΑΝΕΙΟ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>484</b> |
| Αποζημίωση σε περίπτωση υπερημερίας απόδοσης του πράγματος...485.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| <b>44. ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>486</b> |
| <b>45. ΚΗΡΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΩΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>488</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>XI. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΞΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ...490</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομίας...490... Απαιτούμενα έγγραφα για σύνταξη συμβολαίου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας...491... Απαιτούμενα δικαιολογητικά για σύνταξη συμβολαίων δωρεών ή γονικών παροχών ακινήτων...491... Απαιτούμενα δικαιολογητικά – ενέργειες για αγοραπωλησία οικοπέδου με ή χωρίς κτίσμα...493... Απαιτούμενα δικαιολογητικά – ενέργειες για αγοραπωλησία αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα...495... Απαιτούμενα δικαιολογητικά – ενέργειες για αγοραπωλησία οριζόντιας |  |

ιδιοκτησίας...**496**... Δικαιολογητικά – ενέργειες για σύνταξη συμβολαίου αποδοχής κληρονομίας...**498**.

## **XII. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....500**

Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας...**500**... Προϋποθέσεις απαλλαγής από φόρο για απόκτηση πρώτης (Α') κατοικίας...**503**... Δικαιούχοι απαλλαγής...**503**... Ακίνητα για τα οποία παρέχεται η απαλλαγή...**505**... Προϋποθέσεις απαλλαγής...**505**... Αντικείμενο απαλλαγής...**506**... Απαλλαγή για δεύτερη φορά...**506**... Δικαιολογητικά που απαιτούνται για την απόκτηση πρώτης (Α') κατοικίας...**508**... Άρση της απαλλαγής...**511**... Οικογένεια και απαλλαγή Α' κατοικίας από το Φ.Μ.Α...**512**... Περιπτώσεις επιστροφής του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης...**512**... Προϋποθέσεις επιστροφής του φόρου όταν υφίσταται νομικό ελάττωμα που εμποδίζει τη μεταγραφή...**514**... Η μη δήλωση της αληθούς αξίας είναι φορολογική παράβαση και όχι ποινικό αδίκημα...**515**... Ποιον βαρύνει ο φόρος μεταβίβασης...**515**...Επανάληψη μεταβιβαστικής σύμβασης και φορολογία...**516**... Φορολογία ακυρωθείσης δωρεάς...**517**... Διατηρητέο και φορολογία...**517**.

## **XIII. ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ..... 519**

Αμοιβή δικηγόρου για έλεγχο τίτλων και παράσταση σε συμβόλαιο...**519**... Αμοιβή πολιτικού μηχανικού για σύνταξη μελέτης και επίβλεψης έργου...**520**... Μεσιτεία - Αμοιβή μεσίτη...**522**.

## **XIV. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ..... 525**

Πρωτοδικείου Αθηνών...**525**... Πρωτοδικείου Πειραιώς...**528**.

## **XV. ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΕΛΕΓΧΟ ΤΙΤΛΩΝ ΣΕ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ..... 529**

Πως διενεργείται η έρευνα στα στοιχεία που τηρούνται στα κτηματολογικά γραφεία ...**529**...Αρχικές εγγραφές...**530**...Μεταγενέστερες εγγραφές...**531**...Έρευνα/ Αναζήτηση στα Κτηματολογικά διαγράμματα...**531**...Έρευνα στο τρέχον αρχείο του κτηματολογικού γραφείου...**532**...Έρευνα στο αρχείο κτηματογράφησης...**532**...Ποιες ενέργειες απαιτούνται για την υποβολή αίτησης με σκοπό την καταχώριση μιας εγγραφτέας πράξης στα κτηματολογικά βιβλία...**532**...Ποιος μπορεί να υποβάλλει «Αίτηση για Καταχώριση Εγγραφτέας Πράξης»...**533**...Τι απαιτείται για την καταχώριση...**533**...Ποια η διαφορά μεταξύ «αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος» και «κτηματογραφικού διαγράμματος» ...**534**...Ποια διαδικασία ακολουθείται για την καταχώριση των εγγραφτέων πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία...**535**...Με ποιον τρόπο διορθώνονται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, όταν αυτές είναι ανακριβείς...**536**...Αίτηση Διόρθωσης Γεωμετρικών Στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών (Άρθρο 19 παρ. 2 Ν. 2664/1998...**537**...Αγωγή Διόρθωσης Ανακριβούς Πρώτης Εγγραφής (Άρθρο 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 Ν. 3559/2007)...**538**...Αίτηση Διόρθωσης Ανακριβούς Πρώτης Εγγραφής (Άρθρο 6 παρ. 8 Ν. 2664/1998)...**540**...Αίτηση για Καταχώριση Εγγραφτέας Πράξης με τη διαδικασία του Άρθρου 6β παρ. 4 Ν. 2664/1998)...**541**...Επικυρωμένο Πρακτικό Διαμεσολάβησης – Εξωδικαστικής Επίλυσης Διαφοράς κατ' άρθρο 214<sup>Α</sup> ΚΠολΔ...**542**...Με ποιον τρόπο διορθώνονται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές, όταν αναφέρονται στην κυριότητα του ακινήτου εμφανίζοντας την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη»...**544**...Αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή (Άρθρο 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998)...**544**...Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος (άρθρο 18 παρ. 1 Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006...**547**...Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος (Άρθρο 18 παρ. 1 Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006 καθώς και με το άρθρο 28 του Ν. 3728/2008...**548**...Ποια πιστοποιητικά, αντίγραφα, αποσπάσματα και διαγράμματα εκδίδονται από το κτηματολογικό γραφείο...**549**...Πιστοποιητικό Καταχώρισης Εγγραφτέας Πράξης...**549**...Πιστοποιητικό Κτηματολογικών Εγγραφών Αντικείμενου Εγγραφτέων Δικαιωμάτων...**549**...Πιστοποιητικό Κτηματολογικών Εγγραφών Φυσικού ή Νομικού Προσώπου...**550**...Πιστοποιητικό περί μη υπάρξεως Κτηματολογικών Εγγραφών φυσικού ή νομικού προσώπου...**550**...Αντίγραφο Εγγραφτέας Πράξης...**550**...Αντίγραφο του Κτηματολογικού Φύλλου...**550**...Αντίγραφο Εγγράφου από το αρχείο της Κτηματογράφησης...**550**...Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος...**550**...Κτηματογραφικό Διάγραμμα...**550**.

### **Αγαπητές και αγαπητοί συνάδελφοι,**

Με ιδιαίτερη χαρά και συγκίνηση προλογίζω την έκδοση του νέου βιβλίου μου **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**.

Στόχος και αυτής της προσπάθειας, όπως και των προηγούμενων, είναι να παράσχει στους συναδέλφους δικηγόρους και ιδιαίτερα στους νέους ένα χρήσιμο εργαλείο με πρακτικές πληροφορίες και προτάσεις για την αντιμετώπιση καθημερινών ζητημάτων που μας απασχολούν σε σχέση με τα ακίνητα.

Εκτός από πρακτικές συμβουλές, επιχειρείται να αναδειχθούν μέσα από τη νομολογία, **που επιλέχθηκε με κριτήριο τη διδακτική – πρακτική της αξία και όχι, κατ' ανάγκη, την προέλευσή της από ανώτερα ή ανώτατα δικαστήρια**, οι τρόποι αντιμετώπισης του κεφαλαίου **«ΑΚΙΝΗΤΑ»**, που όλοι γνωρίζουμε πόσο σημαντικό είναι στην καθημερινή επαγγελματική μας ζωή. Η δομή του όλου εγχειρήματος, **που δεν διεκδικεί τον τίτλο του επιστημονικού βιβλίου**, είναι καθαρά **«δικηγορική»**. Επιτρέπει στον αναγνώστη να βρει γρήγορα και εύκολα απαντήσεις σε κάθε είδους ερωτήματα που θα προκύψουν κατά την ενασχόλησή του με υποθέσεις που αφορούν στα **«ΑΚΙΝΗΤΑ»** και ειδικότερα με κάθε συγκεκριμένο τομέα. Π.χ στο κεφάλαιο προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου και σύμβαση εργολαβίας, περιέχονται και τα θέματα που, στη πράξη, συνεχονται με αυτό, όπως έκδοση οικοδομικής άδειας, ανάκληση οικοδομικής άδειας, ασφαλιστικές εισφορές, ευθύνη για την καταβολή τους, πρόσθετο αντάλλαγμα κ.λπ. Οι περιπτώσεις επαναλήψεων στην παράθεση της νομολογίας είναι επιλογή συνειδητή, στην επιθυμία μας να παρουσιάζεται κάθε θέμα ολόπλευρα και εξαντλητικά. Αυτονόητη δε είναι η σημείωση ότι τηρήθηκε ακριβώς η γραφή των συντακτών των κειμένων.

### **Αγαπητές και αγαπητοί συνάδελφοι,**

Όπως γνωρίζετε, πρόσφατα ολοκληρώθηκε η θητεία μου σε θέσεις πολιτικής ευθύνης, τις οποίες, θέλω να πιστεύω, υπηρέτησα με αφοσίωση και συνέπεια.

Πλην όμως, η ανάληψη δημόσιων θέσεων και των αντίστοιχων ευθυνών τους δεν με εμπόδισε να ασχολούμαι ενεργά με τα προβλήματα των δικηγόρων. Η παρούσα έκδοση αλλά και η διαρκής και αδιάλειπτη παρουσία μου στο πλευρό σας πιστοποιεί ότι το ενδιαφέρον μου για τη μαχόμενη δικηγορία είναι συνεχές και δυναμικό και όχι ευκαιριακό και αποσπασματικό.

Το βιβλίο που κρατάτε στα χέρια σας αποτελεί **ανταπόδοση στην εμπιστοσύνη σας** που εκδηλώνεται διαρκώς με τη στήριξή σας αλλά και με την επί τρεις τριετίες εκλογή μου πρώτο σε σταυρούς σύμβουλο του ΔΣΑ και **υπόσχεση για τη συνέχιση των προσπαθειών μου για τη βελτίωση των συνθηκών άσκησης του δικηγορικού λειτουργήματος και της λειτουργίας της Δικαιοσύνης προς όφελος της Δημοκρατίας και του Ελληνικού Λαού**.

**Με εκτίμηση,**

**Γιάννης Δ. Αδαμόπουλος**

Το νέο βιβλίο του **Γιάννη Αδαμόπουλου**, με τίτλο «**Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα, Νομολογιακές Συνθέσεις**», αποτελεί μια συστηματική νομολογιακή προσέγγιση του ζητήματος των ακινήτων σε μια προσπάθεια σύνδεσης της νομικής θεωρίας με την πρακτική εφαρμογή των διατάξεων του ΑΚ και του ΚΠολΔ από τα Δικαστήρια.

Προϊόν ανάλυσης δικαστικών αποφάσεων, το βιβλίο αυτό, χωρίς να φιλοδοξεί να αποτελέσει επιστημονικό πόνημα, όπως δηλώνει με σεμνότητα ο συγγραφέας του, είναι εξαιρετικά χρήσιμο, στο μέτρο που προσφέρει πολύτιμες πληροφορίες και πολλαπλές γνώσεις για ένα σύνθετο ζήτημα που απασχολεί την πράξη, όπως αυτό των ακινήτων.

Ο νέος δικηγόρος μπορεί να αναζητήσει συμβουλές για το τι πρέπει να κάνει και τι να αποφύγει σε κάθε περίπτωση. Ο μαχόμενος δικηγόρος μπορεί να έχει πρόσβαση στις λύσεις της νομολογίας σε ζητήματα ενδίκων μέσων και ανακοπών κατά της εκτέλεσης, ο δε σύμβουλος ερευνητής να αναζητήσει ειδικά ζητήματα κύρους πράξεων της εκτέλεσης, ευθύνης εμπλεκομένων μερών ή πληρεξουσιότητας που αναδεικνύονται μέσα από τις σελίδες του βιβλίου.

Μέσα από μια νομολογιακή οπτική αναλύει με απλότητα και σαφήνεια το νομικό καθεστώς, τα προβλήματα που ανακύπτουν κατά την πρακτική εφαρμογή του δικαίου των ακινήτων, τις λύσεις που δόθηκαν, ενώ συστηματοποιεί το όλο θεσμικό πλαίσιο περί ακινήτων, από το προσυμβατικό στάδιο της αγοραπωλησίας μέχρι την εκποίηση ακινήτων κατά τη διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης.

Για τους νομικούς της πράξης, τους δικηγόρους, τους συμβολαιογράφους, τους δικαστικούς επιμελητές, τους φοιτητές νομικών σχολών, αλλά και όλους όσους ασχολούνται με τα ακίνητα, το νέο βιβλίο του **Γιάννη Αδαμόπουλου** έχει χαρακτήρα αναφοράς, καθώς αποτελεί εισαγωγή με απλό, συνοπτικό και κατανοητό τρόπο, στην προβληματική του δικαίου των ακινήτων.

Νοέμβριος 2009

**Χαράλαμπος Χρ. Αθανασίου,**

**Αρεοπαγίτης**

**Πρόεδρος Ένωσης Δικαστών και Εισαγγελέων**

Είναι γνωστό σε όλους ότι οι υποθέσεις σχετικά με ακίνητα βρίσκονται στο επίκεντρο της δικηγορικής ύλης. Αγοραπωλησίες, μεταβιβάσεις, υποθήκες, κατασχέσεις, πλειστηριασμοί ακινήτων, ένδικα μέσα και ανακοπές, ευθύνη οργάνων αναγκαστικής εκτέλεσης αποτελούν ζητήματα που απασχολούν τον κάθε δικηγόρο, νέο ή έμπειρο, ερευνητή ή ασκούντα τη συμβουλευτική δικηγορία.

Στο πλαίσιο αυτό, η ύπαρξη ενός εύχρηστου και πρακτικού βοηθήματος που συμπληρώνει τη θεωρητική γνώση και τη γεφυρώνει με την πράξη είναι πολύτιμη. Η έκδοση του πρότυπου αυτού βιβλίου είναι έργο του έμπειρου και εκλεκτού συναδέλφου **Γιάννη Αδαμόπουλου** με τίτλο «**Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις**» και προσφέρει ένα εξαιρετικά χρήσιμο εργαλείο σε κάθε κοινωνό του δικαίου.

Με την απλότητα και αμεσότητα που τον χαρακτηρίζει ως άνθρωπο, ο συγγραφέας κατανέμει και διατάσσει την ύλη σε ένα πολύ εύχρηστο πίνακα περιεχομένων. Στη συνέχεια, παρουσιάζει τα θέματα παραθέτοντας συστηματικά νομοθεσία με αντίστοιχη νομολογία, ενώ αναδεικνύει τις λύσεις που δόθηκαν σε πρακτικά ζητήματα και σε περιπτώσεις που, ενδεχομένως, ακόμα και οι έμπειροι νομικοί δεν έχουν αντιμετωπίσει.

Εύχομαι η αξιόλογη αυτή προσπάθεια να βρει άξιους μιμητές.

Εύχομαι, ακόμα στο συγγραφέα να συνεχίσει την απόλυτα επιτυχημένη συνδικαλιστική του πορεία στο πλευρό των δικηγόρων, που, ανεξάρτητα από ιδεολογικές και πολιτικές τοποθετήσεις, τον αγαπούν και τον στηρίζουν για τη συνεχή και συνεπή παρουσία του σε κάθε προσπάθεια για ένα καλύτερο αύριο του δικηγορικού κόσμου, της Δικαιοσύνης και εν γένει του Έλληνα Πολίτη.

Νοέμβριος 2009

**Βασίλειος Παναγ. Βενέτης**

**Δικηγόρος Παρ' Αρείω Πάγω**

**επ. Πρόεδρος Δικηγορικού Συλλόγου Πειραιώς**

**επ. Διδάκτωρ Πανεπιστημίου Πειραιώς**

**τ. Πρόεδρος Ταμείου Νομικών**

Ο Δικηγόρος και επί σειρά ετών Σύμβουλος του ΔΣΑ **Γιάννης Αδαμόπουλος** μας είχε συνηθίσει σε «απλές και χρήσιμες» εκδόσεις, πολύτιμες και γρήγορες για μαχόμενους δικηγόρους. Τόσο χρήσιμες, ώστε τα ομώνυμα **«Απλά και Χρήσιμα»** να βρίσκονται σταθερά στις δικηγορικές βιβλιοθήκες πλάϊ στους Κώδικες που ο Δικηγόρος χρησιμοποιεί, εφαρμόζοντας έτσι το Νόμο στην τρέχουσα πρακτική.

Όμως φέτος επανέρχεται δριμύτερος, πιο σφαιρικός και ολοκληρωμένος, με την έκδοση που έχει τίτλο **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**. Μια έκδοση που δεν αποτελεί απλό «μπούσουλα» σχετικό με αυτά τα θέματα, αλλά ταυτόχρονα πλήρη ανάλυση και νομολογιακή σύνθεση, σ' ένα αντικείμενο που μετά και τη συμβολή του Κτηματολογίου, αποκτά αναμφίβολα μεγαλύτερο ενδιαφέρον και χρησιμότητα. Παράλληλα παρέχει χρήσιμες, θα' λεγα σωστικές και ρηξικέλευθες οδηγίες σε Δικηγόρους, Συμβολαιογράφους, Δικαστικούς Επιμελητές, Υποθηκοφύλακες, Κτηματολόγια και Δικαστές, για την αντιμετώπιση, ακόμη και εξειδικευμένων θεμάτων που ήδη ταλανίζουν τη Νομολογία αλλά και την καθημερινή πρακτική. Χαρακτηριστικά της πληρότητας του πονήματος είναι ότι στο κεφάλαιο «Ποιες πράξεις μεταγράφονται» αριθμούνται 64 περιπτώσεις που ειλικρινά, μερικές απ' αυτές, προσωπικά δεν τις είχα ποτέ στην πράξη αντιμετωπίσει, αλλ' ούτε και φαντασθεί, πολύ περισσότερο εάν κανείς αρκестθεί στην «περιεκτική» 1192 ΑΚ. Μερικές μάλιστα απ' αυτές, δεν είναι μόνο σημαντικές, αλλά ταυτόχρονα και του συρμού. Παράλληλα, θα πρέπει να επισημανθεί και η αναλυτική ενασχόληση με κρίσιμα και ζέοντα πολεοδομικά ζητήματα, όπως το Κεφάλαιο «Πολεοδόμηση – Ρυμοτομία – Οικισμοί», τα «Αυθαίρετα κτίσματα», τα «Δασικά» - από την έννοια του δάσους μέχρι και το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου-, την οριζόντια ιδιοκτησία αλλά και κάθετη ιδιοκτησία, την πυλωτή, τους χώρους στάθμευσης κλπ, αλλά και το Κτηματολόγιο (αρχίζοντας από την έρευνα και φθάνοντας στις διορθώσεις αγωγίμες ή μη). Ο συγγραφέας δεν ξεχνά βέβαια τις καταβολές και την προηγούμενη ενασχόλησή του. Έτσι παρέχει χρήσιμες οδηγίες, αλλά και προτροπές προς τους συναδέλφους του, αναφορικά με το τι ακριβώς θα πρέπει να προσέχουν, τόσο κατά την έρευνά τους στα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολόγια, όσο και κατά την παράστασή τους στις κατά μέρους συμβολαιογραφικές πράξεις.

Κι όλ' αυτά γίνονται με πλήρη νομολογιακή τεκμηρίωση και σύνθεση, αλλά και με την σκέψη και το νου στραμμένο πάντοτε στο μαχόμενο Δικηγόρο, Συμβολαιογράφο, Υποθηκοφύλακα και Δικαστικό Επιμελητή, δηλ. σ' αυτούς που εδώ και χρόνια τώρα, ο **Γιάννης Αδαμόπουλος** υπηρετεί και εξυπηρετεί.

Με δυο λόγια, η παρούσα έκδοση αναβαθμίζει τις άλλοτε «απλές και χρήσιμες» οδηγίες σε σύγγραμμα. Κι αυτό γιατί, η παρατιθέμενη πλούσια νομολογιακή σύνθεση που συνοδεύει κάθε θέμα και κεφάλαιο, αποτελεί πλήρη και πολύτιμο βοηθό σε σύγχρονα πρακτικά θέματα που καθημερινά ανακύπτουν μέσα από τις σύγχρονες ανθρώπινες ανάγκες, αναζητώντας εναγώνια σοβαρή και υπεύθυνη λύση, αλλ' ενίοτε και δικαστική κρίση. Εδώ ακριβώς παρεμβαίνει ο **Γιάννης Αδαμόπουλος**, βοηθώντας Δικηγόρους και Δικαστήρια. Χαρά στο κουράγιο του, αλλά και μπράβο του για την τόσο επιμελημένη έκδοση που είμαι βέβαιος ότι όλοι οι παράγοντες της Δικαιοσύνης θα τη χαρούν, θα την αγκαλιάσουν και θα την επιβραβεύσουν.

**Νίκος Π. Κουτρομπής**

**Δικηγόρος**

**τέως Πρόεδρος Ταμείου Νομικών και Αντιπρόεδρος ΔΣΑ**

Ο **Γιάννης Αδαμόπουλος** με τα βοηθήματα για τους Δικηγόρους που έχει κυκλοφορήσει, έχει και στο παρελθόν δώσει δείγματα της διάθεσής του να είναι χρήσιμος στους συναδέλφους του.

Με τη συμπληρωμένη και ενισχυμένη έκδοση του ανά χείρας βοηθήματος με το τίτλο **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**, το αποδεικνύει για άλλη μία φορά.

Έργο απλό και ιδιαίτερα χρήσιμο στο νέο και μαχόμενο Δικηγόρο. Χρήσιμο, γιατί καλύπτει ένα μεγάλο μέρος των δικηγορικών ενεργειών στο χώρο του εμπράγματος δικαίου και ειδικότερα στο χώρο της μεταβίβασης των ακινήτων.

Το αναλυτικό ευρετήριο των θεμάτων, η σωστή κατάταξη της ύλης, τα σαφή και συγκεκριμένα κείμενα, ο θεωρητικός ορθολογισμός, η παραπομπή και αναφορά στα σχετικά άρθρα των Νομικών Κωδίκων Α.Κ και Κ.Πολ.Δ, τα διατάγματα και τους Νόμους, όλα αυτά και άλλα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου τόμου, δείχνουν με πόση φροντίδα και στοργή εργάσθηκε ο δημιουργός του. Ακόμη πόσο κόπο ανάλωσε για την τελική μορφή και διάθεση της καλαίσθητης αυτής έκδοσης.

Φρονώ ότι αξίζει στο **Γιάννη** ένας έπαινος γι' αυτή του την προσφορά.

Αθήνα, Νοέμβριος 2009

**Αντώνης Χ. Κούρος**

**Αντιπρόεδρος Συλλόγου Συνταξιούχων Δικηγόρων Ελλάδος**

Με ιδιαίτερη χαρά δέχθηκα την πρόταση του **Γιάννη Αδαμόπουλου** να προλογίσω τη νέα έκδοση του βιβλίου του **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**.

Ο **Γιάννης Αδαμόπουλος**, αυτοδημιούργητος δικηγόρος, εκλέχθηκε για τρεις συνεχόμενες θητείες πρώτος σε ψήφους Σύμβουλος στο Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών, στη συνέχεια δε διετέλεσε Συνήγορος του Καταναλωτή, Πρόεδρος του Οργανισμού Επαγγελματικής Εκπαίδευσης και Κατάρτισης (Ο.Ε.Ε.Κ.), Πρόεδρος της Επιτροπής Αξιολόγησης Κολλεγίων και τέλος Γενικός Γραμματέας Επικοινωνιών του Υπουργείου Μεταφορών και Επικοινωνιών.

Το πρώτο βιβλίο του **«Απλά και Χρήσιμα»**, που βρίσκεται ήδη στην τέταρτη έκδοση, απευθυνόταν κυρίως στους ασκούμενους και τους νέους δικηγόρους. Το δεύτερο βιβλίο του **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**, του οποίου η παρούσα αποτελεί μια βελτιωμένη και επαυξημένη έκδοση, απευθύνεται σε όλους τους νομικούς της πράξης, νέους και παλαιότερους.

Ασχολείται με τις ρυθμίσεις που διέπουν τα Υποθηκοφυλακεία και τα ακίνητα, με επιστημονικό και συστηματικό τρόπο, παραθέτοντας θεωρία και νομολογία, πάντοτε με γνώμονα την πρακτική εφαρμογή των σχετικών διατάξεων. Χωρίς το βιβλίο να στερείται θεωρητικό υπόβαθρο, ο συγγραφέας εστιάζει στα προβλήματα που αναφύονται στην πράξη, παραθέτει πληθώρα νομολογιακών αποφάσεων και υποδεικνύει τις ορθές λύσεις.

Εκφράζω τη βαθιά εκτίμησή μου στο **Γιάννη Αδαμόπουλο**, τιμώ την προσφορά και το έργο του και πιστεύω ακράδαντα ότι το παρόν πόνημα θα αποτελέσει απαραίτητο βοήθημα για την επίλυση θεμάτων της επαγγελματικής καθημερινότητας των δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και δικαστικών επιμελητών.

Αθήνα, Νοέμβριος 2009

**Νικόλαος Στασινόπουλος**

**τ. Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου**

**Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου**



Με ιδιαίτερη τιμή και χαρά δέχθηκα την πρόσκληση σας να προλογίσω την νέα έκδοση του βιβλίου σας με τον τίτλο **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**.

Το νομικό αυτό βοήθημα έτυχε της ευμενούς αποδοχής του νομικού κόσμου της χώρας και ιδιαίτερα των μαχομένων δικηγόρων από της πρώτης εκδόσεως του και κάλυψε ένα σημαντικό κενό σε ένα εξαιρετικά ευρύ κύκλο της δικηγορικής ύλης.

Η σημαντικότητα και η χρηστικότητα της εμπλουτισμένης νέας έκδοσης δεν αποτελεί μόνο πολύτιμο βοήθημα για τους δικηγόρους, αλλά διευκολύνει και την συνεργασία των εμπλεκομένων με τα ακίνητα φορέων, Υποθηκοφυλάκων, Συμβολαιογράφων και Δικαστικών Επιμελητών. Θα έλεγα όμως ότι αποτελεί χρήσιμο και ασφαλή οδηγό στα ζητήματα των ακινήτων και για τους Δικαστές και τους Εισαγγελείς.

Οι πολύτιμες υπηρεσίες που προσφέρει το πόνημά σας αφορούν όλους τους νομικούς και κυρίως τους νέους συναδέλφους, που στερούνται της πρακτικής εμπειρίας, όταν εξέρχονται ως πτυχιούχοι των νομικών σχολών.

Το βιβλίο σας θεωρώ ότι δεν πρέπει να λείπει από καμμία νομική βιβλιοθήκη και θέλω να σας συγχαρώ ειλικρινά για το πολύτιμο αυτό έργο σας.

**Χρήστος Γ. Χριστόπουλος**

**Πρόεδρος Ένωσης Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος**

**Φίλε Γιάννη,**

Θερμά συγχαρητήρια για τη νέα αυτή πρωτοβουλία σου, που πρέπει να αποτελέσει παράδειγμα για όλους μας.

Μια πρωτοβουλία αγνή και άδολη χωρίς κανένα οικονομικό συμφέρον, με τεράστιο προσωπικό κόπο, που δείχνει αγάπη και ενδιαφέρον για όλους τους συναδέλφους δικηγόρους, συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες, δικαστικούς επιμελητές κ.λ.π.

Ανατρέχοντας στις σελίδες του βιβλίου σου εντυπωσιάστηκα από την πληρότητα με την οποία επεξεργάζεσαι τα διάφορα θέματα αλλά και από τον αναλυτικό τρόπο με τον οποίο τα παραθέτεις.

Ειδικά οι νέοι συνάδελφοι στις σελίδες του βιβλίου σου θα βρουν ένα μεγάλο σύμμαχο στην επίλυση διαφόρων νομικών θεμάτων που τους απασχολούν.

Μέσα από δικαστικές αποφάσεις αναλύονται θέματα δύσκολα και πολύπλοκα με τον καλλίτερο και τον πιο τεκμηριωμένο τρόπο, τα οποία γίνονται πλήρως κατανοητά για τον αναγνώστη και αποτελούν τον κατάλληλο «μπούσουλα» στην εργασία του.

Επαναλαμβάνω αυτό που ανέφερα και στην πρώτη έκδοση του βιβλίου σου: διαβάζοντας το έργο αυτό, η μνήμη μου γυρνά τριάντα χρόνια πίσω. Τότε που ως νέος δικηγόρος, ανέλαβα τον πρώτο έλεγχο τίτλων στο Υποθηκοφυλακείο Χαλανδρίου.

Θυμάμαι τα χτυποκάρδια και την αγωνία που πέρασα μέχρι να περατώσω την υπόθεση αυτή. Χωρίς κανένα βοήθημα, χωρίς έναν οδηγό για τον τρόπο που γίνεται ο έλεγχος τίτλων στα Υποθηκοφυλακεία του Κράτους. Με αισθήματα ντροπής, αφού γινόμουν βάρος, ρωτούσα συνεχώς τους υπαλλήλους του Υποθηκοφυλακείου για τα διάφορα που αντιμετώπιζα.

Έχοντας περάσει από αυτό το «λούκι», αισθάνθηκα πραγματικά μεγάλη χαρά γιατί επιτέλους ο νέος δικηγόρος αλλά και πολλοί άλλοι, ακόμα και παλαιότεροι αποκτούν ένα υπερπολύτιμο βοήθημα.

Από τα βάθη της καρδιάς μου θερμά συγχαρητήρια και αισθάνομαι περήφανος που είμαι φίλος σου.

Με αγάπη και εκτίμηση

**Τάσος Μητσόπουλος**

**Υποθηκοφύλακας Ηλιούπολης Αττικής**

**Επίτιμος Πρόεδρος Ένωσης Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος**

Η πρακτική εφαρμογή του δικαίου των ακινήτων απασχολεί, σε διαφορετικά επίπεδα, όλους τους κοινωνούς του δικαίου, δικαστές, δικηγόρους, συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες και δικαστικούς επιμελητές.

Η εμπειρία μου, ως Προέδρου της Ομοσπονδίας Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδας, αποδεικνύει ότι η γνώση για το πώς αντιμετωπίστηκαν από τη νομολογία ζητήματα όπως το κύρος των αγοραπωλησιών ακινήτων, των μεταγραφών, των επιδόσεων και της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης, στις οποίες εμπλέκεται ο κλάδος μας ως πολύτιμος συνεργάτης του δικηγόρου, αλλά και του πολίτη είναι απαραίτητη για όλους.

Συνεπώς με την πολυετή συνδικαλιστική πορεία του στον ΔΣΑ, ο έμπειρος και αγαπητός σε όλους δικηγόρος **Γιάννης Αδαμόπουλος** μας καταθέτει την συμπυκνωμένη εμπειρία του σε ένα νέο πολυσέλιδο έργο με τίτλο **«Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις»**.

Πρόκειται για ένα απλό, κατανοητό και εύληπτο βοήθημα για όλους, έναν οδηγό πλεύσης στην πανσπερμία των διατάξεων περί ακινήτων και της νομολογιακής τους ερμηνείας αλλά και της ευθύνης των εμπλεκόμενων μερών. Αναλύοντας εκατοντάδες αποφάσεις, ο συγγραφέας αναδεικνύει με κατανοητό τρόπο θεμελιώδη προβλήματα του δικαίου των ακινήτων, περιγράφει σύνθετες διαδικασίες αλλά και πολλά πρωτότυπα ζητήματα που προέκυψαν στην πράξη. Για το λόγο αυτό το έργο αυτό δεν πρέπει να λείπει από τη βιβλιοθήκη κανενός μας.

Ευχαριστούμε το συγγραφέα που με συνέπεια και συνέχεια μας υπενθυμίζει έμπρακτα ότι βρίσκεται πάντα στο πλευρό μας, με ήθος, διάθεση προσφοράς και όραμα για τη βελτίωση των συνθηκών απονομής της δικαιοσύνης στη χώρα μας.

**Ευθύμιος Ι. Πρεκετές**

**Πρόεδρος της Ομοσπονδίας Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδας**

Προλογίζοντας το βιβλίο «Υποθηκοφυλακεία – Ακίνητα – Νομολογιακές Συνθέσεις» του **Γιάννη Αδαμόπουλου** θα κινδύνευα να κριθώ ως υποκειμενικός και συναισθηματικός, με δεδομένη τη μακρόχρονη φιλία και συνεργασία μου με το συγγραφέα.

Ως δικηγόρος, όμως, δε θα μπορούσα να μην αναγνωρίσω την ουσιαστική πρακτική βοήθεια που προσφέρει αυτό το έργο στους συναδέλφους μας.

Πρόκειται για μια συστηματική, πολύπλευρη αλλά όχι χαοτική, με σειρά και τάξη, προσέγγιση του θέματος «ακίνητα». Διερχόμενοι την έκδοση αυτή οι νέοι, κυρίως, δικηγόροι έχουν τη δυνατότητα θα λύσουν πλήθος αποριών όταν χειρίζονται υποθέσεις ακινήτων. Το βιβλίο είναι πλήρες διατρέχοντας πλήθος νομολογιακών κειμένων. Είναι ένα χρησιμότερο και εύχρηστο παρά την έκτασή του βοήθημα για τις ανάγκες της πράξεως.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ένα μεγάλο μέρος της νομολογιακής σύνθεσης ανταποκρίνεται και στις πιο εξειδικευμένες απαιτήσεις των δικονομολόγων συναδέλφων διευκολύνοντάς τους.

Είναι ένα έργο φτιαγμένο από μαχόμενο δικηγόρο για τους συναδέλφους του. Φτιαγμένο από έναν άνθρωπο που, ως εκλεγμένος Σύμβουλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών, γνωρίζει τα προβλήματα των δικηγόρων και αγωνίζεται για την επίλυσή τους.

Τέλος, επιβεβαιώνει τη διαρκή παρουσία του στη δικηγορική ζωή και την επιθυμία του να μοιραστεί τους προβληματισμούς των συναδέλφων του για καλλίτερη άσκηση του δικηγορικού λειτουργήματος σε ένα περιβάλλον ελευθερίας, δημοκρατίας και ανεξάρτητης δικαιοσύνης. Σε ένα περιβάλλον με καλλίτερες συνθήκες άσκησης της δικηγορίας.

Συγχαίρω το συγγραφέα και φίλο για την προσφορά του στη νομική επιστήμη και πράξη.

**Θανάσης Γ. Στεφόπουλος**

**Δικηγόρος**

**Γενικός Γραμματέας Ένωσης Ελλήνων Δικονομολόγων**

## **I. Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ**

Τη λειτουργία των υποθηκοφυλακείων προβλέπει και ρυθμίζει το Κανονιστικό Διάταγμα της 19<sup>ης</sup>/23<sup>ης</sup> Ιουλίου 1941 “περί Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους” καθώς και άλλοι μεταγενέστεροι νόμοι.

Στα Υποθηκοφυλακεία συντελείται η καταχώριση, φύλαξη και η απάλειψη των υποθηκών, των κατασχέσεων, των αγωγών και γενικά κάθε μεταγραφτέας πράξης. Τα Υποθηκοφυλακεία είναι επιφορτισμένα να διασφαλίζουν τις αρχές της δημοσιότητας και της προτεραιότητας των προσκομιζομένων προς καταχώριση πράξεων. Όταν λέμε αρχή της δημοσιότητας εννοούμε τη δυνατότητα αυτοπρόσωπης έρευνας των σχετικών βιβλίων από κάθε ενδιαφερόμενο, ο οποίος έχει έννομο συμφέρον, μετά ή διά δικηγόρου και την έκδοση πιστοποιητικού ή αντιγράφου από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα (βλ. Α. Τούση, Εμπράγματον Δίκαιον, Δ' έκδοσις, σελ. 867). Όταν λέμε αρχή της προτεραιότητας εννοούμε ότι επί περισσοτέρων εγγραφών επί του αυτού ακινήτου, προτιμάται η προγενέστερη κατά χρόνο εγγραφή (“prior tempore potior jure”, “ο κατά χρόνον προηγούμενος, ισχυρότερος κατά το δικαίωμα”).

### **ΠΟΙΟΙ ΚΑΙ ΥΠΟ ΠΟΙΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΔΙΕΝΕΡΓΗΣΟΥΝ ΕΛΕΓΧΟ**

Τα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων είναι δημόσια και προσιτά σε όποιον θέλει να τα συμβουλευτεί, με τους περιορισμούς που προβλέπουν οι νόμοι. Στην έρευνα των βιβλίων προβαίνουν οι ενδιαφερόμενοι αυτοπροσώπως μ α ζ ί με τους πληρεξουσίους δικηγόρους τους ή μόνο οι πληρεξούσιοι δικηγόροι, εάν το Υποθηκοφυλακείο υπάγεται στη περιφέρεια Πρωτοδικείου. Η έρευνα από οποιονδήποτε τρίτο απαγορεύεται (άρθρο 41 Ν.Δ. 3026/1954 Κώδικος περί Δικηγόρων). Πρέπει να διευκρινιστεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 41 του Κώδικα περί Δικηγόρων και τα άρθρα 1200 και 1339 Α.Κ, στα ειδικά άμισθα Υποθηκοφυλακεία, που λειτουργούν σε έδρα Ειρηνοδικείου ή εκτός έδρας Πρωτοδικείου, η έρευνα είναι ελεύθερη σε οποιονδήποτε τρίτο. **Είναι πρόδηλο, ότι οι διατάξεις αυτές δεν συνάδουν με τη σοβαρότητα της διαδικασίας ελέγχου και μειώνουν την ασφάλεια των συναλλαγών και πρέπει να τροποποιηθούν, έτσι ώστε σε κάθε περίπτωση μόνο οι δικηγόροι να δικαιούνται να προβούν στον οποιονδήποτε έλεγχο.**

Πέραν τούτων, κατά τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 22 του Ν. 2318/1995 “ΚΩΔΙΚΑΣ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΜΕΛΗΤΩΝ”: «Ο δικαστικός επιμελητής δικαιούται, με αποκλειστικό σκοπό την εξεύρεση περιουσιακών στοιχείων οφειλετών, εναντίον των οποίων έχει εντολή να διενεργήσει κατάσχεση ή άλλη πράξη εκτελέσεως, να ενεργεί έρευνες στα δημόσια βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία, κτηματολογικά γραφεία, νηολόγια, ναυτικά υποθηκολόγια, μητρώα αεροσκαφών και διευθύνσεις συγκοινωνιών. Επίσης, για τον ίδιο σκοπό δικαιούται να λαμβάνει γνώση και να ζητά αντίγραφα όλων των προς μεταγραφή πράξεων των συμβολαιογράφων, των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβιβάσεως κυριότητας κινητών και των εγγράφων που αφορούν την αναγκαστική εκτέλεση και είναι κατατεθειμένα σε συμβολαιογράφο».

### **ΕΚΔΟΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΓΡΑΦΩΝ**

Η έκδοση των πιστοποιητικών και των αντιγράφων γίνεται σύμφωνα με άρθρο 1201 Α.Κ. Ο ενδιαφερόμενος καταθέτει αίτηση και καταβάλλει τα νόμιμα δικαιώματα. Η καταχώριση γίνεται στο βιβλίο των πιστοποιητικών και αντιγράφων και ο ενδιαφερόμενος παραλαμβάνει από τον Υποθηκοφύλακα επίσημα αντίγραφα.

Διευκρινίζεται ότι η λήψη των αντιγράφων με φωτογραφικό τρόπο από τον ενδιαφερόμενο, χωρίς την από το άρθρο 1201 Α.Κ προβλεπόμενη κατάθεση αίτησης, είναι παράνομη.

## **ΤΟ ΩΡΑΡΙΟ ΤΩΝ ΑΜΙΣΘΩΝ ΚΑΙ ΕΜΜΙΣΘΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ**

Το άρθρο 11 παρ. 1 του Κ.Δ. της 23-7-1941 ορίζει ότι οι ώρες εισόδου των πολιτών και έρευνας βιβλίων καθορίζονται με υπουργική απόφαση. Σε εκτέλεση των διατάξεων του παραπάνω άρθρου η υπ' αριθμ. 105705/2310-1963 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, ορίζει ότι στα άμισθα Υποθηκοφυλακεία η έρευνα και η παραλαβή τίτλων θα διαρκεί από τις 9:00 π.μ. έως την 13:00 μ.μ., ώστε ο Υποθηκοφύλακας και οι υπάλληλοι του Υποθηκοφυλακείου, μετά το πέρας του ωραρίου, να συνεχίσουν απερίσπαστοι την εργασία τους (καταχώριση τίτλων, έλεγχος για τη χορήγηση των ζητηθέντων πιστοποιητικών κ.λ.π.)

Όσον αφορά τα έμμισθα Υποθηκοφυλακεία το ωράριο υποδοχής των ενδιαφερομένων διαφέρει. Η υπ' αριθμ. 12782/21-4-1981 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 162669/10-12-1999 απόφαση, ορίζει ότι οι ώρες έρευνας για το Υποθηκοφυλακείο Αθηνών είναι από τις 10:00 π.μ. έως και τις 13:00 μ.μ., και για τα Υποθηκοφυλακεία Θεσσαλονίκης και Πειραιώς είναι από τις 11:00 π.μ. έως και τις 13:00 μ.μ., ενώ οι ώρες κατάθεσης εγγράφων (τίτλων για μεταγραφή, αιτήσεων κ.λ.π.) και για τα τρία παραπάνω Υποθηκοφυλακεία είναι από τις 8:30 π.μ. έως και την 12<sup>η</sup> μεσημβρινή, η δε παραλαβή των πιστοποιητικών και των αντιγράφων και για τα τρία Υποθηκοφυλακεία είναι από τις 8:30 π.μ. έως και τις 13:30 μ.μ. «...Για τις πράξεις οι οποίες γίνονται ενώπιον αρχής και απαιτείται σύμπραξή της, τα όρια της ημέρας προσδιορίζονται από τις ώρες εργασίας που καθορίζονται από τον κανονισμό κάθε υπηρεσίας (βλ. Κ. Σούρλα, ΝοΒ 2.401, Παπαχρήστου, Εμπραγμ., ό.π., σελ. 648 στο άρθρο 1279, Β. Βαθρακοκοίλη, Αναλογική ερμηνεία Αστ. Κώδικα στο άρθρ. 242, σελ. 341, σημ. 3). Με την 105705/23.10.1963 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 2 του άρθρου 15 ν.δ. 4201/1961 «περί τροποποιήσεως και Συμπληρώσεως του Οργανισμού Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» και που εφαρμόζονται για τις περιπτώσεις μεταγραφής και καταχωρίσεως εγγράφων στα βιβλία (βλ. Μ. Σταθοπούλου, Εμπραγμ. στο άρθρο 1194, σ. 2321, Α. Παπαχρήστου, Εμπραγμ. Στο άρθρο 1276, σ. 646, Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγμ. παρ. 79, σ. 27) καθορίσθηκαν οι ώρες παραλαβής προς καταχώριση όλων των εγγράφων και εισόδου του κοινού προς έρευνα των βιβλίων για όλα τα Υποθηκοφυλακεία του Κράτους (εκτός Αθηνών, Πειραιώς και Θεσσαλονίκης) από της 9<sup>ης</sup> π.μ. μέχρις της 13<sup>ης</sup> μ.μ. Περαιτέρω, η διάταξη του άρθρου 15 του β.δ. 533/1963, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 10 του ν.δ. 4201/1961 ορίζει «Άμα τη λήξει του διά την παραλαβήν των εγγράφων χρόνου εκάστης ημέρας ο φύλαξ των υποθηκών σύρει γραμμήν αμέσως μετά την τελευταίαν καταχώρισιν εις το κατά το προηγούμενον άρθρον γενικόν βιβλίον εκθέσεων, εν συνεχεία δε συντάσσει εν αυτή πράξιν, προσυπογραφομένην υπό του ενεργήσαντος την καταχώρισιν υπαλλήλου, εν η αναφέρει ολογράφως την ημερομηνίαν και τον αριθμόν των γενομένων καταχωρίσεων, κάτωθι δε της πράξεως ταύτης σύρει διπλήν γραμμήν. Εάν μηδεμία εντός της ημέρας εγένετο καταχωρίσις, συντάσσεται ωσαύτως πράξις μνημονεύουσα το γεγονός αυτό». Σκοπός της τελευταίας αυτής διατάξεως, όπως από αυτήν προκύπτει σαφώς, είναι να διασφαλίσει την εγγραφή στα βιβλία εκθέσεων κατά τον καθοριζόμενο χρόνο, ώστε μετά την πάροδον αυτού να μην μπορεί να γίνει μεταγενέστερα καμία εγγραφή, και τούτο προς ασφάλεια των συναλλαγών. Συνεπώς, μετά την πάροδο του χρόνου κάθε ημέρας, που καθορίζεται από την παραπάνω υπουργική απόφαση, δεν μπορεί να εγγραφεί στα βιβλία υποθηκών καμία πράξη. Μέχρι το χρόνο αυτόν ο υποθηκοφύλακας έχει υποχρέωση και δικαίωμα να παραλαμβάνει έγγραφα και να καταχωρεί αυτά στα οικεία βιβλία...» (ΕφΑθ 2792/1994, Αρμ 1994, τ. ΜΗ, ΝΟΜΟΣ). **Σημείωση:** Στην παραπάνω περίπτωση

**απερρίφθη αίτηση και στη συνέχεια έφεση**, ενδιαφερόμενης που προσήλθε στο Υποθηκοφυλακείο προκειμένου να τρέψει προσημείωση υποθήκης σε υποθήκη **στις 13:05 αντί την 13:00**. «για την ασφάλεια των συναλλαγών και την τήρηση της τάξεως στα υποθηκοφυλακεία, έχει εκδοθεί η υπ. αριθ. ... απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης ... με την οποία καθορίσθηκαν οι ώρες παραλαβής των προσκομιζομένων προς καταχώριση εγγράφων και εισόδου του κοινού προς έρευνα των βιβλίων ... λόγω της φύσεως της εργασίας στο Υποθηκοφυλακείο και της διακινδυνεύσεως σοβαρών συμφερόντων, προβλέπουν αυστηρώς τυπικές διαδικασίες, οι οποίες πρέπει να τηρούνται με ευθύνη του Υποθηκοφύλακα...» (ΑΠ 967/1999, ΠοινΧρ 2000, τ. Ν, σελ. 444, ΝΟΜΟΣ) (αφορά άσκηση ποινικής δίωξης κατά υποθηκοφύλακα για τα αδικήματα της παράβασης καθήκοντος και ψευδούς βεβαίωσης, επειδή, κατά το μηνυτή, δεν τήρησε το ωράριο σχετικά με την εγγραφή υποθήκης).

## **Η ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ΚΑΙ Η ΕΡΕΥΝΑ**

Ο αριθμός και η αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων προβλέπεται από το **άρθρο 1 του Κανονιστικού Διατάγματος της 23-7-1941** καθώς και από τα **άρθρα 6 και 7 του αυτού Κ.Δ.**, τα οποία ορίζουν τις περιφέρειες δικαιοδοσίας των Υποθηκοφυλακείων, σε συνδυασμό με το **άρθρο 11 του Ν.Δ. 4201/1961**, «περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του κράτους». Βασικός κανόνας τήρησης της δημοσιότητας και της προτεραιότητας, που διέπει τη λειτουργία των Υποθηκοφυλακείων είναι ότι **κάθε καταχώριση γίνεται στο Υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο**. Εάν, από οποιαδήποτε αιτία, τίτλος μεταβιβαστικός της κυριότητας μετεγράφη σε αναρμόδιο γραφείο, τότε η μεταγραφή θεωρείται **ά κ υ ρ η**. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις εγγραφής οποιουδήποτε βάρους ή αγωγής.

Ξεκινώντας από το βασικό αυτό κανόνα ο ερευνών δικηγόρος, προκειμένου να κάνει σωστά την έρευνα των τίτλων της ιδιοκτησίας που του ανετέθη, πρέπει να ενημερωθεί τόσο για τις περιφέρειες που περιλαμβάνει το εκάστοτε Υποθηκοφυλακείο, όσο και για το ιστορικό της σύστασής του (δηλ. από ποιο έτος λειτουργεί και ποιο υποθηκοφυλακείο ήταν χρονικά αρμόδιο για το συγκεκριμένο ακίνητο), ώστε ο έλεγχος να γίνει και στα προηγούμενα υποθηκοφυλακεία.

### **“ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΕΣ” ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ**

1. Όταν το ακίνητο βρίσκεται στις περιφέρειες δύο Υποθηκοφυλακείων, η καταχώριση πρέπει να γίνει και στα δύο για το τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται στο καθένα Υποθηκοφυλακείο, ώστε να καλύπτονται και τα δύο τμήματα του ακινήτου.
2. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση, κατά την οποία τα όρια των δύο Υποθηκοφυλακείων δεν έχουν επακριβώς καθοριστεί, και υπάρχει **αμφισβήτηση** για την τοπική τους αρμοδιότητα.
3. Η πλέον “**επικίνδυνη περίπτωση**” είναι αυτή του **άρθρου 7 παρ. 3** του άνω κανονιστικού Διατάγματος, που ορίζει ότι: “**εάν η απόσπασις αφορά ουχί εις ολόκληρον την περιφέρειαν κοινότητος, ουδεμία γίνεται μεταβολή ως προς την υποθηκοφυλακικήν υπηρεσίαν της κοινότητος, ταύτης παραμενούσης εις την παλαιάν περιφέρειαν**”.

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:** Τμήμα από την περιφέρεια του Δήμου Παλαιού Φαλήρου αποσπάται διοικητικά στην περιφέρεια του Δήμου Αγίου Δημητρίου. Το τμήμα αυτό, μετά την απόσπασή του, εξακολουθεί να υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου Παλαιού Φαλήρου. Έτσι, μετά την τυχόν, κατά τ’ ανωτέρω, μεταβολή, έχουμε την περίπτωση ένα ακίνητο να ανήκει διοικητικά στην περιφέρεια ενός Δήμου, αλλά για τον έλεγχο ιδιοκτησίας να υπάγεται σε άλλο Υποθηκοφυλακείο.

4. Χρειάζεται μεγάλη προσοχή στη περίπτωση της απόσπασης μιάς ή περισσοτέρων αυτοτελών περιφερειών από ένα Υποθηκοφυλακείο για τη σύσταση ενός νέου Υποθηκοφυλακείου.

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:** Την 1-1-1958 από το Υποθηκοφυλακείο Αθηνών αποσπάσθηκαν οι Δήμοι Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού και Γλυφάδας και συστάθηκε το Υποθηκοφυλακείο Παλαιού Φαλήρου. Στη συνέχεια, την 1-2-1999 από το Υποθηκοφυλακείο Παλαιού Φαλήρου αποσπάστηκε ο Δήμος Γλυφάδας και συστάθηκε το Υποθηκοφυλακείο Γλυφάδας. Αυτή η απόσπαση έχει ως αποτέλεσμα η έρευνα και η λήψη των πιστοποιητικών για ακίνητο, που ανήκει στο Δήμο Γλυφάδας, εφόσον υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος προ της 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 1958 ή προ της 1<sup>ης</sup> Φεβρουαρίου 1999, να γίνεται και από τα τρία Υποθηκοφυλακεία (Αθηνών, Παλαιού Φαλήρου, Γλυφάδας). Έτσι για κάθε καινούργια πράξη ο συναλλασσόμενος πρέπει να απευθύνεται για τη μεταγραφή της στο Υποθηκοφυλακείο Γλυφάδας, ενώ για εξαλείψεις βαρών, άρσεις κατασχέσεων και διαγραφή αγωγών να απευθύνεται στο αντίστοιχο από τα παραπάνω Υποθηκοφυλακεία, όπου χρονικά έγιναν οι ανωτέρω εγγραφές.

#### **ΤΟ Β.Δ. 533/1963 ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟ Β.Δ. 1043/1966 - ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΟΙ ΣΥΝΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΟΙ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ**

Πολλά προβλήματα δημιουργούνται κατά την παραλαβή των προς καταχώριση πράξεων από την πλημμελή ενημέρωση των άμεσα συναλλασσομένων με τα Υποθηκοφυλακεία – δικηγόρων, συμβολαιογράφων και δικαστικών επιμελητών-όσον αφορά τις διατάξεις του Β.Δ. 533/1963 σε συνδυασμό με το Β.Δ. 1043/1966 και κυρίως των άρθρων 1, 3, 4 και 9 με αποτέλεσμα την επιστροφή τους ή και την απόρριψή τους κατά το άρθρο 13 του Β.Δ. 533/1963. Κάθε άρνηση του Υποθηκοφύλακα πρέπει να αιτιολογηθεί και να σημειωθεί στη σχετική πράξη, την οποία συντάσσει ο Υποθηκοφύλακας προς χρήση και εφαρμογή του άρθρου **791 Κ.Πολ.Δ παρ. 2 και 3 (Διαδικασία Εκουσίας Δικαιοδοσίας)**.

Κατόπιν τούτου είναι σκόπιμο να παρατεθεί αυτούσιο το κείμενο του άρθρου **13 του Β.Δ. 533/1963**, σύμφωνα με το οποίο: “...οσάκις ο φύλαξ των υποθηκών είναι κατά τόπον ή καθ’ ύλην αναρμόδιος, όπως ενεργήση καταχώρισιν τινά ή εκ της ελλείψεως τινών των εν τοις άρθροις 1 και 3 στοιχείων δημιουργείται αμφιβολία περί της ταυτότητος των ενεχομένων ή του ακινήτου ή το προς καταχώρισιν προσαγόμενον έγγραφον δεν είναι γεγραμμένον κατά τα εν άρθρω 4 οριζόμενα ή δεν συνοδεύεται από τα αναγκαία δικαιολογητικά ή ταύτα δεν δικαιολογούσιν την αιτουμένην καταχώρισιν, δέον να απορρίψη την αίτησιν και αφού συντάξη επ’ αυτής πράξιν αιτιολογούσαν την απόρριψιν, να ειδοποιήση τον ενδιαφερόμενον εάν υπάρχη η διεύθυνσις αυτού και να παραδώση τα συνημμένα τη αιτήσει έγγραφα”. (ορ. παρακάτω, σελ. 39 επ.)

#### **Η ΛΕΞΙΚΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΟΝΟΜΑΤΩΝ ΣΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΑ ΕΥΡΕΤΗΡΙΑ**

Μεγάλη έμφαση πρέπει να δοθεί στη μελέτη του άρθρου 35 του Β.Δ. 533/1963 σε συνδυασμό με το άρθρο 26, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του Β.Δ. 1043/1966, ώστε να αποφευχθούν λάθη στον τρόπο έρευνας των αλφαβητικών ευρετηρίων. Σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο **η καταχώριση των ονομάτων γίνεται με ένα ιδιαίτερο κανονισμό ορθογραφικής λεξικογράφησης**. Στο άρθρο αυτό θεσπίστηκαν γενικοί κανόνες, με δεκάδες παραδείγματα ορθογραφικής απόδοσης των ονομάτων κατά περίπτωση.

Παραθέτουμε αυτούσιο το **άρθρο 35 του Β.Δ. 533/1963**, στο οποίο ορίζεται λεξικογραφικώς ο τρόπος καταχώρισης και στο οποίο περιέχονται δεκάδες



παραδείγματα: «...**Η εις το κατ' άρθρ. 3 του Ν.Δ. 4201/1961 γενικών αλφαβητικών ευρετήριον καταχώρησις των ονομάτων, πάντων των ενεχομένων προσώπων γίνεται κατ' αλφαβητικήν σειράν λεξικογραφικώς συμφώνως προς τον επόμενον κωνονισμόν λεξικογραφήσεως**».

## **I. Γενικοί Κανόνες**

1. Η λεξικογραφική κατάταξις των πάσης φύσεως ονομάτων, επωνύμων, επωνυμιών, κλπ. γίνεται κατ' αλφαβητικήν σειράν, βάσει των αρχικών γραμμάτων εκάστης λέξεως και κατά την ορθογραφίαν την χρησιμοποιουμένην εν τω καταχωρουμένω τίτλω. Μετά το αρχικόν γράμμα, η κατάταξις γίνεται κατά την ηχητικήν μέθοδον, γράμμα προς γράμμα μέχρι του τελευταίου γράμματος της λέξεως αγνοουμένης της ορθογραφίας. Ούτω, (εφ' όσον δεν πρόκειται περί αρχικών γραμμάτων).

α) Τα "Η,Υ,ΕΙ,ΟΙ,ΥΙ", λεξικογραφούνται ως "Ι".

β) Τα "ΑΙ" λεξικογραφούνται ως "Ε".

γ) Τα "Ω" λεξικογραφούνται ως "Ο".

δ) Αι δίφθογγοι ΑΥ, ΕΥ, ΗΥ λεξικογραφούνται αναλόγως της προφοράς των. Όταν προφέρονται όπως εις τας λέξεις "Αυτοκινητιστής", "Ευσταθιάδης", κλπ. λεξικογραφούνται ως ΑΦ, όταν προφέρονται όπως εις τας λέξεις "Αυγερόπουλος", "Ευγενίδης" κλπ. λεξικογραφούνται ως ΑΒ.

ε) Τα διπλά σύμφωνα (ΠΠ,ΛΛ,ΣΣ,κλπ.) λεξικογραφούνται ως απλά, πλην των ΓΚ άτινα λεξικογραφούνται αμετάβλητα. Τα ΓΚ, εις το μέσον των λέξεων, λεξικογραφούνται ως ΓΓ.

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Επώνυμα:

Λευής, Λεβής, Λεβίς

Λειβαδάς

Νείρος, Νήρος, Νίρος

Παππάς

Παπαχρήστου

Συλλαίος, Σιλλαίος, Συλαίος, Συλέος, Σιλέος

Τιλλήρος, Τυλήρος, Τιλήρος

Χαριτάκης

Χρηστόπουλος

Λεξικογράφησις:

Λεβίς,

Λιβαδάς,

Νίρος

Παπάς

Παπαχρίστου

Σιλέος

Τιλίρος

Χαριτάκις

Χριστόπουλος

2. Επί περιπτώσεων κατά τας οποίας γεννώνται αμφιβολίαί περί την λεξικογράφησιν, λόγω παραλλαγών εις την γραφήν ή την ορθογραφίαν του αυτού επωνύμου, είτε κατά το αρχικόν γράμμα ή και ενδιάμεσως, ισχύει η αρχή της ενιαίας κατατάξεως.

Τα ονόματα ταύτα λεξικογραφούνται ως ενιαία ομάς, προτιμωμένης της απλουστέρας γραφής ή της κανονικής τοιαύτης από την παρεφθαρμένην ή ξενικήν.

Ούτω λεξικογραφούνται ενιαίως:

Τα ΜΠ και Β εις το Β

Τα ΝΤ και Δ εις το Δ

Τα ΝΤΖ και ΤΖ εις το ΤΖ κ.ο.κ.

Εις τας περιπτώσεις ταύτας γίνονται πάντοτε και εγγραφαί συσχετισμού διά την παραλλάσσουσαν γραφήν. Αι εγγραφαί αταί περιέχουν μόνον τα απαραίτητα στοιχεία διά την αναδρομήν εις τας περιεχούσας τα πλήρη στοιχεία κυρίως εγγραφάς λεξικογραφήσεως, π.χ. λεξικογραφούνται ενιαίως:

Εις το Β:

Βουρνάζος Δημήτριος του Γεωργίου

Μπουρνάζος Ελευθέριος του Αλεξάνδρου

Γίνεται και εγγραφή συσχετισμού εις το Μ διά το επώνυμον Μπουρνάζος.

Εις το Δ:

Δαβάρης Αθανάσιος του Νικολάου

Ντάβαρης Λάζαρος του Παναγιώτου

Δερτιλής Αλέξανδρος του Γεωργίου

Ντερτιλής Γεώργιος του Δημητρίου

Γίνεται και εγγραφή συσχετισμού εις το Ν διά το επώνυμον Ντάβαρης και Ντερτιλής.

Εις το Ι:

Ιόλας Κωνσταντίνος του Αριστείδου

Γιόλας Λάμπρος του Νικαλάου

Γίνεται εγγραφή συσχετισμού εις το Γ διά το επώνυμον Γιόλας.

Εις το Κ:

Επώνυμον με την απλουστέραν γραφήν:

“Καλατζής” Καλατζής (Κυρία εγγραφή λεξικογραφήσεως)

Καλαϊτζής (εγγραφή συσχετισμού)

Καλαντζής (εγγραφή συσχετισμού).

Εις το Ρ:

Ραπτόπουλος (Κυρία εγγραφή λεξικογραφήσεως)

Ραφτόπουλος (εγγραφή συσχετισμού).

Εις τα υποθηκοφυλακεία εις τα οποία ισχύει το σύστημα των ατομικών δελτίων συντάσσονται ανάλογα δελτία συσχετισμού. Επί ξενικών ονομάτων, εφ’ όσον υπάρχουν αντίστοιχα ονόματα εις την Ελληνικήν ή τα ξένα έχουν εξελληνισθή, λεξικογραφούνται εις τα αντίστοιχα Ελληνικά, άλλως αναλόγως της προφοράς των π.χ. το όνομα BARBARA λεξικογραφείται ως Βαρβάρα και όχι ως Μπάρμπαρα, ενώ το BEKER λεξικογραφείται ως Μπαίηκερ και όχι ως Βαίηκερ. Επί αμφιβολιών ως προς την προφοράν ακολουθείται ο τρόπος αναγραφής του ονόματος υπό του συμβολαιογράφου εν τω μεταγραφομένω τίτλω. Εν πάση περιπτώσει γίνεται και εγγραφή συσχετισμού αναγραφομένου του ονόματος εις την οικείαν θέσιν ως έχει μετά της ορθογραφίας του κατά την ξενικήν γραφήν. Προς τούτο τηρείται ειδικόν αλφαβητικόν ευρετήριον ξένων ονομάτων ή επιφυλάσσονται ίδιαι σελίδες, εφ’ όσον υπάρχει χώρος, εις το τέλος του γενικού αλφαβητικού ευρετηρίου. Τηρουμένου του συστήματος των ατομικών δελτίων, τα εις την ξένην γλώσσαν καταρτιζόμενα δελτία συσχετισμού φυλάσσονται εις ίδιον κιβώτιον.

3. Εφαρμόζεται ο γενικός κανών “Το επί πλέον έπεται του μηδενός”, π.χ.:  
Ανδρέου Χάρις του Ιωακείμ, προηγούνται.  
Ανδρεούλης – Χαρίσης – Ιωακείμολου, έπονται.
4. Τα αρχικά αγνώστων ονομάτων προηγούνται των πλήρων ονομάτων, π.χ.:  
Παπαδόπουλος Ι. του Κ. προηγείται του Παπαδόπουλος Ιορδάνης του Κωνσταντίνου.
5. Σημεία στίξεως, ενωτικά γραμμαί, απόστροφοι, το σημείον και, ο σύνδεσμος “και” Αφοι και “Υιοι” αναγράφονται μεν εις τα ατομικά δελτία, αγνοούνται όμως κατά την λεξικογράφησιν.

## II. Φυσικά Πρόσωπα

6. Επί φυσικών προσώπων προηγείται το επώνυμον, ακολουθεί το κύριον όνομα και έπεται το όνομα πατρός.
7. Η έγγαμος γυνή λεξικογραφείται πάντοτε με το πατρικόν επώνυμον.

## III. Νομικά Πρόσωπα

8. Το άρθρον δεν λαμβάνεται υπ’ όψιν κατά την λεξικογράφησιν, π.χ.:  
Νοσοκομείον “Η Αγία Ελένη”.  
Νοσοκομείον “Αγία Μαρίνα”.  
Νοσοκομείον “Ο Άγιος Γεώργιος”.
9. Αι συντομογραφίαι λεξικογραφούνται με τας λέξεις εν πλήρει αναπτύξει, γίνεται όμως και εγγραφή συσχετισμού εις την θέσιν της συντομογραφίας π.χ.: “Ο.Δ.Ε.Π.”, λεξικογραφείται ως “Όργανισμός Διοικήσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας” και γίνεται εγγραφή συσχετισμού εις την θέσιν της συντομογραφίας “Ο.Δ.Ε.Π.”.

## **A. Εταιρείαι**

10. Οι Εταιρείες (ομόρρυθμοι, ετερόρρυθμοι, ανώνυμοι, κλπ.) ευρετηριάζονται εις το γράμμα Ε, λεξικογραφούνται δε κατ' αλφαβητικήν σειράν του τίτλου της Εταιρείας ή της εταιρικής επωνυμίας.
11. Εάν εις την εταιρικήν επωνυμίαν περιλαμβάνεται το επώνυμο ενός μόνον προσώπου, προηγείται δε το κύριον όνομα και έπεται το επώνυμον, γίνεται αναστροφή των λέξεων, π.χ.:  
Ετ. "Ιωάννης Δ. Πετρόπουλος και Σία" Λεξικογραφείται ως:  
Ετ. "Πετρόπουλος Ιωάννης του Δ. και Σία".
12. Εάν η εταιρική επωνυμία περιλαμβάνη πλείονα πρόσωπα, λεξικογραφείται κατά την σειράν των επωνύμων των μετεχόντων εν τη Εταιρεία προσώπων, γίνονται δε επιπροσθέτως τόσαι εγγραφαί συσχετισμού, όσα είναι τα εις την εταιρικήν επωνυμίαν περιλαμβανόμενα πρόσωπα, π.χ.:

Κυρία εγγραφή λεξικογραφήσεως:

Ιωαννίδης Α του Δ., Ι.Π Λαμπρόπουλος και Σία Εταιρεία.

Εγγραφή συσχετισμού:

Λαμπρόπουλος Ι του Π, Α. Δ Ιωαννίδης και Σία Εταιρεία.

13. Εάν η εταιρική επωνυμία περιλαμβάνη και τίτλον δηλωτικόν της φύσεως των εργασιών της Εταιρείας, η λεξικογράφησις γίνεται βάσει του δηλωτικού τούτου τίτλου, γίνονται δε και εγγραφαί συσχετισμού δια την εταιρικήν επωνυμίαν, ως και διά τα εις την εταιρικήν επωνυμίαν περιλαμβανόμενα πρόσωπα, π.χ.:

Κυρία εγγραφή λεξικογραφήσεως:

"Ξυλεμπορική", Κ. και Β. Γεωργιάδης και Ν. Κοντός.

Εγγραφή συσχετισμού:

Γεωργιάδης Κ και Β και Ν. Κοντός "Ξυλεμπορική".

Κοντός Ν. και Κ.Β. Γεωργιάδης "Ξυλεμπορική".

14. Επί Ανωνύμων Εταιρειών, εάν η εταιρική επωνυμία χαρακτηρίζεται από τα ονόματα ενός ή περισσοτέρων προσώπων, η λεξικογράφησις γίνεται βάσει της εταιρικής επωνυμίας, αμεταβλήτου, γίνονται δε και εγγραφαί συσχετισμού διά τα πρόσωπα.
15. Εάν η Ανώνυμος Εταιρεία χαρακτηρίζεται με λέξιν δηλούσαν την φύσιν της επιχειρήσεως, η λεξικογράφησις γίνεται με βάσιν την λέξιν αυτήν, γίνεται δε και εγγραφή συσχετισμού εις την εταιρικήν επωνυμίαν, αμετάβλητον, π.χ.: Α.Ε. Οίνων και Οινοπνευμάτων "ΒΟΤΡΥΣ".
16. Επί Εταιρειών, η μετά τα αρχικά γράμματα λεξικογραφική κατάταξις κατά την ηχητικήν μέθοδον, ισχύει μόνον εις τα ενδεχομένως περιλαμβανόμενα εις την εταιρικήν επωνυμίαν επώνυμα φυσικών προσώπων, ουχί δε και εις τας λοιπάς λέξεις εις τας οποίας τηρείται η ορθογραφία.

## **B. Δημόσιον**

17. Το Ελληνικόν Δημόσιον, ως πρόσωπων ιδιωτικού δικαίου (FISCUS) και τα Δημόσια ξένων Κρατών λεξικογραφούνται ενιαίως εις το γράμμα Δ και την λέξιν "Δημόσιον", π.χ.:  
Δημόσιον, Αγγλικόν.  
Δημόσιον, Γαλλικόν.  
Δημόσιον, Ελληνικόν.

## **Γ. Δήμοι και Κοινότητες**

18. Οι Δήμοι και Κοινότητες λεξικογραφούνται ενιαίως, οι μὲν Δήμοι εις το γράμμα Δ και εις την λέξιν "Δήμος", αι δε Κοινότητες εις το γράμμα Κ και εις την λέξιν "Κοινότης", π.χ.:

Εἰς τὸ γράμμα Δ.  
Δῆμος Ἀθηναίων, Δῆμος Παλαιοῦ Φαλήρου.

Εἰς τὸ γράμμα Κ.  
Κοινότης Ἐκάλης, Κοινότης Πεντέλης, Κοινότης Ψυχικοῦ.

#### **Δ. Ἰδρύματα, Ὁργανισμοί, Συνεταιρισμοί, Τράπεζαι**

19. Ἐπὶ νομικῶν προσώπων, εἰς τοὺς τίτλους των ὁποίων περιλαμβάνονται, εἴτε εἰς τὴν ἀρχὴν εἴτε ἐνδιαμέσως, αἱ λέξεις “Ἰδρυμα”, “Ὁργανισμός”, “Συνεταιρισμός”, “Τράπεζα”, ἡ λεξικογράφησις προσδιορίζεται ὑπὸ των λέξεων τούτων, αἵτινες τίθενται εἰς τὴν ἀρχὴν καὶ ἀκολουθεῖ τὸ ὑπόλοιπον τμήμα. Δὲν ἐξετάζεται εἰς τὰς περιπτώσεις αὐτὰς ἐὰν συντρέχουν κατ’ οὐσίαν αἱ νομικαὶ προϋποθέσεις τοῦ χαρακτηρισμοῦ τοῦ νομικοῦ προσώπου ὡς ἰδρύματος, συνεταιρισμοῦ κλπ., οὐδὲ συμπεριλαμβάνονται τὰ νομικὰ πρόσωπα, ἅτινα εἶναι κατ’ οὐσίαν συνεταιρισμοί, ἰδρύματα κλπ., δὲν περιέχουν ὅμως, εἰς τὴν ἐπωνυμίαν τὴν δηλωτικὴν τῆς ιδιότητός των, λέξιν ὡς ἀνωτέρω.

##### Παραδείγματα:

Ἰδρυμα Κρατικῶν Ὑποτροφιῶν.  
Πατριωτικὸν Ἰδρυμα Κοινωνικῆς Προνοίας καὶ Ἀντιλήψεως.  
Ἑλληνικὸς Ὁργανισμὸς Τουρισμοῦ.  
Ὁργανισμὸς Λιμένος Πειραιῶς.  
Οἰκοδομικὸς Συνεταιρισμὸς Βουλευτῶν.  
Συνεταιρισμὸς Ἀγελαδοτρόφων Ἀττικῆς.  
Ἰονικὴ Τράπεζα.  
Τράπεζα Ἐμπορικῆς Πίστεως.

##### Λεξικογράφησις:

Ἰδρυμα Κρατικῶν Ὑποτροφιῶν.  
Ἰδρυμα, Πατριωτικόν, Κοινωνικῆς Προνοίας καὶ Ἀντιλήψεως.  
Ὁργανισμός, Ἑλληνικός, Τουρισμοῦ.  
Ὁργανισμὸς Λιμένος Πειραιῶς.  
Συνεταιρισμὸς Ἀγελαδοτρόφων Ἀττικῆς.  
Συνεταιρισμὸς, οἰκοδομικός, Βουλευτῶν.  
Τράπεζα Ἐμπορικῆς Πίστεως.  
Τράπεζα Ἰονικὴ.

#### **Ε. Νοσοκομεία, Σανατόρια κλπ.**

20. Τὰ νομικὰ πρόσωπα εἰς τοὺς τίτλους των ὁποίων περιλαμβάνεται, εἴτε εἰς τὴν ἀρχὴν εἴτε ἐνδιαμέσως, ἡ λέξις “νοσοκομεῖον” ἢ ἐτέρα συνώνυμος, ὑποδηλούσα σκοπὸν νοσηλευτικόν, π.χ. “Θεραπευτήριον”, “Σανατόριον”, “Κλινικὴ”, “Υγειονομικὸν Κέντρον” κλπ. λεξικογραφούνται ἐνιαίως εἰς τὸ γράμμα Ν μετὰ τῆς λέξεως “Νοσοκομεῖον”, ἡ δὲ δηλωτικὴ τῆς ιδιότητός των συνώνυμος λέξις τίθεται εἰς τὸ τέλος. Ἡ λεξικογράφησις γίνεται μόνον ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ ἐξωτερικοῦ γνωρίσματος τῆς υπάρξεως των ὡς ἀνω δηλωτικῶν τῆς ιδιότητος λέξεων, χωρὶς νὰ ἐξετάζεται κατ’ οὐσίαν ἐὰν τὸ νομικὸν πρόσωπον εκπληροῖ σκοπὸν νοσηλευτικόν, π.χ. τὸ Ἰδρυμα Κοινωνικῶν Ασφαλίσεων λεξικογραφεῖται εἰς τὴν λέξιν “Ἰδρυμα” καὶ ὄχι εἰς τὴν λέξιν “Νοσοκομεῖον”. Ἐὰν ὁ δηλωτικὸς τῆς ιδιότητος τίτλος εἶναι “Νοσηλευτικόν”, “Ἰδρυμα”, ἡ λεξικογράφησις γίνεται εἰς τὴν λέξιν “Νοσοκομεῖον” καὶ ὄχι εἰς τὴν λέξιν “Ἰδρυμα”.

##### Παραδείγματα:

Γενικὸν Κρατικὸν Νοσοκομεῖον Ἀθηνῶν.  
Θεραπευτήριον “Τίμιος Σταυρός”.  
Σανατόριον Μελισσίων Πεντέλης.  
Μαιευτήριον “Μαρίκα Ἡλιάδῃ”.  
Κλινικὴ “Λευκὸς Σταυρός”.  
Νοσηλευτικὸν Ἰδρυμα Ἐργατῶν Θαλάσσης.

Λεξικογραφίες:

Νοσοκομείον, Γενικόν Κρατικόν Αθηνών.  
Νοσοκομείον, Εργατών Θαλάσσης, Νοσηλευτικόν Ίδρυμα.  
Νοσοκομείον Λευκός Σταυρός, Κλινική.  
Νοσοκομείον Μαρίκα Ηλιάδη, Μαιευτήριον.  
Νοσοκομείον Μελισσίων Πεντέλης, Σανατόριον.  
Νοσοκομείον Τίμιος Σταυρός, Θεραπευτήριον.

Γίνονται και εγγραφαί συσχετισμού εις τας λέξεις “Νοσηλευτικόν Ίδρυμα”, “Κλινική”, “Μαιευτήριον”, “Σανατόριον”, “Θεραπευτήριον”.

**ΣΤ. Σωματεία, Σύνδεσμοι κλπ.**

21. Τα Νομικά πρόσωπα εις τους τίτλους των οποίων περιλαμβάνεται, είτε εις την αρχήν είτε ενδιαμέσως η λέξις “Σωματείων” ή ετέρα συνώνυμος π.χ. “Σύνδεσμος”, “Σύλλογος”, “Όμιλος”, “Ένωσις”, “Όμοσπονδία” κλπ. λεξικογραφούνται ενιαίως εις το γράμμα Σ μετά της λέξεως “Σωματείων”, η δε δηλωτική της ιδιότητός των συνώνυμος λέξις τίθεται εις το τέλος. Και εις την περίπτωσιν αυτήν η λεξικογράφηση γίνεται επί τη βάσει του εξωτερικού γνωρίσματος της υπάρξεως εν τη επωνυμία του νομικού προσώπου των ως άνω λέξεων, χωρίς να εξετάζεται κατ’ ουσίαν η ιδιότης του νομικού προσώπου, γίνεται δε πάντοτε και εγγραφή συσχετισμού εις την συνώνυμον λέξιν.

Παραδείγματα:

Αθλητικόν “Σωματείων” Η Πρόοδος.  
Σύλλογος Υπαλλήλων Λαϊκής Τραπέζης.  
Σύνδεσμος Επαγγελματιών Λεωφορειούχων Αθηνών.  
Βασιλικός Ναυτικός Όμιλος Ελλάδος.  
Ένωσις Συντακτών Αθηναϊκού Τύπου.

Λεξικογραφίες:

Σωματείων, Αθλητικόν “Η Πρόοδος”.  
Σωματείων Βασιλικός Ναυτικός Ελλάδος, Όμιλος.  
Σωματείων Επαγγελματιών Λεωφορειούχων Αθηνών, Σύνδεσμος.  
Σωματείων Συντακτών Αθηναϊκού Τύπου, Ένωσις.  
Σωματείων Υπαλλήλων Λαϊκής Τραπέζης, Σύλλογος.

Γίνονται εγγραφαί συσχετισμού εις τας λέξεις “Όμιλος”, “Σύνδεσμος”, “Ένωσις”, “Σύλλογος”.

**Ζ. Λοιπά Νομικά Πρόσωπα:**

22. Η λεξικογράφηση των λοιπών νομικών προσώπων γίνεται κατ’ αλφαβητικήν σειράν της επωνυμίας του νομικού προσώπου...».

**ΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ**

Με την έκδοση του **Β.Δ. 533/1963**, σε εκτέλεση του άρθρου **10 του Ν.Δ. 4201/1961** καθορίστηκαν τα βιβλία που υποχρεωτικά τηρούνται από τα Υποθηκοφυλακεία και κυρίως αυτά που ενδιαφέρουν τον εκάστοτε ερευνητή.

Τα βιβλία αυτά είναι:

1. Το ΓΕΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟ ΕΚΘΕΣΕΩΝ
2. Το ΓΕΝΙΚΟ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ
3. Το ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΜΕΡΙΔΩΝ
4. Το ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ
5. Το ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ
6. Το ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ
7. Το ΒΙΒΛΙΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΓΡΑΦΩΝ (βάσει του άρθρου 1201 Α.Κ)
8. Το ΒΙΒΛΙΟ ΤΕΛΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

## Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΒΙΒΛΙΩΝ

**ΓΕΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟ ΕΚΘΕΣΕΩΝ:** Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται όλα τα προσκομιζόμενα προς καταχώριση (μεταγραφή – εγγραφή, εξάλειψη, κατάσχεση ή σημείωση) έγγραφα. Κάθε έγγραφο κατά τη σειρά παραλαβής του λαμβάνει αύξοντα αριθμό. Ακολουθώντας, συντάσσεται έκθεση, η οποία καταχωρείται με αριθμητική σειρά στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται οι δύο βασικές αρχές που διέπουν τα Υποθηκοφυλακεία, όπως προαναφέρθηκε: Οι αρχές της **δημοσιότητας** και της **προτεραιότητας**.

Το **άρθρο 7 του Β.Δ. 533/1963** προβλέπει, ότι κάθε σελίδα του Γενικού Βιβλίου Εκθέσεων έχει **πέντε στήλες** και η κάθε μία ανταποκρίνεται στην αντίστοιχη εγγραφή. Ειδικότερα: **Στην πρώτη στήλη** σημειώνεται ο αύξων αριθμός κατ' έτος. **Στη δεύτερη στήλη** σημειώνεται ο αριθμός και το έτος συντάξεως του προσκομιζομένου εγγράφου, το όνομα και η ιδιότητα του υπαλλήλου ή της αρχής που το συνέταξε. **Στην τρίτη στήλη** σημειώνεται ο χαρακτηρισμός της αιτούμενης καταχώρισης μεταγραφής, εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή εξαλείψεως αυτών, τροπής προσημείωσης σε υποθήκη, εγγραφής, διαγραφής κατασχέσεως ή αναγγελίας δανειστού ή διεκδικήσεως, σημειώσεως στο βιβλίο μεταγραφών ή υποθηκών ή κατασχέσεων ή διεκδικήσεων. **Στην τέταρτη στήλη** σημειώνεται το ονοματεπώνυμο των ενεχομένων προσώπων. **Στην πέμπτη στήλη** ο τόμος και ο αριθμός στον οποίο θα καταχωρηθεί αυτό.

**Οι διατάξεις του παραπάνω άρθρου σχηματοποιούνται με την κατωτέρω γραφική παράσταση:**

| ΓΕΝΙΚΟ ΒΙΒΛΙΟ ΕΚΘΕΣΕΩΝ |                                       |                                    |                                             |                             |                           |                                                         |
|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| ΑΥΞΩΝ<br>ΑΡΙΘΜΟΣ       | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΟΥ                     |                                    | Χαρακτηρισμός<br>Αιτούμενης<br>καταχωρήσεως | ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ<br>ΕΝΕΧΟΜΕΝΩΝ |                           | ΤΟΜΟΣ<br>ΑΡΙΘΜΟΣ<br>ΕΝΘΑ<br>ΕΓΕΝΕΤΟ<br>Η<br>ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΙΣ |
|                        | Αρ. & Έτος<br>συντάξεως ή<br>εκδόσεως | Συμβ/φος ή<br>εκδούσα<br>αρχή      |                                             | ΠΩΛΗΤΟΥ ή<br>ΚΑΘ' ΟΥ        | ΑΓΟΡΑΣΤΟΥ<br>ή<br>ΥΠΕΡ ΟΥ |                                                         |
| 6819                   | 46977Σ/2004                           | Μονομελές<br>Πρωτοδικείο<br>Αθηνών | Εξάλειψη<br>προσημείωσης                    | Χριστίνα<br>Σωκράτους       | Τράπεζα<br>Κύπρου         | 279/28107                                               |
| 6820                   | 46953Σ/2004                           | Μονομελές<br>Πρωτοδικείο<br>Αθηνών | Προσημείωση                                 | Χριστίνα<br>Σωκράτους       | Τράπεζα<br>Κύπρου         | 279/28108                                               |
| 6821                   | 4271/2004                             | Αρετή<br>Σωκράτους                 | Αποδοχή<br>Κληρονομίας                      | Παναγιώτης<br>Ανδρέου       | Βασίλης<br>Γεωργίου       | 448/65                                                  |
| 6822                   | 858/204                               | Σοφία<br>Χρήστου                   | Αγοραπωλησία                                | Δημήτρης<br>Νίκου           | Γεωργία<br>Γεωργίου       | 448/66                                                  |

Το άρθρο 15 του Β.Δ. 533/1963 ορίζει ότι, μετά τη λήξη της ώρας παραλαβής των εγγράφων, ο Υποθηκοφύλακας σύρει γραμμή και αναφέρει ολογράφως την ημερομηνία και τον αριθμό των γενομένων πράξεων και υπογράφει την ανωτέρω πράξη. Και αυτό για να διασφαλιστεί η χρονική προτεραιότητα στην καταχώρηση των προς μεταγραφή πράξεων.

**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Η σωστή έρευνα επιβάλλει να ενημερωθούμε για τις καταχωρήσεις της ημέρας κατά την οποία διενεργούμε τον έλεγχο, ανατρέχοντας στο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων, **ώστε να βεβαιωθούμε ότι η ιδιοκτησία που ερευνήσαμε μέχρι το κλείσιμο του Υποθηκοφυλακείου δεν έχει κάποιο πρόβλημα μεταβολής ή βάρους.**

**ΓΕΝΙΚΟ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ:** Είναι το βιβλίο εκείνο από το οποίο αρχίζει η έρευνα στο Υποθηκοφυλακείο και περιλαμβάνει όλους τους ενεχομένους, συνεπεία οποιασδήποτε καταχώρισης στα τηρούμενα βιβλία των μεταγραφών (μερίδων), των υποθηκών, των κατασχέσεων και των διεκδικήσεων. Το βιβλίο αυτό και ο τρόπος ενημέρωσής του προβλέπονται από τα **άρθρα 26 και 27 του Β.Δ. 533/1963**, καθώς και από το **άρθρο 32**, όπως αντικαταστάθηκε από το **άρθρο 1 του Β.Δ. 1043/1966** που καθιέρωσε το ενοποιημένο Γενικό Βιβλίο Εκθέσεων.

Η ορθογραφική του λεξικογράφηση χρήζει ιδιαίτερης προσοχής και έχουμε αναφερθεί ανωτέρω («η **λεξικογράφηση των ονομάτων στα γενικά αλφαβητικά ευρετήρια**»).

**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Είναι το πρώτο βιβλίο που εξετάζει ο ερευνητής, σύμφωνα με τα πλήρη στοιχεία του προσώπου για το οποίο τον ενδιαφέρει ο έλεγχος. Σε αυτό βλέπουμε εάν το πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), για το οποίο ερευνούμε έχει “μερίδα”. Δηλαδή εάν έχει ιδιοκτησία και βάρη. Σημειώνουμε τον αριθμό μερίδας καθώς και τα στοιχεία των τυχόν βαρών, ώστε στη συνέχεια να ανατρέξουμε στα αντίστοιχα βιβλία και να ενημερωθούμε με ασφάλεια για την πορεία τους (διατήρηση ή εξάλειψή τους). Σημειώνουμε, ότι σε παλαιά βιβλία δεν υπήρχαν τα “βάρη” και σήμερα σε κάποια Υποθηκοφυλακεία (π.χ. Χαλανδρίου) δεν έχουν σημειωθεί στο βιβλίο αυτό “βάρη”. Πρέπει να ερευνάται στο κάθε Υποθηκοφυλακείο εάν τηρούνται χωριστά βιβλία βαρών. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνεται έρευνα τόσο στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο, όσο και στα βιβλία βαρών.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σύμφωνα με όσα αναφέραμε ανωτέρω για την τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων, υπάρχει περίπτωση στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο να εμφανίζονται μόνο βάρη. Αυτό συμβαίνει όταν ένα ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία από της κτήσεώς του έχει αλλάξει η αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου. Π.χ. σε ένα ακίνητο που βρίσκεται στην περιοχή Γλυφάδας και επ’ αυτού έχει επιβληθεί βάρος (π.χ. κατάσχεση) μετά την 1<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 1999, οπότε ιδρύθηκε το Υποθηκοφυλακείο Γλυφάδας, στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο του Υποθηκοφυλακείου Γλυφάδας εμφανίζεται μόνο το υπάρχον βάρος. Για τον ασφαλή έλεγχο θα πρέπει να ανατρέξουμε και στα προηγούμενα, αρμόδια κατά τόπο, Υποθηκοφυλακεία Παλαιού Φαλήρου και Αθηνών.

**Παραθέτουμε σχηματική παράσταση σελίδας του ΓΕΝΙΚΟΥ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΥ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟΥ (με βάρη και χωρίς βάρη).**

| ΓΕΝΙΚΟ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|-----------------------------|-----------|-----------|---------|-------------------|-------------------|---------------------------------|----------|--------------------|----------|---------------------|-----------|--|
| ΕΠΩΝΥΜΟ                     | ΚΥΡΙΟΝ    | ΠΑΤΡΟΣ    | ΜΗΤΡΟΣ  | ΛΟΙΠΑ<br>ΣΤΟΙΧΕΙΑ | ΒΙΒΛΙΟ<br>ΜΕΡΙΔΩΝ | ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ & ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΩΝ |          | ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ |          | ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   | ΟΦΕΙΛΕΤΑΙ                       | ΠΙΣΤΩΤΑΙ | ΟΦΕΙΛΕΤΑΙ          | ΠΙΣΤΩΤΑΙ | ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΙ          | ΕΝΑΓΟΝΤΕΣ |  |
| ΒΑΡΔΙΝΟΓΙΑΝΝΗΣ              | Αννα      | Πέτρος    | Μαρία   | συζ. Α. Βάρη      | 93:68715          | 88:198                          |          | 53:120             |          | 77:69               |           |  |
|                             | Βασίλειος | Νικόλαος  | Ευδοκία | έμπτορος          | 56:35722          |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
| ΒΑΡΔΙΣ                      | Αριστέδης | Δημήτριος | Ελένη   | πιλότος           | 686:222730        |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
| ΒΑΡΛΑΣ                      | Δέσπονα   | Ιωάννης   | Δήμητρα | μοδίστρα          | 780:256321        |                                 | 199:356  |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
| ΒΕΡΑΣ                       | Αργυρώ    | Κων/νος   | Φωτεινή |                   | 123:89896         |                                 |          |                    |          |                     | H14       |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
| ΕΒΑΓΓΕΛΙΑΔΗΣ                | Κων/νος   | Παντελής  | Ματίνα  | ιδ. υπ αλ.        |                   |                                 |          | 27:136             |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |
|                             |           |           |         |                   |                   |                                 |          |                    |          |                     |           |  |



**ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΜΕΡΙΔΩΝ:** Το ειδικό βιβλίο των μεταγραφών ή άλλως το ευρετήριο μερίδων προβλέπεται από το **άρθρο 19 του Β.Δ. 533/1963** και το **άρθρο 20**, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το **άρθρο 1 του Β.Δ. 1043/1966**. **Σε αυτό παραχωρείται ιδιαίτερη μερίδα σε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αναφέρεται στη μεταγραφείσα πράξη.** Όταν η μερίδα πληρωθεί, δηλαδή όταν το συγκεκριμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει πολλές εγγραφές, οι επόμενες καταχωρήσεις συνεχίζονται σε άλλη μερίδα, με νέο αύξοντα αριθμό μερίδας. **Στην περίπτωση αυτή γίνεται αμοιβαίως παραπομπή στον τελευταίο στίχο της πληρωθείσας μερίδας και στον πρώτο της νέας. Στη συνέχεια προσδιορίζεται η ειδική γραμμογράφηση και ενημέρωση του ειδικού ευρετηρίου μερίδων.**

**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Σύμφωνα με το **άρθρο 20 του Β.Δ. 533/1963**, κάθε σελίδα του ευρετηρίου μερίδων διαιρείται **οριζοντίως** σε δύο ή τρία τμήματα και κάθε τμήμα διαιρείται **κάθετα** σε έξι στήλες. Επί κεφαλής κάθε τμήματος ή σελίδας αναγράφεται ο αριθμός της μερίδας και το όνομα του ενεχομένου προσώπου με τα πλήρη στοιχεία του (**άρθρα 1 και 2 Ν.Δ. 533/1963**). **Στην πρώτη στήλη** σημειώνεται ο τόμος και ο αύξων αριθμός. **Στη δεύτερη στήλη** σημειώνεται ο τόμος και ο αύξων αριθμός της μεταγραφής και η ημερομηνία της καταχωρήσεως στο γενικό βιβλίο εκθέσεων. **Στην τρίτη στήλη** σημειώνεται ο αριθμός, το έτος συντάξεως του μεταγραφέντος ή σημειωθέντος εγγράφου, το όνομα και η ιδιότητα εκείνου που το συνέταξε (υπαλλήλου ή εκδούσας αρχής). **Στην τέταρτη στήλη** σημειώνεται συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει: **α)** Το είδος του ακινήτου, δηλαδή εάν είναι αστικό ή αγροτικό, μεταλλείο, ορυχείο ή λατομείο κλπ. **β)** Ο Δήμος ή η Κοινότητα στην οποία ευρίσκεται το ακίνητο. **γ)** Επί αστικού μεν ακινήτου η οδός, ο αριθμός και η συνοικία, ελλείψει δε τούτων η ενορία ή άλλη ονομασία της θέσεως. Επί αγροτικού δε ή άλλου ακινήτου, η ονομασία του κτήματος ή της θέσης, εφόσον υπάρχουν. **δ)** Η έκταση του ακινήτου κατά προσέγγιση. **ε)** Το ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου στο οποίο αφορά η πράξη. **στ)** Επί ιδιοκτησίας ορόφου, ο αριθμός του ορόφου (β' ή α' υπόγειο, ισόγειο, ανώγειο, α'β'γ' κλπ, εσοχή) και ο αριθμός του διαμερίσματος (π.χ. ΙΣ1, Β-1, Γ-2) καθώς και το ποσοστό συμμετοχής του επί του οικοπέδου, αναφορά στον τυχόν υπάρχοντα κτηματικό χάρτη ή το σχεδιάγραμμα και μνημονεύεται η χρονολογία και το το όνομα του συντάξαντος αυτό. Εκτός από τα παραπάνω στοιχεία, μπορεί να αναγράφεται και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο, που είναι χρήσιμο για τον καθορισμό της ταυτότητας του ακινήτου, όπως το οικοδομικό τετράγωνο, η περιγραφή των επ' αυτού υπαρχόντων κτισμάτων και εγκαταστάσεων, το είδος της καλλιέργειας ή της εκμετάλλευσής του κλπ. (**άρθρο 3 Ν.Δ. 533/1963**) (**όρ. και σελ. 47 επ.**)

**Από το βιβλίο αυτό βλέπουμε οποιεσδήποτε τυχόν μεταβολές έχουν ή όχι επέλθει στην ιδιοκτησία για την οποία μας ανατέθηκε ο έλεγχος (π.χ. αγορά, πώληση, δωρεά, γονική παροχή, αναγκαστική απαλλοτρίωση κλπ).**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Κατά τον έλεγχο δεν αρκούμαστε στα στοιχεία περιγραφής του ακινήτου, που αναγράφονται στην αντίστοιχη στήλη του παραπάνω βιβλίου. Ανατρέχουμε και στα βιβλιοδετημένα βιβλία ("τόμους"), ώστε να μελετήσουμε το σχετικό συμβόλαιο ή έγγραφο και να έχουμε την πλήρη και ασφαλή περιγραφή του ακινήτου, προκειμένου να αποφύγουμε τυχόν εκ παραδρομής λάθη (π.χ. ένα διαμέρισμα να έχει αναφερθεί στην αντίστοιχη στήλη ως Ι-1 ενώ είναι το Ι-11 κλπ).

**Παραθέτουμε σχηματική παράσταση σελίδας του ΕΥΡΕΤΗΡΙΟΥ ΜΕΡΙΔΩΝ.**

| ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΡΙΔΩΝ  |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
|-----------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|----------------------------|--------------------|-------------|----------------------|--------------------|----------------|
| ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΡΙΔΑΣ | ΕΠΩΝΥΜΟΝ ΒΟΥΛΓΑΡΙΔΗΣ            | ΚΥΡΙΟ ΟΝΟΜΑ ΙΔΙΩΝ | ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΡΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ          | ΟΝΟΜΑ ΜΗΤΡΟΣ ΒΑΣΙΛΙΚΗ | ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΖΥΓΟΥ     | ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΙΑΤΡΟΣ |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 75:23165        | ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ                  | ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ     | ΚΑΤΟΙΚΙΑ                      |                       | ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ          |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
|                 | Θεσσαλονίκη                     | 1945              | ΑΡΙΘΜ. ΕΓΓΡΑΦΟΥ & ΕΤΟΥΣ ΑΥΤΟΥ | ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ   | ΣΥΜΒΙΒΟΣ ή ΕΚΔΟΥΣΑ ΑΡΧΗ | ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ   | ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | ΘΕΣΗ, ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ | ΕΚΤΑΣΗ      | ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ       | ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΠΡΑΞΗΣ | ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΕΩΣ |
| A/A             | ΤΟΜΟΣ                           | ΑΡΙΘΜ.            | ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ                    |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 1               | 256                             | 58                | 5 Μαΐου 1996                  | 95/1996               | Αθηνών Παναγιώτης Βάος  | αστικός          | Ελληνικός                  | Μυρτιάς 8          | 506,98 τ.μ. | οικόπεδο εις 56 Ο.Τ. | Αγορά              |                |
| 2               | 333                             | 396               | 1 Απριλίου 1999               | 5852/1999             | Αθηνών Παναγιώτης Βάος  | αστικός          | Ελληνικός                  | Μυρτιάς 8          | 506,98 τ.μ. | οικόπεδο εις 56 Ο.Τ. | Πώληση             | 95/1996        |
| 3               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 4               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 5               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 6               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 7               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 8               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 9               |                                 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |
| 10              | ΣΥΝΕΧΕΙΑ ΣΤΟΝ ΤΟΜΟ 544:170.0307 |                   |                               |                       |                         |                  |                            |                    |             |                      |                    |                |

**ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ:** Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι υποθήκες, οι προσημειώσεις υποθηκών και στο περιθώριο αυτών διάφορες σημειώσεις σχετικές με την κύρια εγγραφή. Το άρθρο 10 του Β.Δ. 533/1963, ορίζει ότι η κατά τα άρθρα 1305 και 1306 του Α.Κ. περίληψη εγγραφής υποθήκης δέον να περιέχει τα εξής ειδικότερα στοιχεία: **α)** Τον αριθμό, το έτος και το όνομα του Συμβολαιογράφου, όταν πρόκειται για τίτλο που προήλθε από ιδιωτική βούληση. Τον αριθμό, το έτος και το εκδόν δικαστήριο, όταν πρόκειται για τίτλο που προήλθε από δικαστική απόφαση. Όμοια περιγραφή των εγγράφων, επί των οποίων στηρίζεται τίτλος εκ του Νόμου, καθώς και εάν πρόκειται για υποθήκη ή για προσημείωση αυτής. **β)** Τα ονόματα του δανειστού και του οφειλέτου, με την πλήρη περιγραφή των στοιχείων που προβλέπονται στα άρθρα 1 και 2 του Β.Δ. 533/1963 (πλήρη στοιχεία ταυτότητας, πλήρη στοιχεία επωνυμίας κ.λ.π.). **γ)** Την περιγραφή του ακινήτου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 3 του Β.Δ. 533/1963 **δ)** Τον τίτλο κτήσεως του οφειλέτη. **ε)** Το ασφαλιζόμενο ποσό (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα) και το χρόνο λήξης του χρέους και **στ)** Την υπογραφή του συμβολαιογράφου, όταν πρόκειται για τίτλο από ιδιωτική βούληση, την υπογραφή του πληρεξουσίου δικηγόρου, όταν πρόκειται για τίτλο βάσει δικαστικής απόφασης ή την υπογραφή του δανειστή, όταν πρόκειται για τίτλο εκ του νόμου. **(όρ. παρακάτω και σελ. 128 επ.)**

Σύμφωνα με τα άρθρα 1313, 1314, 1315, 1316 ΑΚ:

**1313. Άλλες σημειώσεις στο βιβλίο.** Με αίτηση των μερών μπορούν να καταχωριστούν στο βιβλίο υποθηκών απέναντι από την αντίστοιχη εγγραφή διάφορες σημειώσεις που περιέχουν ιδίως: 1. διορθώσεις ελλείψεων και λαθών των μερών ή του υποθηκοφύλακα σχετικά με την εγγραφή 2. αλλαγή κατοικίας ή διαμονής 3. ελαττώσεις του ποσού της ασφαλιζόμενης απαίτησης ή απαλλαγή μέρους των ενυπόθηκων κτημάτων 4. μεταβολή των όρων της ενυπόθηκης απαίτησης. Η ελάττωση του ποσού ή η απαλλαγή μέρους των ενυπόθηκων κτημάτων καθώς και η μεταβολή των όρων του χρέους σημειώνονται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση ή από συγκατάθεση των μερών που παρέχεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

«...η απαρίθμηση στο άνω άρθρο 1313 ΑΚ των σημειώσεων που καταχωρούνται στην 4<sup>η</sup> στήλη των οικείων βιβλίων υποθηκών είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική (Μπαλής: Εμπράγματο Δίκαιο, σελ. 519)...» (ΜΠΘεσ 3161/1995 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 716, ΝΟΜΟΣ) (όρ. και ΓνωμΕισΑΠ 2/2000 ΠοινΔικ. 2000, σελ. 854, ΝΟΜΟΣ).

**1314. Διορθώσεις λαθών και ελλείψεων.** Λάθη ή ελλείψεις σχετικά με την εγγραφή, που προέρχονται από υπαιτιότητα των μερών, διορθώνονται μόνο με βάση έγγραφα όμοια με εκείνα που απαιτούνται για την πρώτη εγγραφή. Οι διορθώσεις ισχύουν από την ημέρα που έγιναν.

**1315. Χρονολογία εγγράφων κ.λπ.** Κάθε εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης ή σημείωση στο βιβλίο υποθηκών και κάθε αντίγραφο ή περίληψη από το βιβλίο πρέπει να φέρουν τη χρονολογία κατά την οποία έγιναν.

**1316. Ποιον βαρύνουν τα έξοδα.** Τα έξοδα της εγγραφής της υποθήκης, αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, βαρύνουν τον οφειλέτη αλλά προκαταβάλλονται από αυτόν που ζητεί την εγγραφή. Το ίδιο ισχύει και για τα έξοδα της προσημείωσης, αν έγινε τροπή σε υποθήκη. (ΠΠΚαβάλας 136/2000, Αρμ 2000, τ. ΝΔ, σελ. 1636).

**Παραθέτουμε σχηματική παράσταση του βιβλίου υποθηκών.**

| ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Αύξων αριθμός υποθηκών |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ΑΡΙΘΜΟΣ 18117        |                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 1                      | ΕΓΓΡΑΦΑΙ ΚΑΙ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ποσόν της απαιτήσεως | ΕΞΑΛΕΙΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΙ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ                                                                                                                                                                                         |  |
|                        | Επί του υπό στοιχεία Βήτα κεφαλαίου ένα (Β-1) διαμερίσματος του δευτέρου υπέρ του ισογείου οράφου, έχοντος επιφάνεια τ.μ. 68,50 και ποσοστό συνδιοκτησίας εξ αδιαίρετου επί του οικοπέδου 47/000, μιας πολυκατοικίας κείμενης στο Δήμο Π. Φαλήρου Αττικής και επί της οδού Λιμνίτας 22, κτισμένης σε οικόπεδο εκτάσεως τ.μ. 348,60 που συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με οδό Λιμνίτας, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστου, ΑΝΑ-ΤΟΛΙΚΑ με ιδιοκτησία Μαρίας Μαυροκαρδοπούλου και ΔΥΤΙΚΑ με ιδιοκτησία αγνώστου. | Τροπή                | Ιδὲ βιβλίον εκθέσεων, τόμον 55 αριθμ. 4714                                                                                                                                                                              |  |
|                        | ΚΑΤΑ<br>του ΣΤΥΛΙΑΝΟΥ ΕΥΣΤ. ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΠΟΥΛΟΥ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | Δυνάμει της υπ' αριθμ. 838/04 τελεσιδίκου Διαταγής Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών η <u>έναντι Προσημείωση ΤΡΕΠΕΤΑΙ</u> σήμερα σε Υποθήκη: Παλαιό Φάληρο, 14 Ιουλίου του δύο χιλιάδες τέσσαρα (2004) έτους. |  |
|                        | ΥΠΕΡ<br>του ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥΤΗΡΙΟΥ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      | Βιβλ. Εκθ. Αριθμ. 63:4244                                                                                                                                                                                               |  |
|                        | Εγγράφεται: Προσημείωση δυνάμει της υπ' αριθμόν 4120/02 έτους αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών προς ασφάλεια κεφαλαίου ποσού εξ ευρώ τριάντα εννέα χιλιάδων (39.000), μετά των τόκων αυτού και των εξοδων εν γένει.                                                                                                                                                                                                                                                            | 39.000               | Ο ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑΣ                                                                                                                                                                                                        |  |
|                        | Εγένετο εν Παλ. Φαλήρου σήμερον την Εκτη (6η) Ιουνίου του δύο χιλιάδες δύο (2002) έτους.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      | Τ.Σ. - Τ.Υ                                                                                                                                                                                                              |  |
|                        | Ο ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                        | Τ.Σ. - Τ.Υ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                         |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                                                                                                                                         |  |



**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα των τυχόν εγγεγραμμένων υποθηκών ή προσημειώσεων υποθηκών. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης έχουν μερικώς ή ολικώς εξαλειφθεί, αφού ο Υποθηκοφύλακας επί της σελίδας, όπου έχει εγγραφεί η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης, σημειώνει την οποιαδήποτε μεταβολή (ολική εξάλειψη – μερική εξάλειψη). Εξυπακούεται ότι **όταν δεν υπάρχει σημείωση μεταβολής, η υποθήκη ή η προσημείωση υποθήκης εξακολουθεί να ισχύει ως έχει και το ακίνητο είναι βεβαρημένο.**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Η υποθήκη εκτείνεται σε ολόκληρο το ενυπόθηκο κτήμα καθώς και στα συστατικά και παραρτήματά του (**άρθρο 1282 Α.Κ.**). Η υποθήκη είναι δικαίωμα αδιαίρετο (**άρθρο 1281 Α.Κ.**). Αυτό σημαίνει ότι, εάν το ενυπόθηκο ακίνητο διαιρεθεί σε αυτοτελή τμήματα ή διαιρεθεί η απαίτηση σε περισσότερα μέρη, δεν αλλοιώνεται η εγγραφείσα υποθήκη, (π.χ. εάν έχει υποθηκευθεί ένα μεγαλύτερο ακίνητο, το οποίο στη συνέχεια διαιρέθηκε σε περισσότερα άρθια και οικοδομήσιμα οικοπέδα, η υποθήκη εξακολουθεί να βαρύνει ολόκληρο το ακίνητο ανεξάρτητα από την αυτοτέλεια των οικοπέδων που δημιουργήθηκαν. **Εάν επί του ενυπόθηκου ακινήτου αναγερθεί πολυώροφος οικοδομή και υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, τότε η υποθήκη καλύπτει όλες τις αυτοτελείς και διηρημένες ιδιοκτησίες**). Εξυπακούεται ότι μπορεί να χωρήσει συμβατικός (με συμφωνία δανειστή και οφειλέτη) ή και δικαστικός (ύστερα από αίτηση του οφειλέτη στο αρμόδιο Δικαστήριο και έκδοση σχετικής απόφασης) περιορισμός της εγγραφείσας υποθήκης. Έτσι, στις παραπάνω περιπτώσεις, μπορεί να περιορισθεί η εγγραφείσα υποθήκη σε μία ή και περισσότερες ιδιοκτησίες που καλύπτουν την απαίτηση του δανειστή. **Όταν έχει εγγραφεί υποθήκη σε οριζόντια ιδιοκτησία και η οικοδομή επί της οποίας ευρίσκεται, παύσει να υπάρχει (π.χ. κατάρρευση λόγω σεισμού, καταστροφή λόγω πυρκαγιάς, κλπ), τότε η υποθήκη εξακολουθεί να υπάρχει επί του οικοπέδου στο οποίο είχε αναγερθεί και συγκεκριμένα επί του ποσοστού συνιδιοκτησίας εξ αδιαίρετου της ενυπόθηκης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κατ' άλλη άποψη, επέρχεται σύγχυση και το δικαίωμα της υποθήκης εκτείνεται εφ' όλου του οικοπέδου και όχι μόνο στα εξ αδιαίρετου ποσοστά συνιδιοκτησίας της ενυπόθηκης οριζόντιας ιδιοκτησίας (όρ. περισσότερα, σελ. 124 επ.)**

Το “βάρος” ακολουθεί και το ακίνητο και το πρόσωπο στην κυριότητα του οποίου ανήκε το ακίνητο, κατά το χρόνο εγγραφής της υποθήκης ή της προσημειώσεως υποθήκης. Τυχόν μεταβίβαση του βεβαρημένου, κατά τ' ανωτέρω, ακινήτου υποχρεώνει τον νέο κύριο στην εξόφλησή του με “εγγύηση” το ίδιο το ακίνητο. Έτσι, η οποιαδήποτε μεταβολή στο πρόσωπο του δανειστή ή του οφειλέτη δεν επηρεάζει τους όρους και την έκταση του υποθηκικού βάρους.

**Παραθέτουμε σχηματική παράσταση σελίδας του ΒΙΒΛΙΟΥ ΥΠΟΘΗΚΩΝ, στο οποίο εμφανίζεται γραμμένη υποθήκη και άλλη με σημείωση για την εξάλειψή της.**

| ΒΙΒΛΙΟ ΥΠΟΘΗΚΩΝ        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Αύξων αριθμός υποθηκών | ΑΡΙΘΜΟΣ 18117                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        | ΕΓΓΡΑΦΑΙ ΚΑΙ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ποσόν της απαιτήσεως | ΕΞΑΛΕΙΨΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΙ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ                                                                                                                          |  |
| 1                      | Επί του υπό στοιχεία γάμια κεφαλαίου ένα (Γ-1) διαμερίσματος του τρίτου υπέρ του ισογείου ορόφου, έχοντος επιφάνεια τ.μ. 108,50 και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 97/000, μιας πολυκατοικίας κείμενης στο Δήμο Αργυρούπολης Αττικής και επί της οδού Τερψιθέας 4, κτισμένης σε οικόπεδο εκτάσεως τ.μ. 788,40 που συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με οδό Τερψιθέας, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστου, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ιδιοκτησία Αριστέϊδη Βλάχου και ΔΥΤΙΚΑ με ιδιοκτησία αγνώστου. | Ολική                | Ιδε βιβλίων εκθέσεων, τόμον 73 αριθμ. 5311                                                                                                               |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | εξάλειψη             |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6784                 |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 24/6/2004            |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
| 2                      | ΚΑΤΑ του ΕΥΑΓΓΕΛΟΥ ΒΑΣΙΛ. ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΥ του ΤΑΜΕΙΟΥ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ & ΔΑΝΕΙΩΝ του ΤΑΜΕΙΟΥ ΠΑΡΑΚΑΤΑΘΗΚΩΝ & ΔΑΝΕΙΩΝ Εγγράφεται: Υποθήκη δυνάμει του υπ' αριθ. 307/02 έτους συμβολαίου του Συμ/φου Αθηνών Ιωάννη Γκι-κα προς ασφάλεια κεφαλαίου ποσού εξ ευρώ είκοσι επτά χιλιάδων (27.000), συμφώνως προς του όρους του άνω συμβολαίου                                                                                                                                                       | 27.000               | Εξαιρείφεται ολoσχερώς η έναντι Υποθήκη με συναίνεση του έναντι πιστωτή σύμφωνα με το από 24 Ιουνίου 2004 έγγραφο του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων. |  |
|                        | Εγένετο εν Ηλιουπόλει σήμερα τη Ογδόη (8η) Μαΐου του δύο χιλιάδες δύο (2002) έτους Ο ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑΣ Τ.Σ. - Τ. Υ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      | Ηλιούπολη σήμερα 28 Ιουνίου του δύο χιλιάδες τέσσερα (2004) έτους                                                                                        |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      | Βιβλ. Εκθ. Αριθμ. 82:6784                                                                                                                                |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      | Ο ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑΣ                                                                                                                                         |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      | Τ.Σ. - Τ. Υ.                                                                                                                                             |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        | ΥΠΕΡ της Α.Ε. "ΜΟΝΟΛΙΘΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 8.000                | Ιδε βιβλίων εκθέσεων, τόμον 75 αριθμ. 9714                                                                                                               |  |
|                        | Εγγράφεται: Υποθήκη δυνάμει το υπ' αριθμ. 518/02 συμβολαίου του Συμ/φου Αθηνών Μιχαήλ Μεταξά-κη προς ασφάλεια κεφαλαίου ποσού εξ ευρώ ακτῶ χιλιάδων (8.000), συμφώνως προς τους όρους του άνω συμβολαίου.                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ολική                | Εξαιρείφεται ολoσχερώς η έναντι Υποθήκη με συναίνεση της έναντι πιστώτριας σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1007/03 πράξη του Συμ/φου Αθηνών Μιχαήλ Μεταξάκη   |  |
|                        | Εγένετο εν Ηλιουπόλει σήμερα τη Εικοστή Δευτέρα (22α) Νοεμβρίου του δύο χιλιάδες δύο (2002) έτους. Ο ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑΣ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | εξάλειψη             | Ηλιούπολη σήμερα 5 Μαρτίου του δύο χιλιάδες τέσσερα (2004) έτους                                                                                         |  |
|                        | Τ.Σ. - Τ. Υ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3379                 | Βιβλ. Εκθ. Αριθμ. 81:3379                                                                                                                                |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 05.03.2004           | Ο ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑΣ                                                                                                                                         |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      | Τ.Σ. - Τ. Υ.                                                                                                                                             |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                                                                          |  |

**BIBΛΙΟ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ:** Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Β.Δ. 533/1963 στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι κατασχέσεις, καθώς και οι τυχόν αναγγελίες ή δηλώσεις δανειστών, οι οποίες αναγράφονται στο αντίστοιχο με την κατάσχεση περιθώριο. Επίσης εγγράφονται οι αποφάσεις για δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου, η περίληψη κατασχέσεως πρέπει να περιέχει: **α)** Τον αριθμό και τη χρονολογία της εκθέσεως κατασχέσεως με σημείωση εάν πρόκειται για αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση. Το όνομα του δικαστικού επιμελητού ή του υπαλλήλου που την επέβαλε και εκείνου που την παρήγγειλε, τον αριθμό και το έτος του εκτελεστού δικαιογράφου, το όνομα και την ιδιότητα του εκδόσαντος αυτό υπαλλήλου ή αρχής. **β)** Τα ονόματα του επισπεύδοντος και του οφειλέτου με τα ανωτέρω στοιχεία των άρθρων 1 και 2 του Β.Δ. 533/1963. **γ)** Περιγραφή του ακινήτου, η οποία περιλαμβάνει τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 του Β.Δ. 533/1963 στοιχεία. **δ)** Τον τίτλο κτήσεως του οφειλέτη, εφόσον υπάρχει τέτοιος τίτλος. **ε)** Το ποσόν του χρέους (κεφάλαιο, τόκους, έξοδα) για την ικανοποίηση του οποίου επεβλήθη η κατάσχεση. **στ)** Την υπογραφή του κατασχόντος δικαστικού επιμελητού ή υπαλλήλου. Η περίληψη της κατά το άρθρο 57 του Ν.Δ. της 17 Ιουλίου – 23 Αυγούστου 1923 “περί ειδικών διατάξεων επί Ανωνύμων Εταιρειών” επιταγής, πρέπει να περιέχει τη χρονολογία της επιταγής, το όνομα του πληρεξουσίου δικηγόρου και του επιτάσσοντος, τον αριθμό και το έτος του συμβολαίου, το όνομα του συμβολαιογράφου και τα αμέσως ανωτέρω αναφερόμενα από **β** έως και **ε** στοιχεία καθώς και την υπογραφή του πληρεξουσίου δικηγόρου.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 57 του Ν.Δ. 7/13-8-1923 οι Τράπεζες μπορούν να εισπράξουν τις οφειλόμενες σε αυτές απαιτήσεις με σύνταξη και επίδοση επιταγής, η οποία ισοδυναμεί με κατάσχεση και καταχωρείται στα βιβλία κατασχέσεων. Στα ίδια βιβλία κατασχέσεων καταχωρείται και η έκθεση και περιγραφή εκτίμησης ακινήτου από τον αρμόδιο Δικαστικό Επιμελητή, σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού.

**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα των αναγκαστικών και συντηρητικών κατασχέσεων, δικαστικής μεσεγγύησης και αναγκαστικής διαχείρισης, που τυχόν έχουν επιβληθεί στο ακίνητο που μας ενδιαφέρει. Ταυτόχρονα από το ίδιο βιβλίο προκύπτει εάν η αναγκαστική κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση έχει μερικώς ή ολικώς αρθεί, αφού ο Υποθηκοφύλακας επί της σελίδας, όπου έχει εγγραφεί η κατάσχεση ή η συντηρητική κατάσχεση, σημειώνει την οποιαδήποτε μεταβολή (ολική άρση – μερική άρση). **Εξυπακούεται ότι όταν δεν υπάρχει σημείωση μεταβολής, η αναγκαστική κατάσχεση, ή η συντηρητική κατάσχεση ή η αναγκαστική διαχείριση ή η μεσεγγύηση εξακολουθούν να ισχύουν ως έχουν και το ακίνητο είναι βεβαρημένο.**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Τυχόν μεταβίβαση ακινήτου, επί του οποίου έχει επιβληθεί αναγκαστική ή συντηρητική κατάσχεση **ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ** και είναι **ΑΚΥΡΗ** υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και υπέρ των δανειστών που αναγγέλλθηκαν. Αν πρόκειται για ενυπόθηκο κτήμα είναι άκυρη η διάθεσή του και από τον τρίτο, κύριο ή νομέα του (άρθρο 997 Κ.Πολ.Δ). Η ακυρότητα είναι σχετική και τίθεται για την προστασία των παραπάνω προσώπων και του υπερθεματιστή. Οι χρόνοι για την έναρξη της απαγόρευσης διάθεσης του ακινήτου, προβλέπεται στο άρθρο 997 Κ.Πολ.Δ. παρ. 2, περ. α,β,γ. (ορ. αναλυτικά κατωτέρω, σελ. 151 επ., 183 επ.)

**Παραθέτουμε σχηματική παράσταση σελίδας του ΒΙΒΛΙΟΥ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ, στο οποίο εμφανίζονται επιβληθείσα κατάσχεση, δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού και άλλη με σημείωση για τη διαγραφή της κατάσχεσης.**







**ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ:** Το άρθρο 12 του Β.Δ. 533/1963 σε συνδυασμό με το Β.Δ. 565/1968 (άρθρο 1), ορίζει ότι: «**Σε κάθε γραφείο υποθηκών τηρείται ίδιο βιβλίο υπό το όνομα «βιβλίο διεκδικήσεων».** Στο βιβλίο αυτό καταχωρούνται οι αγωγές και στο περιθώριο των αντίστοιχων αγωγών οι γενόμενες σημειώσεις. Η περίληψη της διεκδίκησης πρέπει να περιέχει κατά σειρά: **α)** Τη χρονολογία της αγωγής ή του δικογράφου (π.χ. ανακοπής), το δικαστήριο στο οποίο έγινε η κατάθεση, τον αριθμό και τη χρονολογία της καταθέσεως αυτής, **β)** το όνομα του εναγομένου με αναγραφή των στοιχείων, που αναφέρονται στα άρθρα 1 και 2 του Ν.Δ. 533/1963, **γ)** περιγραφή του ακινήτου, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στο άρθρο 3 του Ν.Δ. 533/1963 στοιχεία και **δ)** την υπογραφή του πληρεξουσίου δικηγόρου.

Στις περιπτώσεις που δεν απαιτείται κατάθεση του δικογράφου, με το οποίο ζητείται η διεκδίκηση, στην περίληψη αναφέρεται η χρονολογία του επιδοτηρίου και το όνομα του επιδόντος Δικαστικού Επιμελητού. Σε περίπτωση που έχει ασκηθεί ανταγωγή με τις κατατεθείσες ενώπιον του Δικαστηρίου προτάσεις, στην περίληψη αναφέρεται η χρονολογία των προτάσεων και η κατάθεσή τους στον Γραμματέα του αρμόδιου Δικαστηρίου. Για την εγγραφή των προτάσεων, που περιέχουν ανταγωγή, πρέπει να προσκομιστούν στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, επικυρωμένο αντίγραφο των προτάσεων που κατατέθηκαν, βεβαίωση του Γραμματέα του αρμοδίου δικαστηρίου για την κατάθεση και το χρόνο κατάθεσής τους, καθώς και περίληψη της ανταγωγής, σύμφωνα με όσα αναφέρονται ανωτέρω για την εγγραφή της αγωγής. **Η ασκηθείσα με τις προτάσεις ανταγωγή καταχωρείται δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη δικάσιμο.**

Σε περίπτωση που **τελεσιδικήσει** η απόφαση που δέχεται ή απορρίπτει την αγωγή ή την ανακοπή, καταχωρείται από τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, με την επιμέλεια κάθε ενδιαφερομένου, σημείωση περί του γεγονότος αυτού στο περιθώριο της σελίδας όπου είχε εγγραφεί η διεκδίκηση. Έτσι, ο ερευνητής είναι σε θέση να διαπιστώσει την τύχη του εγγεγραμμένου δικογράφου, το οποίο περιέχει διεκδίκηση.

**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Στο βιβλίο αυτό έχουμε πλήρη εικόνα της κατάστασης του προς έρευνα ακινήτου, από ιδιοκτησιακής πλευράς. Διαπιστώνουμε εάν αδιαφιλονίκητα ανήκει σε αυτόν που εμφανίζεται ως κύριος, νομέας και κάτοχος ή εάν διεκδικείται εν όλω ή εν μέρει από κάποιον τρίτο ή εάν κάποιος τρίτος υποστηρίζει και διεκδικεί δικαστικά κάποιο επ' αυτού εμπράγματο δικαίωμα (π.χ. δουλεία διόδου, οίκηση κ.λ.π.).

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε ορισμένα Υποθηκοφυλακεία της χώρας (όπως π.χ. στο Υποθηκοφυλακείο της Θεσσαλονίκης) έχει ήδη ολοκληρωθεί η μηχανογράφηση, οπότε τα σχετικά βιβλία έχουν καταργηθεί και ο ερευνητής δικηγόρος έχει πλήρη εικόνα της κατάστασης του ακινήτου με την απλή ηλεκτρονική είσοδό του στο μηχανογραφημένο σύστημα.

Τυχόν μεταβίβαση του βεβαρημένου, κατά τ' ανωτέρω, ακινήτου, δημιουργεί πρόβλημα στον ειδικό διάδοχο του δικαιοπαρόχου, αφού τον δεσμεύει το δεδικασμένο που θα προκύψει από την ανοιγείσα δίκη (άρθρα 325 παρ. 1,2 Κ.Πολ.Δ.) και μπορεί να χωρήσει εναντίον του αναγκαστική εκτέλεση (άρθρα 943 παρ. 1 σε συνδ. με άρθρο 919 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.).

Χρέος του ερευνητή είναι να διαπιστώσει την τύχη του δικογράφου, που έχει εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων. Βεβαίως, μπορεί να μην υπάρχει σχετική καταχώριση στα εν λόγω βιβλία, διότι είτε δεν έχει, ακόμη, εκδοθεί απόφαση είτε διότι ο έχων το δικαίωμα δεν έχει προβεί στην μεταγραφή της επί γεγραμμένου δικογράφου εκδοθείσας αποφάσεως. **Συνεπώς, σε περίπτωση οποιασδήποτε εγγραφής στα βιβλία διεκδικήσεων, απαραίτητο είναι να παρακολουθήσουμε**

τη δικαστική κατάληξη της υπόθεσης, από τη γραμματεία του αρμόδιου Δικαστηρίου.

Παραθέτουμε σχηματική παράσταση σελίδας του ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ.

| ΒΙΒΛΙΟ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ                     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |            |                                         |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------|--|
| ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΝ                        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |            |                                         |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
| Της εν των παρόντι βιβλίου καταχωρήσεως |               | Είδος και περιλήψη του εισαγωγικού της δικής εγγραφού                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Της καταθέσεως του δικόγραφου παρά τω γραμματεί του αρμοδίου δικαστηρίου |            | Παρά τίν δικαστηρίω εγένετο η κατάθεσις | Χρονολογία επίδοσεως του δικόγραφου προς τον αντιδικον (α') 'ας περιπτώσεις δεν απαιτείται κατάθεσις | Ονοματεπώνυμον επδόντος κλητήρος και δικαστήριον παρ' ω υπηρετεί ούτος | Της τυχόν μέχρι της παρούσης καταχωρήσεως εκδοθείσης δικαστικής αποφάσεως |            | Παρατηρήσεις | Περιθώριον (1) |  |
| Αύξων αριθμός                           | Χρονολογία    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Αύξων αριθμός                                                            | Χρονολογία |                                         |                                                                                                      |                                                                        | Αύξων αριθμός                                                             | Χρονολογία |              |                |  |
| 1                                       |               | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3                                                                        |            | 4                                       | 5                                                                                                    | 6                                                                      | 7                                                                         |            | 8            | 9              |  |
| 7                                       | 11 Μαΐου 2002 | α) Αγωγή περί διανομής δια πλειστηριασμού<br><br>β) από 11 Απριλίου 2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5648                                                                     | 13-ΑΠΡ-02  | Μονομ.                                  |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
|                                         |               | γ) κατά της Άννας Κουρούση, θυγ. Αθανασίου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |            | Πρωτοδ.                                 |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
|                                         |               | δ) κατά της Μαρίας Αντωνέλλου, θυγ. Αρσενίδη                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                          |            | Αθηνών                                  |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
|                                         |               | ε) επί ενός διαμερίσματος υπό σταχεία Β-1 του Β' αράρου, έχοντος επιφάνεια 55.00 τ.μ., μιας πολυκατοικίας κειμένης σε οικοπέδο εκτάσεως 551,00 τ.μ στο Δήμο Παλαιού Φαλήρου Αττικής και επί της οδού Σκιάθου 40, συσφραγόμενου ΒΟΡΕΙΑ με..... ΝΟΤΙΑ με ....., ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ..... και ΔΥΤΙΚΑ με ....., αποτελούμενου από δύο δωμάτια, χαλ. λουτρό, κουζίνα, με ποσοστό συνδιοικητικής 50/1000 εξ αδιαίρετου |                                                                          |            |                                         |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
| Ολική διαγραφή 7.4.2004                 |               | Παλαιό Φάληρο, 11 Μαΐου 2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                          |            |                                         |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |
|                                         |               | Ο Υποθηκοφύλακας                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                          |            |                                         |                                                                                                      |                                                                        |                                                                           |            |              |                |  |

## «ΒΙΒΛΙΟΔΕΤΗΜΕΝΟΙ ΤΟΜΟΙ»

Τα βιβλία αυτά περιέχουν όλες τις εισερχόμενες πράξεις, χωρισμένες ανάλογα με το αντικείμενό τους (π.χ. μεταγεγραμμένα συμβόλαια, κατασχέσεις, αναγγελίες, περιλήψεις εγγραφής προσημειώσεων υποθήκης ή υποθηκών, διεκδικητικών αγωγών, κ.λ.π.).

**ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ:** Όπως προελέχθη στους βιβλιοδετημένους τόμους υπάρχουν όλες οι εισερχόμενες στο Υποθηκοφυλακείο πράξεις. Εκεί ευρίσκονται - αρχειοθετούνται τα πλήρη “κείμενα” των πράξεων που έχουν μεταγραφεί. Είναι απολύτως απαραίτητο, με οδηγό τα προαναφερόμενα βιβλία, να ανατρέξουμε και στους βιβλιοδετημένους τόμους, προκειμένου να μελετήσουμε με προσοχή όσα με λεπτομέρειες αναγράφονται στις πράξεις που περιέχονται σ’ αυτούς. Εκεί, π.χ., στα συμβόλαια αγοραπωλησίας, θα διαπιστώσουμε εάν υπάρχει διαλυτική αίρεση, εάν υπάρχει υπόλοιπο τιμήματος, συμφωνία εξώνησης ή κάποιος άλλος όρος που βαρύνει το ακίνητο για το οποίο ενδιαφερόμαστε. Στους δε βιβλιοδετημένους τόμους των “βαρών”, π.χ. στο βιβλίο κατασχέσεων θα διαπιστώσουμε τον τίτλο του δανειστή, το ύψος της οφειλής κ.λ.π., στο βιβλίο διεκδικήσεων, θα διαβάσουμε την εγγραφείσα αγωγή ή ανακοπή, ώστε να σχηματίσουμε εδραία πεποίθηση για την φερόμενη διεκδίκηση, εάν δεν έχει κριθεί δικαστικά με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, οπότε το αποτέλεσμα θα έχει γραφτεί στο περιθώριο ή, στην αντίθετη περίπτωση, θα ερευνήσουμε την τελική της κατάληξη από τη Γραμματεία του αρμοδίου Δικαστηρίου.

## II. ΤΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ ΩΣ ΕΝΕΧΥΡΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

Μία ακόμη αρμοδιότητα του Υποθηκοφύλακα είναι αυτή του **ενεχυροφύλακα** η οποία εισήχθη στη χώρα μας με το ν. 2844/2000. Σύμφωνα με την εισηγητική του έκθεση, ο σχετικά νέος αυτός Νόμος στοχεύει αφ’ ενός στη διεύρυνση της πιστοληπτικής ικανότητας των οφειλετών (επιχειρήσεων ή επαγγελματιών), αφ’ ετέρου στην πληρέστερη εξασφάλιση των δανειστών. Το πρώτο επιτυγχάνεται κυρίως με τη δυνατότητα ενεχυρίασης κινητών χωρίς παράδοση της κατοχής τους (κατ’ απόκλιση από τη ρύθμιση των άρθρων του κοινού ενέχυρου 1211 – 1213 ΑΚ). Η πρακτική χρησιμότητα που παρουσιάζει ο νέος αυτός θεσμός για τον οφειλέτη ενεχυραστή, είναι ότι αυτός δεν αποξενούται από τα πράγματα που ενεχυριάζει, αλλά μπορεί να εξακολουθεί να τα χρησιμοποιεί για τη συνέχιση της επιχειρηματικής – επαγγελματικής του δραστηριότητας, ενώ διατηρεί και εξουσία διάθεσης των αντικειμένων της ασφάλειας και ταυτόχρονης αντικατάστασής τους με άλλα ανάλογης αξίας (**κυμαινόμενη ασφάλεια**). Το δεύτερο επιτυγχάνεται, κυρίως, με τη δυνατότητα δημοσίευσης της συμφωνίας παροχής ασφάλειας. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, πυρήνας της νέας αυτής ρύθμισης είναι η εισαγωγή του συστήματος δημοσιότητας των ασφαλειών σε κινητά, απαιτήσεις ή άλλα δικαιώματα με την εγγραφή τους σε δημόσια βιβλία, όπως τα βιβλία υποθηκών για ασφάλειες επί ακινήτων. Το πλασματικό ενέχυρο συνίσταται κατ’ άρθρ. 1 και 3 ν. 2844/2000 με έγγραφη συμφωνία και δημοσίευσή της (στα βιβλία Ενεχυροφυλακείου – Υποθηκοφυλακείου). Η διαφάνεια που έτσι επιτυγχάνεται ενισχύει τη δημόσια πίστη και την ασφάλεια των συναλλαγών, ενώ, δίνει σταθερά και δίκαια κριτήρια (κατά βάση το χρόνο δημοσίευσης) για τη λύση του προβλήματος της προτεραιότητας μεταξύ πολλών ασφαλειοληπτών. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2844/2000 ορίζεται ότι ο νέος αυτός θεσμός του «πλασματικού ενέχυρου», όπου συνίσταται ενέχυρο χωρίς παράδοση του κινητού παρά μόνο με έγγραφη συμφωνία ενεχυραστή και δανειστή και με δημοσίευσή της κατά το άρθρο 3, **αφορά μόνο περιπτώσεις στις οποίες τόσο ο δανειστής όσο και ο οφειλέτης είναι**

**επιχειρήσεις ή επαγγελματίες και η ασφάλεια παρέχεται για τις ανάγκες της επιχείρησης ή του επαγγέλματος του τελευταίου.** Προϋπόθεση για το έγκυρο του πλασματικού ενεχύρου είναι η απαίτηση για την οποία αυτό συνίσταται να είναι έγκυρη. Επομένως, για τη δυνατότητα σύστασης ενός τέτοιου ενεχύρου επιβάλλεται διττός περιορισμός, αφ' ενός ως προς τα πρόσωπα των συμβαλλομένων και αφ' ετέρου ως προς το είδος των ασφαλιζόμενων απαιτήσεων. Σημαντικό λοιπόν είναι να σημειωθεί ότι το ενέχυρο αυτό μπορεί να συσταθεί όχι μόνο μεταξύ εμπόρων για εξασφάλιση εμπορικής απαίτησης, αλλά καταλαμβάνει και ορισμένες άλλες κατηγορίες απαιτήσεων, όπως λ.χ. εναντίον ελεύθερων επαγγελματιών (γιατρών, δικηγόρων, μηχανικών). Πάντα κατά την εισηγητική έκθεση του ν. 2844/2000, πέρα από τους δύο αυτούς περιορισμούς, ένας επιπλέον και μάλιστα σημαντικός περιορισμός επιβάλλεται με το άρθρο 2 του νόμου. Με το άρθρο αυτό **αποκλείονται από την εν λόγω ασφαλειοδότηση αφ' ενός τα χρήματα και τα αξιόγραφα και αφ' ετέρου τα κινητά τα δεκτικά αυτοτελώς υποθήκης (αεροσκάφη, πλοία και πλωτά ναυπηγήματα).** Επίσης, **αποκλείονται σε κάθε περίπτωση τα αντικείμενα οικοσκευής.** Στην παρ. 2 του άρθρ. 1 ορίζονται τα στοιχεία που πρέπει κατ' ελάχιστον να περιλαμβάνονται στην ενεχυρική συμφωνία, κάτι που έχει σημασία για την περιληπτική αναγραφή τους στη συνέχεια στο έντυπο που παραδίδεται προς κατάθεση στον τηρούντα το δημόσιο βιβλίο. Κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 2844/2000 η απόσβεση του ενεχύρου επέρχεται μετά δεκαετία από την καταχώριση, εκτός αν ο δανειστής ζητήσει, με έγγραφο που υποβάλλεται στον ενεχυροφύλακα και κοινοποιείται στον ενεχυραστή 3 τουλάχιστον μήνες πριν από τη συμπλήρωση της δεκαετίας, την καταχώριση δήλωσης στο βιβλίο για παράταση του ενεχύρου. Κατά δε την παρ. 2 του ίδιου άρθρου «...Η δήλωση παράτασης δεν ισχύει αν ο ενεχυραστής ή ο οφειλέτης ή τρίτος που έχει έννομο συμφέρον προσκομίσει στον ενεχυροφύλακα ένα μήνα πριν τη συμπλήρωση της διάρκειας του ενεχύρου, έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του δανειστή ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση για την απόσβεση ή την ανυπαρξία της ασφαλιζόμενης απαίτησης...». Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 2844/2000, η εξάλειψη του ενεχύρου γίνεται με πράξη πάνω στο κατατεθειμένο έντυπο του άρθρου 3, σημειώνεται στο ευρετήριο, χρονολογείται και υπογράφεται από τον ενεχυροφύλακα. Επίσης, κατά το ίδιο άρθρο 8 παρ. 2, οι διατάξεις του ΑΚ: 1284, 1290, 1294 ως 1299, 1314 ως 1316 εδ. α', 1324, 1327 ως 1329, 1331, 1332, 1334, 1335 και 1339 ως 1341 εφαρμόζονται αναλόγως, ενώ η συναίνεση του άρθρου 1324 ΑΚ, η οποία εν προκειμένω αφορά την εξάλειψη της εγγραφής του πλασματικού ενεχύρου μπορεί να δοθεί και με ιδιωτικό έγγραφο. Η δημοσίευση (καταχώριση) του πλασματικού ενεχύρου γίνεται ύστερα από αίτηση από όποιον έχει έννομο συμφέρον με κατάθεση εντύπου που περιέχει τα στοιχεία σε περίληψη του αρ. 1 και υπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη ή τους συγκυρίους. Το γνήσιο της υπογραφής θεωρείται από τον Υποθηκοφύλακα, εκτός αν είναι ήδη θεωρημένο από άλλη δημόσια Αρχή ή συμβολαιογράφο ή αστυνομία. Η κατάθεση γίνεται στο Υποθηκοφυλακείο του τόπου κατοικίας του ενεχυραστή, άλλως στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών. Στο κατατεθειμένο έντυπο ο Υποθηκοφύλακας συντάσσει Πράξη Κατάθεσης, που αριθμείται σε χρονολογική σειρά (άρθρο 3). Και μελλοντικές απαιτήσεις ή ομάδα απαιτήσεων μπορεί να είναι αντικείμενο ενεχύρου ή εκχώρησης αν οι απαιτήσεις είναι δυνατόν να προσδιοριστούν (άρθρα 11 και 12). Για την τροποποίηση, διόρθωση λαθών, ελλείψεων, αλλαγή κατοικίας ή έδρας των μερών, αλλαγή του τόπου που βρίσκεται το πράγμα, καθώς και κάθε άλλη ουσιώδους μεταβολή καταχωρίζεται στο βιβλίο ενεχύρου του άρθρου 2 με κοινή αίτηση των μερών. Την αίτηση για καταχώριση είναι δυνατόν να υποβάλει και ένα από τα μέρη ή όποιος έχει έννομο συμφέρον εφόσον ο αιτών εγγράφως αποδεικνύει την καταχωριστέα μεταβολή (άρθρο 5). Σε περίπτωση διάθεσης του ενεχυρασθέντος, μετά τη δημοσίευση, το ενέχυρο διατηρείται, εκτός αν ο τρίτος αγνοούσε χωρίς υπαιτιότητα την ύπαρξη του ενεχύρου (άρθρο 6).

**Παραθέτουμε σχηματική παράσταση από το ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΣΥΜΦΩΝΙΩΝ Ν. 2844/2000 & ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΤΕΛΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ, καθώς και σχέδιο σύμβασης του Ν. 2844/2000.**

28



Δημοσίευση σύμβασης του ν. 2844/2000

Α) Συμφωνία παροχής ασφαλείας

1. Στοιχεία συμβαλλομένων (Ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, διεύθυνση κατοικίας ή έδρα, Α.Δ.Τ., Α.Φ.Μ., Δ.Ο.Υ.)
  - α) Ασφαλειοδότης: Σταύρος Βασιλόπουλος του Ιωάννη και της Μαρίας, κάτοικος Πειραιώς, οδός Θεσσαλονίκης αριθ. 30, Α.Φ.Μ. 123456789, Δ.Ο.Υ. Α' Πειραιώς.
  - β) Ασφαλειολήπτης: ΦΛΟΙΣΒΟΣ Α.Ε., που εδρεύει στον Πειραιά, επί της οδού Μπόττση αριθ. 25, νόμιμα εκπροσωπούμενη από τον Δ/ντα Σύμβουλο αυτής, Γεώργιο Κόνσολα, Α.Φ.Μ. 987654321, Δ.Ο.Υ. Α' Πειραιώς.
  - γ) Οφειλέτης ασφαλιζόμενης απαίτησης: <sup>(1)</sup> Ασφαλειοδότης
2. Είδος <sup>(2)</sup> και όροι συμφωνίας: <sup>(3)</sup> Ενεχύραση με τους όρους που αναγράφονται στην επισυναπτόμενη σύμβαση. Παράδοση την 20-9-2003 μηχανήματος (πλήρης περιγραφή μηχανήματος π.χ. ισχύος 80 ίππων, έτος κατασκευής 2003, τύπος GP, αριθμός πλαισίου KZ112B4567).
3. Σταθερή ή κυμαινόμενη ασφάλεια.....
4. α) Νόμισμα και ποσό <sup>(4)</sup> ασφαλιζόμενου κεφαλαίου: 20.000 (είκοσι χιλιάδες) Ευρώ.  
β) Έντοκο <sup>(5)</sup> ΝΑΙ ☒ Όχι ☐ Ύψος επιτοκίου: π.χ. 1) τρέχον επιτόκιο υπερημερίας, 2) EURIBOR ενός μηνός, 3) 7,77% κ.λπ.  
ΟΧΙ ☐ Σημείωση: Σημαίνεται στην περίπτωση που δεν έχει συμφωνηθεί επιτόκιο.
5. Σύμβαση (είδος και βασικοί όροι) ή άλλος γενεσιουργός λόγος ασφαλιζόμενης απαίτησης – Ύψος απαίτησης: Σύμφωνα με την από 20-9-2003 σύμβαση δανείου. Το δάνειο λήγει με αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου σε μία δόση στις 20-9-2004.

(1) Αν οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης είναι ο ασφαλειοδότης, στην ένδειξη γ' γράφεται απλώς «ασφαλειοδότης». Αν είναι τρίτος, αναγράφονται τα στοιχεία του.  
(2) Π.χ. ενεχύραση, εκχώρηση, πώληση με επιφύλαξη κυριότητας, άλλες εκπονητικές συμβάσεις προς παροχή ασφαλείας.  
(3) Αν δεν επαρκεί ο εδώ υφιστάμενος κενός χώρος, μπορεί να χρησιμοποιηθεί συμπληρωματικά το δεύτερο ήμισυ της σελ. 4. Το ίδιο ισχύει και για άλλα στοιχεία, αν ο οικείος γι' αυτά χώρος στο παρόν έντυπο είναι ανεπαρκής. Σε περίπτωση ανάγκης, μετά τη σελ. 4, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το κάτω μέρος της σελ. 3.  
(4) Ολογράφως και αριθμητικώς.  
(5) Όταν το επιτόκιο είναι κυμαινόμενο με βασικό επιτόκιο (δηλ. επιτόκιο αναφοράς) ένα από τα γνωστά διεθνή επιτόκια λ.χ. EURIBOR, LIBOR, EONIA κλπ., δεν απαιτείται η αντιγραφή όλης της σχετικής ρήτηρας του αντίστοιχου συμβολαίου.

## **Β) Αντικείμενο ασφάλειας <sup>(6)</sup>**

1. Ενεχυραζόμενο πράγμα  
(α) Περιγραφή (είδος – αριθμός ή ποσότητα – ομάδα): **Καινούργιος γεωργικός ελκυστήρας (πλήρης περιγραφή μηχανήματος π.χ. ισχύος 80 ίππων, έτος κατασκευής 2003, τύπος GP, αριθμός πλαισίου KZI12B4567).**  
(β) Τόπος όπου βρίσκεται ή είδος χρήσης του: **Μαραθώνα Αττικής, Χωματοουργικές εργασίες.**  
(γ) Ενεχυραζόμενο ποσοστό (ιδανικό μέρος): <sup>(7)</sup> **100%**  
Συναίνεση πλειοψηφίας για τον τόπο ή το είδος χρήσης: **ΝΑΙ**
2. Ενεχυραζόμενη ή εκχωρούμενη απαίτηση  
α) Τρίτος οφειλέτης (Ονοματεπώνυμο ή επωνυμία, διεύθυνση κατοικίας ή έδρα, Α.Δ.Τ.....Α.Φ.Μ.....Δ.Ο.Υ.....)  
.....  
β) Περιγραφή απαίτησης (ή ομάδας αιτήσεων).....  
.....  
γ) Αναγγελία της ενεχύρασης ή εκχώρησης στον οφειλέτη.....
3. Άλλα αντικείμενα ασφάλειας <sup>(8)</sup> .....

Ημερομηνία **23 Σεπτεμβρίου 2003**

Υπογραφές

Ασφαλειολήπτης

Ασφαλειοδότης

**Βεβαιώνεται το γνήσιο των υπογραφών**

Ημερομηνία: **23 Σεπτεμβρίου 2003**

**(Ο ενεχυροφύλακας / Αρχή / Συμβολαιογράφος)**  
(Σφραγίδα και υπογραφή)

**Βεβαιώνεται ότι κατατέθηκε σήμερα το πρωτότυπο της παρούσας.**

Ημερομηνία: **23 Σεπτεμβρίου 2003**

**Ο ενεχυροφύλακας**  
(Σφραγίδα και υπογραφή)

**Στοιχεία καταχώρησης**

- (6) Συμπληρώνεται η ενότητα 1 ή η ενότητα 2, ανάλογα με το τι ενεχυράζεται. Αν έχουν δοθεί ως ασφάλεια και κινητά και απαιτήσεις, συμπληρώνονται και οι δύο ενότητες.
- (7) Αν δεν υπάρχει συγκυριότητα και έχει ενεχυρασθεί όλο το πράγμα, αναγράφεται το ποσοστό 100%. Αν έχει ενεχυρασθεί ιδανικό μερίδιο του πράγματος, αναγράφεται το ποσοστό του και , αν το ποσοστό είναι μειοψηφικό, συμπληρώνεται η επόμενη ένδειξη για τη συναίνεση της πλειοψηφίας.
- (8) Αναγράφονται άλλα δικαιώματα που τυχόν ενεχυράζονται ή μεταβιβάζονται κατά το άρθρο 15 ν. 2844/2000.

## Γ) Μεταβολές <sup>(9)</sup>

π.χ. δάνειο, πώληση

(9) Π.χ. συμπλήρωση ελλείψεων, διόρθωση λαθών, αλλαγή κατοικίας ή έδρας των μερών, αλλαγή του τόπου όπου βρίσκεται το πράγμα, του είδους της χρήσης του, μεταβολή του ασφαλιζόμενου ποσού, εκχώρηση ή ενεχύραση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, τυχόν εκποίηση του ενεχυρασμένου πράγματος, παράταση ενεχύρου, μεταβολή προτεραιότητας δανειστών, εξόφληση ενεχυραζόμενης ή εκχωρούμενης απαίτησης, καθώς και κάθε άλλη ουσιώδης μεταβολή.

#### **Δ) Απόσβεση – Εξάλειψη ενεχύρου**

1. Λόγος απόσβεσης  
Εξάλειψη ενεχύρου υπ' αριθμ. 2/23 Σεπτεμβρίου 2003 λόγω ολοσχερούς εξοφλήσεως.
2. Εξάλειψη ενεχύρου <sup>(10)</sup>  
α) Συναίνεση του δανειστή (στοιχεία συμβολαιογραφικού ή ιδιωτικού εγγράφου με το από 27 Οκτωβρίου 2004 ιδιωτικό έγγραφο του ασφαλειολήπτη, το οποίο δόθηκε στις 30 Οκτωβρίου 2004  
β) Δικαστική απόφαση (αριθμός απόφασης και χρονολογία έκδοσής της).....

**Ημερομηνία 30 Οκτωβρίου 2004**

**Ο ενεχυροφύλακας  
(Σφραγίδα και υπογραφή)**

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ: ΟΛΑ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΧΟΥΝ ΤΕΘΕΙ ΩΣ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ**

---

<sup>(10)</sup> Σημειώνονται τα στοιχεία της συναίνεσης του δανειστή ή της δικαστικής απόφασης αντίστοιχα.

### **III. ΠΩΣ ΓΙΝΕΤΑΙ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΤΛΩΝ - ΕΥΘΥΝΗ**

Οι συνηθισμένες περιπτώσεις, για τις οποίες ο δικηγόρος χρειάζεται να ενεργήσει έλεγχο τίτλων, είναι όταν ο εντολέας του ενδιαφέρεται να αποκτήσει δικαίωμα πάνω σε ακίνητο (π.χ. ν' αγοράσει ακίνητο, να αναλάβει την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής κ.λπ) και όταν ο εντολέας του έχει αξίωση κατά φυσικού ή νομικού προσώπου και ερευνάται η ύπαρξη περιουσιακών του στοιχείων ή περιουσιακών στοιχείων των οφειλετών του, προκειμένου είτε να ασφαλιστεί η αξίωση (π.χ. επιβολή συντηρητικής κατάσχεσης, προσημείωσης υποθήκης, δικαστικής μεσεγγύησης), είτε να εκτελεστεί η εκδοθείσα δικαστική απόφαση ή άλλος εκτελεστός τίτλος (π.χ. διαταγή πληρωμής, εκτελεστό συμβόλαιο κ.λπ.), με την επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης, κοινοποίηση αναγγελίας κ.λπ.). Βεβαίως, υπάρχουν και άλλες περιπτώσεις που είναι απολύτως απαραίτητος ο έλεγχος τίτλων, όπως σε περίπτωση που έχουμε την εντολή να καταθέσουμε αίτηση αναγνώρισης δικαιούχων, για την είσπραξη της αποζημίωσης από απαλλοτρίωση.

Στην πρώτη περίπτωση ζητάμε από τον πωλητή τους τίτλους του καθώς και τους τίτλους του δικαιοπαρόχου ή των δικαιοπαρόχων του. Μελετάμε με μεγάλη προσοχή τους τίτλους, ώστε να δούμε την αλληλουχία και τη νομιμότητα του τρόπου κτήσεως του προς μεταβίβαση ή του προς αντιπαροχή διδόμενου ακινήτου ή των τίτλων των δικαιοπαρόχων του. Διαπιστώνουμε ποιο ή ποια Υποθηκοφυλακεία είναι αρμόδια, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω για τη τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων. Επισκεπτόμεθα τα Υποθηκοφυλακεία, ξεκινώντας από το Υποθηκοφυλακείο στο οποίο υπάγεται κατά το χρόνο του ελέγχου η περιοχή του ακινήτου ή υπάρχει η τελευταία μεταγραφή ή εγγραφή. Ανατρέχουμε στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο, στο οποίο αναγράφεται ο αριθμός μερίδας και τα τυχόν υπάρχοντα βάρη του φυσικού ή νομικού προσώπου, για το οποίο ενδιαφερόμαστε. **Σε περίπτωση που ενδιαφερόμαστε για ακίνητο το οποίο ανήκει σε γυναίκα, αναζητούμε την καταχώρηση με το πατρικό της επώνυμο και όχι με το επώνυμο του συζύγου της. Ελάχιστα είναι τα Υποθηκοφυλακεία, που την έχουν καταχωρήσει και με τα δύο ονόματα (και με το πατρικό της επώνυμο και με το επώνυμο του συζύγου της). Σε παλαιά συμβόλαια προικοσυμφώνων αναζητούμε την καταχώρηση και στο επώνυμο του συζύγου – προικολήπτη.** Στο ίδιο βιβλίο και στις αντίστοιχες στήλες, κατά τα ανωτέρω, βλέπουμε και τα τυχόν υπάρχοντα βάρη. Σημειώνουμε τους σχετικούς αριθμούς μερίδας ή μερίδων καθώς και τους σχετικούς αριθμούς, που παραπέμπουν στα βιβλία βαρών.

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Σε κάποια Υποθηκοφυλακεία (π.χ. στο Υποθηκοφυλακείο Χαλανδρίου) δεν αναγράφονται τα βάρη στο Γενικό Αλφαβητικό Ευρετήριο, αλλά θα πρέπει να ρωτήσουμε και να αναζητήσουμε άλλο βιβλίο στο οποίο έχουν καταχωρηθεί.

Στη συνέχεια αναζητούμε στα βιβλία μερίδων, βάσει του αριθμού μερίδας, τη μερίδα του ενδιαφερομένου φυσικού ή νομικού προσώπου. Από τη συγκεκριμένη μερίδα σημειώνουμε τον τόμο και τον αριθμό της εγγραφείσας πράξης, για το ακίνητο που ενδιαφερόμαστε και, βεβαίως, ελέγχουμε εάν υπάρχει μεταγεγραμμένη οποιαδήποτε πράξη εκποίησης (π.χ. πώληση, δωρεά, γονική παροχή κ.λ.π.). Ακολούθως, αναζητούμε τους «βιβλιοδετημένους τόμους», (τόμοι μεταγραφών, κατασχέσεων, υποθηκών) και διαβάζουμε το πλήρες κείμενο του αντίστοιχου εγγράφου, έτσι ώστε να έχουμε την πλήρη εικόνα των όσων συμφώνησαν οι συμβαλλόμενοι.

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ - ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗ**

**ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ ΚΑΙ v. 2251/1994** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1, 13-19, 22, 26, 35, 38, 44, 47, 63, 92 και 201 παρ. 6 του ν.δ. 3026/54 "περί του Κώδικος των

Δικηγόρων, συνάγεται ότι ο δικηγόρος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός, που διορίζεται, κατόπιν διαγωνισμού, με προεδρικό διάταγμα στην έδρα ορισμένου πρωτοδικείου, ενώπιον του οποίου ομνύει τον όρκο του δημοσίου υπαλλήλου, πριν απ' την ανάληψη των καθηκόντων του. Προάγεται σε δικηγόρο παρ' Εφετείου και Αρείω Πάγω, ασκεί δε το λειτούργημα του χωρίς να υπόκειται "εις ουδεμίαν και καθ' οιονδήποτε τρόπον προηγουμένην άδειαν οιασδήποτε αρχής" (άρθρο 44). Υποχρεούται να αναδέχεται κάθε υπόθεση δεκτική υπερασπίσεως που του ανατίθεται, ακόμη και όταν η ανάθεση αυτή χωρεί εξ επαγγέλματος και άνευ αμοιβής, είτε από το δικαστήριο (άρθρο 47 παρ. 4), είτε από το Συμβούλιο του οικείου Δικηγορικού Συλλόγου (άρθρο 201 παρ. 6). Στην παράγραφο 1 του άρθρου 63 ορίζεται ότι "είναι ασυμβίβαστος προς το λειτούργημα του δικηγόρου η άσκησης ετέρας επιστήμης, τέχνης ή εμπορίου και ίδια μεσιτείας, ως και πάσα εν γένει εργασία, υπηρεσία ή απασχόλησις, απάδουσα εις την αξιοπρέπειαν και ανεξαρτησίαν αυτού". Στην παράγραφο 7 εδ. α' του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι συντρέχουσας περιπτώσεως ασυμβίβαστου τινός εκ των εν παρ. 1, 2 και 3 αναφερομένων, ο δικηγόρος οφείλει να παύση ασκών το λειτούργημα και δηλώση τούτο αμελλητί εις τον Δικηγορικόν Σύλλογον, προς διαγραφήν αυτού εκ του μητρώου". Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων, προκύπτει ότι τα άρθρα 1 παρ. 4 περ. β' και 8 παρ. 2 εδαφ. β' του ν. 2251/1994 καθορίζουν με ευρύτητα την έννοια του παρέχοντος υπηρεσίες, αφού σ' αυτήν εμπίπτει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που παρέχει υπηρεσίες κατά τρόπο ανεξάρτητο, στο πλαίσιο της άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας. Η ρύθμιση όμως της συλλογικής προστασίας των καταναλωτών περιορίζει την ίδια έννοια. Ειδικότερα, **η άσκηση του δικηγορικού λειτουργήματος ανάγεται στην οργάνωση της απονομής της δικαιοσύνης και στην εμπέδωση της έννομης τάξης με παράλληλη διασφάλιση των δικαιωμάτων και ελευθεριών του ανθρώπου**. Για το λόγο αυτό, η μεν είσοδος στο δικηγορικό σώμα ακολουθεί το πρότυπο της εισόδου σε δημόσια υπηρεσία (διαγωνισμός, ορκωμοσία, προαγωγή), η δε άσκηση της δικηγορίας διέπεται από ειδικούς κανόνες (ασυμβίβαστα, πειθαρχική ευθύνη, εκπτώσεις, αμοιβές). **Το σύστημα συλλογικής προστασίας των καταναλωτών που θεσπίζει ο νόμος 2251/1994, είτε με τη μορφή του φιλικού διακανονισμού των διαφορών από τις επιτροπές που συγκροτεί ο Νομάρχης, είτε με την επιβολή διοικητικών κυρώσεων από τον Υπουργό Εμπορίου, είναι ασυμβίβαστο προς την ιδιότητα του δικηγόρου**. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η παροχή των δικηγορικών υπηρεσιών, εκτιμώμενη τόσο από την πλευρά των σκοπών που επιδιώκει ο νόμος περί προστασίας των καταναλωτών, όσο και από την άποψη της ειδικής φύσης του δικηγορικού λειτουργήματος, δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του νόμου 2251/94, από τον οποίο και δεν καταργήθηκε η ειδική για τους δικηγόρους ρύθμιση της ευθύνης τους κατά το άρθρο 73 του ΕισΝ.Κ.Πολ.Δ. Συνεπώς, η προσβαλλόμενη απόφαση, με το να δεχθεί ότι η αγωγή αποζημιώσεως κατά δικηγόρου λόγω ζημίας που αυτός φέρεται ότι προκάλεσε κατά την παροχή των δικηγορικών του υπηρεσιών, υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 73 ΕισΝΚΠολΔ και ότι η διάταξη αυτή δεν καταργήθηκε από τα άρθρα 8 και 14 παρ. 1 του ν. 2251/94, δεν υπέπεσε στην πλημμέλεια του άρθρου 559 αριθμ. 1 του Κ.Πολ.Δ., και ο πρώτος λόγος αναιρέσεως κατά το πρώτο μέρος του, με το οποίο υποστηρίζεται το αντίθετο, είναι αβάσιμος.. **αντίθετη μειοψηφία (Η απόφαση αυτή έχει έντονα επικριθεί στο νομικό τύπο)**» (ΑΠ (ολ) 18/1999, ΝοΒ 2000, τ. 59, σελ 475 ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΑΓΩΓΗ ΚΑΚΟΔΙΚΙΑΣ** «...Όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 73 Εισ.Ν.ΑΚ και 914, 297, 298 και 330 ΑΚ, με αγωγή κακοδικίας μπορεί να ζητηθεί αποζημίωση από δικηγόρο ή δικαστικό επιμελητή, λόγω της αντισυμβατικής ή παράνομης συμπεριφοράς κατά την άσκηση του λειτουργήματος του οποίου προκαλείται ζημία στον εντολέα ή τρίτο αντιστοίχως, οφειλόμενη σε δόλο ή βαριά αμέλεια του εναγομένου δικηγόρου ή δικαστικού επιμελητή. Επομένως, στοιχεία της αγωγής κακοδικίας κατά των ανωτέρω προσώπων είναι: **1)** αντισυμβατική ή παράνομη συμπεριφορά κατά την άσκηση του λειτουργήματος τους, **2)** πρόκληση

ζημίας στον εντολέα, αν πρόκειται για αντισυμβατική συμπεριφορά, ή και σε τρίτο πρόσωπο, αν πρόκειται για παράνομη συμπεριφορά και 3) δόλος ή βαριά αμέλεια. Για τον προσδιορισμό του στοιχείου του παρανόμου σκοπητές είναι κυρίως οι διατάξεις που διαγράφουν τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των εν λόγω δημοσίων λειτουργών και ειδικότερα οι διατάξεις των οργανικών νόμων της υπηρεσίας τους. Βαριά είναι η αμέλεια, όταν η απόκλιση από τη συμπεριφορά του μέσου συνετού και επιμελούς ανθρώπου είναι σημαντική, ασυνήθης, ιδιαιτέρως μεγάλη και φανερώνει πλήρη αδιαφορία του δράστη προς τα αγαθά των άλλων. Η κρίση δε του δικαστηρίου της ουσίας για την ύπαρξη βαριάς αμέλειας, που είναι αόριστη νομική έννοια, υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου, ως προς το αν με βάση τα γενόμενα δεκτά πραγματικά περιστατικά στη συγκεκριμένη περίπτωση η αμέλεια είναι βαριά. Εξάλλου, κατά τις διατάξεις των άρθρων 38 και 46 του κώδικα περί δικηγόρων, ο δικηγόρος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός (άρθρο 38) και κατά την άσκηση του λειτουργήματός του οφείλει να εκτελεί την εντολή που του ανατίθεται ευσυνειδήτως και επιμελώς, προσπαθώντας να συμβάλλει στην επικράτηση της αλήθειας και του δικαίου (άρθρο 46 παρ. 1), οφείλει δε ιδία να μην υπερασπίζεται παράνομες και προφανώς άδικες υποθέσεις και να απέχει από κάθε μη ευθύ τρόπο υπερασπίσεως (άρθρο 46 παρ. 2). **Κατά το άρθρο 41 του ίδιου ως άνω κώδικα, η δημοσιότητα των βιβλίων υποθηκών, μεταγραφών και κατασχέσεων συνίσταται στην αυτοπρόσωπη έρευνα από τον ενδιαφερόμενο, παριστάμενο με δικηγόρο, ή από δικηγόρο και στην έκδοση πιστοποιητικού ή αντιγράφου από τον αρμόδιο υποθηκοφύλακα. Από τις προαναφερόμενες διατάξεις συνάγεται ότι δικηγόρος, επιμελούμενος, κατόπιν εντολής του επισπεύδοντος αναγκαστικής εκτέλεσως επί ακινήτου, αν λάβει γνώση ισχυρισμών του καθού, επικαλούμενου μάλιστα συγκεκριμένα γεγονότα, ότι το ακίνητο δεν ανήκει σ' αυτόν, φερόμενο ως οφειλέτη, αλλά σε τρίτο, οφείλει να προβεί σε έρευνα στα βιβλία μεταγραφών, προς διαπίστωση της πραγματικής καταστάσεως, έστω και αν έχει εις χείρας του πιστοποιητικά του υποθηκοφύλακος, σε περίπτωση δε που επαληθεύονται οι ως άνω ισχυρισμοί οφείλει να απέχει από κάθε περαιτέρω ενέργεια για τη συνέχιση της διαδικασίας. Η παραμέληση της υποχρεώσεως αυτής του δικηγόρου, που επιβάλλεται για την προστασία των συμφερόντων όχι μόνον του εντολέα του επισπεύδοντος, αλλά και των τρίτων συμμετεχόντων στη διαδικασία του δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού πλειοδοτών, συνιστά παράνομη συμπεριφορά, αν δε ο δικηγόρος δεν προβεί στις εν λόγω ενέργειες παρά την ύπαρξη επανειλημμένων και επίμονων ισχυρισμών του καθού, ως ανωτέρω, βαρύνεται με αμέλεια, χαρακτηριζόμενη ως βαριά, διότι η συμπεριφορά του εμφανίζει σημαντική απόκλιση από τη συμπεριφορά του μέσου συνετού και επιμελούς δικηγόρου και φανερώνει αδιαφορία για τα απειλούμενα από τις εμφοχωρούσες στην διαδικασία του πλειστηριασμού ακυρότητες, συμφέροντα τέως μετεχόντων σε αυτή προσώπων. Περαιτέρω, κατά τις διατάξεις των άρθρων 1, 22 παρ. 2 και 25 του Κώδικα Δικαστικών Επιμελητών, που κυρώθηκε με τον ν. 2318/1995, ο δικαστικός επιμελητής είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός, (άρθρο 1 παρ. 1) που ενεργεί ως όργανο της πολιτείας κατά τις επιταγές του νόμου (άρθρο 25 παρ. 1), στα έργα του οποίου ανήκει, μεταξύ άλλων, και η εκτέλεση των αναφερομένων στο άρθρο 904 παρ. 2 ΚΠΔ εκτελεστών τίτλων (άρθρο 1 παρ. 2β). Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του ο δικαστικός επιμελητής έχει δικαίωμα να ζητά τις αναγκαίες πληροφορίες (άρθρο 25 παρ. 2), δικαιούται δε ειδικότερα να ενεργεί έρευνες στα δημόσια βιβλία που τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία με τον (αποκλειστικό) σκοπό την εξεύρεση περιουσιακών στοιχείων οφειλετών, εναντίον των οποίων έχει εντολή να ενεργήσει πράξεις εκτέλεσως (άρθρο 22 παρ. 2). Τέλος, στο άρθρο 53 παρ. 2 του ίδιου ως άνω Κώδικα μεταξύ των παραβάσεων των καθηκόντων του δικαστικού επιμελητή, που μπορούν να γεννήσουν πειθαρχική ευθύνη του, αναφέρεται και κάθε πράξη ή παράλειψη που έγινε από δόλο ή βαριά αμέλεια και προκάλεσε**

ακυρότητα. Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι ο δικαστικός επιμελητής ενεργών κατόπιν εντολής του επισπεύδοντος πράξεις αναγκαστικής εκτελέσεως επί ακινήτου, αν λάβει γνώση ισχυρισμών του καθού, επικαλούμενου μάλιστα συγκεκριμένα γεγονότα, ότι το ακίνητο δεν ανήκει σ' αυτόν, φερόμενο ως οφειλέτη, αλλά σε τρίτο, οφείλει να προβεί σε έρευνα στα βιβλία μεταγραφών προς διαπίστωση της πραγματικής καταστάσεως, σε περίπτωση δε που επαληθεύονται οι ως άνω ισχυρισμοί οφείλει να απέχει από κάθε περαιτέρω ενέργεια για τη συνέχιση της διαδικασίας. Η παραμέληση της υποχρέωσης αυτής του δικαστικού επιμελητή, που επιβάλλεται για την προστασία των συμφερόντων όχι μόνον του εντολέα του επισπεύδοντος, αλλά και των τρίτων συμμετεχόντων στη διαδικασία του δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού, συνιστά παράνομη συμπεριφορά, αν δε δεν προβεί στις εν λόγω ενέργειες παρά την ύπαρξη επανειλημμένων και επίμονων ισχυρισμών του καθού, ως ανωτέρω, βαρύνεται με αμέλεια, χαρακτηριζόμενη ως βαριά, διότι η συμπεριφορά του εμφανίζει σημαντική απόκλιση από τη συμπεριφορά του μέσου συνετού και επιμελούς δικαστικού επιμελητή και φανερώνει αδιαφορία για τα απειλούμενα από τις εμφολοχωρούσες στην διαδικασία του πλειστηριασμού ακυρότητες συμφέροντα των μετεχόντων σε αυτή προσώπων...» (ΑΠ 1627/2007 Δ. 2008, σελ. 287, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1056, ΝΟΜΟΣ). «...Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4 και 5 του άρθρου 73 του Εισ.Ν.Κ.Πολ.Δ., που καθιερώνουν το θεσμό της προσωπικής αστικής ευθύνης εκείνων, οι οποίοι αναφέρονται στην πρώτη απ' αυτές, ορίζουν αντιστοίχως ότι η αγωγή κακοδικίας κατά δικηγόρου, συμβολαιογράφου, δαιτητή, δικαστικού γραμματέα και δικαστικού επιμελητή υπάγεται στο κατά τόπο αρμόδιο, κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ, πολυμελές πρωτοδικείο που δικάζει κατά την τακτική διαδικασία, ότι αγωγή κακοδικίας επιτρέπεται μόνο αν στηρίζεται σε δόλο ή βαριά αμέλεια ή αρνησιδικία και ο ενάγων ζημιώθηκε από τις τέτοιες πράξεις ή παραλείψεις και ότι δεν επιτρέπεται αγωγή κακοδικίας όταν περάσουν έξι μήνες από την πράξη ή παράλειψη που επικαλείται ο ενάγων. Από τη διατύπωση των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι η ανωτέρω εξάμηνη προθεσμία, μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί η αγωγή κακοδικίας κατά οποιουδήποτε από τα ανωτέρω πρόσωπα, αρχίζει από την επικαλούμενη παράνομη πράξη ή παράλειψη αυτού, που έχει ως συνέπεια την πρόκληση ζημίας, και δεν απαιτείται για την έναρξη της διαδρομής της προθεσμίας αυτής και το στοιχείο της γνώσεως της παράνομης πράξεως ή παραλείψεως, το οποίο άλλως, ενόψει του ότι με την αποσβεστική προθεσμία επιδιώκεται η προστασία της έννομης τάξεως, που επιτυγχάνεται με την εκκαθάριση των εννόμων σχέσεων του παρελθόντος, και η ασφάλεια του δικαίου, θα οριζόταν ρητώς. Αντικείμενο της αγωγής αυτής δύναται να είναι και η επιδίκαση χρηματικής ικανοποιήσεως, λόγω ηθικής βλάβης, η οποία δεν αποκλείεται να επιδιωχθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 63, 64, 66, 68 και 82 ΚΠΔ και ενώπιον του ποινικού δικαστηρίου ή με δήλωση παραστάσεως πολιτικής αγωγής κατά την ποινική διαδικασία...» (ΑΠ 2616/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΕΥΘΥΝΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗ** «...Όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 73 παρ. 1 και 4 ΕισΝΚΠολΔ, η αγωγή κακοδικίας κατά δικαστικών επιμελητών επιτρέπεται μόνο αν στηρίζεται σε δόλο ή βαριά αμέλεια αυτών. Ο δικαστικός επιμελητής, ως βοηθητικό όργανο της εκτελέσεως, σύμφωνα με τη δημοσίου δικαίου θεωρία που έχει επικρατήσει ως προς τη νομική φύση των υπηρεσιών του, αναφορικά με τον επισπεύδοντα τελεί σε σχέση ιδιότη που απευθύνεται σε δημόσιο όργανο και ζητεί παροχή έννομης προστασίας (γι' αυτό και δεν συνδέεται μαζί του με σχέση εντολής όπως αδόκιμα αφήνει να εννοηθεί το άρθρο 927 ΚΠολΔ, ούτε και με σχέση προστήσεως κατά το αστικό δίκαιο), αναφορικά δε με τρίτους, λ.χ. τον καθού η εκτέλεση, εμφανίζεται ως δημόσιο πρόσωπο που ασκεί ορισμένο λειτουργήμα και προβαίνει σε πράξεις βίας κατ' ενάσκηση κρατικής εξουσίας (Ι. Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεσις, Αθήνα 1983, 1ος τόμος, στο άρθρο 927 σελ. 337 επ., Βασ. Βαθρακοκοίλης, Κώδικας Πολιτικής



Δικονομίας, Συμπληρωματικός τόμος, Αθήνα 2001, στο άρθρο 940 αριθ. 1, ΕφΚρ 133/1971 Αρμ. 25 (1971) σελ. 1001). **Συνεπώς, πράξεις ή παραλείψεις του δικαστικού επιμελητή κατά την ενάσκηση των υπηρεσιακών του καθηκόντων γεννούν αστική ευθύνη μόνο αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της αγωγής κακοδικίας είτε αποδέκτης της συμπεριφοράς του είναι εκείνος που ζήτησε τις υπηρεσίες του (λ.χ. ο επισπεύδων δανειστής) είτε άλλος (λ.χ. ο καθού η εκτέλεση). Επίσης, σε αγωγή κακοδικίας υπόκεινται ο δικαστικός επιμελητής και όλα τα αναφερόμενα στο άρθρο 73 ΕισΝΚΠολΔ πρόσωπα για κάθε πράξη ή παράλειψή τους, η οποία έλαβε χώρα κατά την ενάσκηση των υπηρεσιακών καθηκόντων τους, εφόσον βέβαια οφείλονται σε δόλο ή βαριά αμέλεια, ανεξάρτητα από το είδος της αξιώσεως που παρέχεται από το ουσιαστικό δίκαιο για την αποκατάσταση της προσβολής (ωστόσο μόνο με καταψηφιστική αγωγή βλ. ΔικΑγΚακ 7/1976 ΕλλΔνη 20 (1979) σελ. 102, ΕφΑθ 434/1991 ΕλλΔνη 32 (1991) σελ. 1646), διότι με τη ρύθμιση του άρθρου 73 ΕισΝΚΠολΔ καθιερώνεται ο θεσμός της προσωπικής αστικής ευθύνης των προαναφερόμενων προσώπων σε καθολικό επίπεδο. Έτσι, στις διατυπώσεις και προϋποθέσεις της αγωγής κακοδικίας υπόκειται όχι μόνο η αγωγή αποζημιώσεως λόγω αδικοπραξίας, αλλά και εκείνες των άρθρων 57 και 59 ΑΚ, όταν η προσβολή της προσωπικότητας συντελέσθηκε κατά την ενάσκηση των υπηρεσιακών καθηκόντων κάποιου από τα ανωτέρω πρόσωπα. Περαιτέρω, στις παραγράφους 1, 2 και 3 της ίδιας διάταξης ορίζεται ακόμα ότι: **Α)** Η αγωγή που συντάσσεται σύμφωνα με τα άρθρα 118 και 216 εδάφιο 1 του ΚΠολΔ πρέπει **α)** να περιέχει όλους τους λόγους, στους οποίους ο ενάγων στηρίζει την αγωγή κακοδικίας και **β)** να αναγράφει με ακρίβεια όλα τα αποδεικτικά μέσα που ο ενάγων επικαλείται για να αποδείξει τους λόγους, διαφορετικά επέρχεται ακυρότητα. **Β)** Στην αγωγή επισυνάπτονται **α)** τα αποδεικτικά μέσα που ο ενάγων επικαλείται για να υποστηρίξει τους λόγους της αγωγής, σε πρωτότυπα ή επικυρωμένα αντίγραφα και **β)** ειδικό πληρεξούσιο στο δικηγόρο που υπογράφει την αγωγή, αλλιώς αυτή είναι απαράδεκτη. Και **Γ)** δεν επιτρέπεται αγωγή κακοδικίας όταν περάσουν έξι μήνες από την πράξη ή παράλειψη που επικαλείται ο ενάγων. Με τη διάταξη αυτή, η οποία σαφώς αναφέρεται στο χρόνο τελέσεως της πράξεως, ως εναρκτήριου χρόνου, θεσπίζεται ειδική βραχεία αποσβεστική προθεσμία (άρθρο 279 ΑΚ), πέραν της οποίας το δικαίωμα για αποζημίωση ή χρηματική ικανοποίηση, δεν μπορεί να ασκηθεί. Η ίδια διάταξη, στο βαθμό μεν που αναφέρεται στη βραχεία προθεσμία, κρίθηκε σύμφωνη με τις σχετικές ρυθμίσεις του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ (ΑΠολομ 18/1999 ΕλλΔνη 40 (1999) σελ. 1290, ΝοΒ 2000 σελ. 465), στο βαθμό όμως που αναφέρεται στο χρόνο έναρξης της προθεσμίας και καθορίζει ως τέτοιο το χρόνο τέλεσης της πράξεως ή παραλείψεως, ανεξαρτήτως γνώσεως του ζημιωθέντος, κρίθηκε ότι προσκρούει στις διατάξεις των άρθρων 20 παρ. 1 του Συντάγματος και 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ και άρα η ανωτέρω προθεσμία αρχίζει από τη γνώση της πράξεως και του υπαιτίου προσώπου (ΑΠολομ 20/2000 ΕλλΔνη 42 (2001) σελ. 55, ΑΠ 42/2003 ΝοΒ 51(2003) σελ. 1282)...» (ΕφΛαρ 62/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 400/2001 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 848, ΝΟΜΟΣ) **ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΩΓΗΣ** «...από το συνδυασμό των διατάξεων των παραγράφων 1, 4 και 5 του άρθρου 73 του ΕισΝΠολΔ, προκύπτει ότι η άσκηση πολιτικής αγωγής για την επιδίκαση αποζημιώσεως ή χρηματικής ικανοποίησης σε βάρος δικηγόρου, συμβολαιογράφου, διαιτητή κλπ “για αξιόποινη πράξη που τέλεσαν κατά την άσκηση των καθηκόντων τους”, πρέπει να γίνει μέσα σε προθεσμία έξι μηνών, η οποία αρχίζει από το χρόνο κατά τον οποίο ο αδικηθείς έλαβε γνώση της επικαλούμενης παράνομης πράξεως ή παραλείψεως με συνέπεια την πρόκληση ζημίας του (ΟΛΑΠ 20/2000). **Οι πιο πάνω όμως ειδικές διατάξεις, που θεσπίζουν το θεσμό της προσωπικής αστικής ευθύνης των αναφερομένων σε εκείνη προσώπων (μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και ο δικηγόρος) προϋποθέτουν πράξη ή παράλειψη αυτών κατά την άσκηση των καθηκόντων τους στο πλαίσιο της δοθείσας σε αυτούς εντολής ήτοι προϋποθέτουν, προκειμένου περί δικηγόρου, σχέση εντολής μεταξύ αυτού και του αδικηθέντος****

και δεν έχουν εφαρμογή στην περίπτωση ζημίας, που προξενείται απ' αυτούς, κατά την εκτέλεση πράξεων, άλλης εντολής ή αυτοτελών και ανεξάρτητων της δοθείσας εντολής, σε τρίτα πρόσωπα στην αποκατάσταση της περιουσιακής ζημίας ή ηθικής βλάβης των οποίων ενέχονται κατά τις περί αδικοπραξιών διατάξεις των άρθρων 914 και 932 ΑΚ (ΑΠ 1168/2002). Όμως, όταν η ζημία ή η ηθική βλάβη του παθόντος εντολέα πελάτη του δικηγόρου επέλθει από πράξεις ή παραλείψεις του εντολοδόχου δικηγόρου, κατά την εκτέλεση της εντολής ή στο πλαίσιο της δοθείσας εντολής ή επ' ευκαιρία αυτής, τότε ισχύουν οι παραπάνω ειδικές διατάξεις του άρθρου 73 Εισ.Ν.ΚΠολΔ, περί προσωπικής αστικής ευθύνης και αγωγής κακοδικίας και η άσκηση της αγωγής κακοδικίας και της πολιτικής αγωγής στο ποινικό Δικαστήριο κατά του υπαιτίου δικηγόρου, πρέπει να ασκηθεί μέσα σε προθεσμία έξι μηνών, **αρχόμενη, όπως πιο πάνω.** (βλ. ΑΠ 1548/2002). «...Αν έχει παρέλθει η άνω εξάμηνη προθεσμία από τότε που ο παθών έλαβε γνώση της επικαλούμενης αξιόποινης πράξεως ή παραλείψεως του εντολοδόχου δικηγόρου και παρά ταύτα ασκηθεί η εν λόγω πολιτική αγωγή στο ποινικό Δικαστήριο, ο σχετικός ως άνω λόγος αναιρέσεως από την απόλυτη ακυρότητα της παρά το νόμο παράστασης της πολιτικής αγωγής, ιδρύεται, όταν προβλήθηκε αντίρρηση για το λόγο αυτό κατά της παράστασης αυτής ή τέθηκαν υπόψη του Δικαστηρίου τα πραγματικά περιστατικά από τα οποία προέκυπτεν ότι η παράσταση δεν ήταν νόμιμη, αφού διαφορετικά το Δικαστήριο δε μπορούσε να ερευνήσει και να λάβει υπόψη του στοιχεία που καθιστούν παράνομη την παράσταση, εφόσον δεν προκύπτουν αυτά από τη διαδικασία (ΟΛΑΠ 1282/1992)...» (ΑΠ (Ποιν) 2616/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ (Ποιν) 173/2001 ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Η επιδίωξη όμως αυτή πρέπει να γίνει μέσα στην εξάμηνη προθεσμία από την επικαλούμενη παράνομη πράξη ή παράλειψη, γιατί αλλιώς επέρχεται απόσβεση του δικαιώματος του ζημιωθέντος μετά την οποία δεν νομιμοποιείται αυτός ενεργητικώς και η δήλωση παραστάσεως του ως πολιτικώς ενάγοντος στην ποινική διαδικασία δεν προσδίδει την ιδιότητα του διαδίκου στον ίδιο, ο οποίος στερείται του δικαιώματος να ασκήσει τα από τα συνδυασμένα άρθρα 463, 480 και 481 παρ. 1 του ΚΠΔ ένδικα μέσα της εφέσεως και της αναιρέσεως. Η ενεργητική δε νομιμοποίηση του πολιτικώς ενάγοντος ερευνάται αυτεπαγγέλτως σε οποιοδήποτε στάδιο της ποινικής διαδικασίας και αν ασκηθεί τέτοιο ένδικο μέσο απορρίπτεται, σύμφωνα με το άρθρο 476 παρ. 1 του ίδιου Κώδικα, ως απαράδεκτο από το αρμόδιο δικαστικό συμβούλιο (βλ. ΑΠ 1112/1995 Π.Χρ. ΜΣΤ 253, ΑΠ 954/1994 και ΑΠ 1455/1994 Π.Χρ. ΜΔ 812 και 1233 αντίστοιχα)...» (ΑΠ 1832/2000, ΝΟΜΟΣ). **Ο δικαστικός επιμελητής είναι υπάλληλος κατά την έννοια του άρθρου 13 περ. α' Π.Κ,** διότι είναι επιφορτισμένος με την εκτέλεση δικαστικής απόφασης, κατά τα οριζόμενα στον Κ.Πολ.Δ (ΑΠ 2366/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1472) «...**υπάλληλος θεωρείται και ο συμβολαιογράφος,** του οποίου το έργο είναι η αυτοπρόσωπη σύνταξη συμβολαίων και η υποχρέωσή του να πληροφορηθεί πλήρως τη θέληση του δικαιοπρακτούντος, καταχωρώντας πιστά και με ακρίβεια στην οικεία πράξη τα ενώπιόν του δικαιοπρακτικώς δηλούμενα και εν γένει πραττόμενα...» (ΕφΘεσ 62/1992 Αρμ 1992, τ. ΜΣΤ, σελ. 531, ΝΟΜΟΣ).

## **IV. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ - Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ**

### **Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ - ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ**

«...Οι υποθηκοφύλακες είναι άμισθοι δικαστικοί υπάλληλοι και τα Υποθηκοφυλακεία δημόσιες υπηρεσίες χωρίς καμία δικαιοδοτική αρμοδιότητα και δικαιοδοσία. Σύμφωνα με το άρθρο 13 β.δ. 533/1963 «Περί εκτελέσεως άρθρου 10 ν.δ. 4201/61 περί των εργασιών των Υποθηκοφυλακείων», οσάκις ο φύλαξ των υποθηκών είναι κατά τόπον ή καθ' ύλην αναρμόδιος όπως ενεργήση καταχώρισιν τινά ή εκ της ελλείψεως τινών των εν άρθροις 1 στοιχείων, δημιουργείται αμφιβολία περί της ταυτότητας των ενεχομένων ή του ακινήτου ή το προς καταχώρισιν προσαγόμενον έγγραφο δεν είναι γεγραμμένον κατά τα εν άρθροις 4 οριζόμενα, «δεν συνοδεύεται από τα αναγκαία δικαιολογητικά ή ταύτα δεν δικαιολογούσι την αιτούμενην καταχώρισιν, δεον να απορρίψει την αίτησιν και αφού συντάξη επ' αυτής πράξιν αιτιολογούσαν την απόρριψιν, να ειδοποιήση τον ενδιαφερόμενον εάν υπάρχει διεύθυνσις αυτού και να παραδώση τα συνημμένα τη αιτήσει έγγραφα». Επομένως, ο υποθηκοφύλακας, ως επικουρικός δικαστικός υπάλληλος, κατά γενικό κανόνα, περιορίζεται σε τυπικό έλεγχο της προσκομιδής των απαιτούμενων εγγράφων και δικαιολογητικών με τα οποία εξυπηρετείται η αρχή της δημοσιότητας (Γνωμ. Ράμμου – Τσιριντάνη ΝοΒ 17.148) και δεν έχει αρμοδιότητα ή εξουσία να κρίνει τη νομιμότητα ή μη των μεταγραφόμενων πράξεων και να αποφαινεται για τις τυχόν ακυρότητες, εκτός από συγκεκριμένες περιπτώσεις που ορίζονται στο νόμο, η παράβαση των οποίων καθιδρύει ενίοτε πειθαρχική ή ποινική του ευθύνη και στις οποίες ο νόμος αναθέτει στους άνω πρόσθετες τυπικές υποχρεώσεις κατά τις οποίες δικαιούται, αφού παραλάβει την αίτηση, να εξετάσει το κύρος των προσαγόμενων προς μεταγραφή πράξεων και να αρνηθεί τη μεταγραφή, σημειώνοντας στο βιβλίο την άρνηση και τους λόγους αυτής (άρθρα 10 ν.δ. 4201/61 και 1 β.δ. 1043/66, άρθρα 13 παρ. 4 α.ν 1587/50, 106 παρ. 1 εδ. β' ν.δ.11.8/73, 12 παρ. 2 π.δ. 129/89, 17 παρ. 12 και 29 παρ. 4 ν. 1337/83, 4 παρ. 2 ν. 2052/1992, βλ. σχετ. Ράμμος ΕρμΑΚ Εισαγ. Άρθρα 1192-1228 αρ. 21γ, «Η μεταγραφή των συμβολαίων και η άρνηση των Υποθηκοφυλάκων για μεταγραφή» Μ. Δατσιδη, Αρμ. 1993. 1182 επ). Συναφώς με τα παραπάνω, έχει γίνει δεκτό από τη θεωρία ότι οι μεταγραφπτεές πράξεις μεταγράφονται εφόσον είναι έγκυρες και ότι η άρνηση της μεταγραφής από τον μεταγραφοφύλακα δικαιολογείται μόνον αν η ακυρότητα της πράξης είναι εμφανής και ο μεταγραφοφύλακας μπορεί να σχηματίσει βεβαιότητα γι' αυτήν (ΕφΑθ 6444/2003, ΕλλΔνη 46.259, ΕφΑθ 1491/2003, ΕλλΔνη 2004.928, ΕφΛαρ 616/2000, ΤρΝομΠληρΔΣΑ, βλ. στον ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλο, άρθρο 1192, υπό ΙΙ 2, τόμος VI, σελ. 217). Τέτοια περίπτωση υπάρχει λ.χ. όταν η δικαιοπραξία είναι ανυπόστατη ή αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου (άρθ. 174, 180 ΑΚ). Όμως, ο μεταγραφοφύλακας δεν μπορεί να επεκταθεί σε έλεγχο εγγράφων και να προβεί σε ουσιαστικό έλεγχο της μεταγραφπτέας δικαιοπραξίας (ΕφΑθ 1491/2003, ό.π.). Εξάλλου, κατά την παρ. 2 του άρθρ. 1194 ΑΚ, καθένας που δικαιολογεί έννομο συμφέρον, μπορεί να ζητήσει την μεταγραφή, ενώ με την διάταξη του άρθρου 1192 ίδιου κώδικα, καθορίζονται οι μεταγραφπτεές πράξεις. Από αυτές τις διατάξεις γίνεται φανερό, ότι η μεταγραφή, όπως τα θέματα αυτής ρυθμίζονται τώρα από τον ΑΚ, το δε από το ν.δ. 4201/61 και από τα ΒΔ 533/63, 517/1964 και 1043/66, είναι η καταχώρηση στα σχετικά βιβλία μεταγραφών, περιλήψεως των εγγράφων με τα οποία βεβαιώνεται, η σύσταση, μετάθεση, τροποποίηση ή κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου και ειδικότερα κυριότητας ή δουλείας (Βάλληνδα υπ' άρθρ. 1192, Γ.

Μπαλή Εμπρ.Δ. παρ.189, Τούση Εμπρ.Δ. παρ. 203). Η μεταγραφή ως πράξη δημοσίας αρχής, που καλύπτει με την καθιερωμένη δημοσιότητα την μεταγραφτέα ιδιωτικού δικαίου δικαιοπραξία, δεν εγγυάται έναντι των τρίτων το έγκυρο αυτής (βλ. και 1202, 1203 ΑΚ), αλλά ούτε και καθαίρει τα σε αυτήν τυχόν εγκείμενα ελαττώματα (ακυρότητας ή ακυρωσίας) αφού, ως μέσο δημοσιότητας και διατυπώσεως της μεταγραφομένης δικαιοπραξίας, εμφανίζει αυτή δημοσίως, όπως είχε προ της μεταγραφής αυτή καθ' εαυτή καταρτισθεί, και οι λόγοι προσβολής της ως άκυρης ή ακυρώσιμης παραμένουν ανέπαφοι και μετά ταύτα (Εφ.Κρ. 141/65 ΕΕΝ 23.142 Μπαλή Εμπρ.Δ. παρ. 192). Η έλλειψη κάποιου στοιχείου, είτε στην περίπτωση καταχωρήσεως στα βιβλία μεταγραφών, είτε στο ευρετήριο μεταγραφών, τότε μόνον επάγεται ακυρότητα της μεταγραφής, όταν η έλλειψη στρέφεται σε ουσιώδες στοιχείο, όταν δηλαδή εξ αιτίας της ελλείψεως αυτής, η μεταγραφή όπως ενεργήθηκε δεν είναι ικανή να παράσχει προς τους τρίτους, υπηρεσία, ήτοι την δημοσιότητα για την μεταγραφτέα πράξη όπως τη θέλησε ο νόμος. Στοιχεία που έχουν τη σπουδαιότερη σημασία για την πράξη της μεταγραφής είναι το είδος της δικαιοπραξίας, τα πρόσωπα των μερών, δηλαδή η ταυτότητα αυτών, όπως επίσης η ταυτότητα του ακινήτου, που αφορά η μεταγραφόμενη πράξη. Επίσης το είδος ή η έκταση του συνιστώμενου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου...» (ΕφΑθ 1634/1990, ΑρχΝ 1990 τ. ΜΑ, σελ. 347)...» (ΑΠ 1330/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 139, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΘεσ 47638/2007 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 24950/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΠειραιά 294/2007 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΓνωμΕισΑΠ 2/1987 ΕλλΔνη 1987, τ. 28, σελ. 1156 επ.). «...Ναι μεν η μεταγραφή δεν καλύπτει τις ουσιαστικές και τυπικές ελλείψεις του τίτλου [βλ. Μπαλή – Εμπράγματο Δίκαιο – παρ. 192, Τούση Εμπράγματο Δίκαιο παρ. 209 σελ. 866] ή την ακυρότητα της πράξης που μεταγράφεται, [βλ. Φίλιο ό.π. παρ. 87 σελ. 178] πλην όμως δεν είναι τυπική πράξη αλλά πράξη δημόσιας αρχής, δηλ. του υποθηκοφύλακα [βλ. και ΑΠ 888/77 ΝοΒ 26.703, Φίλιο παρ. 86 σελ.177] που συνάπτεται με τη δημοσιότητα των εμπράγματων μεταβολών πάνω στα ακίνητα, [βλ. και ΑΠ 888/77, ΝοΒ 26.703, ΑΠ 116/54 ΕΕΝ 21.284] η οποία (δημοσιότητα) ανάγεται στην ασφάλεια των συναλλαγών και προστασία των συμβαλλομένων [βλ. μόνο Ράμμο ΕρμΑΚ Εισ. παρ. 1192 – 1208 Νο 5 επ., Μπαλή παρ. 52] και γι' αυτό είναι απαραίτητη προϋπόθεση της μεταβίβασης της κυριότητας κλπ [βλ. άρθρο 1198 ΑΚ] και οι σχετικές γι' αυτήν διατάξεις (άρθρα 1196 – 1197 ΑΚ) είναι δημόσιας τάξης [βλ. ΑΠ 361/60 ΝοΒ 8.1198, Μπαλή παρ. 190]. Έτσι ο μεταγραφοφύλακας είναι υποχρεωμένος [ΟΧΙ απλώς μπορεί] να αρνηθεί την μεταγραφή άκυρης πράξης αφού όχι μόνο μια τέτοια μεταγραφή δεν συνεπάγεται έννομα αποτελέσματα, αλλά και μπορεί να παραπλανήσει όσους καταφεύγουν στα οικεία βιβλία [βλ. και Σταθόπουλο υπό 1192 Νο 5] κλπ όταν μάλιστα δεν επιτρέπεται διαγραφή παράνομης μεταγραφής. Έτσι ο μεταγραφοφύλακας στις άνω περιπτώσεις όταν γνωρίζει τις ελλείψεις κλπ και συμπράττει σε άκυρη κλπ πράξη υπέχει όχι μόνο πειθαρχική αλλά και αστική και ποινική ευθύνη – 46, 47, 242, 259, 386 κλπ ΠΚ-. Τέτοια πειθαρχική και ποινική ευθύνη έχει και ο συμβολαιογράφος που συμπράττει σε τέτοιες άκυρες πράξεις εν γνώσει τούτων, όπως επίσης ποινική ευθύνη έχει και οποιοσδήποτε άλλος που συμπράττει σ' αυτές ή κάνει χρήση αυτών...» (Γνωμ.Εισ.ΑΠ 7/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΓνωμΕισΧαλκιδ. 1/1989 ΑρχΝομ 1990, τ. ΜΑ, σελ. 403, ΝΟΜΟΣ). «...Ο υποθηκοφύλακας δεν δικαιούται να προβεί σε έλεγχο για το βάσιμο του τρόπου που απέκτησε το ακίνητο αυτός που μεταβιβάζει (ΕφΑθ 1491/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 928), ούτε σε ουσιαστικό έλεγχο της βασιμότητας του τρόπου με τον οποίο δημιουργήθηκαν αγροτικές οδοί και απέκτησαν την ιδιότητα του κοινοχρήστου...» (ΕφΠατρών 394/2006, ΑχΝομ. 2007, τ. 23, σελ. 155, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Ο αρμόδιος Υποθηκοφύλακας, εφόσον έχουν μεταγραφεί νομότυπα δικαιοπραξίες, έστω και άκυρες, δεν έχει διαγνωστική εξουσία (η οποία στην περίπτωση αυτή ανήκει μόνο στο δικαστήριο, μετ' άσκηση αναγνωριστικής αγωγής από εκείνον που έχει έννομο προς τούτο συμφέρον) να ερευνήσει και κρίνει αν είναι άκυρες οι μεταγραμμένες νομότυπα πράξεις και στη

συνέχεια να ενεργήσει αυτεπάγγελα τη σχετική σημείωση στο περιθώριο αυτών, όταν μάλιστα για την ενέργεια αυτή η διάταξη του άρθρου τούτου (1202 ΑΚ) όχι μόνο αξιώνει αναγνώριση της ακυρότητας της δικαιοπραξίας με δικαστική απόφαση, αλλ' απαιτεί και τελεσιδικία της...» (ΑΠ 990/1993, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Ιδιαίτερα δε, για την περίπτωση που η πράξη που φέρεται στον υποθηκοφύλακα προς μεταγραφή είναι δικαστική απόφαση, ο ως άνω έλεγχος νομιμότητας εκ μέρους του υποθηκοφύλακα, δεν δύναται να επεκταθεί σε έλεγχο του νόμου και ουσία βάσιμου της αγωγής, δεδομένου ότι ο έλεγχος των στοιχείων αυτών γίνεται αποκλειστικά από το δικαστήριο, ενώπιον του οποίου ασκείται κάθε φορά η αγωγή και εμπεριέχεται, ως δικαιοδοτική κρίση, στη δικαστική απόφαση που εκδίδεται επί της αγωγής. Πολύ περισσότερο η αρμοδιότητα του υποθηκοφύλακα δεν εκτείνεται στον έλεγχο της ορθότητας, νομικής και ουσιαστικής, της ίδιας της δικαστικής απόφασης, δεδομένου ότι αυτός ο έλεγχος, χωρίς να αποκλείεται, υπάγεται, πάντως, στην αρμοδιότητα της δικαστικής εξουσίας και πάλι, η οποία επιλαμβάνεται αρμοδίως, μετά την άσκηση των σχετικών ενδίκων μέσων και βοηθημάτων που προβλέπει ο νόμος...» (ΜΠΘεσ 21499/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...αρμοδιότητά του (υποθηκοφύλακα) στην προκειμένη περίπτωση ήταν να ελέγξει το αν οι αιτούντες προσκόμισαν όλα τα απαραίτητα έγγραφα και όχι, υποκαθιστώντας τους αρμόδιους υπαλλήλους της Γ' ΔΟΥ Λάρισας, να προβεί σε έλεγχο για το αν υπολογίσθηκε ορθά ή όχι από τους τελευταίους ο οφειλόμενος προς το Ελληνικό Δημόσιο φόρος χρησικτησίας...» (ΜΠρΛάρισας 17/2002, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1330/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 139, ΕφΑθ 616/2000, ΕΔΠ 2000 σελ. 124, ΕφΑθ 1491/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 928, ΕφΑθ 6444/2003 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 261). «...Στις ακυρώσιμες δικαιοπραξίες, όπου δεν είναι βέβαιο, αν θα επιδιωχθεί καν η δικαστική ακύρωσή τους η άρνηση μεταγραφής από τον μεταγραφοφύλακα δεν μπορεί να θεωρηθεί επιτρεπτή (Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, ό.π.)...» (ΜΠΗλείας ΝοΒ 1995, τ. 43, σελ. 413, ΝΟΜΟΣ) «...ενόψει του ότι μεταγράφονται μόνο οι έγκυρες πράξεις και όχι οι άκυρες και ανυπόστατες και ο μεταγραφοφύλακας μπορεί να αρνηθεί δικαιολογημένα της μεταγραφή άκυρης ή ανυπόστατης (μεταγραπτέας κατ' αρχήν) πράξης εφόσον είναι εμφανής ή ακυρότητα (Γεωργιάδης – Σταθόπουλος Αστ. Κωδ. σε άρθρο 1192 αριθμός 5, ΕφΑθ 6444/2003 ΕλλΔνη 46.259, ΕφΑθ 1491/2003 ΕλλΔνη 2004.888), ενώ ομοίως κατ' άρθρο 13 του β.δ. 533/1963 περί εκτελέσεως του άρθρου 10 του ν.δ. 4201/1961, ο παραπάνω Υποθηκοφύλακας μπορεί να αρνηθεί τη ζητούμενη καταχώρηση και να απορρίψει την αίτηση μεταξύ άλλων, όταν δεν έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά ή δημιουργείται αμφιβολία ως προς την ταυτότητα του δικαιούχου ή του ακινήτου, ή όταν τα έγγραφα που υποβλήθηκαν δεν δικαιολογούν την αιτούμενη καταχώρηση ή σημείωση (ΕφΑθ 1491/2003 ό.π.), βάσιμα και δικαιολογημένα η παραπάνω Υποθηκοφύλακας αρνήθηκε την αιτούμενη μεταγραφή...» (ΕφΑθ 79/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1520).

## **Η ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 του ν.δ. 4201/1961, «...Το δημόσιον ευθύνεται δια τας πράξεις ή παραλείψεις των εμίσθων φυλάκων των υποθηκών και των υπαλλήλων των εμίσθων υποθηκοφυλακείων συμφώνως προς το άρθρον 105 εδ. 1 του εισαγωγικού νόμου του αστικού κώδικος...»

«...Ναι μεν η εναγομένη Υποθηκοφύλακας παρέβη τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν.δ/τος 4201/1961, σύμφωνα με τις οποίες κάθε μεταγραπτέα πράξη πρέπει να καταχωρίζεται όχι μόνο στα βιβλία μεταγραφών, αλλά και στο ειδικό ευρετήριο μεταγραφών (ευρετήρια μερίδων) και προκειμένου για πώληση ακινήτου η πράξη πρέπει να καταχωρίζεται τόσο στη μερίδα του αγοραστή όσο και στη μερίδα του πωλητή, πλην όμως η "παραβίαση" των διατάξεων αυτών δεν οφείλεται σε υπαιτιότητά της που συνίσταται στην πλημμελή εκτέλεση των καθηκόντων της, αλλά σε πραγματική αδυναμία εύρυθμης λειτουργίας του

**Υποθηκοφυλακείου.** Πέραν όμως τούτων δεν υφίσταται και αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της "παράλειψης" της εναγομένης και της ζημίας που ισχυρίζεται ότι υπέστη η ενάγουσα. Ειδικότερα, η ενάγουσα ισχυρίζεται ότι εξαιτίας της μη καταχώρησης του συμβολαίου αγοραπωλησίας στα ευρετήρια μερίδων και της έκδοσης των ως άνω πιστοποιητικών, δεν επιδόθηκε στην ίδια η από 13-7-1992 επιταγή προς εκτέλεση, και έτσι δεν μπόρεσε να εξοφλήσει έγκαιρα την απαίτηση της τράπεζας και να αποτρέψει τον πλειστηριασμό του ακινήτου, με αποτέλεσμα αφενός μεν να επιβαρυνθεί με τους τόκους του υφισταμένου δανείου ύψους 8.210.450 δραχμών, για το χρονικό διάστημα από την ημερομηνία μεταγραφής του πωλητηρίου συμβολαίου μέχρι και την ημερομηνία διενέργειας του πλειστηριασμού, αφ' ετέρου δε να υποβληθεί σε έξοδα για την άσκηση και συζήτηση της τριτανακοπής που άσκησε κατά της κατακυρωτικής έκθεσης του πλειστηριασμού (η οποία έγινε δεκτή και ακυρώθηκε η κατακυρωτική έκθεση)...» (ΑΠ 1298/2009, ΝΟΜΟΣ). «...προς εκπλήρωση της επιταγής της διάταξης του άρθρου 94 παρ. 1 του Συντάγματος του 1975 υπήχθησαν με το ν. 1406/1983 (Α' 182) στα τακτικά διοικητικά δικαστήρια, μεταξύ άλλων, οι διοικητικές διαφορές ουσίας που αναφύονται κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας περί της ευθύνης του Ελληνικού Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και των λοιπών νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 105 και 106 του Εισ.Ν.Α.Κ. (άρθρο 1 παρ. 2 περ. η'). Με το άρθρο 9 παρ. 1 περ. γ' του ίδιου ν. 1406/1983 ορίστηκε ότι η εκδίκαση των διαφορών αυτών από τα τακτικά διοικητικά δικαστήρια - για τις οποίες εγείρεται από το δικαιούμενο αγωγή κατά το άρθρο 2 παρ. 2 του νόμου τούτου - αρχίζει από 11.6.1985, ενώ με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου 9 ορίστηκε ότι: «Για την εφαρμογή των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος, κατά τον οποίο εκδόθηκε η διοικητική πράξη ή συντελέστηκε η παράλειψη ή κατά τον οποίο γεννήθηκε η αξίωση και είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξή της»...Εξ άλλου, στο άρθρο 284 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985 - Α' 182) ορίζεται ότι «Το δικαστήριο, με οποιαδήποτε διαδικασία και αν δικάζει, εξετάζει τα παρεμπιπτόντα ζητήματα ακόμη και όταν είναι αναρμόδιο να τα εκδικάσει». Τέλος, στο άρθρο 105 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα ορίζεται ότι «Για παράνομες πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του δημοσίου κατά την άσκηση της δημόσιας εξουσίας που τους έχει ανατεθεί, το δημόσιο ενέχεται σε αποζημίωση, εκτός αν η πράξη ή η παράλειψη έγινε, κατά παράβαση διάταξης που υπάρχει για χάρη του γενικού συμφέροντος..."...» (ΣτΕ 429/2008, ΝΟΜΟΣ). Το δημόσιο υποχρεούται σε αποζημίωση για την άρνηση έμμισθου Υποθηκοφύλακα να μεταγράψει συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Κρίση ότι ο ενάγων δεν υπέστη άμεση υλική ζημία. Όμως υπέστη ψυχική ταλαιπωρία (υπέβαλε ξανά αίτηση μεταγραφής, εγγραφή υποθήκης, δίκη για τη μεταγραφή του ακινήτου, αγωνία για την έκβαση της δίκης αυτής και ενδεχόμενη δίκη για την άρση της υποθήκης). Επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης 5.869,40 ΕΥΡΩ. (ΔΕφΑθ 627/2005 ΔΔίκη 2006, τ. 18, σελ. 1530, ΝΟΜΟΣ). «...ο έμμισθος υποθηκοφύλακας ο οποίος προβαίνει σε μεταγραφές για τις οποίες εισπράττει τα νομίμως προβλεπόμενα πάγια και αναλογικά δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου (άρθρα 11 και 12 του ν. 325/1976 "περί καθορισμού των εισπραττομένων εν τοις αμίσθοις και εμμίσθοις Υποθηκοφυλακείois δικαιωμάτων κλπ.), ασκεί δημόσια εξουσία (βλ. ΓνΕισΑΠ 2/1987 ΕλλΔνη 1987.1156 και 13/1986 ΕλλΔνη 1986.1530) και οι συναρτήσει με αυτή ή εξ αφορμής αυτής πράξεις ή παραλείψεις του, οι οποίες ενδεχομένως δημιουργούν σε τρίτους ζημία και κατά συνέπεια ευθύνη του δημοσίου προς αποκατάσταση, θεωρείται διοικητική διαφορά ουσίας και ως εκ τούτου, υπαγόμενης στη δικαιοδοσία των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, δεν εκδικάζεται από τα πολιτικά δικαστήρια ελλείψει δικαιοδοσίας αυτών. Από τα ανωτέρω και λαμβανομένου υπ' όψη και της διατάξεως του άρθρου 791 παρ. 1-5 του ΚΠολΔ, συνάγεται ευχερώς ότι στην περίπτωση που έμμισθος υποθηκοφύλακας αρνείται να μεταγράψει κάποια πράξη επειδή οι αιτούντες τη μεταγραφή αρνούνται να του καταβάλουν το επιζητούμενο απ' αυτόν χρηματικό ποσό τελών και δικαιωμάτων

εγγραφής υπέρ του Δημοσίου ισχυριζόμενοι ότι νομίμως απαλλάσσονται τούτων, τότε οι αιτούντες δύνανται να προσφύγουν ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων με την άσκηση του σχετικού ένδικου βοηθήματος (αίτηση που εκδικάζεται κατά την εκούσια δικαιοδοσία) και να ζητήσουν από το δικαστήριο να επιλύσει τη διαφωνία και να διαταχθεί ο υποθηκοφύλακας να προβεί στην μεταγραφή. Στην περίπτωση αυτή το πολιτικό δικαστήριο έχει δικαιοδοσία να κρίνει παρεμπιπτόντως το διοικητικής (δημοσιονομικής) φύσεως ζήτημα, εάν οφείλεται ή όχι το επιζητούμενο από τον υποθηκοφύλακα ποσό των τελών και δικαιωμάτων υπέρ του Δημοσίου. Στην περίπτωση όμως που το επίδικο ποσό καταβληθεί στον υποθηκοφύλακα, τότε η ενδεχόμενη προσφυγή των αιτούντων με την οποία επιζητείται η απόδοση του καταβληθέντος ποσού, που οφείλεται, είτε ως αχρεωστήτως και παρανόμως εισπραχθέντος, είτε ως αποζημίωση ένεκα ευθύνης του Δημοσίου από πράξεις ή παραλείψεις των οργάνων του, όπως αυτή αναλύθηκε διεξοδικά ανωτέρω, υπάγεται στη δικαιοδοσία των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων και όχι των πολιτικών...» (ΜΠΣάμου 234/2001, ΝΟΜΟΣ ). «...Ο υποθηκοφύλακας που θα προβεί σε εγγραφή υποθήκης μέσα στο νόμιμο ωράριο λειτουργίας του υποθηκοφυλακείου, αφού δεχτεί αίτηση, που δεν είναι παραδεκτή και δεν συνοδεύεται από τα απαραίτητα δικαιολογητικά, με το σκοπό να ωφεληθεί παράνομα ο ίδιος ή άλλος ή να βλάψει το κράτος ή άλλον τελεί το έγκλημα της παράβασης καθήκοντος, που προβλέπει και τιμωρεί το άρθρο 259 ΠΚ (ΑΠ 1385/2000 [ΣΤ' Ποιν. Τμήμα – σε συμβούλιο]...)» (ΤΠΝ ΔΣΑ). **ΠΟΙΝΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ** «...**υπάλληλος** εν τη εννοία της διατάξεως αυτής (άρθρο 242 παρ. 1 και 3 Π.Κ) **είναι και ο υποθηκοφύλακας** (ΑΠ 276/1976 ΠοινΧρ ΚΣΤ 724...)» ΑΠ (Ποιν) 1667/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ - ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ – ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟ – ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗ**

«...Κατά το άρθρο 438 του 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 καθύλην και κατά τόπον αρμόδιο να κάνει αυτή τη βεβαίωση. Ανταπόδειξη επιτρέπεται μόνο με προσβολή του εγγράφου ως πλαστού. Κατά δε το άρθρο 440 του ίδιου Κώδικα, τα έγγραφα που αναφέρονται στα άρθρα 438 και 439 αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτά, 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, τέτοιος δε είναι και ο υποθηκοφύλακας, αποτελούν πλήρη απόδειξη για όλους, τόσο ως προς όσα βεβαιώνονται στα έγγραφα αυτά ότι έγιναν από το πρόσωπο που συνέταξε το έγγραφο ή ότι έγιναν ενώπιόν του, όσον και ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτά, την αλήθεια των οποίων όφειλε να διαπιστώσει, εκείνος που έχει συντάξει το έγγραφο, και ότι στην πρώτη περίπτωση δεν επιτρέπεται ανταπόδειξη, εκτός εάν το έγγραφο προσβληθεί ως πλαστό από δικηγόρο εφοδιασμένο με ειδικό πληρεξούσιο κλπ., στη δεύτερη δε περίπτωση (του άρθρου 440) χωρεί ανταπόδειξη χωρίς τις πανηγυρικές αυτές διατυπώσεις και ότι ισοδύναμα δηλ. ίσης αποδεικτικής δυνάμεως έγγραφα είναι εκείνα ως προς τα οποία η παραδοχή του ενός εξουδετερώνει την ισχύ του άλλου, όπως είναι η προσκομιδή στο δικαστήριο δύο διαφορετικών αντιγράφων του αυτού εγγράφου ή δύο έγγραφα βεβαιούντα το αυτό πραγματικό γεγονός κατά τρόπο διάφορο...**» (ΑΠ (Γ' Τμήμα) 443/1992 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 1026, ΕΕΝ 1993, τ. 60, σελ. 442). «...**Τα παραπάνω δεν πρέπει να συγχέονται με την ένσταση εικονικότητας. Στην**

περίπτωση αυτή ο εναγόμενος που προβάλλει την ένσταση εικονικότητας δεν αμφισβητεί ότι καταρτίσθηκε συμφωνία με το περιεχόμενο που αναφέρει το παραπάνω Δημόσιο έγγραφο, αλλά επικαλείται άλλα γεγονότα, δηλαδή την ξεχωριστή συμφωνία των διαδίκων, ότι όσα αναφέρει το έγγραφο έχουν συνολομολογηθεί όχι στα σοβαρά αλλά φαινομενικά. Η απόδειξη δηλαδή της εικονικότητας της δικαιοπραξίας δεν αποτελεί απόδειξη κατά του περιεχομένου εγγράφου, επειδή αυτή αφορά μόνο το κύρος των δικαιοπρακτικών δηλώσεων και όχι το δικαιοπρακτικό της περιεχόμενο, (βλ. σχετικά Φαλτσή, Το δίκαιο των αποδείξεων έκδ. 3η, σελ.195, Μπέης Πολιτική Δικονομία στο άρθρο 393, 12 σελ. 1701, Β. Βαθρακοκόλης Κ.Πολ.Δ. στο άρθρο 393, 51 σελ. 769, Α.Π. 959/1977 ΝοΒ 26.892 πρβλ. Α.Π. 314/92 Δ. 23.788)...» (ΕφΧανίων 572/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...αν σε ένα συμβόλαιο περί μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου περιελήφθη και δήλωση του πωλητή ότι το τίμημα κατεβλήθη σε αυτόν από τον αγοραστή εκτός του συμβολαιογραφικού γραφείου για την οποία (δήλωση) δεν αποτελεί κατά το νόμο συστατικό ή αποδεικτικό τύπο το συμβολαιογραφικό έγγραφο (εφόσον δεν ορίσθηκε το έγγραφο αυτό ως τέτοιος τύπος από τα μέρη), χωρεί ανταπόδειξη κατά της δηλώσεως αυτής και απόδειξη της εικονικότητάς της χωρίς να υπάρχει ανάγκη να προσβληθεί το έγγραφο ως πλαστό και με μάρτυρες σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 1 του άρθρου 394 ΚΠολΔ και χωρίς τους περιορισμούς της παρ. 2 του ιδίου άρθρου, αφού αφορά περιστατικό το οποίο δεν φέρεται να έγινε ενώπιον του συμβολαιογράφου και του οποίου αυτός δεν ήταν υποχρεωμένος να ελέγξει την ακρίβεια (ΑΠ 1042/2002, Δνη 2004.121, ΑΠ 703/2000, ΑρχΝ 2001. 91, ΑΠ 848/1992, ΕΕΝ 1993.601, ΕφΘεσ/νίκης 1344/2001, Αρμ 2002.1599)...» (ΠΠΑγρινίου 13/2009, ΝΟΜΟΣ). «...το πιστοποιητικό του αρμόδιου υποθηκοφύλακα που βεβαιώνει την σε ορισμένη χρονολογία καταχώρηση στα βιβλία διεκδικήσεων περιλήψεως της εγγραπτέας σ' αυτά αγωγής ή ανακοπής, παρέχει πλήρη απόδειξη για το βεβαιούμενο σ' αυτό ως άνω περιστατικό και συνεπώς ανταπόδειξη, κατά του πιστοποιητικού τούτου, μόνο με προσβολή του για πλαστότητα συγχωρείται...» (ΑΠ 130/2003 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1289, ΝΟΜΟΣ) «...Η έκθεση πλειστηριασμού ...συνιστά δημόσιο έγγραφο υπό την έννοια των άρθρων 438 έως 442 ΚΠολΔ, δηλαδή αποτελεί πλήρη απόδειξη για κάθε γεγονός που βεβαιώνεται σ' αυτή ότι έγινε από το συντάκτη της – υπάλληλο του πλειστηριασμού ή ενώπιόν του και μπορεί ν' ανατραπεί μόνο με την προσβολή της ως πλαστής (ΑΠ 339/2001 ΕΛΔ 42.1300, ΕφΑθ 499/1997 ΕΛΔ 38.1629, ΕφΑθ 1142/1995 Δ 27.331, ΕφΘεσ 726/1995 ΕΛΔ 37.184, ΕφΠειρ 229/1990 ΕΛΔ 35.163, Μπρίνιας, ό.π., τόμος 2<sup>ος</sup>, άρθ. 965, § 341<sup>α</sup>, σελ. 875-878, Π. Γεσίου-Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, έκδ. 2001, § 59, VII, αριθ. 9-14, Βαθρακοκόλης, ό.π., τόμος 8<sup>ος</sup>, άρθ. 965, αριθ. 5...» (ΕφΑθ 131/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 852, ΝΟΜΟΣ). «...τα δημόσια έγγραφα, μεταξύ των οποίων, όπως προκύπτει από τις περί επιδόσεως διατάξεις των άρθρων 122 παρ. 1, 139 παρ. 1 και 140 παρ. 1 του ιδίου Κώδικα, περιλαμβάνονται και οι από τους δικαστικούς επιμελητές, κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, συντασσόμενες εκθέσεις επιδόσεως δικογράφων, ως προς τα περιεχόμενα σ' αυτά περιστατικά, που δεν υποπίπτουν ως εκ της φύσεώς των στην άμεση αντίληψη του επιδίδοντος αλλά των οποίων την αλήθεια όφειλε να διακριβώσει, αποδεικνύουν μεν πλήρως (άρθρο 440 ΚΠολΔ) τα περιστατικά αυτά, όχι όμως μέχρι προσβολής αυτών για πλαστότητα, γι' αυτό επιτρέπεται, ως προς τις σχετικές με αυτά βεβαιώσεις του δικαστικού επιμελητή, ανταπόδειξη. Ειδικότερα η περιεχόμενη στην έκθεση επιδόσεως βεβαίωση, ότι αυτός στον οποίο παραδόθηκε το επιδοτέο έγγραφο έχει την ιδιότητα του συνοίκου του παραλήπτη, αποτελεί πλήρη απόδειξη, που μπορεί να ανατραπεί με ανταπόδειξη, αφού το περιστατικό αυτό οφείλει μεν, ως εκ των καθηκόντων του, να εξετάσει ο δικαστικός επιμελητής, χωρίς όμως να υποπίπτει αμέσως στις αισθήσεις του, ώστε να απαιτείται η προσβολή της εκθέσεως ως πλαστής για την ανατροπή του. Το βάρος της ανταποδείξεως αυτής φέρει, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 338 ΚΠολΔ, εκείνος που αμφισβητεί την αλήθεια της σχετικής βεβαιώσεως στην έκθεση του επιμελητή...» (ΑΠ 415/2005, ΝΟΜΟΣ).



## Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ

Με βάση τις διατάξεις των ΑΚ 1192, 1193, μεταγραφπτές πράξεις επί ακινήτων είναι: «**1)** οι εν ζωή δικαιοπραξίες στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματα δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα, **2)** οι επιδικάσεις ή προσκυρώσεις που γίνονται από την αρχή ή οι κατακυρώσεις κυριότητας ή εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητο, **3)** οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου, **4)** οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως για εμπράγματη δικαιοπραξία πάνω σε ακίνητο και **5)** κάθε αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας, εφόσον με αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα...» «...Ο θεσμός της μεταγραφής αντιμετωπίζει το πρόβλημα της δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων των ακινήτων και της, μέσω της δημοσιότητας αυτής, προστασίας των συναλλαγών, αφορά τις εμπράγματα σχέσεις μόνο σε ακίνητα, γιατί σ' αυτές βασικώς ανακύπτει (λόγω της απόλυτης – ERGA OMNES, ΑΚ 973 – ενεργείας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων) η ανάγκη προστασίας των τρίτων και σημαίνει εγγραφή σε δημόσια (προσιτά στο κοινό) βιβλία, που καλούνται βιβλία μεταγραφών, από τον αρμόδιο δημόσιο λειτουργό, τον μεταγραφοφύλακα, πράξεων που αφορούν στην κτήση κυριότητας ακινήτου ή στην εν γένει σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση που επέρχεται σε δύο (2) δικαιώματα σε ακίνητα και δη στην κυριότητα και τις δουλείες (δεδομένου ότι καθ' όσον αφορά την υποθήκη δεν έχουμε «μεταγραφή» αλλά «εγγραφή» της συστάσεως ή καταργήσεώς της στα βιβλία υποθηκών. Η μεταγραφή λοιπόν αποτελεί συστατική της εμπράγματης μεταβολής, πράξη δηλ. CONDITIO JURIS για την επέλευση της εμπράγματης μεταβολής. **Ο κατάλογος των πράξεων που πρέπει να μεταγράφονται, των πράξεων δηλ. για τις οποίες ο νόμος ανάγει την μεταγραφή σε αίρεση δικαίου (Conditio juris) για να επέλθουν τα εμπράγματα αποτελέσματά τους, είναι περιοριστικός.** Έτσι, μόνον οι πράξεις που αναφέρονται στις ΑΚ 1192, 1193 υπόκεινται σε μεταγραφή. **Η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να προβλέψει ή ν' αποκλείσει την μεταγραφή για μια πράξη.** Ο κανόνας επομένως των ΑΚ 1192 και 1193 θεσπίσθηκε ως κανόνας αναγκαστικού δικαίου (JUS COGENS), χωρίς βεβαίως ν' αποκλείεται η δυνατότητα θεσπίσεως ειδικής διατάξεως νόμου με την οποία, ρητώς και ευθέως (και ουχί εμμέσως), να προστίθεται και άλλη πράξη στις ήδη προβλεπόμενες ως μεταγραφπτές ή, ρητώς και ευθέως επίσης (και ουχί εμμέσως), να εξαιρείται από την μεταγραφή κάποια πράξη...» (ΜΠΛαρ 109/1995 ΑρχΝομ 1996, τ. 47, σελ. 291, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 107/2001 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 715). «...Οι μεταγραφπτές πράξεις μεταγράφονται, εφόσον φυσικά είναι έγκυρες. Αν είναι άκυρες, δεν παράγουν αποτελέσματα και επομένως είναι περιττή η μεταγραφή, αφού αυτή δεν είναι ικανή να θεραπεύσει την ακυρότητα. Μόνο με τη μεταγραφή δεν επέρχεται η εμπράγματη μεταβολή. Άκυρη δικαιοπραξία και αν ακόμη μεταγραφεί, παραμένει άκυρη και επομένως δεν παράγει τα αποτελέσματά της (άρθ. 180 ΑΚ). Έτσι, **ο μεταγραφοφύλακας μπορεί να αρνηθεί τη μεταγραφή άκυρης (μεταγραφπτέας κατ' αρχήν) πράξης...**» (ΕφΑθ 6444/2003 ΕλλΔνη, 2005, τ. 46, σελ. 261).

## Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ

«...Στο δικό μας δίκαιο, σε αντίθεση με τον γερμΑΚ παρ. 925, 873 (βλ. Baur, Lehrbuch des Sachenrechts, 14η έκδοση 1987, παρ. 19 B I 1, Wolff/Raiser, Sachenrecht, 10η έκδοση 1957, παρ. 38 II) η "συμφωνία" και η μεταγραφή δεν συνιστούν ισάξια στοιχεία του πραγματικού της κατ' ΑΚ 1033 σύμβασης (βλ. Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο δίκαιο I, 1991, παρ. 43 II 1, σελ. 401, τον ίδιο, Κυριότης, παρ. 17 II 1, σελ. 133). Η δικαιοπραξία της ΑΚ 1033 ολοκληρώνεται με την κατάρτισή

της με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που αποτελεί συστατικό στοιχείο της συμβάσεως (βλ. ΑΠ 1307/1982 ΕΕΝ 50.585), πλην όμως δεν αναπτύσσει ενέργεια παρά μόνο από τη μεταγραφή (ΑΚ 1194 παρ. 2), η οποία δεν αποτελεί στοιχείο του πραγματικού της εμπράγματος σύμβασης αλλά όρο του ενεργού, αίρεση δικαίου (βλ. Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο δίκαιο, όπ. ανωτ., παρ. 43 ΙΙ, σελ. 402). **Η πρακτική σημασία της νομικής φύσης της μεταγραφής είναι καταφανής, κυρίως στην περίπτωση που το ίδιο ακίνητο, προ της μεταγραφής του μεταβιβαστικού τίτλου του, περιέλθει λόγω κληρονομιάς ή κληροδοσίας σε τρίτον και ο τελευταίος μεταγράψει την περί αποδοχής της κληρονομιάς ή κληροδοσίας τούτου δήλωση του. Στην περίπτωση αυτή, ορθά γίνεται δεκτό στη νομική φιλολογία και νομολογία ότι η μεταγραφή δικαιοπραξίας εν ζωή γίνεται νόμιμα και μετά το θάνατο του κληρονομούμενου πωλητή, ακόμα και μετά την αποδοχή της κληρονομιάς από τους κληρονόμους του και τη μεταγραφή αυτής. Και τούτο διότι ο δικαιούχος από την εν ζωή πώληση είναι ειδικός διάδοχος του κληρονομούμενου και όχι του κληρονόμου, ο δε τελευταίος δεν αποκτά με την κληρονομική διαδοχή περισσότερα δικαιώματα επί του ακινήτου από όσα είχε ο ίδιος ο κληρονομούμενος** (βλ. Γ. Μπαλή, Εμπράγματο Δίκαιο, 1965, παρ. 189, σελ. 411, τον ίδιο, Κληρονομικό Δίκαιο, 1965, παρ. 194, αριθ. 4, Τούση, Εμπράγματο Δίκαιο, 1966, σελ. 689, ΑΠ 599/1973 ΝοΒ 22.391, ΕφΑθ 3394/1995, αδημοσίευτη στο νομικό τύπο)...» (ΕφΑθ 4808/1996 Αρμ. 1997, τ. ΝΑ, σελ. 630).

### **ΣΕ ΤΙ ΣΥΝΙΣΤΑΤΑΙ Η ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ**

«...Η μεταγραφή συνίσταται στην καταχώρηση περίληψης της μεταγραφτέας πράξης στο βιβλίο μεταγραφών, κατά χρονολογική σειρά προσαγωγής. Η περίληψη περιέχει τα κύρια γνωρίσματα της πράξης. Η καταχώρηση βεβαιώνεται και στο έγγραφο που μεταγράφεται, το οποίο και φυλάγεται στο γραφείο μεταγραφών...» (ΑΠ 1330/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΗλείας 126/1999 ΝοΒ 1999, τ. 47, σελ. 1170). «...Η μεταγραφή, τα θέματα της οποίας ρυθμίζονται από τα άρθρα 1192 – 1208 ΑΚ και από το Ν.Δ/γμα 4201/61 και τα Β.Δ/γματα 533/63, 517/64 και 1043/1966 είναι η καταχώριση **1)** στο γενικό βιβλίο εκθέσεων και **2)** στο ειδικό ευρετήριο μεταγραφών (ευρετήριο μερίδων) περίληψης των εγγράφων, με τα οποία βεβαιώνεται η σύσταση, μετάθεση, τροποποίηση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου. Στο τελευταίο αυτό βιβλίο παραχωρείται ιδιαίτερη μερίδα σε καθένα των ενεχόμενων προσώπων κατά την πράξη που μεταγράφεται και δη αναγράφονται πλήρη τα στοιχεία της ταυτότητας των ενεχόμενων προσώπων, η περιγραφή του ακινήτου και αφενός μεν σημειώνεται το αντικείμενο της πράξεως, αφετέρου δε γίνονται παραπομπές σε άλλες πράξεις για το ίδιο ακίνητο στα λοιπά βιβλία υποθηκών, κατασχέσεων ή διεκδικήσεων...» (ΑΠ 1987/2008, ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 936, ΤΝΠ ΔΣΑ).

### **ΑΡΜΟΔΙΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ**

Η μεταγραφή οποιασδήποτε πράξεως, πρέπει να γίνει στο αρμόδιο, κατά τόπο, υποθηκοφυλακείο. **Τυχόν μεταγραφή σε αναρμόδιο υποθηκοφυλακείο είναι ανίσχυρη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα** (ΕφΑθ 2495/1960 ΕΛΛΔνη 1961, τ. 2, σελ. 608, Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, «ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΞ», άρθρο 1192, έκτος τόμος, σελ. 217). Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση εγγραφής οποιουδήποτε βάρους ή αγωγής σε αναρμόδιο κατά τόπο υποθηκοφυλακείο. (ΜΠρΕδς 34/1980 Δ. 1981, σελ. 543). «...**μεταγραφή γενομένη εις βιβλία μεταγραφών ετέρου Δήμου δεν κέκτηται έννομον συνέπειαν και είναι επίσης άκυρος**. Η εις τας ως άνω δε περιπτώσεις άκυρος μεταγραφή, θεωρείται μη γενομένη, **μη απαιτούμενου να κηρυχθή άκυρος δια δικαστικής αποφάσεως**. Εντεύθεν όμως δεν αποκλείεται, όπως υπό τους όρους του άρθρου 70 ΚΠολΔ (μετά

την κατάργησιν δια του άρθρ. 53 ΕισΝΠολΔ του άρθρου 127 ΕισΝΑΚ) ζητηθή δι' αναγνωριστικής αγωγής ή υπό του Δικαστηρίου αναγνώρισις ή διαπίστωσις της ακυρότητος ή αντιθέτως του κύρους της μεταγραφής, χωρίς ρητώς να κηρύσσεται άκυρος αύτη καθ' όσον δεν υπάγεται εις την δικαιοδοσίαν των τακτικών δικαστηρίων να προβαίνουν εις ακύρωσιν πράξεων διοικητικών αρχών, οία είναι ωςείρηται, η μεταγραφή. Δια την άσκησιν όμως της περί αναγνωρίσεως της ακυρότητος της μεταγραφής εις τας ως άνω περιπτώσεις αγωγής απαιτείται έννομον συμφέρον...» (ΑΠ 888/1977 ΝοΒ 1978, τ. 26, σελ. 703).

Σημειώνεται, ότι **αρμόδιο για τη μεταγραφή είναι το υποθηκοφυλακείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, το οποίο αφορά η μεταγραφή ή η εγγραφή. Όπως προελέχθη, εάν το ακίνητο ευρίσκεται στην περιφέρεια δύο υποθηκοφυλακείων, η μεταγραφή πρέπει να γίνει και στα δύο υποθηκοφυλακεία (ΑΠ 133/1995 ΤΝΠ ΔΣΑ). Σε περίπτωση που η μεταγραφπτέα πράξη δεν έχει μεταγραφεί και εν τω μεταξύ έχει αλλάξει η αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου, αυτή μεταγράφεται στο κατά το χρόνο της μεταγραφής αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 4201/1961, σε περίπτωση αμφισβήτησης των ορίων της περιφέρειας του υποθηκοφυλακείου, η μεταγραφή ή η εγγραφή πρέπει να γίνει και στα δύο υποθηκοφυλακεία, με την καταβολή του ½ των δικαιωμάτων του Υποθηκοφύλακα. Στην περίπτωση αυτή κάθε Υποθηκοφύλακας προβαίνει στην αιτηθείσα καταχώριση, μόνο αφού ο ενδιαφερόμενος (αιτούμενος τη μεταγραφή ή εγγραφή) προσκομίσει σημείωμα και του άλλου υποθηκοφύλακα, από το οποίο ν' αποδεικνύεται ότι ζητήθηκε και από αυτόν η ίδια καταχώριση.

## **ΠΟΙΟΣ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΖΗΤΗΣΕΙ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ**

Κατά την παρ. 2 του αρθρ. 1194 ΑΚ, **καθένας που δικαιολογεί έννομο συμφέρον, μπορεί να ζητήσει την μεταγραφή** (ΑΠ 1987/2008, ΝοΒ 2009 τ. 57, σελ. 936, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 1634/1990 ΑρχΝομ 1990, τ. 41, σελ. 347, ΤΝΠ ΔΣΑ). **Ενδεικτικά: Οι συμβαλλόμενοι, ο δανειστής του αγοραστού, ο κληρονόμος, ο δανειστής της κληρονομίας κλπ.** Τη μεταγραφή μπορεί να ζητήσει και ο συντάξας το έγγραφο συμβολαιογράφος (ΜΠΡεθ 320/2003, Ρεθυμνιώτικη Νομική Επιθεώρηση, 2005, σελ. 96, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟ** «...η μεταγραφή των δωρητηρίων συμβολαίων είναι αναγκαία προϋπόθεση για να επακολουθήσει αναγκαστική εκτέλεση επί των ακινήτων, πρέπει να γίνει δεκτό ότι η από το Δημόσιο μεταγραφή των δωρητηρίων συμβολαίων...εντάσσεται στην ευρύτερη έννοια της διοικητικής εκτελέσεως...**νομιμοποιείται η Δ.Ο.Υ Ζωγράφου να ζητήσει την μεταγραφή των δωρητηρίων συμβολαίων, παρά την αδράνεια ή αντίθετη θέληση του δωρεοδόχου, έχουσα προς τούτο έννομο συμφέρον**, για τη μεταγραφή αυτή θα καταβληθούν από το Δημόσιο τα δικαιώματα και λοιπά έξοδα του Υποθηκοφύλακα, τα οποία θα αναζητηθούν από τον υπέρ ού η μεταγραφή οφειλέτη και η καταβολή των παραπάνω ποσών θα γίνη κατά την διαδικασία που προβλέπει ο ΚΕΔΕ για τα έξοδα εκτελέσεως...» (ΓνμΝΣΚ 415/1992, ΝΟΜΟΣ).

## **ΠΩΣ ΓΙΝΕΤΑΙ Η ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ**

«...Το κανονιστικό διάταγμα της 19/23.7.1941 «Περί κωδικοποιήσεως εις ενιαίον κείμενον των διατάξεων των αναγκαστικών νόμων 434/1937, 1933/1939, 2182/1940 και 2532/1940 "περί οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους" (Α' 244)», που διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει του άρθρου 66 του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984-Α' 164) εφόσον δεν αντίκεινται στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, ορίζει στο άρθρο 1 ότι «Εν τη περιφέρεια εκάστου ειρηνοδικείου λειτουργούσιν εν ή πλείονα υποθηκοφυλακεία, παρ' οίς μόνον δύνανται να

ενεργούνται εγκύρως κατά τας διατάξεις των κειμένων νόμων: α)... β) Η μεταγραφή των εις τοιαύτην υποκειμένων πράξεων κατά τον περί μεταγραφής νόμον επί ακινήτων κειμένων εν τη αυτή περιφέρεια, γ)...)» και στο άρθρο 3 παρ. 1 ότι «Τα Υποθηκοφυλακεία είναι άμισθα ή έμμισθα». Περαιτέρω, στο άρθρο 1 του ν.δ. 4201/1961 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους και διατάξεων τίνων περί Συμβολαιογράφων» (Α' 175) ορίζεται ότι «Οι φύλακες των υποθηκών υποχρεούνται να τηρώσι γενικόν βιβλίον εκθέσεων, εν ω καταχωρίζονται άπαντα τα προσκομιζόμενα αυτοίς προς καταχώρισιν (μεταγραφήν, εγγραφήν, εξάλειψιν, κατάσχεσιν ή σημείωσιν) έγγραφα. Έκαστον έγγραφον, άμα τη λήψει και κατά σειράν παραδόσεως αυτού λαμβάνει αύξοντα αριθμόν, συντάσσεται δε παραχρήμα περί της καταθέσεως του εγγράφου έκθεσις καταχωριζόμενη κατ' αριθμητικήν σειράν εν τω βιβλίω εκθέσεων». Στο άρθρο 2 του ανωτέρω νομοθετικού διατάγματος ορίζεται ότι «Οσάκις ο φύλαξ των υποθηκών, ένεκα συρροής πολλών αιτήσεων, δεν προλάβη να καταχώριση αυθημερόν ταύτας εις τα βιβλία (μεταγραφών, υποθηκών, κατασχέςσεων και διεκδικήσεων), η σχετική καταχώρισις λογίζεται γενομένη από της εις το βιβλίον εκθέσεων ημερομηνίας», ενώ στο άρθρο 13 του ίδιου νομοθετικού διατάγματος ορίζεται ότι «Το δημόσιον ευθύνεται δια τας πράξεις ή παραλείψεις των εμμίσθων φυλάκων των υποθηκών και των υπαλλήλων των εμμίσθων υποθηκοφυλακείων συμφώνως προς το άρθρον 105 εδ. 1 του εισαγωγικού νόμου του αστικού κώδικος...». Περαιτέρω, στο άρθρο 18 του β.δ. 533/1963 (Α' 147), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του όρθρου 10 του ν.δ. 4201/1961, ορίζεται ότι: «Ο αιτούμενος την μεταγραφήν ή σημείωσιν εγγράφου δέον να προσκόμιση κεκυρωμένον αντίγραφον τούτου...Επί εκάστου υποβληθέντος προς μεταγραφήν εγγράφου συντάσσεται πράξις περιέχουσα την ημερομηνίαν και το έτος της καταθέσεως, τον αύξοντα αριθμόν του γενικού βιβλίου των εκθέσεων και τον τόμον και αύξοντα αριθμόν μεταγραφής. Η πράξις αυτή κλείεται δια της αναγραφής της χρονολογίας συντάξεώς της και βεβαιούται δια της υπογραφής του φύλακος των υποθηκών και της σφραγίδος της υπηρεσίας». Στο άρθρο 19 του ανωτέρω βασιλικού διατάγματος ορίζεται περαιτέρω ότι «Ο φύλαξ των υποθηκών τηρεί ειδικόν ευρετήριον των μεταγραφών, εις ο παραχωρείται ιδιαίτερα μερίς εις έκαστον των κατά την μεταγραφείσαν πράξιν ενεχομένων προσώπων (ευρετήριον των μερίδων). Πάσα πράξις αφορώσα πρόσωπον έχον ήδη ίδιαν μερίδα καταχωρίζεται εν τη αυτή μερίδι υπ' αύξοντα αριθμόν και κατά την σειράν της μεταγραφής. Άμα η μερίς πληρωθή αι περαιτέρω καταχωρήσεις συνεχίζονται εις ετέραν μερίδα υπό νέον αύξοντα αριθμόν μερίδος, γενομένης αμοιβαίως της παραπομπής εις τον τελευταίον στίχον της πληρωθείσης μερίδος και τον πρώτον της νέας». Στο άρθρο 20 του ίδιου βασιλικού διατάγματος, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του β.δ. 1043/1966 (Α' 280), ορίζεται, τέλος, ότι: «Εκάστη σελίς του κατά το προηγούμενον άρθρον ευρετηρίου των μερίδων διαιρείται οριζοντίως εις δύο ή τρία τμήματα και έκαστον τμήμα διαιρείται καθέτως εις εξ στήλας. **Επί κεφαλής** εκάστου τμήματος της σελίδος αναγράφεται ο αριθμός της μερίδος και το όνομα του ενεχομένου προσώπου μετά μνείας των εν άρθροις 1 ή 2 στοιχείων. **Εν τη πρώτη στήλη** σημειούται ο αύξων αριθμός. **Εν τη δευτέρα στήλη** σημειούται ο αύξων αριθμός του τόμου και της μεταγραφής και η ημερομηνία της καταχωρίσεως εις το γενικόν βιβλίον των εκθέσεων. **Εν τη τρίτη στήλη** σημειούνται ο αριθμός, το έτος συντάξεως του μεταγραφέντος ή σημειωθέντος εγγράφου, το όνομα και η ιδιότης του συντάξαντος αυτό υπαλλήλου ή η εκδούσα αυτό Αρχή. **Εν τη τετάρτη στήλη** σημειούται συνοπτική περιγραφή του ακινήτου περιλαμβάνουσα τα εν άρθρω 3 παρ. 1 στοιχεία πλην του υπό στοιχείον δ. Προκειμένου περί πλειόνων ακινήτων γίνεται μνεία περί τούτου και σημειούνται τα κοινά αυτών στοιχεία. **Εν τη πέμπτη στήλη** σημειούται το αντικείμενον της πράξεως (σύστασις, μεταβίβασις, αλλοίωσις ή κατάργησις εμπραγμάτου δικαιώματος ή μίσθωσις) εάν πρόκειται περί εκποιήσεως ή κτήσεως, η αιτία τούτων, καθώς και αν πρόκειται περί απλής σημειώσεως. **Εν τη έκτη στήλη** σημειούνται αμοιβαίως παραπομπαί εις ετέρας πράξεις αφορώσας εις το αυτό

ακίνητον, επί μεν μεταγραφών εις τον τίτλον κτήσεως και την μεταγραφήν τούτου, επί δε εγγραφών ή εξαλείψεων υποθηκών, εγγραφών ή άρσεως κατασχέσεων, εγγραφών ή διαγραφών διεκδικήσεων εις τους αριθμούς των οικείων βιβλίων»...» (ΣΤΕ 429/2008, ΝΟΜΟΣ).

## **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 513, 1033, 1192 παρ.1, 1194 και 1198 ΑΚ προκύπτει ότι για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου, λόγω πωλήσεως, εκτός των άλλων, απαιτείται συμφωνία πωλητή και αγοραστή με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή αυτής και ότι **η κτήση της κυριότητας στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο επέρχεται από και διά της μεταγραφής** (σχετ. ΑΠ 1824/2001 ΕλλΔνη 43.1381, Εφ.Θεσ. 1762/2003 ό.π.). Επομένως, **χωρίς τη μεταγραφή ή με άκυρη μεταγραφή λόγω ουσιωδών ελλείψεων δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα σ' αυτόν που έγινε η μεταβίβαση, ο οποίος απλώς ενοχικό δικαίωμα έχει για παράδοση του πράγματος**. Η κυριότητα παραμένει σ' αυτόν που μεταβίβασε, ο οποίος έχει εξουσία διάθεσης του πράγματος (ΑΠ 636/72 ΝοΒ 21.30, ΕφΑθ 7157/1995 ΕλλΔνη 37.1089, Γ. Μπαλής, Εμπ.Δ. παρ. 190)...» (ΕφΔωδ 205/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 1762/2003 Αρμ 2004, τ. ΝΗ, σελ. 123, ΝΟΜΟΣ).

## **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ**

«...Κατά το άρθρο 1193 εδ.α' του ΑΚ, μεταγράφεται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου και κάθε αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας, εφόσον με αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα σε αλλότριο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα. Στο άρθρο 1195 του ΑΚ ορίζεται ότι η μεταγραφπτέα αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο καθώς και ότι αντί της αποδοχής της κληρονομίας δύναται να μεταγραφεί το κληρονομητήριο. Το άρθρο 1199 του ΑΚ περιέχει τον ορισμό ότι με τη μεταγραφή, κατά το άρθρο 1193, η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου θεωρούνται ότι περιήλθαν στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο από τον θάνατο του κληρονομούμενου, με την επιφύλαξη των διατάξεων για την αναβλητική αίρεση ή προθεσμία. Σύμφωνα δε με το άρθρο 1194 παρ. 2 του ΑΚ τη μεταγραφή δύναται να ζητήσει οποιοσδήποτε δικαιολογεί έννομο συμφέρον. Από τις ανωτέρω διατάξεις, συνδυαζόμενες μεταξύ τους και προς εκείνες των άρθρων 1956 του ΑΚ, 72 και 819 του ΚΠολΔ, προκύπτει ότι η κατόπιν αιτήσεως δανειστή του κληρονόμου γενόμενη μεταγραφή υπέρ του κληρονόμου, αφ' ενός, και υπέρ εκείνου που αυτός έχει κληρονομήσει, αφ' ετέρου αντιστοίχων κληρονομητηρίων τα οποία πιστοποιούν το κληρονομικό τους δικαίωμα αναφορικά με κληρονομίες περιλαμβάνουσες και ακίνητο που συνιστά αντικείμενο αναγκαστικής, εκ μέρους του δανειστή, εκτελέσεως, και των οποίων την έκδοση προκάλεσε, ο δανειστής, δικαστικώς (με ενάσκηση, κατά το άρθρο 72 του ΚΠολΔ, του σχετικού, μη προσωποπαγούς, δικαιώματος του οφειλέτη του, κληρονόμου που έχει αποδεχθεί την κληρονομία, να ζητήσει την έκδοση κληρονομητηρίου τόσον υπέρ του ιδίου όσο και υπέρ εκείνου τον οποίο αυτός κληρονόμησε και είχε επίσης αποδεχθεί την κληρονομία άλλου, κυρίου του ακινήτου), συνεπάγεται, κατά νομικό, εκ του άρθρου 1199 του ΑΚ, πλάσμα, περιέλευση της κυριότητας του ακινήτου στον κληρονόμο μεν που ο οφειλέτης κληρονόμησε, από το θάνατο του πρώτου κληρονομούμενου και αρχικού κυρίου, στον οφειλέτη δε από το θάνατο του πρώτου κληρονόμου (δεύτερου κληρονομούμενου). Ούτως ώστε και τυχόν διαδικασία πλειστηριασμού του ακινήτου κατά του πρώτου ή του δεύτερου κληρονόμου, αναγόμενη σε χρόνο προγενέστερο της συντελεσμένης ήδη μεταγραφής των κληρονομητηρίων, να μην είναι άκυρη από έλλειψη κυριότητος εκείνου κατά του οποίου η αναγκαστική εκτέλεση έχει επιχειρηθεί, για το λόγο της μη μεταγραφής ακόμη, τότε, αποδοχής της κληρονομίας ή

κληρονομητηρίου (και Ολ. ΑΠ 387/1961)...» (ΑΠ 179/1992 ΝοΒ 1994, τ. 42, σελ. 195, ΕΕΝ 1993, τ. 42, σελ. 262) «...το δικαίωμα κυριότητας του κληρονόμου τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της μεταγραφής της πράξεως αποδοχής της κληρονομίας και η κυριότητα που επέρχεται με αυτή θεωρείται ότι περιήλθε στον κληρονόμο από το θάνατο του κληρονομούμενου, μέχρι δε την πλήρωση της αιρέσεως δεν ανήκει σε άλλο πρόσωπο (ΟΛΑΠ 108/1978). Η αναδρομική όμως ενέργεια της μεταγραφής της πράξεως αποδοχής δεν συνεπάγεται και την κατάλυση δικαιωμάτων τρίτων στα κληρονομιαία ακίνητα αποκτηθέντων νομίμως μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, όπως η κυριότητα που αποκτήθηκε πρωτοτύπως με χρησικτησία, συμπληρωθείσα μέχρι το χρόνο της μεταγραφής (ΟΛΑΠ 7/2004, ΑΠ 1460/2008, ΑΠ 1538/1995, ΕΛΔ 38.1950). Έτσι για να απωλέσει ο κύριος το δικαίωμα της κυριότητάς του, πρέπει ή να περιέλθει αυτή με κάποιο νόμιμο τρόπο σε άλλον ή να παραιτηθεί νόμιμα από αυτή (ΑΠ 352/2007 ΕΛΔ 2008.1056)...» (ΕφΑθ 319/2009 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1107).

## **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ**

«...Κατά το άρθρο 997 παρ. 3 εδ. α και του ΚΠολΔ, σε όποιον επέβαλε την κατάσχεση και στους δανειστές που αναγγέλθηκαν δεν αντιτάσσεται η μεταγραφή ή η εγγραφή υποθήκης που έγινε μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο των κατασχέσεων (παρ. 3 εδ. α). Αν συμπέσει την ίδια ημέρα εγγραφή κατάσχεσης και μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης στο ίδιο ακίνητο, προτιμάται αυτή που καταχωρίστηκε έστω και ελάχιστο χρόνο ενωρίτερα (παρ. 4). Σαφώς προκύπτει ότι οι εν λόγω διατάξεις αναφέρονται και περιλαμβάνουν πρωτίστως τη μεταγραφή οποιουδήποτε τίτλου, μεταβιβαστικού κυριότητας ή δημιουργικού άλλου εμπράγματος δικαιώματος, εφόσον η μεταγραφή αποτελεί προϋπόθεση της μεταβίβασης και γενικά της κτήσης του εμπράγματος δικαιώματος. Οι άνω διατάξεις αναφέρονται μόνο στην εγγραφή στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και δεν πλήττουν τον τίτλο. Η εφαρμογή τους, πάντως, δεν εξαρτάται από τη χρονολογία ή το κύρος του τίτλου. Μοναδική προϋπόθεση της εφαρμογής της 997 παρ. 3 είναι η προηγούμενη εγγραφή της κατάσχεσης στο οικείο βιβλίο κατασχέσεων, χωρίς να έχει σημασία ο χρόνος της επιβολής της κατάσχεσης αλλά ο χρόνος εγγραφής της στο βιβλίο κατασχέσεων. Επίσης, δεν έχει σημασία η εκ μέρους του αγοραστή κτήση της νομής του κατασχεθέντος πριν από την εγγραφή της κατάσχεσης, διότι λαμβάνεται υπόψη η κατασχεθείσα κυριότητα (ΑΠ 670/1976 ΝοΒ 25.38), εκτός αν τέτοια νομή είναι δυνατό να θεμελιώσει την προβλεπόμενη από το άρθρ. 936 ΚΠολΔ ανακοπή. Από το γράμμα του άρθρ. 997 παρ. 3 ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου, συνάγεται ότι δεν απειλείται ακυρότητα των κατά τα ανωτέρω εγγραφών στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών του οικείου υποθηκοφυλακείου...» (ΕφΘεσ 1762/2003 Αρμ 2004, τ. ΝΗ, σελ. 123, ΝΟΜΟΣ, ΕφΔωδ 205/2006, ΝΟΜΟΣ).

## **ΔΙΠΛΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ**

Εάν με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο καταρτίζονται περισσότερες δικαιοπραξίες για τις οποίες προβλέπεται μεταγραφή, πρέπει να καταχωρίζονται χωριστά και οι δύο στο βιβλίο μεταγραφών. **Η πράξη που δεν καταχωρήθηκε ξεχωριστά θεωρείται ότι δεν μεταγράφηκε** (ΑΠ 182/2009 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1176, ΑΠ 201/1978 ΝοΒ. 1979, τ. 27, σελ. 44, ΕφΘεσ 47/2007 Αρμ. 2008, τ. ΞΒ, σελ. 57, ΝΟΜΟΣ, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 9389/2001, ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 223, ΕφΠειρ 901/2001 ΕπΔικΠολ 2002, σελ. 45, Ειρ.Αργαλ. 18/1991 ΑρχΝομ. 1993, τ. ΜΔ, σελ. 49) «...Στην περίπτωση δε που με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο καταρτίζονται δύο δικαιοπραξίες, οι οποίες πρέπει κατά το νόμο να μεταγραφούν και οι δύο, τότε κάθε μία από αυτές πρέπει να μεταγράφεται ξεχωριστά στις μερίδες όλων των συμβαλλομένων, διότι, διαφορετικά, δεν επέρχονται τα αποτελέσματα της

**δικαιοπραξίας, που δεν μεταγράφηκε** (ΑΠ 558/1995 ΕλλΔνη 35.1539, ΑΠ 1749/1987 ΝοΒ 36.1633, ΑΠ 1177/1986 ΝοΒ 35.895, ΑΠ 201/1978 ΝοΒ 27.44, ΑΠ 887/1976 ΝοΒ 25.342, Εφ.Αθ. 901/2001 ΕΔΠ 2002.44, Εφ.Ναυπλ. 135/1998 ΕλλΔ/νη 39.1394)...» (ΕφΑθ 5576/2005 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 187, ΝΟΜΟΣ) «...Οι δικαιοπραξίες αυτές μπορούν να συντελεσθούν σε ενιαία εξωτερική πράξη, αν πρόκειται για ακίνητο και να ενσωματωθούν στο αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο (Σόντης Γνωμ. Ν.Δικ. 17.263). Κατά συνέπεια μπορεί να προσκομισθεί για μεταγραφή και το μοναδικό αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο φύλακας των μεταγραφών όμως οφείλει να αποβλέψει αυτοτελώς σε κάθε μία από τις ενσωματωθείσες στο αυτό συμβόλαιο δικαιοπραξίες και να σημειώσει στο βιβλίο μεταγραφών δύο φορές το όνομα κάθε συμβαλλομένου του ενός ως δικαιοδότη της κυριότητας και ως δικαιούχου της επικαρπίας και του άλλου ως δικαιοδότη της επικαρπίας και ως δικαιούχου της κυριότητας. Το ίδιο να κάνει και στο ευρετήριο των μεταγραφών...» (ΕφΠατρών 953/2003 ΑχΝομ 2003, τ. 19, σελ 138). «...εν τη εν τω ευρετηρίω μεταγραφών μερίδι του δικαιοπαρόχου του αναιρεσιβλήτου και τη οικεία στήλη αυτού, σημειούται ως αντικείμενον του μεταγραφέντος ως άνω συμβολαίου «σύστασις οριζοντίου ιδιοκτησίας και δημ. κανονισμού πολυκατοικίας», χωρίς να σημειούται διακεκριμένως η δε αυτού σύστασις της προσωπικής δουλείας οικήσεως υπέρ της αναιρεσιούσης ούτε σημειούται εν τη εις το αυτό βιβλίον μερίδι της αναιρεσιούσης και τη οικεία στήλη, η σύστασις υπέρ αυτής της ως άνω δουλείας και συνεπώς μη αλλοιωθέντος του επί του επιδίκου διαμερίσματος δικαιώματος πλήρους κυριότητας του δικαιοπαρόχου του αναιρεσιβλήτου, ως τοιούτον (δικαίωμα πλήρους κυριότητας) μετεβιβάσθη εις τον αναιρεσίβλητον και επί τη αιτιολογία ταύτη έκρινε βάσιμον την αγωγήν τούτου κατά της αναιρεσιούσης, διώκουσαν την αναγνώρισιν της κυριότητας του και την απόδοσιν του υπό ταύτης κατεχομένου διαμερίσματος. Ταύτα δεχθέν το εφετείον ουδαμώς παρεβίασε τας προπαρατεθείσας ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του ΑΚ και του β.δ. 533/1963...» (ΑΠ 201/1978 ΝοΒ 1979, τ. 27, σελ. 44, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...είναι αδιάφορο και δεν ασκεί καμία έννομη επιρροή η χρονική σειρά που μεταγράφησαν οι δύο πράξεις, καθώς και το εάν έλαβαν δύο αυτοτελείς αριθμούς μεταγραφής ή έναν (πράγμα που είναι σύνηθες συμβαίνον), αφού με τη μεταγραφή και της δεύτερης πράξης ολοκληρώθηκε η μεταγραφή και των δύο πράξεων, η οποία παράγει τα αποτελέσματά της (Μ. Σταθόπουλος, σε Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, άρθρο 1192.31, Γνωμοδ.Εισ.Πρ.Χίου 812/1957 Αρχ.Νομ. 8.653 και 9.60, Πρωτ.Πατρ. 523/1974 ΝοΒ 22.1219)...» (Γιάννη Κ. Κωστόπουλου, Δικηγόρου «ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΔΥΟ ΜΕΤΑΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ ΜΕ ΜΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ», ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 195).

### **ΠΟΥ ΚΑΤΑΧΩΡΕΙΤΑΙ Η ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΑΞΗ**

«...Από το συνδυασμό της διατάξεως του άρθρου 1194 του ΑΚ με τις ισχύουσες διατάξεις των άρθρων 1, 3, 5 και 6 του Ν. 4201/1961 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Οργανισμού των υποθηκοφυλακείων του Κράτους» και άρθρα 18, 19, 20 και 21 του Β.Δ. 533/1963, που εκδόθηκε κατά εξουσιοδότηση του πιο πάνω Ν.Δ/τος, σαφώς προκύπτει ότι κάθε μεταγραφητέα πράξη πρέπει να καταχωρίζεται όχι μόνον στα βιβλία των μεταγραφών κατά τα οριζόμενα στα άρθρ. 5 και 6 του Ν.Δ/τος 4201/1961, αλλά και στο ειδικό ευρετήριο μεταγραφών (ευρετήρια μερίδων) και προκειμένου για πώληση ακινήτου η πράξη πρέπει να καταχωρίζεται τόσο στη μερίδα του αγοραστή, όσο και στη μερίδα του πωλητή, αλλιώς δεν επέρχεται κανένα αποτέλεσμα και η μεταβίβαση της κυριότητας δεν συντελείται...» (ΑΠ (Γ' τμήμα) 443/1992 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 1026, ΕΕΝ 1993, τ. 35, σελ. 442).

## ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ

**α.** Αίτηση καθενός που έχει έννομο συμφέρον ή του συντάξαντος το έγγραφο Συμβολαιογράφου ή αρχής προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα.

**β.** Επικυρωμένο αντίγραφο του μεταγραφτέου τίτλου.

**γ.** Περίληψη, με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 3 του Β.Δ.533/1963.

«...“η περίληψις της μεταγραφής δέον να περιέχη κατά σειράν **α)** τον αριθμόν και το έτος του παραδιδόμενου προς μεταγραφήν εγγράφου, το ονοματεπώνυμον και την ιδιότητα του συντάξαντος αυτό υπαλλήλου ή αρχής **β)** τα ονόματα των ενεχομένων προσώπων... **γ)** συνοπτικήν περιγραφήν του ακινήτου... **δ)** το αντικείμενον της πράξεως... **ε)** τον τίτλον κτήσεως του εκποιούντος...” (Εφαθ 325/2001)...» (ΜΠΡεθ 320/2003, Ρεθυμνιώτικη Νομική Επιθεώρηση, 2005, σελ. 96, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αίτηση με περιεχόμενο τη διόρθωση περίληψης μεταγραφής είναι μη νόμιμη, διότι δεν προβλέπεται από το νόμο. Η διόρθωση γίνεται βάσει εγγράφων που είναι όμοια με εκείνα που απαιτούνται για την πρώτη εγγραφή (ΜΠΘεσ 13740/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ).

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζονται οι διατάξεις του άρθρου 9 του Β.Δ. 533/1963, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Β.Δ. 1043/1966, περί του τρόπου σύνταξης της περίληψης κυρίως από τους δικηγόρους όπως π.χ. στα κληρονομητήρια, τα αλλοδαπά συμβόλαια, στις προσημειώσεις υποθήκης, στις αγωγές και σε κάθε άλλη περίπτωση που προβλέπεται από το νόμο. Πρέπει να τονιστεί ότι για πρώτη φορά καθιερώθηκε η περίληψη των προς καταχώριση εγγράφων από το άρθρο 9 του Β.Δ. 533/1963. Μετά την αντικατάσταση του άνω άρθρου, σε περίπτωση ασυμφωνίας του τίτλου με την περίληψη, δεν ισχύει πλέον η παράλληλη ευθύνη του συντάσσοντος τον τίτλο και του Υποθηκοφύλακα (άρθρο 9 Β.Δ. 533/1963). Τώρα την αποκλειστική ευθύνη έχει ο καταρτίσας τα δύο έγγραφα. Και τούτο τονίζεται επειδή ο Υποθηκοφύλακας ενεργεί τις καταχωρίσεις με βάση την περίληψη, οπότε εάν ο τίτλος αναγράφει ως μεταβιβαζόμενο το Α-1 διαμέρισμα και στην περίληψη αναφέρεται ως Α-3, όπως και έγινε η εγγραφή, νόμιμη είναι η εγγραφή ως Α-3 διαμέρισμα. Η περίληψη των συμβολαίων καταρτίζεται αποκλειστικά και μόνο: α) από τον συντάξαντα το συμβόλαιο. β) από τον αντικαταστάτη του ή νόμιμο αναπληρωτή του. γ) από τον αρχειοφύλακα και δ) στην περίπτωση που το συμβόλαιο βρίσκεται στο αρχείο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου, ορίζεται από τον Εισαγγελέα ειδικός Συμβολαιογράφος για να συντάξει την περίληψη. Ο Δικηγόρος δεν μπορεί να συντάξει περίληψη συμβολαίου, όπως τούτο προβλέπεται για τα αλλοδαπά συμβόλαια.

**δ.** Φύλλο Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.), εάν πρόκειται για πράξεις εξ επαχθούς ή και χαριστικής αιτίας (πώληση, ανταλλαγή, διανομή, δωρεά, γονική παροχή, κ.λ.π), νομίμως θεωρημένο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Εάν δεν υπάρχει, θα αναζητηθεί από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και εάν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι αδύνατη η χορήγηση αντιγράφου λόγω παρέλευσης δεκαετίας και καταστροφής των αρχείων, απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. για το λόγο αυτό.

## ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ

**α.** Το είδος της δικαιοπραξίας.

**β.** Τα πρόσωπα των συμβαλλομένων.

**γ.** Η ταυτότητα του ακινήτου. «...Κατά δε το άρθρον 3 του εις εκτέλεσιν του Ν. 4211/61 εκδοθέντος β.δ/τος 533/63 έκαστον ακίνητον περί του οποίου κρίνεται να γίνει καταχώρησις εις τα υπό του υποθηκοφύλακος τηρούμενα βιβλία πρέπει να περιγράφεται ως ακολούθως: **α)** Το είδος του ακινήτου, εάν είναι αστικόν ή αγροτικόν, μεταλλείον, ορυχείον ή λατομείον, **β)** ο Δήμος ή η Κοινότης, ένθα κείται το ακίνητον, **γ)** επί αστικού ακινήτου η οδός, ο αριθμός και η συνοικία, ελλείψει δε τούτων η ενορία ή άλλη ονομασία θέσεως, επί αγροτικού δε ή έτερου ακινήτου η



ονομασία του κτήματος ή της θέσεως εάν υπάρχουν, **δ)** τα φυσικά όρια και οι όμοροι γείτονες εκ των ανωτέρω διατάξεων συνδυαζομένων προς τα τοιαύτας του άρθρου 8 του ν. 670/1977 περί Κώδικος συμβ/φων, ως τούτος τροποποιηθείς εν συνεχεία δια του ν.1653/76 ισχύει νυν, συνάγεται ότι εκτός της ιδιότητας και της θέσεως του ακινήτου, τα οποία πρέπει απαραίτητως να αναφέρονται εις την μεταγραφόμενη πράξιν ώστε να προκύπτει η ταυτότης αυτού, απαιτείται επίσης ν' αναγράφεται η έκτασις, και τα όρια και εις περίπτωσιν μεταβιβάσεως οικοδομών και ο αριθμός των ορόφων και διαμερισμάτων και καθώς επίσης και παν άλλο στοιχείον το οποίον κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας και τα συναλλακτικά ήθη είναι απαραίτητα δια την διάγνωσιν της ταυτότητος του ακινήτου (βλ. Μπαλίν γνωμ. εις Θεμ. 49-39, ΑΠ 301/40, Θεμ. 51, 728, Φίλιον εις Γεωργιάδου – Σταθοπούλου: υπ' αριθ. 1198 αρ. 6 ένθα και παραπομπαί εις συγγραφείς και νομολογία, Ράμμον: εις Ερμ. υπ' αρθρ. 1196). Πάντως εφ' όσον εκ της προς μεταγραφήν πράξεως προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου, η έλλειψις περαιτέρω περιγραφής αυτού δεν έχει σημασίαν και τούτο διότι δεν απαιτείται κατηγορηματικώς καθορισμένη περιγραφή του μεταβιβαζομένου πράγματος δια το κύρος της περί μεταβιβάσεως αυτού δικαιοπραξίας, επαρκής δε είναι ο καθορισμός του πράγματος κατά τρίτου μη γεννώντα αμφιβολίαν μη επερχομένης εξ ατελούς περιγραφής του μεταβιβαζομένου ακινήτου ακυρότητος της δια την μεταβίβασιν της κυριότητος αυτού απαιτουμένης μεταγραφής (βλ. ΑΠ. 597/68 ΝοΒ 1969-283, Μπαλή Γεν. Αρχ παρ. 30 και 184, Εμπραγμ. παρ. 191, βλ. όμως Ράμμον, Εις Ερμ. ΑΚ υπ' αριθμ. 1196 αριθμ. 8, Π.Πρ.Κερ. 224/1979 ενθ. ανωτ.) Κατά πάσαν όμως περίπτωσιν ελλείψεις εξ αιτίας της κυριότητος του τίτλου του δικαιοπαρόχου δεν επηρεάζουν το κύρος της μεταγραφής (βλ. Φίλιον: ενθ. ανωτ. υπ' αριθμ. 1196 αρ. 8, ΑΠ 410/1933, Θεμ. 44-805)...» (ΜΠΑΘ 2644/1991, ΑρχΝομ 1992, τ. 43, σελ. 622, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**δ. Το είδος και η έκταση του συνιστώμενου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου.**

### **ΧΡΟΝΟΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ – ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ**

«...Η κτήση της κυριότητος ακινήτου συντελείται από και δια της μεταγραφής της συμβολαιογραφικής συμφωνίας, δεδομένου δε ότι ο νόμος δεν τάσσει προθεσμία εντός της οποίας πρέπει να γίνει η μεταγραφή, **ο τίτλος, με τον οποίο αποκτάται η κυριότητα, δύναται να μεταγραφεί οποτεδήποτε και η μεταγραφή που έγινε με αυτό τον τρόπο επιφέρει πλήρη τα έννομα αποτελέσματά της, αρκεί μόνο να μη μεταγράφηκε προηγουμένως άλλος τίτλος κτήσεως κυριότητος του ίδιου ακινήτου υπέρ άλλου** (ΑΠ 125/1962 ΝοΒ 10.700)...» (ΑΠ 604/2007, ΝΟΜΟΣ) «...αυτή μπορεί να γίνει οποτεδήποτε και παράγει έκτοτε πλήρη τα αποτελέσματά της, αρκεί μόνο να μην έχει προηγηθεί για το ίδιο ακίνητο άλλη μεταγραφή τίτλου μεταβιβαστικού της κυριότητος υπέρ τρίτου προσώπου. Επομένως, **μπορεί να γίνει η μεταγραφή και μετά το θάνατο του μεταβιβάσαντος, τόσον πριν από την αποδοχή της κληρονομίας τούτου από τους κληρονόμους του, όσον και μετά από αυτήν, ακόμη δε και μετά την εκ μέρους των κληρονόμων μεταγραφή, κατά το άρθρο 1193 ΑΚ της δηλώσεώς τους περί αποδοχής της κληρονομίας, γιατί οι κληρονόμοι αυτοί δεν αποκτούν έναντι αυτού προς τον οποίο είχε γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου περισσότερα δικαιώματα, απ' όσα είχε ο κληρονομηθείς έναντι του αγοραστού...**» (ΑΠ 643/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1058, ΑΠ 645/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1059, ΑΠ 942/2000 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 137, ΕφΛαρ 700/2007 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑΘ 4808/1996 Αρμ. 1997, τ. ΝΑ, σελ. 630).

Όμως, στοιχοῦμενοι με την **αρχή της προτεραιότητας** και για την προστασία του εντολέα μας, **απαραίτητο είναι η μεταγραφή να ΓΙΝΕΙ, ΕΑΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΟΝ, ΤΗΝ ΙΔΙΑ ΗΜΕΡΑ ΜΕ ΤΗΝ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ. ΣΕ ΚΑΘΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΤΟ ΤΑΧΥΤΕΡΟ ΔΥΝΑΤΟΝ.** Και αυτό για ν' αποφευχθεί ο κίνδυνος μεταβιβάσεως του ακινήτου ή επιβάρυνσής του με βάρη που

θα το συνοδεύουν (π.χ. επιβολή στον ενδιάμεσο μέχρι τη μεταγραφή χρόνο, κατάσχεσης εις βάρος του ή των πωλητών – δικαιοπαρόχων του εντολέα μας, εγγραφή υποθήκης κατά τον ίδιο τρόπο, νέα μεταβίβαση του ακινήτου με προηγούμενο χρόνο μεταγραφής κ.λ.π.).

**Η μεταγραφή δεν έχει αναδρομική ισχύ αλλά ενεργεί για το μέλλον, εκτός από την περίπτωση της μεταγραφής δήλωσης αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας, οπότε η κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί των κληρονομιών ακινήτων, θεωρείται ότι αποκτήθηκε κατά το χρόνο επαγωγής της κληρονομίας.**

**Μέχρι τη μεταγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας η κυριότητα παραμένει στον δικαιοπάροχο (πωλητή, δωρητή κ.λπ.).**

### **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΜΕΤΑ ΠΑΡΕΛΕΥΣΗ ΕΤΟΥΣ**

«...Στο άρθρο 15 του ως άνω Ν.325/1976 ορίζονται τα εξής: “...Εν περιπτώσει υποβολής προς μεταγραφήν τίτλου, μετά παρέλευσιν έτους τουλάχιστον από της συντάξεως τούτου, τα καταβλητέα δια την μεταγραφήν αναλογικά, κατά περιπτώσιν δικαιώματα, υπολογίζονται βάσει της κατά τον χρόνον της μεταγραφής πραγματικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, ως ταύτα περιγράφονται εις τον μεταγραφτέον τίτλον. Εις τας περιπτώσεις ταύτας ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζόμενου γίνεται βάσει ειδικής εκθέσεως εκτιμήσεως του οικείου Οικονομικού Εφόρου, εκδιδομένης κατ’ αίτησιν του Υποθηκοφύλακος...” Με τις διατάξεις αυτές προβλέπεται διοικητική διαδικασία καθορισμού της αξίας επί της οποίας υπολογίζονται τα υπέρ του Δημοσίου και του άμισθου υποθηκοφύλακος αναλογικά δικαιώματα και με αυτήν διασφαλίζονται δημόσια έσοδα προερχόμενα και από τις δύο κατηγορίες δικαιωμάτων...” (ΣΤΕ 1586/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1068).

### **ΑΚΥΡΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ**

«...Η έλλειψη κάποιου στοιχείου είτε στην περίπτωση καταχώρισης στα βιβλία μεταγραφών, είτε στο ευρετήριο μεταγραφών, τότε μεν επάγεται την ακυρότητα της μεταγραφής όταν η έλλειψη αφορά ουσιώδες στοιχείο, όταν δηλαδή εξαιτίας της έλλειψης αυτής η μεταγραφή, όπως ενεργήθηκε, δεν είναι ικανή να παράσχει προς τους τρίτους τη δημοσιότητα για την πράξη που μεταγράφηκε, όπως τη θέλησε ο νόμος...Επομένως, η μη αναγραφή στο ευρετήριο μερίδων των στοιχείων της ταυτότητας των ενεχόμενων προσώπων της πράξης που μεταγράφεται, εφόσον δημιουργείται από την έλλειψη αυτή αμφιβολία, επάγεται την ακυρότητα της μεταγραφής (ΑΠ 443/1992)...» (ΑΠ 1987/2008, ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 936, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 1634/1990 ΑρχΝομ. 1990, τ. 41, σελ. 347).

## V. ΤΙΤΛΟΙ ΠΟΥ ΧΡΗΣΟΥΝ ΙΔΙΑΙΤΕΡΗΣ ΠΡΟΣΟΧΗΣ

### ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΑΤΑΔΙΚΗΣ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ

«...Κατά το άρθρο 949 εδ. α' ΚΠολΔ, όταν κάποιος καταδικάζεται σε δήλωση βουλήσεως, η δήλωση αυτή θεωρείται ότι έγινε μόλις η απόφαση γίνει τελεσίδικη. Με τις προηγούμενες διατάξεις των άρθρων 941 έως 948 ΚΠολΔ ρυθμίζεται η εκτέλεση των υποχρεώσεων προς υλική πράξη (παράδοση ή απόδοση πράγματος, επιχείρηση πράξεων, παράλειψη και ανοχή) το όλο δε σύστημα των εκτελέσεων ολοκληρώνεται με το άρθρο 949 ΚΠολΔ, που προβλέπει την εκπλήρωση υποχρεώσεων κατευθυνόμενων προς επιχείρηση νομικής πράξεως, είναι δε συνυφασμένο με τελεσίδικη καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως. Η έννοια της δηλώσεως βουλήσεως δεν προσδιορίζεται από το άρθρο αυτό, αλλά από το ουσιαστικό δίκαιο, αποτελεί δε νομικό γεγονός, το οποίο, είτε αυτοτελώς είτε συνδυαζόμενο με άλλα γεγονότα, παράγει έννομες συνέπειες. Το εκάστοτε εφαρμοζόμενο ουσιαστικό δίκαιο προσδιορίζει τις συνέπειες της δήλωσης βουλήσεως, τις διατυπώσεις ολοκληρώσεως της δικαιοπραξίας και τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, που πηγάζουν από τη δικαιοπραξία. **Κατά συνέπεια, η αγωγή προς καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως πρέπει να βρίσκει νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου, δηλαδή να στηρίζεται σε πραγματικά γεγονότα που δημιουργούν ενοχή** (ΕφΑθ 2879/1990 ΕλλΔνη 32.1023, Μπρίνια, Αναγκ. Εκτέλεση, τόμος Β', έκδοση Β', κάτω από το άρθρο 949, παρ. 238, 238α, σ. 652 επ., 655 επ.)...» (ΕφΑθ 3227/1994 ΝοΒ 1995, τ. 43, σελ. 718, ΕφΑθ 2879/1990 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 1023, ΑΠ 937/2008 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 2470, ΜΠΘεσ 2902/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Με την τελεσιδικία της σχετικής καταδικαστικής αποφάσεως, κατά πλάσμα του νόμου, θεωρείται ότι έχει γίνει η δήλωση βουλήσεως του καταδικασθέντος, όχι όμως ολόκληρη η δικαιοπραξία. Έτσι, σε περίπτωση διμερούς δικαιοπραξίας, ο ενάγων – δανειστής ο οποίος επέτυχε την έκδοση αποφάσεως, που καταδικάζει σε δήλωση βουλήσεως τον οφειλέτη του, οφείλει να αποδεχθεί, μετά την τελεσιδικία της αποφάσεως, τη δήλωση βουλήσεως του αντιδίκου του – οφειλέτη, προκειμένου να ολοκληρωθεί η σύναψη της συμβάσεως. **Όταν πρόκειται για εμπράγματη δικαιοπραξία που αφορά ακίνητο, ο ενάγων οφείλει ν' αποδεχθεί τη δήλωση βουλήσεως του αντιδίκου του, που προκύπτει από την καταψηφιστική απόφαση, με συμβολαιογραφική δήλωση αποδοχής (άρθρ. 369 ΑΚ) και να μεταγράψει στο βιβλίο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου, τόσο την απόφαση, όσο και τη συμβολαιογραφική δήλωση της αποδοχής της. Μόνο μετά την μεταγραφή και της αποφάσεως και της συμβολαιογραφικής δηλώσεως αποδοχής της βουλήσεως του αντιδίκου, που αντικαθιστά αυτή η απόφαση, μεταβιβάζεται σύμφωνα με τα άρθρα 159, 369, 1033 και 1192 παρ.1 και 4 ΑΚ η κυριότητα, ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στον ενάγοντα** (Μπαλής Εμπρ. Δικ. παρ. 186 αριθμ. 4, Μπρίνιας ό.π. παρ. 242 σελ. 669 και 670, ΑΠ 1892/1986 ΕΕΝ 1987.680, ΑΠ 439/1984 ΝοΒ 33.408)...» (ΜΠΘεσ 27350/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Αν η καταδίκη σε δήλωση βούλησης εξαρτήθηκε από αντιπαροχή η δήλωση βούλησης θεωρείται ότι έγινε από τη στιγμή που εκπληρώθηκε η αντιπαροχή ή επήλθε υπέρημερία αποδοχής της. Με τη διάταξη αυτή θεσμοθετείται ειδικός τρόπος αναγκαστικής εκτέλεσης, η οποία επέρχεται, κατά πλάσμα του νόμου, από την τελεσιδικία της απόφασης που καταδικάζει σε δήλωση βούλησης τον οφειλέτη. Προϋπόθεση είναι αφενός μεν η ιδιότητα του ενάγοντος ως φορέα της αξίωσης να δεχθεί τη δήλωση αυτή και αφετέρου η ιδιότητα του εναγομένου ως οφειλέτη της. Η υποχρέωση του εναγομένου να δηλώσει τη βούλησή του προς τον ενάγοντα πρέπει να απορρέει είτε από δικαιοπραξία, την οποία ο νόμος εξοπλίζει με δεσμευτικότητα, είτε απευθείας από το νόμο (ΑΠ 76/2004 ΕλλΔνη 45.734). Εξάλλου, κατά το άρθρο 166 ΑΚ, καταρτισμένη σύμβαση αποτελεί και το προσύμφωνο, με το οποίο δημιουργείται τέλεια ενοχή, δηλαδή γεννιούνται

υποχρεώσεις και από τα δύο μέρη για τη σύναψη της κύριας σύμβασης (ΑΠ 152/2001 ΕλλΔνη 42.1636, ΑΠ 58/1997 ΕλλΔνη 39.127, ΕφΑθ 4273/2005 ΕλλΔνη 46.1551, ΕφΑθ 9758/2002, ΕλλΔνη 44.853, ΕφΑθ 2969/1998 ΕλλΔνη 39.665, ΕφΛαρ 333/2001 ΕλλΔνη 43.843). Οι υποχρεώσεις αυτές είναι αγωγίμες και καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δικαιούται να εγείρει αγωγή με αίτημα την κατά το άρθρο 949 ΚΠολΔ καταδίκη σε δήλωση βούλησης, η οποία θεωρείται ότι έγινε μόλις η απόφαση καταστεί τελεσίδικη, όπως προαναφέρθηκε (ΑΠ 58/1997, ΕφΑθ 9758/2002 ό.π.). Η τελευταία αυτή αγωγή μπορεί να εγερθεί και στην περίπτωση που είχε προσυμφωνηθεί, με το νόμιμο, όμως, τύπο, να πουληθεί πράγμα, το οποίο, κατά το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου, δεν ανήκει στην κυριότητα εκείνου που προσυμφώνησε την πώληση (πωλητή), γιατί η συμφωνία πώλησης, ακόμη και ξένου πράγματος, παρόλο που αποτελεί περίπτωση αρχικής υποκειμενικής αδυναμίας, είναι έγκυρη και ο πωλητής είναι υποχρεωμένος να αποκτήσει το πράγμα και παραδώσει τη νομή αυτού στον αγοραστή (ΑΠ 58/1997 ό.π., ΑΠ 242/1991 ΕλλΔνη 34.562). Τόσο η έλλειψη κυριότητας σ' αυτόν που προσυμφώνησε την πώληση, όσο και η απώλειά της, πριν από την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, συνιστούν αδυναμία παροχής, της οποίας οι συνέπειες ορίζονται στο νόμο, κατά τις διατάξεις των άρθρων 335, 362, 380 επ. ΑΚ (ΑΠ 152/2001, ΑΠ 58/1997, ΑΠ 242/1991, ΑΠ 528/1998 ΕλλΔνη 30.554, ΕφΑθ 2969/1998, ΕφΛαρ 333/2001 ό.π., ΕφΑθ 3227/1994 ΝοΒ 43.718). Ο αγοραστής έχει, λοιπόν, και στις περιπτώσεις των πιο πάνω ελλείψεων, έννομο συμφέρον ν' ασκήσει την αγωγή για καταδίκη σε δήλωση βούλησης, αφού δεν αποκλείεται να αποκτηθεί, ενδιάμεσα ή μεταγενέστερα (άρθρο 239 ΑΚ), από τον πωλητή η κυριότητα του πράγματος, το οποίο υποσχέθηκε να πουλήσει. Σε αποφαστική, πάντως, περίπτωση θα έχει ο αγοραστής, μετά την τελεσιδικία της απόφασης που καταδικάζει τον πωλητή σε δήλωση βούλησης και την αποδοχή της δήλωσης του πωλητή, κατ' άρθ. 949 ΚΠολΔ, όσα δικαιώματα του δίνουν οι ρυθμίσεις για τα νομικά ελαττώματα του πωληθέντος, κατά τις διατάξεις των άρθρων 513 και 516 του ΑΚ (βλ. τις παραπάνω παραπομπές, καθώς επίσης και Νικολόπουλο σε Ερμ.ΚΠολΔ Κεραμέα – Κονδύλη - Νίκα, άρθ. 949, αριθ. 2, Βαθρακοκοίλη, ΕρμΚΠολΔ, Τόμος 5ος, άρθ. 949, αριθ. 36, ΑΠ 891/1982 ΝοΒ 31.976 - ανθ., πάντως, Π. Γέσιου - Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης, Ειδικό Μέρος, Τόμος 2ος, έκδ. 2001, § 51, αριθ. 49, σελ. 100-101, Ε. Ποδηματά, Η Καταδίκη σε Δήλωση Βουλήσεως, § 51 IV1 σελ. 212 επ. και ιδίως 218-219 που υποστηρίζουν ότι, σε περίπτωση έλλειψης της κυριότητας του εναγομένου, η αγωγή του άρθρου 949 ΚΠολΔ πρέπει να απορρίπτεται ως νομικά αβάσιμη - πρβλ. και Κρητικό, Το Προσύμφωνο, 2η έκδοση, σελ. 370-371, Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση, Τόμος 2ος, εκδ. 1979, άρθ. 949, § 238α, σημ. 25 σελ. 659, Βαθρακοκοίλη ό.π., άρθ. 949 αριθ. 60). Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 166 του ΑΚ, το προσύμφωνο υπόκειται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για τη σύμβαση που πρέπει να συναφθεί. Δικαιοπραξία, για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτεί ο νόμος, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο, είναι άκυρη, κατ' άρθ. 159 ΑΚ και θεωρείται σαν να μην έγινε (άρθ. 180 του ίδιου κώδικα). Κατά τα άρθρα 369 και 1033 του ΑΚ, για την πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και, επομένως, στον τύπο αυτόν υποβάλλεται και το προσύμφωνο, το οποία αφορά τέτοια σύμβαση (ΑΠ 681/2003 ΝοΒ 52.43, ΑΠ 152/2001 ό.π., ΕφΑθ 7059/2004 ΕλλΔνη 46.912, ΕφΑθ 9770/2002 ΕλλΔνη 44.1003, ΕφΑθ 7120/2000 ΕλλΔνη 43.1460, ΕφΑθ 2764/1994, ΕλλΔνη 36.712, Κρητικός, ό.π., σελ. 201 επ. και 210). Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις προκύπτει ότι, αφού η αγωγή του άρθρου 949 ΚΠολΔ προϋποθέτει υποχρέωση του εναγομένου από σύμβαση ή απευθείας από το νόμο, δεν επιτρέπεται καταδίκη σε δήλωση βούλησης του εναγομένου που προσυμφώνησε άτυπα την πώληση ακινήτου, διότι η συμφωνία αυτή, για την οποία δε συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, λόγω της ακυρότητάς της, θεωρείται σαν να μην έγινε (ΕφΑθ 7120/2000 ό.π., Κρητικός ό.π., σελ. 369, Μπέης, Πολιτική Δικονομία, Τόμος 23ος, άρθ. 949, σελ. 1894, αριθ. 88). Η ακυρότητα λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο, όταν τα περιστατικά υποβάλλονται σ'

αυτό, διότι **οι διατάξεις για τον τύπο των δικαιοπραξιών είναι δημόσιας τάξης** (ΕφΑθ 7059/2004, ΕφΑθ 7120/2000 ό.π. ΕφΑθ 3410/1991 ΕλλΔνη 33.875, Μ. Καράσης και Σπυρ. Βρέλλης σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθ. 180, αριθ. 3 και άρθ. 159, αριθ. 8, αντίστοιχα, Σημαντήρας, Γενικές Αρχές, έκδ. 1980, § 37, αριθ. 687, σελ. 460)...» (ΕφΑθ 2180/2006 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 1470, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά το άρθρο 949 εδ. α' ΚΠολΔ, αν καταδικασθεί κάποιος σε δήλωση βουλήσεως, με την τελεσιδικία της απόφασης η δήλωση της βουλήσεως θεωρείται ως γενομένη. Η παραπάνω διάταξη που είναι ενταγμένη στο περί εκτελέσεως κεφάλαιο του ΚΠολΔ, αφορά την εκτέλεση προς εκπλήρωση υποχρεώσεως, η οποία προσδιορίζεται από το ουσιαστικό δίκαιο. Επομένως, **η αγωγή για καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει να βρίσκει νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου**, δηλαδή να στηρίζεται στο νόμο ή σε πραγματικά γεγονότα που δημιουργούν ενοχή, όπως, όταν η υποχρέωση προς δήλωση βουλήσεως είναι δυνατόν να απορρέει από σύμβαση, την οποία ο νόμος εξοπλίζει με δεσμευτικότητα, οπότε έχει ως γενεσιουργό λόγο τη δικαιοπραξία και κατευθύνεται προς επιχείρηση άλλης δικαιοπραξίας (βλ. σχετ. ΑΠ 850/82 ΕΛΔ 24/36, ΕΑ 2879/90 ΕΛΔ 32/1023, 7543/76 ΝοΒ 25/753). Αν το ουσιαστικό δίκαιο δεν παρέχει αγωγή, δεν χωρεί εξαναγκασμός κατά το άρθρο 949 ΚΠολΔ (ΕΑ 6928/91 ΕΛΔ 35/139). **Η παραπάνω αγωγή μπορεί να ασκηθεί και πλαγιαστικά**, δηλαδή μπορεί να χωρίσει και στην περίπτωση κατά την οποία η δήλωση βουλήσεως πρέπει να γίνει από τον εναγόμενο προς τρίτο, και για την οποία έχει έννομο συμφέρον ο ενάγων (βλ. Ιωάν. Μπρίνια: Αναγκ. Εκτέλεση, Εκδοση Β', Τόμος Β', σελ. 656 – 657)...» (ΕφΑθ 3252/2004 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 36, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 408/2009, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΚΑΤΑΔΙΚΗΣ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ**

**α.** Αίτηση στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα. **β.** Τελεσίδικη δικαστική απόφαση. **γ.** Περίληψη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Β.Δ. 533/1963. **δ.** Κλήση προς τον αντίδικο για σύνταξη οριστικού συμβολαίου ενώπιον του Συμβολαιογράφου, για ορισμένη ημέρα και ώρα. **ε.** Συμβολαιογραφική πράξη μη εμφάνισης του αντιδίκου. **στ.** Δήλωση αποδοχής της απόφασης από τον ενάγοντα. **ζ.** Υποβολή Φ.Μ.Α. **η.** Τριπλότυπο καταβολής Φ.Μ.Α.

Σημειώνεται, ότι πριν από την αποδοχή, αυτός που αποδέχεται πρέπει να υποβάλλει επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας του υπόχρεου. 'Αν δεν γνωρίζει την κατά τα παραπάνω αρμόδια Δ.Ο.Υ., τότε υποβάλλει το αντίγραφο στον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του υπόχρεου, όπως αυτή αναφέρεται στην αγωγή. Ο Προϊστάμενος θα του χορηγήσει βεβαίωση, η οποία θα επισυναφθεί στην πράξη αποδοχής από τον Συμβολαιογράφο.

#### **ΣΥΝΤΑΞΗ – ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΠΟΥ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΗΚΕ ΣΤΗΝ ΑΛΛΟΔΑΠΗ (ΑΛΛΟΔΑΠΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ)**

«...Από τη διάταξη του άρθρου 11 του Α.Κ. προκύπτει ότι **κάθε δήλωση βουλήσεως που τείνει στην παραγωγή ορισμένου έννομου αποτελέσματος (δικαιοπραξία), είναι έγκυρη, ως προς τον τύπο, αν είναι σύμφωνη είτε με το δίκαιο που διέπει το περιεχόμενό της, είτε με το δίκαιο του τόπου που επιχειρείται, είτε με το δίκαιο της ιθαγενείας όλων των μερών, ενώ από τη διάταξη του άρθρου 12 του ίδιου κώδικα προκύπτει ότι ο τύπος της εμπράγματης δικαιοπραξίας ρυθμίζεται από το δίκαιο της τοποθεσίας του πράγματος (Lex rei sitae).** Η τελευταία διάταξη έχει εφαρμογή επί εμπραγμάτων μόνο δικαιοπραξιών όπως είναι η κατά το άρθρο 1033 του ίδιου κώδικα συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος ότι μετατίθεται σε αυτόν η κυριότητα ακινήτου, η οποία, κατά την ίδια διάταξη γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και

υποβάλλεται σε μεταγραφή, σε αντίθεση με την ενοχική σύμβαση της πώλησης η οποία αποτελεί και την κατά την ίδια διάταξη του αρθ. 1033 του ΑΚ νόμιμη αιτία και διέπεται από το άρθ. 11 του Α.Κ. Από όλα τα παραπάνω, προκύπτει ότι η δικαιοπραξία μεταβιβάσεως ακινήτου, που βρίσκεται στην Ελλάδα, πρέπει να γίνεται με δημόσιο έγγραφο, ενώπιον δημόσιας αρχής αρμόδιας κατά τόπον και καθ' ύλην, η οποία προκειμένου για δικαιοπραξία που γίνεται στην Ελλάδα είναι ο συμβολαιογράφος, ενώ για αυτήν που γίνεται στην αλλοδαπή και στην ένδικη περίπτωση στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, είναι η καθοριζόμενη από το εσωτερικό δίκαιο της πολιτείας στην οποία καταρτίζεται αυτή δηλαδή ο δημόσιος Συμβολαιογράφος (notary public). Εξάλλου, για να κριθεί αν το έγγραφο με το οποίο καταρτίζεται η συμφωνία στην αλλοδαπή φέρει το χαρακτήρα δημοσίου εγγράφου, με την έννοια του συμβολαιογραφικού πρέπει ο αλλοδαπός συμβολαιογράφος να βεβαιώνει ότι ο συμβαλλόμενος ή τα συμβαλλόμενα μέρη: **α)** δήλωσαν ενώπιόν του το είδος της σύμβασης **β)** την εκτέλεσή της και **γ)** ότι η Σύμβαση είναι αποτέλεσμα της ελεύθερης βούλησής τους, ενόψει του άρθρου 439 του Κ.Πολ.Δ., και να εφαρμοστούν οι διατάξεις του τόπου όπου εκδόθηκε. Επομένως, έγγραφο συντεταγμένο κατά τις προβλεπόμενες από τον αλλοδαπό νόμο διατυπώσεις λογίζεται και στην Ελλάδα δημόσιο και αποτελεί πλήρη απόδειξη για όλους, ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτό κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 438 του Κ.Πολ.Δ (ΑΠ 517/1988, 617/1980, 1474/1979)...» (ΑΠ 589/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...κατά το άρθρο 12 Α.Κ. ο τύπος εμπράγματος δικαιοπραξίας ρυθμίζεται από το δίκαιο της τοποθεσίας του πράγματος. Η διάταξη αυτή έχει εφαρμογήν επί εμπραγμάτων μόνον δικαιοπραξιών, όπως είναι η κατά το άρθρο 1033 του αυτού Κώδικος συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότης ακινήτου, η οποία, κατά την αυτή διάταξη, γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Εκ τούτων συνάγεται, **ότι δικαιοπραξία μεταβιβάσεως ακινήτου κειμένου στην Ελλάδα, πρέπει να γίνεται με δημόσιον έγγραφον ενώπιον δημοσίας αρχής αρμοδίας κατά τόπον και χρόνον και η οποία, εάν μεν η δικαιοπραξία γίνεται στην Ελλάδα, είναι ο συμβολαιογράφος, εάν δε τελείται στην αλλοδαπή, είναι η καθοριζόμενη από το εσωτερικό δίκαιο της πολιτείας, στην οποίαν ενεργείται η δικαιοπραξία.** Εξ άλλου, για να κριθεί αν το έγγραφο με το οποίο καταρτίζεται η συμφωνία φέρει τον χαρακτήρα δημοσίου εγγράφου, πρέπει, ως προκύπτει εκ του άρθρου 439 Κ.Πολ.Δ., να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του δικαίου του τόπου της εκδόσεώς του. Συνεπώς έγγραφο συνταγόν κατά τις προβλεπόμενες από τον αλλοδαπό νόμο διατυπώσεις λογίζεται και στην Ελλάδα δημόσιο και παρέχει πλήρη απόδειξη ως προς όσα βεβαιώνονται σ' αυτό, κατά τα οριζόμενα υπό του άρθρου 438 Κ.Πολ.Δ....» (ΑΠ 517/1988 ΕΛΛΔνη 1989, τ. 30, σελ. 552, ΕΕΝ 1989, τ. 56, σελ. 269, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 617/1980 ΕΕΝ 1980, τ. 47, σελ. 861, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...κατά το άρθρο 12 ΑΚ ο τύπος εμπράγματος δικαιοπραξίας ρυθμίζεται από το δίκαιο της τοποθεσίας του πράγματος (lex rei sitae). Αυτό σημαίνει ότι κάθε δικαιοπραξία με την οποία συνιστάται, μεταβιβάζεται, αλλοιώνεται ή καταργείται εμπράγατο δικαίωμα σε πράγμα κινητό ή ακίνητο, διέπεται αναγκαστικά από lex rei sitae (Μαριδάκης, Ι.Δ.Δ. τομ. 1, σ. 404, Βάλληνδας, ΕρμΑΚ τομ. 1, σ. 21, Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, Αστικός Κώδικας, άρθρο 12, σ. 24). Κατά δε το άρθρο 1033 ΑΚ για την μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος ότι για νόμιμη αιτία μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα. Η συμφωνία δε, γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Η παραπάνω διάταξη απαιτούσα συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν επιτάσσει όπως αυτό απαραίτητα καταρτισθεί από Έλληνα συμβολαιογράφο. Επομένως **είναι δυνατόν να καταρτισθεί στην αλλοδαπή συμφωνία μεταβιβάσεως κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα, αρκεί να γίνει με δημόσιο έγγραφον ενώπιον δημόσιας αρχής, αρμοδίας κατά τόπον και χρόνον** (ΑΠ 617/80 ΕΕΝ 47.861, ΕφΑθ 9112/78 ΝοΒ 27.598, ΔΠρΑθ 8329/63 ΝοΒ 11.1091, Γνωμ.Εισ.Πρωτ. Καλαμάτας 2041/1962 ΝοΒ 10.955). Εξάλλου για να κριθεί αν το έγγραφο με το οποίο καταρτίζεται η συμφωνία φέρει τον χαρακτήρα του δημοσίου εγγράφου πρέπει

να εφαρμοστούν οι διατάξεις του δικαίου του τόπου συντάξεως, του εγγράφου λογιζομένου ως δημόσιου εγγράφου αν αυτό θεωρείται δημόσιο στον τόπο συντάξεώς του (πρβλ. άρθρο 439 ΚΠολΔ). **Συνεπώς έγγραφο που συντάχθηκε από αλλοδαπό δημόσιο λειτουργό και κατά τις διατυπώσεις του αλλοδαπού νόμου λογίζεται και στην Ελλάδα δημόσιο** (ΑΠ 257/1960 ΝοΒ 8.1036 ΑΠ 311/56, ΕφΑθ 9112/78 ΝοΒ 27.596, ΠΠρΠατρ 523//74 ΝοΒ 22.1222). Διότι κατά την κρατούσα αρχή στο διεθνές δίκαιο τα συντασσόμενα στην αλλοδαπή δημόσια έγγραφα αποτελούν απόδειξη του περιεχομένου τους και παρέχουν δημόσια πίστη (Public fides) όπως και τα ημεδαπά. Ειδικότερα **όσον αφορά τους αλλοδαπούς συμβολαιογράφους γίνεται δεκτόν ότι εξισώνονται με τους ημεδαπούς, εφόσον δεν παρουσιάζουν αυτοί ουσιώδεις διαφορές ως προς τα προσόντα και καθήκοντά τους, και αναγνωρίζονται ως έγκυρα τα συντασσόμενα έγγραφα κατά τους τύπους της πολιτείας τους, οποιοσδήποτε και αν είναι ο βαθμός, αυστηρότερος, ή χαλαρότερος, με τον οποίον αυτοί συμμετέχουν στην τελείωση των δικαιοπραξιών που περιλαμβάνονται στα έγγραφα** (Regelsberger – Μαριδάκη – Πράτσικα, Γ. Αρχ. παρ. 13 σημ. 2, Στρέιτ – Βάλληνδα, Ι.Δ.Δ. τομ. 2, σ. 120, Γ. Μαριδάκης, Ι.Δ.Δ. τομ. 1, παρ. 30, σημ. 32, 56, ο ίδιος γνωμοδ. εις Ε.Ε.Ν. 1938.466) (ΜΠΑθ 23/1988 ΕλλΔνη 1988, τ. 29, σελ. 1246) (ΕφΑθ 7402/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1104, ΕφΠατρών 111/2002 ΑχΝομ 2003, σελ 5, ΝΟΜΟΣ).

**ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΣΥΝΤΑΧΘΕΙ ΣΕ ΑΛΛΗ ΓΛΩΣΣΑ, ΜΕ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΕΤΑΙ Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Ή ΑΛΛΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ**

α. Αίτηση στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, β. Επίσημη μετάφραση του αλλοδαπού συμβολαίου στην ελληνική, που μπορεί να γίνει και από Έλληνα δικηγόρο, γ. Περίληψη του αλλοδαπού συμβολαίου, δ. Βεβαίωση της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., ότι υπεβλήθη δήλωση Φ.Μ.Α., καθώς και βεβαίωση της Τράπεζας της Ελλάδος για την ισοτιμία του νομίσματος της χώρας όπου συνετάγη με το ΕΥΡΩ κατά το χρόνο της μεταγραφής (Για τη μεταγραφή δωρεάς, γονικής παροχής και αποδοχή πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου δεν προσκομίζεται ΦΜΑ διότι παραμένει επισυναπτόμενο στο πρωτότυπο του συμβολαίου). **Είναι αυτονόητο ότι εάν η αξία του ακινήτου αναφέρεται σε ΕΥΡΩ δεν χρειάζεται η προαναφερόμενη βεβαίωση, ε.** Πιστοποιητικό καταβολής δικαιωμάτων του οικείου Συμβολαιογραφικού Συλλόγου για τα αλλοδαπά συμβόλαια. Εάν το αλλοδαπό συμβόλαιο δεν έχει τις προϋποθέσεις του άρθρου 4 του ΒΔ 533/63, στο υποθηκοφυλακείο προσκομίζονται δύο τίτλοι: το επίσημο και το επικυρωμένο αντίγραφο. Και οι δύο τίτλοι λαμβάνουν τον ίδιο τόμο και αριθμό μεταγραφής, καθώς και πανομοιότυπη πράξη μεταγραφής. Ο επίσημος τίτλος τοποθετείται στον ειδικό φάκελο των αλλοδαπών συμβολαίων, ενώ το αντίγραφό του βιβλιοδετείται μαζί με τους άλλους τίτλους της ημέρας αυτής. **ΠΡΟΣΟΧΗ: Εάν υπάρξει διαφορά στα δύο κείμενα, υπερισχύει ο επίσημος τίτλος.** Κατά τον έλεγχο πρέπει να παραβάλλονται και οι δύο τίτλοι από τον ερευνητή για την πιθανή ασυμφωνία των δύο κειμένων.

**ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΒΕΒΑΙΩΣΗ Τ.Α.Π. ΑΠΟ ΤΟΝ ΑΡΜΟΔΙΟ Ο.Τ.Α.**

«...Στο άρθρο 24 παρ. 18 του ν. 2130/1993 «Τροποποίηση των διατάξεων για τις προσόδους των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλες διατάξεις» ορίζεται ότι «σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας των πάσης φύσεως ακινήτων για οποιαδήποτε αιτία και προ της υπογραφής του συμβολαίου οι πωλητές υποχρεούνται να προσκομίζουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ, στην περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας, άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο, ελέγχεται δε ο συμβολαιογράφος που το συνέταξε». Με τη διάταξη αυτή, που έχει καθαρώς φορολογικό χαρακτήρα και δεν συνδέεται με το σκοπό της μεταβιβαστικής

συμβάσεως, δεν ρυθμίζεται ο κατά την έννοια του άνω άρθρου 12 Α.Κ. τύπος της εμπράγματης δικαιοπραξίας, ώστε να έχει αυτή εφαρμογή και οσάκις η δικαιοπραξία καταρτίζεται στην αλλοδαπή, ως δίκαιο της τοποθεσίας του ακινήτου. Απλώς εισάγεται με αυτή, ως πρόσθετη προϋπόθεση του κύρους του συντασσόμενου συμβολαίου η προσκόμιση της προβλεπόμενης από αυτή βεβαιώσεως του Ο.Τ.Α. και συνεπώς η απαγγελλόμενη ακυρότητα, στην περίπτωση που δεν έχει προσκομιστεί τέτοια βεβαίωση, αναφέρεται μόνο στα συμβόλαια μεταβιβάσεως ακινήτων, που συντάσσονται στην Ελλάδα, αφού η διάταξη αυτή δεν περιέχει και κανόνα ιδιωτικού διεθνούς δικαίου, που να ρυθμίζει άλλως την έκταση της ισχύος της, ως εσωτερικού δικαίου. Η ερμηνευτική αυτή εκδοχή, ότι δηλαδή η προαναφερόμενη διατύπωση απαιτείται, μόνο για τα συντασσόμενα στην Ελλάδα σχετικά συμβόλαια, ενισχύεται και από το γεγονός ότι στην ίδια διάταξη προβλέπεται πειθαρχικός έλεγχος του συμβολαιογράφου, δηλαδή του Έλληνα συμβολαιογράφου, αφού τέτοιος έλεγχος του αρμόδιου για τη σύνταξη του συμβολαίου αλλοδαπού οργάνου δεν είναι νοητός...» (ΟΛΑΠ 28/2004 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1364, ΤΝΠ ΔΣΑ).

### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ**

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αστικού ή αγροτικού ακινήτου κηρύσσεται με πράξη της Διοικήσεως, σύμφωνα με το νόμο. Οι αποφάσεις που κηρύσσουν απαλλοτρίωση δημοσιεύονται στο Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (Τεύχος Δ'). Η δημοσίευση αποτελεί συστατικό στοιχείο της απαλλοτρίωσης. Για να συντελεσθεί η προδικασία (άρθρο 16 Ν.Δ. 797/1971 και ήδη άρθρο 17 ν. 2882/2001 «Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων»), γίνεται σημείωση στις μερίδες των εικαζομένων ιδιοκτητών στα βιβλία μεταγραφής του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου.

**Για τη σημείωση αυτή θα πρέπει να προσκομισθούν στο Υποθηκοφυλακείο:**

α. Το Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύθηκε το διάταγμα ή η απόφαση ή ο νόμος που κήρυξαν την απαλλοτρίωση, β. Κτηματολογικό διάγραμμα, γ. Κτηματολογικός πίνακας με τα πλήρη στοιχεία των εικαζομένων ιδιοκτητών και των υπόχρεων σε αποζημίωση, δ. Περίληψη μεταγραφής και ε. Αίτηση με την οποία ζητείται αφενός η σημείωση στις μερίδες εκάστου εικαζομένου ιδιοκτήτη και αφετέρου η έκδοση πιστοποιητικών μεταγραφής ιδιοκτησίας, βαρών και μη διεκδικήσεως, τα οποία λόγω ατελειών των πράξεων απαλλοτριώσεως, εκδίδονται αρνητικά. Τα πιστοποιητικά πρέπει να εκδίδονται μέσα σε δέκα ημέρες από την υποβολή της αίτησης.

Σε περίπτωση που γίνεται προσκύρωση με πράξη της Πολεοδομίας, αντί της απόφασης που κηρύσσει την απαλλοτρίωση, απαιτείται η πράξη της Πολεοδομίας και η απόφαση του Νομάρχη που την κυρώνει και, βεβαίως, τα υπόλοιπα ως άνω έγγραφα.

**Η αναγκαστική απαλλοτρίωση τελειούται με τη μεταγραφή, από την οποία με πρωτότυπο τρόπο μετατίθεται η κυριότητα από της καταβολής της αποζημίωσης στους μέχρι τότε ιδιοκτήτες.**

**Για τη μεταγραφή της οριστικής απαλλοτρίωσης πρέπει να προσκομιστούν στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο: α. Αίτηση, β. Το Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύθηκε η απόφαση, γ. Το Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύεται η επικυρωτική απόφαση του Νομάρχη για τις μικρές σημασίας απαλλοτριώσεις, δ. Τελεσίδικη δικαστική απόφαση περί καθορισμού τιμής μονάδος, ε. Φ.Ε.Κ. στο οποίο δημοσιεύεται η ανακοίνωση παρακατάθεσης της αποζημίωσης ή πράξη εξόφλησης, στ. Φ.Μ.Α. και τριπλότυπο καταβολής του φόρου μεταβίβασης, ζ. Σχεδιάγραμμα, η. Κτηματολογικός πίνακας με πλήρη στοιχεία των ιδιοκτητών, των ωφελουμένων από την απαλλοτρίωση και των**



δικαιούχων της αποζημίωσης, αλλιώς η καταχώριση είναι αδύνατη (Υπ. Δικαιοσύνης Εγγρ.387/13.12.1973), θ. Περίληψη.

Αν για οποιονδήποτε λόγο **ανακληθεί η απαλλοτρίωση**, πρέπει η απόφαση ανακλήσεως να σημειωθεί στα βιβλία μεταγραφών. Για το λόγο αυτό υποβάλλεται αίτηση, στην οποία επισυνάπτονται η διατάσσουσα την ανάκληση απόφαση, καθώς και σχετική περίληψη.

**ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ** (ορ. παρακάτω σελ. 397)

#### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

«...Για την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του δημοσίου και των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, που προβλέπεται στην περίπτωση ζ' του άρθρου 6 του α.ν. 1521/1950, απαιτείται η συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, με έναν από τους τρόπους που ορίζονται στο άρθρο 7 παρ. 1 του ν.δ. 797/1971, που προπαρατέθηκε, δηλαδή είτε με την καταβολή της προσδιορισθείσης προσωρινά ή οριστικά αποζημίωσης στο δικαιούχο, είτε με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της κατάθεσης της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, είτε με την έκδοση του οικείου χρηματικού εντάλματος πληρωμής αν υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο...» (ΣτΕ 3234/2002, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΠΟΒΟΛΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΑΠΟ ΤΟ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΘΕΝ ΑΚΙΝΗΤΟ**

«...Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 3 εδ. 1 του ν. 2882/2001, Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, εάν μετά τη συντέλεση της απαλλοτριώσεως ο νομέας ή ο κάτοχος (του αναγκαστικώς απαλλοτριωθέντος ακινήτου) δεν παραδώσει το ακίνητο τούτο ελεύθερο, διατάσσεται η παράδοση αυτού από το αρμόδιο δικαστήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 19 του παρόντος νόμου με την ειδική διαδικασία που ορίζει το άρθρο αυτό. Το άρθρο 19 του νόμου τούτου ορίζει στη μεν παράγραφο 1, ότι αρμόδιο να προσδιορίσει προσωρινώς την αποζημίωση είναι το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται η απαλλοτριούμενη έκταση ή το μεγαλύτερο μέρος αυτής, στη δε παράγραφο 10 αυτού, ότι το δικαστήριο εκτιμά ελευθέρως τα αποδεικτικά μέσα που προσήχθησαν από τους διαδίκους και οφείλει να εκδώσει απόφαση μέσα σε τριάντα ημέρες από τη συζήτηση. Κατά της απόφασης αυτής δεν επιτρέπονται ένδικα μέσα [όμοιες και οι διατάξεις των άρθρων 9 παρ. 2 και 18 παρ. 10 του ν.δ. 797/1971 "περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων" και 7 παρ. 3 Κωδ.Αν.Απαλ. (ΑΝ 1731/1939) η οποία παραπέμπει στις διατάξεις του ν. ΓΨΝΖ/1911 περί προσωρινών μέτρων]. Η δίκη για την αποβολή του ιδιοκτήτη από το απαλλοτριωθέν ακίνητο έχει ως αντικείμενο τη διακατοχή του και η εκδιδόμενη έπ' αυτής απόφαση αποτελεί δικαστική διάγνωση που τέμνει οριστικά τη διαφορά και δεν μπορεί να ανακληθεί ή μεταρρυθμισθεί. Δεν αποτελεί δηλαδή ασφαλιστικό μέτρο με την έννοια του άρθρου 682 ΚΠολΔ, όπως είναι τα προβλεπόμενα από τα άρθρα 704-738 ΚΠολΔ ή τα εξομοιούμενα προς αυτά ρυθμιστικά κατάστασης μέτρα (άρθρα 632 παρ. 2, 644 παρ. 2, 912 παρ. 2, 918 παρ. 2, 929 παρ. 3, 938 παρ. 3, 994, 1019 παρ. 1 ΚΠολΔ). Απλώς στις διαφορές όπως η προκείμενη, το Μονομελές Πρωτοδικείο για την ταχύτερη εκδίκασή τους δικάζει κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και χωρίς να διατάσσει τέτοια μέτρα τέμνει οριστικά τη διαφορά. Κατά συνέπεια η παραπομπή για την εκδίκαση των διαφορών αυτών στη διαδικασία των ασφαλιστικών (ή στην παρεμφερή ειδική διαδικασία του άρθρου 19 του ν. 2882/2001) δεν νοείται και σε εκείνες τις διατάξεις που προσιδιάζουν αποκλειστικά στα ασφαλιστικά μέτρα όπως είναι και η διάταξη του άρθρου 699 ΚΠολΔ (και 19 περ. 10 του ν. 2882/2001) η οποία δεν αφορά τη διαδικασία, ήτοι την πορεία της δίκης μέχρι

την έκδοση της απόφασης αλλά τα κατά της τελευταίας ένδικα μέσα (σχ. Ολ.ΑΠ 754/1986 και 21-22/2002, ΑΠ 1284/2003 και 1716/1998)...» (ΑΠ 1526/2007, ΝΟΜΟΣ).

### **ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING)**

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) εισήχθη στην Ελλάδα με το ν. 1665/1986, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τους ν. 2367/1995, 2520/1997, 2689/1999, 3483 και 3581/2007. «...Με τα άρθρα 1, 2, 3 και 4 του ν. 1665/1986 (περί συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης), όπως τα τρία πρώτα απ' αυτά ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με το άρθρο 11 § 1-6 του ν. 2367/1995, ορίζονται, μεταξύ άλλων, ότι με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, για τη σύναψη της οποίας απαιτείται έγγραφο ως συστατικός τύπος, η εκμισθώτρια εταιρεία (ανώνυμη που έχει σκοπό αποκλειστικό τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων και για τη σύσταση της οποίας απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, δημοσιευόμενη στο οικείο τεύχος της ΕτΚ), υποχρεώνεται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος κινητού στην έννοια του οποίου περιλαμβάνεται και το αεροσκάφος ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας συγχρόνως στον τελευταίο το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο και ότι οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, ο οποίος χρόνος της συμφωνημένης διάρκειάς της δεν μπορεί να είναι μικρότερος των τριών ετών για τα κινητά πράγματα, των πέντε ετών για τα αεροσκάφη και των δέκα ετών για τα ακίνητα. Σύμφωνα με τους ορισμούς αυτούς, η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία καταρτίζεται εγγράφως μεταξύ του εκμισθωτή (εταιρείας Leasing) και του μισθωτή (επιχείρησης ή επαγγελματία), δεν είναι απλή μίσθωση πράγματος (αρθρ. 574 του ΑΚ), όπως το όνομά της αφήνει να εννοηθεί, αλλά σύνθετη ή μεικτή σύμβαση, η οποία έχει τα παρακάτω στοιχεία: **α)** Σύμβασης μίσθωσης, παραλλαγμένης όμως σε πολλά σημεία από τον «τύπο» που καθιερώνουν τα άρθρα 574 επ. του ΑΚ, **β)** σύμβαση εντολής, με την οποία ο εκμισθωτής εντέλλεται το μισθωτή να διαπραγματευθεί με τον προμηθευτή το αντικείμενο και τους όρους της σύμβασης πώλησεως, την οποία θα καταρτίσει ο εκμισθωτής με τον προμηθευτή, **γ)** σύμβασης εκχωρήσεως (αρθρ. 455 επ. ΑΚ), με την οποία η εκμισθώτρια εταιρεία εκχωρεί τις απαιτήσεις που έχει κατά του προμηθευτή - πωλητή του εκμισθούμενου πράγματος από τη σύμβαση πώλησης στο μισθωτή, ώστε να μπορεί εκείνος, ασκώντας τις σχετικές αξιώσεις, ως δικαιούχος, να εξαναγκάζει τον προμηθευτή - πωλητή σε τήρηση των υποχρεώσεων του και **δ)** συμφώνου προαίρεσης, με το οποίο παρέχεται στον μισθωτή το δικαίωμα, με μονομερή δήλωσή του, είτε να αγοράσει το πράγμα, με την καταβολή του συμφωνημένου τιμήματος, ακόμη και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο (ΕφΑθ 6188/2006 ΔΕΕ 2007.204, ΕφΑθ 5829/2003 ΕλλΔνη 45.913, ΕφΑθ 3351/2001 ΔΕΕ 2001.881, ΕφΑθ 2814/2000 ΔΕΕ 2000.1108, ΕφΑθ 201/1999 ΕλλΔνη 40.1205, ΕφΠειρ 1133/2000 ΔΕΕ 2001.196, ΕφΠειρ 221/1998 ΕλλΔνη 39.935 και ΕΕμπΔ 1998.771, ΕφΘεσ 2974/1998 ΕλλΔνη 40.1392, ΕφΘεσ 2391/1996 ΕΕμπΔ 1998.42). Ειδικότερα, καθόσον αφορά το πρώτο από τα παραπάνω στοιχεία της χρηματοδοτικής μίσθωσης, δηλαδή αυτό της σύμβασης μισθώσεως πράγματος, η σύμβαση Leasing διαφέρει από τη συνήθη μίσθωση ως προς την ευθύνη για το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων μεταξύ των συμβαλλομένων τόσο έντονα, ώστε να γεννιούνται αμφιβολίες για το αν μπορεί στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης να γίνει και λόγος για μίσθωση πράγματος. Έτσι, ενώ στη συνήθη μίσθωση ο εκμισθωτής υποχρεούται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση (αρθρ. 575 του ΑΚ) ευθύνεται για τα πραγματικά ελαττώματα του μισθίου (αρθρ. 576-578 ΑΚ) και φέρει τον κίνδυνο της

τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσης τούτου (άρθρ. 380, 576, 585, 586 ΑΚ), στη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο εκμισθωτής εκχωρεί μεν στο μισθωτή όλες τις αξιώσεις του κατά του προμηθευτή από τη σύμβαση πωλήσεως, αποκλείει όμως οποιαδήποτε δική του ευθύνη. Περαιτέρω, τυχόν ελαττώματα του πράγματος δεν παρέχουν στο μισθωτή δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος, εκείνος και όχι ο εκμισθωτής υποχρεούται να διατηρεί το πράγμα κατά τη διάρκεια της σύμβασης κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση του και να φέρει όλες τις δαπάνες αυτού, ο ίδιος δε επίσης φέρει και τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής, απώλειας, κλοπής ή βλάβης του πράγματος. Κατά τη σύμβαση τέτοια γεγονότα δεν απαλλάσσουν το μισθωτή από την υποχρέωση καταβολής του μισθώματος, είναι δε αυτός υποχρεωμένος, σε περίπτωση βλάβης του πράγματος, να το επισκευάσει με δικές του δαπάνες και, σε περίπτωση απώλειας ή καταστροφής του, να το αντικαταστήσει με δικές του δαπάνες, με άλλο ίσης αξίας, αν δεν προτιμά να πληρώσει τις υπόλοιπες, τις μέχρι τότε μη ληγμένες δόσεις του μισθώματος. Μάλιστα, κατά το άρθρο 5 § 2 του ν. 1665/1986, ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η δε σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος, όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την §1 του άρθρου τούτου. Κατόπιν αυτών, στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η ευθύνη του μισθωτή ως προς το πράγμα και την κατανομή των κινδύνων σε βάρος του, ρυθμίζονται κατά τρόπο που προσιδιάζει στη σύμβαση πώλησης και όχι στη σύμβαση μίσθωσης πράγματος. Οι κίνδυνοι, τους οποίους συνήθως φέρει ο ιδιοκτήτης του πράγματος, μετατοπίζονται με τη χρηματοδοτική μίσθωση στο μισθωτή, η νομική θέση του οποίου, σχετικά με την ευθύνη για το πράγμα, ομοιάζει με αυτήν του αγοραστή, ο οποίος έχει αποκτήσει την κυριότητα του πράγματος. Ο εκμισθωτής φέρει απλώς τον κίνδυνο της χρηματοδότησης, δηλαδή τον κίνδυνο τυχόν αδυναμίας του μισθωτή να πληρώσει το μίσθωμα. Μάλιστα στο ερώτημα ποια είναι η υποχρέωση του μισθωτή σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, να πληρώσει τα απομένοντα μισθώματα στην εταιρεία ή να την αποζημιώσει με την τότε αξία του πράγματος, σωστότερο είναι να γίνει δεκτό το πρώτο που δικαιολογείται από το χρηματοδοτικό χαρακτήρα της συναλλαγής αυτής (ΕφΑθ 95/2004, ΕφΑθ 5829/2003 ό.π., ΕφΠειρ 221/1998 ό.π., ΕφΘεσ 2974/1998, ό.π., Απ. Γεωργιάδης Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, έκδ. 1995, IV, σ. 78-90, ο ίδιος σε ΝοΒ 35. 1527, Παν. Μάζης, Η Χρηματοδοτική Μίσθωση, έκδ. 2η, αριθ. 148, σ. 138-139, Νικ. Παπαποστόλου σε ΝοΒ 36. 1566)...» (ΕφΑθ 4148/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 2149, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Η σύμβαση αυτή αποτελεί ουσιαστικά ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό, ο οποίος αποσκοπεί στο να αποκτήσει ο μισθωτής τη χρήση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού μεγάλης αξίας για το επάγγελμα ή την επιχείρησή του, επιλογής του ιδίου, χωρίς να προβεί στην εκταμίευση σημαντικών κεφαλαίων για την απόκτησή του, με τη βοήθεια της εκμισθώτριας εταιρίας, η οποία, συνήθως, αγοράζει χάριν του μισθωτή το πράγμα, όπως το είχε επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενος αυτής μισθωτής, καθιστάμενη ουσιαστικά "οικονομική" κυρία αυτού, χωρίς όμως να έχει το πράγμα στην κατοχή της, ή να ενδιαφέρεται να το αποκτήσει, ενόψει του ότι ενδιαφέρεται μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου, πλέον του κέρδους της, που λαμβάνει χώρα διά του συμφωνηθέντος μισθώματος, κατ' αντίθεση προς τη μίσθωση πράγματος (ΑΚ 574 επ.), όπου το μίσθιο προϋπάρχει στην κυριότητα του εκμισθωτή, ο οποίος το απέκτησε το χρησιμοποιεί και το διαθέτει για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων του...» (ΕφΘεσ 2389/2006 Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 32, ΝΟΜΟΣ). «...Η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται έναντι μισθώματος, το ποσό του οποίου καθορίζεται με βάση το κεφάλαιο που διαθέτει η εκμισθώτρια εταιρία για την απόκτηση του πράγματος, επιπλέον τόκους, προμήθειες και το κέρδος της εταιρίας. Είναι δε το μίσθωμα έτσι υπολογισμένο, ώστε στο τέλος του συμβατικού χρόνου να έχει καλυφθεί το σύνολο των εξόδων και το κέρδος της εταιρίας (Α. Γεωργιάδης, Οι νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας και

το Αστικό Δίκαιο, ΕΛΛΔνη 36 (1995), 745 επ.). Αυτό ακριβώς το σκοπό εξυπηρετεί και η πρόβλεψη με συμβατικό όρο ότι σε περίπτωση έκτακτης καταγγελίας της σύμβασης, όλα τα μισθώματα καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά, ώστε να καλύπτονται και πάλι το σύνολο των εξόδων και τα κέρδη της εταιρίας. Γίνεται έτσι φανερό ότι ο επενδυτικός κίνδυνος δεν βαρύνει τελικά την κυρία του πράγματος εκμισθώτρια εταιρία αλλά εξ ολοκλήρου το μισθωτή (ΕφΑθ 5636/2030 ΕΛΛΔνη 45.265, ΕφΑθ 5829/2003 ΕΛΛΔνη 45.909, ΕφΘεσ 2389/2006 Αρμ 2007.32, Γεωργιάδης: Η χρηματοδοτική μίσθωση Ν 1665/1986, ΝοΒ 35.1522 επ.)...» (ΕφΠειρ 797/2008 ΔΕΕ 2009, σελ. 608, ΝΟΜΟΣ).

#### ΤΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΕΙ – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ

«...Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί χρηματοδοτικό μηχανισμό, που αποσκοπεί στην απόκτηση εκ μέρους του μισθωτή κεφαλαιουχικών αγαθών μεγάλης αξίας για το επάγγελμα ή την επιχείρησή του, χωρίς την άμεση εκταμίευση κεφαλαίων του, αλλά με ολική χρηματοδότηση της αξίας των παραπάνω αγαθών από την εκμισθώτρια ανώνυμη εταιρία, η οποία αγοράζει το πράγμα, όπως το έχει επιλέξει ο αντισυμβαλλόμενός της μισθωτής, και το παραχωρεί κατά χρήση σ' αυτόν, ενδιαφερόμενη μόνο για την επιστροφή του δαπανηθέντος κεφαλαίου, πλέον του κέρδους της, που επιτυγχάνεται με την είσπραξη του μισθώματος που συμφωνήθηκε. Στον βασικό τύπο της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο υποψήφιος επαγγελματίας, που χρειάζεται για την επιχείρησή ή το επάγγελμά του ορισμένο κεφαλαιουχικό αγαθό, απευθύνεται στον αντίστοιχο επιχειρηματία, που εμπορεύεται το αγαθό αυτό, και διαπραγματεύεται μαζί του την τιμή, τις τεχνικές προδιαγραφές και γενικότερα ο,τιδήποτε έχει σχέση με το αγαθό αυτό. Ακολουθώντας, προσφεύγει σε μια ανώνυμη εταιρία leasing, η οποία αγοράζει το αγαθό, που της υπέδειξε ο επιχειρηματίας, καταβάλλοντας το τίμημα. Η εταιρία leasing δίνει εντολή στον προμηθευτή να παραδώσει κατευθείαν το πράγμα στον ενδιαφερόμενο, με τον οποίο έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση. Η παραχώρηση της χρήσης του πράγματος γίνεται έναντι μισθώματος...» (ΕφΠατρών 280/2008, ΕΕμπΔ 2009, τ. Ξ, σελ. 56, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING ΑΠΟ ΣΥΜΒΑΣΗ SALE AND LEASE BACK Ή ΑΠΛΩΣ LEASE BACK

«...Η σύμβαση leasing διακρίνεται ανάλογα με το χρονικό σημείο της χρηματοδότησης της επένδυσης και το αν παρεμβάλλεται τρίτος προμηθευτής, σε κοινό, κλασσικού τύπου leasing αφενός, και της μορφής του sale and lease back – ή απλώς lease back – αφετέρου, όπου στο πρώτο η εταιρία leasing αγοράζει από έναν τρίτο προμηθευτή το πράγμα που προορίζεται για να τεθεί στη χρήση του επενδυτή, ενώ στο δεύτερο, συνήθως συναντώμενο στο leasing ακινήτων, ο τελευταίος έχει ήδη πραγματοποιήσει την επένδυση, με ίδια ή ξένα κεφάλαια και έχει στην κυριότητά του το πράγμα, το οποίο, με «πώλησή» του απ' αυτόν στην εταιρία leasing και ταυτόχρονη μίσθωσή του απ' αυτήν, μέσω της συμβάσεως leasing, του επιτρέπει να χρηματοδοτηθεί με το εισπραττόμενο τίμημα. Από νομική άποψη, κοινό σημείο και των δύο αυτών μορφών του θεσμού είναι ότι η παρεχόμενη χρηματοδότηση ασφαλίζεται εμπραγμάτως – κατά κυριολεξία υπερασφαλίζεται – με αυτή την ίδια την κυριότητα του πράγματος. Η διαφορά μεταξύ τους από τη σκοπιά αυτή, ουσιώδης όπως θα δειχθεί παρακάτω στα εκτιθέμενα για τη νομική φύση του leasing, έγκειται στο ότι στην πρώτη περίπτωση που αποτελεί και την πιο συνηθισμένη στην πράξη, η ασφάλεια του χρηματοδότη μορφοποιείται με τη διατήρηση απ' αυτόν της κυριότητας του πράγματος που αφορά τη συγκεκριμένη επένδυση, ενώ στη δεύτερη, η ασφάλεια του χρηματοδότη για παρεχόμενο δάνειο μορφοποιείται με τη μεταβίβαση σ' αυτόν της κυριότητας ορισμένου πράγματος (Π.

Μάζη, Η χρηματοδοτική μίσθωση 1999, σελ. 18 επ.)...» (ΠΠΡοδότης 76/2000 ΔΕΕ 2001, σελ. 396, ΕΤρΑξΔικ 2002, σελ. 517, ΝΟΜΟΣ).

**Σημειώνεται, ότι μεταγραφπτέα είναι και η απόφαση αναγνώρισης ανατροπής της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία διατάσσει και την απόδοση του ακινήτου και σημειώνεται στη μερίδα των συμβαλλομένων, κατ' ανάλογη εφαρμογή των Α.Κ. 1203 και 1204.**

### **ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΜΕ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗ ΑΙΡΕΣΗ – ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗ ΑΙΡΕΣΗ**

«...Κατά το άρθρο 202 Α.Κ., αν με τη δικαιοπραξία εξαρτήθηκε η ανατροπή των αποτελεσμάτων της από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο (αίρεση διαλυτική), μόλις συμβεί το γεγονός αυτό παύει η ενέργεια της δικαιοπραξίας και επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση. Ενόψει της διάταξης αυτής ο διαλυτικός όρος που περιέχεται στη σύμβαση πωλήσεως και μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτου, σύμφωνα με τον οποίο, σε περίπτωση που ο αγοραστής, ο οποίος ανέλαβε την υποχρέωση για ορισμένη ενέργεια μέσα σε τακτή προς τούτο προθεσμία, δεν προέβη στην εκπλήρωσή της, θα εκπίπτει από κάθε δικαίωμά του που απορρέει από την πώληση και το πωληθέν θα καθίσταται αναγόραστο, θα επιστρέφει δε χωρίς άλλη διατύπωση στην κυριότητα του πωλητή, αποτελεί παρεμβολή στη σύμβαση διαλυτικής αίρεσης, υπό την οποία τελεί όχι μόνο η κατά το άρθρο 1033 Α.Κ. συμφωνία για τη μεταβίβαση της κυριότητας αλλά και η ενοχική δικαιοπραξία της πωλήσεως, η οποία αποτελεί τη νόμιμη αιτία της μεταβιβάσεως. Όταν δε η διαλυτική αυτή αίρεση πληρωθεί γιατί πέρασε άπρακτη η προθεσμία μέσα στην οποία όφειλε ο αγοραστής να ενεργήσει, τότε, κατά τη βούληση των μερών που σαφώς εκφράστηκε και είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στην παραπάνω διάταξη του άρθρου 202 ΑΚ, ανατρέπεται η όλη σύμβαση τόσο κατά την ενοχική όσο και κατά την εμπράγματη ενέργειά της, με την έννοια ότι παύει αυτή να ισχύει μόλις επέλθει το αιρετικό γεγονός και επανέρχεται από τότε αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση, άρα και η κυριότητα στον πωλητή, ο οποίος και μπορεί να διεκδικήσει το πωλούμενο, με βάση το δικαίωμα που με τον τρόπο αυτό απέκτησε, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη ενέργεια του (ΑΠ 1017/1989)...» (ΑΠ 1219/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1470/2005 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 391, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1326/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛαρ 14/2005, ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 187/2001, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρών 279/2001 ΑχΝομ 2002, τ. 18, σελ. 88, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΚαβάλας 63/1995 Αρμ 1995, τ. ΜΘ, σελ. 1273, ΝΟΜΟΣ).

**ΑΝΑΤΡΟΠΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ** «...συνιστά διαλυτική αίρεση και ο όρος που διαλαμβάνεται στη σύμβαση πωλήσεως, ότι ο αγοραστής ακινήτου θα εκπίπτει από κάθε δικαίωμά του που απορρέει από την πώληση, αν δεν προβεί σε ορισμένη ενέργεια εντός τακτής προθεσμίας και ότι το ακίνητο θα επανέρχεται στην κυριότητα του πωλητού. Η πλήρωση της αιρέσεως αυτής, η οποία δεν καταλαμβάνει μόνο την εμπράγματη (άρθρο 1033 ΑΚ), αλλά και την ενοχική δικαιοπραξία, η οποία άλλωστε αποτελεί και τη νόμιμη αιτία της μεταβιβάσεως, επιφέρει την ανατροπή τόσο της μίας, όσο και της άλλης συμβάσεως και την αυτοδίκαιη επάνοδο της κυριότητας του ακινήτου στον πωλητή, ο οποίος μπορεί και χωρίς προηγούμενη υπαναχώρηση να διεκδικήσει το ακίνητο. Η διαλυτική αίρεση που τίθεται ως προϋπόθεση της ανατροπής της δικαιοπραξίας μπορεί να είναι είτε τυχαία, όταν δηλαδή η πλήρωσή της εξαρτάται από γεγονότα ανεξάρτητα της βουλήσεως των συμβαλλομένων είτε και εξουσιαστική, δηλαδή όταν η πλήρωσή της εξαρτάται από τη βούληση ενός των συμβαλλομένων (condicio "si voluerim"), είτε και μικτή ήτοι όταν η πλήρωσή της εξαρτάται εν μέρει εκ της βουλήσεως ενός εκ των μερών και εν μέρει από άλλα περιστατικά. Επομένως, ενόψει και της εκ του άρθρου 361 ΑΚ ελευθερίας των συμβάσεων, είναι δυνατή η συνομολόγηση διαλυτικής αιρέσεως με την οποία να ανατρέπεται τόσο η υποσχετική δικαιοπραξία της πωλήσεως ακινήτου πράγματος

όσο και η εκποιητική τοιαύτη της μεταβιβάσεως του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, σε περίπτωση που ο αγοραστής περιέλθει σε υπερημερία ως προς την καταβολή έστω και μέρους του συμφωνηθέντος τιμήματος και η πλήρωσή της να εξαρτηθεί κατά τη βούληση των μερών και από συγκεκριμένη συμπεριφορά του δικαιούχου πωλητού, ειδικότερα δε από δήλωσή του ότι επιθυμεί να επέλθει το αποτέλεσμα της ανατροπής, η οποία δήλωση δεν συνιστά άσκηση δικαιώματος υπαναχωρήσεως αλλ' απλώς συμφωνηθέντα όρο αναγκαίο για την πλήρωση της αιρέσεως...» (ΑΠ 637/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1072, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Διαλυτική αίρεση προστίθεται συνήθως στις εκποιητικές συμβάσεις, διότι η λύση τοιούτων συμβάσεων και η ανατροπή των αποτελεσμάτων τους επέρχεται με την προσθήκη τέτοιας αιρέσεως (Α. Γεωργιάδης: ΓενΕνοχ παρ. 27 σελ. 592). Τοιαύτη αίρεση προστιθέμενη στην σύμβαση περί πωλήσεως και μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτου αφορά όχι μόνο τη συμφωνία περί μεταβιβάσεως της κυριότητας, για την οποία το άρθ. 1033 ΑΚ, αλλά και την νόμιμο αιτία της μεταβιβάσεως αποτελούσαν, κατά το αυτό άρθρο, ενοχική δικαιοπραξία της πωλήσεως, πληρουμένης δε της αιρέσεως ανατρέπεται η όλη σύμβαση κατά την ενοχική και την εμπράγματο ενέργειά της, παύουσα να ισχύει μόλις επέλθει το αιρετικό γεγονός, επανερχόμενης έκτοτε αυτοδικαίως της προτέρας καταστάσεως άρα και της κυριότητας στον πωλητή, δυνάμενον να διεκδικήσει το πωληθέν με βάση τοιούτως αποκτηθέντος δικαιώματος της κυριότητας, χωρίς να απαιτείται οιαδήποτε άλλη ενέργεια εκ μέρους του και δη δήλωση υπαναχωρήσεως, η οποία άλλωστε ex ipso ατονούσης της συμβάσεως, μόλις πληρωθεί η αίρεση, θα εστερείτο εννοίας και αντικειμένου (βλ. ΑΠ 418/1973 ΝοΒ 21.1307). **Αν στη σύμβαση ετέθησαν πλείονες αιρέσεις είναι ζήτημα ερμηνείας, αν αυτές είναι αθροιστικές ή διαζευκτικές. Και στην πρώτη μεν περίπτωση πρέπει να πληρωθούν όλες, ενώ στη δεύτερη αρκεί η πλήρωση μιας μόνον (Τούσης: ΓενΑρχ παρ. 133 II σελ. 637).** Η πλήρωση και της τοιαύτης αιρέσεως δύναται να εξαρτηθεί από τη θέληση ή εξουσία ενός των συμβαλλομένων και δη του δικαιούχου, οπότε πρόκειται περί καθαρής εξουσιαστικής αιρέσεως και τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας παύουν από της επελεύσεως του μέλλοντος και αβέβαιου γεγονότος, ήτοι εκ μόνης της γυμνής θελήσεως του υπέρ ου η αίρεση ετέθη (βλ. Απ. Γεωργιάδη Αρμ 40, 96 - επ. και δη σελ. 969, ΑΠ 64/76 ΝοΒ 24, 604). Η πλήρωση της εξουσιαστικής αιρέσεως επέρχεται με δήλωση του υπέρ ου αύτη ετέθη συμβαλλομένου και δύναται να είναι ρητή ή σιωπηρά, έτι δε να συνάγεται και εκ της όλης συμπεριφοράς του δικαιούχου, με την οποία εκδηλούται η δικαιοπρακτική βούληση του προσώπου (Απ. Γεωργιάδης ό.π.)...» (ΕφΘεσ 3185/1990 ΕλλΔνη 1992, τ. 33, σελ. 1272). «...Η συνομολόγηση, στη σύμβαση πωλήσεως και μεταβιβάσεως της κυριότητας, του διαλυτικού ή καταπιστευτέου όρου (lex commissoria), ότι δηλαδή στην περίπτωση της μη εμπρόθεσμης πληρωμής του όλου ή μέρους του πιστωθέντος τιμήματος, ο αγοραστής θα εκπίπτει κάθε δικαιώματός του από την πώληση και το πράγμα θα θεωρείται αναγόραστο και θα επιστρέφει στην κυριότητα του πωλητή, αποτελεί διαλυτική αίρεση, που αναφέρεται τόσο στην ενοχική δικαιοπραξία της πωλήσεως, όσο και στην εμπράγματο δικαιοπραξία της μεταβιβάσεως της κυριότητας, ώστε με την πλήρωση της αιρέσεως να ανατρέπεται, κατά τους ορισμούς του άρθρου 202 ΑΚ, η όλη σύμβαση για το μέλλον και να επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση, άρα και η κυριότητα στον πωλητή, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη ενέργεια εκ μέρους του, όπως δήλωση υπαναχωρήσεως (Ράμμος ΕρμΑΚ άρθ. 202 αρ. 13, 14 άρθ. 203 αρ. 1, Μπαλή Γεν. Αρχ. 1961 παρ. 99 σελ. 268, ΑΠ 348/1976 ΝοΒ 24.867, ΑΠ 418/1973 ΝοΒ 21.1306). Εξάλλου, ενώ κατά τη σύμβαση η πλήρωση της αιρέσεως συνδέεται και με ορισμένη πράξη ενός των συμβαλλομένων, χωρίς να έχει ταχθεί και ορισμένος χρόνος γι' αυτήν, επέρχεται ατονία της αιρέσεως, εάν αναβάλλεται χωρίς κανένα λόγο η ενέργεια της πράξεως, πέρα από ένα εύλογο διάστημα (Ράμμος, πιο πάνω άρθ. 201 αρ. 22, αρ. 202 αρ. 10, ΕΑ 10779/1978 ΝοΒ 27.1509). Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ, περί καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος, προκύπτει ότι για την εφαρμογή της απαιτείται η αδράνεια του δικαιούχου επί μεγάλο

χρονικό διάστημα και η συνδρομή περιστατικών, που ανάγονται κυρίως στη συμπεριφορά του, με τα οποία δημιουργείται στον υπόχρεο η πεποίθηση ότι δεν θα ασκηθεί το δικαίωμα, ώστε η άσκηση αυτού, με σκοπό την ανατροπή της καταστάσεως που έχει πλέον δημιουργηθεί, ενόψει και των συνεπειών που θα έχει αυτή για τον υπόχρεο, να αντίκειται προφανώς στα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος (ΑΠ 1092/1979, ΑΠ 921/1979 ΝοΒ 28.504, 268, ΑΠ 260/1979 27.1278)...» (ΕφΑθ 5983/1987 ΕλλΔνη 1989, τ. 30, σελ 1259, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΛαρ 14/2005, ΝΟΜΟΣ)

**ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΑΙΡΕΣΗΣ** «... κατά τη διάταξη του άρθρου 206 ΑΚ μετά την πλήρωση της αίρεσης κάθε διάθεση του αντικειμένου της δικαιοπραξίας, που επιχειρήθηκε όσο εκκρεμούσε η αίρεση, είναι αυτοδικαίως άκυρη, εφόσον ματαιώνει ή βλάπτει το αποτέλεσμα που εξαρτάται από την αίρεση. Το ίδιο ισχύει και αν, όσο εκκρεμούσε η αίρεση, το αντικείμενο εκποιήθηκε με αναγκαστική εκτέλεση. Η διάταξη αυτή, η οποία εφαρμόζεται μόνο στις εκπονητικές υπό αίρεση δικαιοπραξίες, δεν απαγορεύει τη διάθεση του δικαιώματος αλλά ρυθμίζει την τύχη της διάθεσης σε περίπτωση που πληρωθεί η αίρεση και υφίσταται ματαίωση του αποτελέσματος που εξαρτάται από την αίρεση (ΑΠ 1151/1990)... Έτσι, η πάροδος της προθεσμίας προσβολής του πλειστηριασμού για έλλειψη εξουσίας προς διάθεση, καθιστά τον πλειστηριασμό τυπικά έγκυρο και απρόσβλητο με ανακοπή, έστω και αν δεν μπορεί να επέλθει το κατά το ουσιαστικό δίκαιο μεταβιβαστικό αποτέλεσμα της κυριότητας στον υπερθεματιστή, επειδή υπάρχει νόμιμος λόγος απαγορεύσεως διαθέσεως του πράγματος (Ολομ.ΑΠ 1688/1983, ΑΠ 1647/2001...)» (ΑΠ 1470/2005 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 391, ΝΟΜΟΣ). «...Από τη διάταξη του άρθρου 177 του ΑΚ, με την οποία ορίζεται ότι δικαιοπραξία που περιορίζει την εξουσία διάθεσης απαλλοτριωτού δικαιώματος, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει κάτι άλλο, έχει ενοχική μόνο ενέργεια και δεν επιδρά στο κύρος της διάθεσης, προκύπτει ότι είναι δυνατό να ταχθεί από την ιδιωτική βούληση, δηλαδή με σύμβαση ή με μονομερή δήλωση βούλησης, απαγόρευση διάθεσης, για οποιοδήποτε δικαίωμα δεκτικό απαλλοτρίωσης, όπως είναι η κυριότητα επί ακίνητου πράγματος. Η απαγόρευση αυτή, έχει, κατ' αρχήν, ενοχική μόνο ενέργεια και θεμελιώνει, στην περίπτωση της παράβασης του σχετικού όρου, αγωγή του δανειστή της αξίωσης για παράλειψη της διάθεσης για παροχή σ' αυτόν του διαφέροντος, αλλά δεν επιδρά στο κύρος της διάθεσης και αν ακόμη ο τρίτος γνώριζε την απαγόρευση. (ΕφΑθ 3672/1991 ΕλλΔνη 33.883, Μπαλής: Γεν. Αρχές 8<sup>η</sup> έκδ. (1961) παρ. 63 σελ. 178 επ., Τούσης: Γεν. Αρχ. παρ. 95 IV, Γεωργιάδης - Σταθόπουλος: Αστ. Κώδ. Γεν. Αρχ. Αρθρ. 175-177 II 1 αρ. 6 σελ. 272-273). Εκείνος που μεταβιβάζει απαλλοτριωτό δικαίωμα έχει τη δυνατότητα να προσδώσει στην ουσία εμπράγματη ενέργεια στη θετική συμφωνία και έτσι να αποτρέψει την περαιτέρω μεταβίβαση του δικαιώματος διατυπώνοντας τον όρο αυτό ως διαλυτική αίρεση της πρώτης μεταβίβασης, οπότε η νέα μεταβίβαση του δικαιώματος θα είναι ανίσχυρη και το δικαίωμα θα επανέρχεται αυτοδικαίως στον αρχικό δικαιούχο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 20 και 206 του ΑΚ (ΕφΑθ 3672/1991 ό.π., Μπαλής παρ. 63 σελ. 178 επ., Παπαντωνίου: Γεν. Αρχ. (1983) παρ. 73 III σελ. 428, Γεωργιάδης - Σταθόπουλος: ό.π. αρθρ. 175-177 II 1 αρ. 6 σελ. 272-273, Κιτσαράς: Ενοχικές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης κατά το άρθρο 177 ΑΚ παρ. 9, Δ σελ. 199) ... Η δικαιοπραξία με την οποία περιορίζεται η εξουσία διάθεσης απαλλοτριωτού δικαιώματος είναι έγκυρη, από την άποψη της περίληψης σ' αυτή του σχετικού όρου, με την επιφύλαξη της μη αντίθεσής της στα χρηστά ήθη, με τη μορφή, δηλαδή, της υπέρμετρης δέσμευσης της οικονομικής ελευθερίας του αποκτώντος καθ' ου ο περιορισμός, πράγμα που ερευνάται όχι μόνο από το σύνολο των περιστάσεων που υπήρχαν κατά το χρόνο της κατάρτισής της (ΕφΑθ 3672/1991 ό.π., Μπαλής: ό.π. παρ. 64 σελ. 181 επ., Τούσης: ό.π. παρ. 96 σελ. 504 επ., Παπαντωνίου: ό.π. παρ. 73 III σελ. 428, Κιτσαράς: ό.π. παρ. 9 ΔΙ σελ. 199-200). Παρόλο που η κρίση για το ζήτημα, αν η

αξίωση για παράλειψη της διάθεσης δεσμεύει υπέρμετρα την οικονομική ελευθερία του οφειλέτη είναι κατ' αρχήν ποσοτική, το ποσοτικό στοιχείο της αξιολόγησης δεν αφορά μονομερώς στη διάρκεια της δέσμευσης. Συνεκτιμώνται πάντοτε το μέγεθος της αντιπαροχής, η οικονομική κατωτερότητα του υποβαλλόμενου στη δέσμευση, η δυνατότητά του να λάβει υπόψη του, κατά την ανάληψη της υποχρέωσης, τις μελλοντικές συνθήκες, η φύση του δικαιώματος του οποίου η διάθεση περιορίζεται κλπ. (βλ. Μπαλή: ό.π. παρ. 64 σελ. 181 επ., Παπανικολάου. Σκέψεις πάνω στη ratio της απαγόρευσης των καταδυναστευτικών συμβάσεων (ΑΚ 179) ΝοΒ 43, σελ. 193 επ. και ιδίως 201-203, Κιτσαράς: ό.π. παρ. II Δ αρ. 5 σελ. 55, Πελλένη - Παπαγεωργίου: Η αντιμετώπιση από τη νομολογία του άρθρου 179 περ. α' του ΑΚ ΕλλΔνη 35 σε. 59 επ. και ιδίως 63). Περαιτέρω, κατά τις διατάξεις των άρθρων 1045 και 1051 του ΑΚ, η κυριότητα του ακινήτου μπορεί να αποκτηθεί και με έκτακτη χρησικτησία για την οποία απαιτείται φυσική εξουσία αυτού με διάνοια κυρίου για είκοσι έτη, για τη συμπλήρωση των οποίων δικαιούται ο καθολικός ή ειδικός διάδοχος να προσμετρήσει στο χρόνο της δικής του νομής και το χρόνο χρησικτησίας του δικαιοπαρόχου του. Επίκληση, όμως, του συνυπολογισμού αυτού δεν μπορεί να γίνει προκειμένου να αντιταχθεί η εικοσαετής αποσβεστική παραγραφή ή η κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία, κατά του δικαιοπαρόχου ή κατά εκείνου στον οποίο μεταβιβάστηκε η κυριότητα του ακινήτου (ΑΠ 1033/2003 ΕλλΔνη 45.1685, ΑΠ 13/2003 ΕλλΔνη 44.704, ΕφΘεσ 1762/2003 Αρμ ΝΗ.123). Εξάλλου, από την απαγόρευση της διάθεσης αντικειμένου δεν εμποδίζεται η απόκτηση από τρίτο της κυριότητας αυτού με έκτακτη χρησικτησία (ΑΠ 1157/2003 ό.π., ΑΠ 993/1987 ΝοΒ 36.1230, ΑΠ 632/1986 ΝοΒ 35.541)...» (ΕφΠατρών 236/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 9, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1470/2005 ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 214, ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 755) **ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗ ΑΙΡΕΣΗ** «...κατά το άρθρο 455 ΑΚ αντικείμενο της εκχώρησεως είναι η απαίτηση του δανειστή, δηλαδή μόνο το ενοχικό του δικαίωμα, όχι δε ολόκληρη η ενοχική σχέση, ως σύμπλεγμα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Είναι δυνατή η μεταβίβαση - με τη σύμβαση - του όλου ενοχικού δεσμού, με συνδυασμένη εκχώρηση και στερητική αναδοχή χρέους (Μπαλή, ΕνοχΔ, παρ. 25 αριθ. 1, Σούρλας, στην ΕρμΑκ αρθ. 455. αριθ. 3,4,5 ΚΑΙ 7, ΕΘ 119/1984 Αρμ 38. 621). Εξ άλλου, κατ'αρχήν, όλες οι αυτοτελείς απαιτήσεις του ουσιαστικού δικαίου μπορούν να μεταβιβασθούν με εκχώρηση, πλήν των απαιτήσεων, **α)** που είναι ακατάσχετες (άρθρ. 464 ΑΚ), **β)** αυτών που λόγω της φύσης της παροχής συνδέονται στενά με το πρόσωπο του δανειστή (άρθρ. 465 ΑΚ) και **γ)** εκείνων που συμφωνήθηκε ότι είναι ανεκχώρητες (άρθρ. 466 ΑΚ). Περαιτέρω από το άρθρ. 458 ΑΚ προκύπτει ότι με την εκχώρηση μεταβιβάζονται και οι ασφαλίζουσες την απαίτηση υποθήκες, εγγυήσεις, ενέχυρα ή άλλα παρεπόμενα δικαιώματα, στα οποία όμως **δεν περιλαμβάνεται το μεταξύ του εκχωρητή - πωλητή επιφυλαχθέν δικαίωμα σε βάρος του αγοραστή - οφειλέτη να θεωρήσει ως πληρωθείσα την συμφωνηθείσα διαλυτική αίρεση της ανατροπής της συμβάσεως της πωλήσεως** σε περίπτωση μη εμπροθέσμου καταβολής του συμφωνηθέντος μέρους του τιμήματος ή οιασδήποτε δόσεως εκ μέρους του αγοραστή, καθόσο πρόκειται περί διαπλαστικού δικαιώματος το οποίο δεν είναι αυτοτελές και με την άσκηση τούτου επηρεάζεται ολόκληρη η συμβατική σχέση, εκτός αν προκύπτει το αντίθετο από τη σύμβαση εκχώρησεως (Απ. Γεωργιάδη - Μιχ. Σταθοπούλου, Αστικός Κώδικας κατω από τα αρθ. 455, 458 επ. σελ. 595)...» (ΕφΑθ 3321/1992 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 144). **ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗ ΑΙΡΕΣΗ** «...όπως προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 201, 202, 1797, 1923, 1925 παρ. 1 και 1926 του ΑΚ, είναι δυνατή η εγκατάσταση κάποιου κληρονόμου με αναβλητική ή διαλυτική αίρεση, ακόμη και αν η πλήρωση της αίρεσης ενδέχεται, κατά τη θέληση του διαθέτη, να γίνει μετά το θάνατο του διαθέτη. Σε περίπτωση εγκατάστασης με διαλυτική αίρεση ο εγκατάστατος με τη διαλυτική αίρεση λαμβάνει αμέσως την κληρονομία από το θάνατο του διαθέτη, αλλά όταν πληρωθεί, μετά το θάνατο του διαθέτη, η αίρεση, οφείλει, σύμφωνα με τις διατάξεις που ρυθμίζουν το κληρονομικό καταπίστευμα, να παραδώσει την κληρονομία σε εκείνον που όρισε για την



περίπτωση αυτή ο διαθέτης, ο οποίος, ως εγκατάστατος υπό την αντίθετου περιεχομένου αναβλητική αίρεση, θεωρείται ως καταπιστευματοδόχος. Όταν, όμως, ματαιωθεί η αίρεση, όταν δηλαδή καταστεί βέβαιο ότι δεν πρόκειται να συμβεί το γεγονός από το οποίο εξαρτήθηκε η εγκατάσταση ή η ανατροπή της, καθίσταται οριστικά κληρονόμος εκείνος που εγκαταστάθηκε με διαλυτική αίρεση, ενώ ματαιώνεται οριστικά η επαγωγή της κληρονομίας σ' εκείνον που εγκαταστάθηκε με αναβλητική αίρεση, ματαιώνεται δηλαδή η επαγωγή της κληρονομίας στον καταπιστευματοδόχο. Σε περίπτωση δε που η αίρεση είναι (εξαρχής) αδύνατη, αν είναι διαλυτική δεν έχει καμιά ενέργεια και ισχύει συνεπώς η εγκατάσταση σαν να μην υπήρχε αυτή, ενώ αν είναι αναβλητική καθιστά άκυρη τη σχετική διάταξη, με αποτέλεσμα να μην ισχύει η εγκατάσταση του με αναβλητική αίρεση εγκαταστάτου, σύμφωνα με τη γενική διάταξη του άρθρου 208 παρ. 2 του ΚΠολΔ, η οποία, εφόσον δεν υπάρχει διαφορετική ειδική ρύθμιση, εφαρμόζεται και ως προς τις διαθήκες. Η ματαίωση της αίρεσης, όπως άλλωστε και η εξαρχής αδυναμία εκπλήρωσής της, μπορεί να οφείλεται και σε νομικούς λόγους, οι οποίοι εμποδίζουν την επέλευση του γεγονότος από το οποίο εξαρτήθηκε η εγκατάσταση ή η ανατροπή της...» (ΑΠ 829/2007, ΝΟΜΟΣ).

## VI. ΕΓΓΡΑΦΗ ΑΓΩΓΩΝ – ΒΑΡΩΝ. ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ - ΠΡΑΞΕΩΝ

Είναι χρήσιμο να παρουσιάσουμε τις πράξεις, τα βάρη και τις αγωγές (που κι αυτές αποτελούν «βάρη»), που εγγράφονται συνήθως στα Υποθηκοφυλακεία, τον τρόπο εγγραφής τους και τη σημασία τους.

### ΕΓΓΡΑΦΗ ΑΓΩΓΩΝ ΣΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 220 παρ.1 του ΚΠολΔ αγωγές στις οποίες περιλαμβάνονται και αναγνωριστικές ή ανακοπές εμπράγματα, μικτές ή νομής, εκτός από τα ασφαλιστικά μέτρα νομής, οι οποίες αφορούν ακίνητα, εγγράφονται ύστερα από αίτηση του ενάγοντος ή ανακόπτοντος στα βιβλία διεκδικήσεων του γραφείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο **μέσα σε τριάντα ημέρες από την κατάθεσή τους**, διαφορετικά απορρίπτονται και αυτεπαγγέλτως ως απαράδεκτες. Με διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού της Δικαιοσύνης, ορίζεται ο τρόπος που τηρούνται τα βιβλία διεκδικήσεων (παρ. 3). Περαιτέρω σύμφωνα με το άρθρο 2 του Β. Δ/τος 565/1968, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του ανωτέρω άρθρου 220 παρ. 3 του ΚΠολΔ, η καταχώρηση συνίσταται στην εγγραφή περιλήψεως της πράξεως (δικογράφου), η οποία πρέπει απαραίτητως να περιέχει σαφή μνεία του είδους της πράξης (αγωγή, ανακοπή, παρέμβαση, ανταγωγή), την ημερομηνία του δικογράφου, τα ονοματεπώνυμα των διαδίκων, την πλήρη περιγραφή του ακινήτου με αναφορά του τίτλου κτήσεως, στο δικαστήριο στο οποίο αυτή κατατέθηκε και τον αύξοντα αριθμό αυτού. Κυρωμένο αντίγραφο της εν λόγω περιλήψεως υποβάλλεται εμπροθέσμως στο Υποθηκοφυλακείο του τόπου όπου βρίσκεται το ακίνητο και ο Υποθηκοφύλακας προβαίνει στη ζητούμενη εγγραφή. **Σκοπός των προαναφερόμενων διατάξεων είναι η εδραίωση της πίστης των συναλλαγών και της προστασίας των τρίτων σε σχέση με τη νομική κατάσταση του ακινήτου. Ο σκοπός αυτός εκπληρώνεται, σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο, όταν στην εγγραφή αναφέρεται εκτός των άλλων, ότι για το ακίνητο εκκρεμεί αγωγή, ανακοπή κ.λ.π., χωρίς να είναι αναγκαίο να σημειώνεται και το αίτημα του δικογράφου ή οποιοσδήποτε άλλος χαρακτηρισμός, για τον οποίο σε κάθε περίπτωση αρμόδιο είναι το δικαστήριο.** Και τούτο διότι εύκολα ο κάθε ενδιαφερόμενος για το ακίνητο μπορεί να λάβει γνώση του περιεχομένου και του αιτήματος του δικογράφου είτε από το Υποθηκοφυλακείο, όπου υπάρχει αντίγραφο, είτε από το δικαστήριο στο οποίο έχει κατατεθεί [ΑΠ 254/2007 Α' δημ. στη Νόμος, ΕφΘεσ 647/2005 Α' δημ. στη Νόμος, ΕφΑθ 650/2003 ΕλλΔνη 2003.993, ΕφΑθ 3465/2003 ΕλλΔνη 2004.197, ΕφΑθ. 271/2002 ΕλλΔνη 2002.787, ΕφΑθ. 6846/2002 ΕλλΔνη 2003.207]...» (ΠΠΘεσ 5636/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 647/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 850, Δ. 2007, σελ. 87, ΑΠ 254/2007 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 731, ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 145, ΕΕΝ 2008, τ. 75, σελ. 758, ΑΠ 138/2008 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1292, Δ. 2008, τ. 39, σελ. 809). **Εξ άλλου η διάκριση των εμπραγμάτων αγωγών από των ενοχικών έγκειται στη διαφορά του, με κάθε κατηγορία των αγωγών τούτων, ασκούμενου δικαιώματος (ενοχικού, η ικανοποίηση του οποίου υποχρεώνει τον εναγόμενο σε παροχή προσωπική προς τον ενάγοντα ή εμπραγμάτου, η ικανοποίηση του οποίου συνιστάται στην απόκτηση μερική ή ολική πράγματος). Εν όψει της υπό την προεκτεθείσα έννοια διακρίσεως ενοχικών και εμπραγμάτων αγωγών, ως μικτές θεωρούνται οι αγωγές που αφενός μεν τείνουν στην εκ μέρους του εναγομένου προσωπική παροχή, αφετέρου δε με την παροχή αυτή, συνεπάγεται οιαδήποτε αλλοίωση εμπραγμάτου δικαιώματος επί πράγματος (ΕφΠατρών 383/1993 ΑχΝομ 1994 σελ. 154, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η διάταξη του άρθ. 220 ΚΠολΔ σκοπεί την προστασία των τρίτων, που τυχόν καθίστανται ειδικοί διάδοχοι των διαδίκων στο επίδικο ακίνητο, μετά την έγερση γι' αυτό κάποιας**

από τις αναφερόμενες σ' αυτή αγωγές, λόγω της ισχύος του δεδικασμένου και της εκτελεστότητας και στους ειδικούς διαδόχους τους της απόφασης, που θα εκδοθεί για τις αγωγές αυτές (βλ. 325 και 319 ΚΠολΔ) ... Εξ άλλου, οι ενοχικές αγωγές και αν αναφέρονται στην εκπλήρωση παροχής, που αφορά ακίνητο, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση σ' αυτό εμπραγμάτων δικαιωμάτων, επί των οποίων η απόφαση δεν επηρεάζει καθόλου τους ειδικούς διαδόχους των διαδίκων, δεν περιλαμβάνονται μεταξύ των εγγραπτών στα βιβλία διεκδικήσεων της παραπάνω εκτιθεμένης διάταξης (ΕΑ 2925/1971 ό.π., Δεληκωστόπουλος – Σινανιώτης, ΕρμΚΠολΔ, άρθ. 223, ΙΙΙ, σελ. 162, Μπέης, ΠολΔ άρθ. 22, σελ. 984). Ειδικότερα, μεταξύ των μη εγγραπτών αγωγών κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ περιλαμβάνονται και οι προσωπικές περί ακινήτων, καθώς και οι επιδιώκουσες την ακύρωση ή την αναγνώριση της ακυρότητας εκποίησης αυτών (Σταυρόπουλος, ΕρμΚΠολΔ, άρθ. 223 § 5α, σελ. 367, ΕφΘεσ. 611/1971 ό.π.). Εάν με την ενοχική και εντεύθεν μη εγγραπτά στα βιβλία διεκδικήσεων αγωγή, που αφορά εκπλήρωση παροχής επί ακινήτου, ενώνεται αίτημα από το, μετά την εκπλήρωση της τέτοιας παροχής, που θα αποκτηθεί, εμπράγματο δικαίωμα στο ίδιο ακίνητο, ο χαρακτήρας της αγωγής αυτής ως ενοχικής δεν μεταβάλλεται και από το λόγο αυτό δεν απαιτείται καθόλου η εγγραφή αυτής στα παραπάνω βιβλία διεκδικήσεων, καθόσον το σωρευόμενο τέτοιο αγωγικό αίτημα δεν είναι εμπράγματο κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 220 ΚΠολΔ, δοθέντος, ότι αυτό δεν αναφέρεται στο ήδη υπάρχον κατά την έγερση της αγωγής εμπράγματο δικαίωμα, του οποίου διώκεται με αυτήν (αγωγή) η προστασία, αλλά σε δικαίωμα, το οποίο μελλοντικά θα αποκτηθεί και με την αίτηση της ευδοκίμησής του, για την εκπλήρωση της παροχής, αιτήματος της αγωγής ως παρεπόμενο αυτού (ΕΑ 2925/1977 ό.π.) (ΕφΘεσ 2221/1994, ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ. 877). «...σε περίπτωση αντικειμενικής σώρευσης στο ίδιο αγωγικό δικόγραφο αιτήσεων, που αφορούν το ίδιο ακίνητο, αρκεί η εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων του δικογράφου της αγωγής και δεν απαιτείται αυτοτελής εγγραφή κάθε μίας των σωρευόμενων στο δικόγραφο αυτό αιτήσεων...» (ΑΠ 27/2008 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1282). **ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ (ΑΡΧΗ – ΛΗΞΗ)** Η προθεσμία για την εγγραφή αγωγής, ανακοπής κλπ αρχίζει από την επομένη της κατάθεσης ημέρα και λήγει μετά την παρέλευση της τελευταίας ημέρας και εάν αυτή είναι κατά νόμο εξαιρετέα ή Σάββατο την ίδια ώρα της επόμενης εργάσιμης ημέρας (ΕφΑθ 4177/1990 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 1033).

## **ΠΟΙΕΣ ΑΓΩΓΕΣ ΕΓΓΡΑΦΟΝΤΑΙ**

**1. Οι αγωγές αναγνώρισης κυριότητας (άρθρα 70 ΚΠολΔ, 1710, 1711, 1813, 1856, 1193, 1194, 1198, 1199 και 1033 ΑΚ) (ΕφΑθ 730/2008 Τ.Ν.Π, ΕφΛαρ 229/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΚρήτης 6/2006 ΕφΝομΚρήτης 2006, τ. 2, σελ. 41, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρών 960/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 390, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρών 750/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 372, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΘεσ 9672/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ), συγκυριότητας (ΕφΠειρ. 133/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 26607/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 9540/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 60/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 27089/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ), λόγω χρησικτησίας (ΕφΛαρ 801/2005 ΝοΒ 2006, σελ. 428, ΜΠΘεσ 55/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 58/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή ακύρωσης συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου με αίτημα και την αναγνώριση της συγκυριότητας των εναγόντων (ΠΠΘεσ 173/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η ανταγωγή με αίτημα την αναγνώριση κυριότητας ακινήτου (ΕφΠειρ 259/2007 Αρμ. 2009, τ. 63, σελ. 98, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 40250/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή αναγνώρισης κυριότητας του Ελλ. Δημοσίου (ΕφΑιγ 51/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 2654, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η κύρια παρέμβαση σε αναγνωριστική κυριότητος αγωγή (ΑΠ 1848/1988 ΕΕΝ 1989, σελ. 870, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘεσ 977/2000 Αρμ. 2000, σελ. 822, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η κύρια παρέμβαση του Ελληνικού Δημοσίου σε εκκρεμή δίκη αναγνώρισης κυριότητας (ΠΠΘεσ 8935/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η παραίτηση από το δικόγραφο της**

**αγωγής (αναγνωριστικής, διεκδικητικής κλπ) με συμβολαιογραφικό έγγραφο (ΜΠΘεσ 33926/2002 Αρμ. 2003, τ. ΝΖ, σελ. 243).**

**2. Οι αγωγές απόδοσης νομής (ΕφΛαμίας 55/2005 Αρμ. 2007, σελ. 224, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 47/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ), διατάραξης νομής (ΕφΑθ 438/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 6560/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ), απόδοσης νομής και κατοχής (ΑΠ 35/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1035). Η αγωγή του νομέα ή κατόχου για διατάραξη της νομής και κατοχής του (π.χ εκπομπή μουσικής σε ώρες κοινής ησυχίας κλπ) (ΜΠΘεσ 13462/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αναγνωριστική της συννομής αγωγή και η αγωγή αποβολής της νομής που στηρίζονται σε άκυρη σύμβαση μίσθωσης (ΜΠΘεσ 12812/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).**

**3. Η αρνητική αγωγή κυριότητας (ΑΠ860/1981 ΕΕΝ 1982, τ. 49, σελ. 561, ΕφΧανίων 441/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, Εφετειακή Νομολογία Κρήτης, ΕφΑθ 2211/2000, ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 797).**

**4. Η αγωγή με την οποία ζητείται η αναγνώριση κληρονομικού δικαιώματος του ενάγοντος, αν αφορά ακίνητα, διότι η προστασία των τρίτων που παρέχει το πιο πάνω άρθρο 220 του Κ.Πολ.Δ, με την εγγραφή της αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων επιβάλλεται και στην περίπτωση αυτή (βλ. Κ. Παπαδόπουλο, Αγωγές Εμπρ.Δ, 1994, τ. Α' παρ. 244, σελ. 354, αρ. 7, ΑΠ 1290/2002 ΕλλΔνη 43.1613, ΕφΑθ 267/1992 ΕλλΔνη 35.444, ΕφΑθ 2490/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, ΤΝΠ ΔΣΑ) αλλιώς σε Στ. Ματθία ΕλλΔνη 32.997, σχόλια κάτω από τη με αριθμό 2757/1988 απόφαση του Π.Π.Α και Μακρίδου στον "Κεραμέα - Κονδύλη -Νίκη" Ερμ. ΚΠολΔ, έτος 2000, τ. Α' άρθρο 220, σελ. 475 αρ. 6).**

**5. Η ανακοπή που αφορά ακύρωση πλειστηριασμού ακινήτου, ανεξάρτητα από τους λόγους που προβάλλονται (ΑΠ 37/2009 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1148, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 99/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1860/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 130/2003 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1289, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1158/1998, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 355/1993, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 443/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 322/2004 Πειρ.Νομ 2004, τ. 26, σελ. 225, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρών 351/2001, ΑχΝομ 2001, τ. 18 σελ. 224, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 18636/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η ανακοπή τρίτου για ακύρωση πλειστηριασμού ακινήτου (ΕφΑθ 3226/2002 ΕλλΔνη 2004, τ. 1, σελ. 212, ΜΠΘεσ 2181/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η ανακοπή τρίτου για ακύρωση των επιβληθεισών κατασχέσεων σε ακίνητο το οποίο υποστηρίζει ότι ανήκει σ' αυτόν (ΕφΑθ 2725/1999 Αρμ 2000, σελ. 249, ΤΝΠ ΔΣΑ).**

**6. Η διεκδικητική αγωγή (ΑΠ 494/1996, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1037/1994, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 139/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, Εφ.Λαρ. 416/2002, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΧανίων 50/2006 ΕφΝομΚρήτης, 2006, τ. 2, σελ. 233, ΤΝΠ ΔΣΑ).**

**7. Οι αγωγές μεταξύ συνιδιοκτητών που αφορούν την απόδοση στον ενάγοντα μέρους που ανήκει στην κυριότητά του (ΟΛΑΠ 35/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 1562), την ύπαρξη ή μη ύπαρξη εμπράγματος δικαιώματος ή κυριότητας και το ποσοστό αυτού επί του εδάφους που ανεγέρθηκε η πολυκατοικία (ΕφΠατρών 848/2003 ΑχΝομ, 2004, τ. 20, σελ. 593). Η αγωγή με την οποία επιδιώκεται η προστασία της συγκυριότητας του ενάγοντος επί κοινοκτητών μερών του οικοπέδου και όχι επίλυση διαφοράς που αφορά την πράξη σύστασης διαιρεμένης ιδιοκτησίας ή προστασία σύγχρησης απλώς κοινοκτητών μερών του οικοπέδου (ΕφΠατρών 1165/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 690, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 536/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘεσ 495/1990 ΕλλΔνη 1990, τ. 31, σελ. 1327, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΘεσ 26924/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή, με την οποία ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε πολυόροφη οικοδομή, επιδιώκει να αναγνωρισθεί κύριος ή συγκύριος της "υπέρθεν αέρινης στήλης" και του δώματος της**

οικοδομής (ΕφΑθ 6533/1991 ΕλλΔνη 1992, τ. 33, σελ. 391, ΠΠΘεσ 1212/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**8.** Η αγωγή για απόδοση τμήματος ακινήτου που καταλήφθηκε με ενοικοδόμηση (ΜΠΑθ 3268/2003 ΧρΙΔ 2003/Γ). Όμως η ανταγωγή κατ' άρθρο 1010 ΑΚ, προς επιδίκαση του τμήματος αυτού στον κύριο του ακινήτου που οικοδομήθηκε, ΔΕΝ ΕΓΓΡΑΦΕΤΑΙ, διότι ο σκοπός της δημοσιότητας πληρούται με την εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων της αγωγής (ΑΠ 1387/1995 ΕλλΔνη 1998, τ. 39, σελ. 544, ΕφΑθ 2771/1993 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ. 631).

**9.** Η ανταγωγή (είτε ασκείται με αυτοτελές δικόγραφο είτε με τις προτάσεις), με την οποία επιδιώκεται η αναγνώριση της κυριότητας επί ακινήτου (ΕφΠειρ 259/2007 Αρμ 2009, τ. 63, σελ. 98, ΕφΑθ 650/2003 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 993, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 7150/1979 ΝοΒ 28.319, ΕφΠειρ 85/1999 Πειρ.Νομ 2000, σελ. 34, Μπέης, Πολιτική Δικονομία, άρθρ. 220, αριθ. 2α και β και 4γ, σελ. 316 και 318, Μακρίδου σε ΕΡΜΚΠολΔ Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, άρθρ. 220 αριθ. 5, ΑΝΤΙΘΕΤΑ πάντως Βαθρακοκόιλης, ΕρμΚΠολΔ, άρθρ 220, αριθ 5, για την περίπτωση που η ανταγωγή αναφέρεται στο ίδιο αντικείμενο της αγωγής, η οποία έχει εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων.

**10.** Η περί κλήρου αγωγή που αφορά ακίνητα (ΑΠ 419/2000 ΝοΒ 2001, τ. 49, σελ. 626, ΕΕΝ 2001, σελ. 645, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛαρ 200/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΗρακλ 45/2006 ΕφΝομΚρήτης, 2006, τ. 2, σελ. 350, ΠΠΧανίων 101/2006 ΕφΝομΚρήτης 2006, τ. 2, σελ. 284), Η αγωγή περί συμπληρώσεως νομίμου μοίρας (ΜΠΘεσ 38058/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**11.** Η αγωγή των συγκυρίων που έχουν την πλειοψηφία τουλάχιστον του 65% ακινήτου περί παροχής αδειάς οικοδομήσεως (άρθρο 8 παρ. 1 Ν.1562/1985) (ΑΠ 878/1990 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 544).

**12.** Η αγωγή διανομής ακινήτου (ΑΠ 193/1994 ΝοΒ 1995, τ. 43, σελ. 49, ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 96, ΕΕΝ 1996, σελ. 112, ΠΠΘεσ 22884/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 7583/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 48/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή λύσης της οροφοκτησίας με δικαστική διανομή (ΕφΑθ 2212/1993 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ. 1389, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η κύρια παρέμβαση σε εκκρεμή δίκη διανομής (ΕφΑθ 2424/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 625, ΕφΛαρ 118/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**13.** Η τριτανακοπή του πωλητή με την οποία ζητάει ν' αναγνωρισθεί η κυριότητά του (κατά το χρόνο πώλησης) σε ακίνητο που επώλησε και εν τω μεταξύ σε ανοιγείσα δίκη τρίτος αναγνωρίσθηκε κύριος έναντι του αγοραστή του τριτανακόπτοντος (πωλητή) (ΑΠ 1369/1995 ΕΕΝ 1997, τ. 64, σελ. 252, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**14.** Η αγωγή παροχής διόδου, κατ' άρθρο 1012 ΑΚ (ΑΠ 669/1989 Δ τ. 21, σελ. 469). Η αρνητική αγωγή περί ομολογήσεως δουλείας διόδου (ΠΠΚέρκυρας 100/2006, ΙΟΝΙΟΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ, 2006, τ. 6, σελ. 112, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**15.** Η αγωγή στο δικόγραφο της οποίας σωρεύονται αναγνωριστικό της εικονικότητας της σύμβασης αίτημα και αίτημα αναγνώρισης κυριότητας (άρθρο 218 παρ. 1 ΚΠολΔ) για το δεύτερο αίτημα (ΠΠΘεσ 20498/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**16.** Η ανακοπή τρίτου (τριτανακοπή), ο οποίος υποστηρίζει ότι είναι αληθής κύριος εναντίον αποφάσεως που δέχθηκε αναγνωριστική ή διεκδικητική αγωγή με άλλους διαδίκους (ΑΠ 188/1985 ΝοΒ 33, σελ. 1711, ΕφΑθ 4264/1998

Αρμ ΝΔ, σελ. 253, ΕφΘεσ 204/1994 Αρμ. 1997, τ. ΜΗ, σελ. 663, ΕφΘεσ 204/1994 Αρμ 1994, τ. 48, σελ. 663, ΕφΘεσ 722/1993 Αρμ 1996, τ. ΜΖ, σελ. 335, ΜΠΘεσ 26050/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, Β. Βαθρακοκοίλη ΚΠολΔ υπ' άρθρο 586 αρ. 2, 15, 16, 33).

**17.** Η αίτηση αναψηλάφησης, στην οποία σωρεύεται και αναγνωριστική αγωγή κυριότητας (ΕφΘεσ 778/1995 ΕλλΔνη1996, τ. 37, σελ. 359).

**18.** Η αγωγή με την οποία διώκεται η αναγνώριση της απόσβεσης της επικαρπίας (ΕφΑθ 3976/1986 Δ τ. 18, σελ. 324 επ., ΤΝΠ ΔΣΑ).

**19.** Η αγωγή με την οποία ζητείται να αναγνωρισθεί ότι η δωρεά έχει ανακληθεί και ότι ο εναγόμενος υποχρεούται να αποδώσει και να αναμεταβιβάσει το δωρηθέν ακίνητο (ΜΠΘεσ 14826/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**20.** Η αγωγή απόδοσης ακινήτου λόγω λήξεως του χρόνου χρησιδανείου (ΕφΠειρ 33/1995 ΑρχΝομ 1995, τ. 46, σελ. 138, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**21.** Η αγωγή με την οποία ζητείται η αναγνώριση κληρονομικού δικαιώματος επί ακινήτου (ΑΠ 491/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 1582/1988 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 993, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**22.** Η προσεπίκληση, όταν αφορά εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο (ΕφΠειρ 11/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 7769/1978 ΝοΒ 27.1486).

## **ΠΟΙΕΣ ΑΓΩΓΕΣ ΔΕΝ ΕΓΓΡΑΦΟΝΤΑΙ**

**1.** Η αγωγή με την οποία διώκεται επίλυση της διαφοράς που έχει ανακύψει από τη σχέση οροφοκτησίας μεταξύ ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων (ΑΠ 602/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43 σελ. 155, ΑΠ 1372/1997 ΕλλΔνη 40, σελ. 134, ΑΠ 403/1997 ΕπΔικΠ 1997, τ. 26, σελ. 308, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 862/1991, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 121/1993 ΝοΒ 1994, τ. 42, σελ. 384, ΑΠ 91/1990 ΕπΔικΠολ 1990, σελ. 24, ΕφΛαρ 588/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 803/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 91/2004 Πειρ.Νομ.2004, σελ. 160, ΕφΑθ 523/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 6982/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 238, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή για διαφορές για τη χρήση κοινόχρηστων πραγμάτων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3741/1929 (ΕφΠειρ 1227/2005, Πειρ.Νομ.2006, τ. 28, σελ. 29, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 528/1987 ΝοΒ 36, σελ. 1411, ΕφΑθ 707/2001 ΕλλΔνη 42 σελ. 1673, ΕφΠατρών 628/2001 ΑχΝομ 2001, τ. 18, σελ. 251, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή με την οποία ζητείται η αναγνώριση της μερικής ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας (ΕφΠειρ 318/2004 Πειρ.Νομ.2004, τ. 26, σελ. 174, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή της πλειοψηφίας των συγκυρίων με αίτημα την παροχή άδειας για συμπλήρωση του κανονισμού της πολυκατοικίας (ΑΠ 558/1991 ΕπΔικΠολ 1991, σελ. 78, ΕφΘεσ 1267/1993 Αρμ 1993, τ. 47, σελ. 729).

**2.** Η αγωγή "περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως" και εάν ακόμη αφορά σε επικύρωση παροχής, που αφορά ακίνητο, δηλαδή σε σύσταση, μετάθεση αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, αφού έχει ενοχικό χαρακτήρα (ΕφΠειρ 678/2005 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 3478/1985 ΝοΒ 33, σελ. 1568, ΠΠΛαρ 125/2002, ΝΟΜΟΣ). Η αγωγή για αναγνώριση αξίωσης προς δήλωση βούλησης ή η καταδίκη του εναγομένου σε επιχείρηση της οφειλόμενης δήλωσης (ΕφΠειρ 920/2006 Πειρ.Νομ 2007, τ. 29, σελ. 116, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 3919/2003 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 199, ΕφΑθ 7124/1984, Δ. 16, σελ. 208, ΕφΑθ 8930/1979 ΝοΒ 28.1507, ΕφΘεσ 1051/1972 Αρμ. τ. 27, σελ. 206, βλ. Κιτισκόπουλο 7760, αρ. 45, Εισ.ΑΠ αρθ. 220 ΚΠολΔ (Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (Μακρίδου) ΚΠολΔ Ι (2000) αρθρ. 220 αρ. 6, σελ. 476, Βαθρακοκοίλης,

Κωδ.Πολ.Δικονομίας, άρθρο 220 αρ. 20, 69 και 949, σελ. 1174, 1184 και 624). Η ίδια ρύθμιση ισχύει και όταν στο δικόγραφο της αγωγής σωρεύεται αξίωση προς δήλωση βούλησης και ενοχική (συμβατική) αξίωση προς παράδοση του ακινήτου, στο οποίο αφορά η δήλωση βούλησης (βλ. ΕΑ 3478/1985 ΝοΒ 33.1568), γιατί δεν καθίσταται στην περίπτωση αυτή επίδικο το ακίνητο, του οποίου η παράδοση ζητείται, αλλά μόνο το σχετικό ενοχικό δικαίωμα του ενάγοντος να απαιτήσει από τον εναγόμενο την παράδοσή του. Αντίθετα, αν στο δικόγραφο της άνω αγωγής σωρεύεται και η εμπράγματη αξίωση του ενάγοντος προς παράδοση του πράγματος (1094 ΑΚ), τότε η εγγραφή της αγωγής είναι αναγκαία κατ' άρθρο 220 ΚΠολΔ (Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (Μακρίδου) ό.π άρθ. 220 σελ. 476, Βαθρακοκοίλης, ό.π άρθρ. 220 και 949 αντιστοίχως, σελ. 1174 και 624 αντιστοίχως, Μπρίνιας, Αναγκ. Εκτέλεση, Β' τόμος, β' έκδοση, παρ. 238 VI σελ. 662). Με άλλα λόγια, εάν στην ενοχική αγωγή, η οποία αφορά την εκπλήρωση της παροχής σε ακίνητο και έχει ως αντικείμενο την υποχρέωση του εναγομένου για τη μεταβίβαση στον ενάγοντα ακινήτου με βάση ενοχική σχέση, ενωθεί και αίτημα για την αναγνώριση και την προστασία εμπράγματος δικαιώματος στο ίδιο ακίνητο, που θα αποκτηθεί από τον ενάγοντα, μετά την εκπλήρωση της παροχής αυτής από τον εναγόμενο, δεν μεταβάλλεται ο χαρακτήρας της αγωγής ως ενοχικής και για το λόγο αυτό δεν απαιτείται η εγγραφή της στα βιβλία διεκδικήσεων, δεδομένου ότι το σωρευόμενο αυτό αίτημα δεν είναι εμπράγματο, στο μέτρο που δεν αναφέρεται σε εμπράγματο δικαίωμα, το οποίο υφίσταται κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής και του οποίου ζητείται η προστασία με την αγωγή, αλλά σε εμπράγματο δικαίωμα που θα αποκτηθεί στο μέλλον και με την αίρεση της ευδοκίμησης του αιτήματος της αγωγής για την εκπλήρωση της παροχής από τον εναγόμενο (ΕφΑθ 2925/1977 ό.π., ΕφΑθ 6395/1995 ό.π., ΕφΘεσ 2221/1994 ό.π., ΕφΘεσ 2552/1996 Αρμ. 1996.1100). Η εκ του άρθρου 949 ΑΚ αγωγή (ΕφΑθ 7465/1988 ΕλλΔνη 31, σελ. 155, ΜΠΘεσ 9086/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 904/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΘ 24453/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή που αφορά μόνο την αναγνώριση ή και την καταδίκη του εναγομένου σε επιχείρηση της οφειλόμενης δήλωσης, ως αναμφιβόλως ενοχική (ΕφΔωδ 300/2004 Δωδ.Νομ. 2005, τ. 9, σελ. 826, ΕφΑθ 3478/1985 ΝοΒ. 33.1568, ΕφΑθ. 7124/1984 Δ. 16.208).

**3.** Η αγωγή με την οποία ζητείται ο αποκλεισμός του επιζώντος συζύγου από την κληρονομιά του αποβιώσαντος για βάσιμο λόγο διαζυγίου, διότι δεν είναι εμπράγματη, μικτή ή περί νομής (ΕφΑθ 2490/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 585, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**4.** Η παυλιανή αγωγή (άρθρα 939, 941, 942 ΑΚ) (ΕφΘεσ 2957/2005 Αρμ. 2006, σελ. 711, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΡόδου 158/2003 ΔωδΝομ, 2004, τ. 8, σελ. 535, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**5.** Η αγωγή για διάρρηξη των επιβλαβών απαλλοτριωτικών πράξεων (καταδολίευση δανειστών) (ΑΠ 211/1996 ΕλλΔνη 1998, σελ. 1282, ΕφΘεσ 2958/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 1203, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 6701/1996 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 429, ΠΠΘεσ 20173/2008, 20171/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΘεσ. 9756/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛαρ 178/2003, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΘεσ 24018/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 27973/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**6.** Οι αγωγές του κληρονόμου εκ των άρθρων 1876 παρ. 2 και 1096 ΑΚ (ΕφΑθ 5321/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45 σελ. 1093, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**7.** Η αγωγή για ανάκληση της δωρεάς, ακόμη και εάν στην αγωγή σωρεύεται εκτός από την καταδίκη του εναγομένου σε δήλωση βουλήσεως και συμβατική αξίωση για την παράδοση του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η οφειλόμενη δήλωση (ΕφΑθ 3386/2003 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 852, ΕφΑθ 3478/1985 ΝοΒ 33,

σελ. 1568, Β. Βαθρακοκόιλη, ΚΠολΔ υπό άρθρο 220 παρ. 20 και εκεί αντίθετες απόψεις, αντιθ. ΕφΑθ 2925/1977 ΝοΒ 26, σελ. 227).

**8.** Η αγωγή με την οποία ζητείται η αναγνώριση και μόνον της ακυρότητας της διαθήκης (ΑΠ 879/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1330, ΤΝΠ ΔΣΑ), λόγω ανικανότητας του διαθέτη (άρθρο 1719 ΑΚ), έστω και εάν με εκείνη εγκαθίσταται κάποιο πρόσωπο ως κληρονόμος σε ακίνητο της κληρονομιαίας περιουσίας (ΕφΑθ 5801/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ.1507). Η αγωγή ακύρωσης ιδióγραφης διαθήκης (ΠΠΘεσ 991/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, Κ. Παπαδόπουλου, Αγωγές Κληρ.Δικαίου, τ. Α', εκδ. 1994, παρ. 212, σελ. 308 και παρ.181 αρ. 6 και 7, σελ. 281).

**9.** Η αγωγή περί αναγνωρίσεως εικονικότητας αγοραπωλησίας ακινήτου (ΑΠ 211/1996, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘεσ 244/2008 Αρμ 2009, τ. 63 σελ. 521, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**10.** Η αγωγή περί μέμψεως αστόργου δωρεάς (ΕφΠειρ 655/2006 Πειρ.Νομ 2007, τ. 29 σελ. 155, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΑθ 6395/95 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 355, ΕφΑθ 4897/95 ΝοΒ 1996.447, ΕφΑθ 6939/86 ΕλλΔνη 28.666, ΜΠΘεσ 7041/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 481/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**11.** Η παρεμπίπτουσα αγωγή με την οποία ζητείται η καταβολή των επωφελών δαπανών που πραγματοποίησε επί του κοινού ακινήτου, εφόσον γίνει δεκτή η αγωγή διανομής που άσκησε ο εναγόμενος (ΕφΘεσ 2583/2006 Αρμ. 2007, τ. ΞΑ, σελ. 1150).

**12.** Η αγωγή που έχει ως αίτημα την αυτούσια απόδοση ακινήτου ως "αποκτήματος" κατά το άρθρο 1400 ΑΚ (ΑΠ 1658/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 1037).

**13.** Η προσεπίκληση των δανειστών στη δίκη περί διανομής ακινήτου (ΑΠ 1622/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 401, ΠΠΘεσ 37287/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**14.** Η αγωγή για ακύρωση προσυμφώνου, με τον ισχυρισμό ότι συνιστά αισχροκερδή και καταπλεονεκτική δικαιοπραξία (ΑΠ 1585/1992, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η αγωγή με την οποία προσβάλλεται η δικαιοπραξία, ως αισχροκερδής (άρθρο 179 ΑΚ) (ΕφΑθ 7211/1987 ΕλλΔνη 1988, τ. 29, σελ.1683, Κ. Μπέη Ερμ. ΚΠολΔ, άρθρο 220 ΙΙΙ 1).

**15.** Η αγωγή του εντολέα με την οποία επιδιώκεται να του μεταβιβάσει ο εντολοδόχος, κατά κυριότητα, τα ακίνητα τα οποία αυτός (εντολοδόχος) αγόρασε για λογαριασμό του ενάγοντα - εντολέα αλλά στο δικό του όνομα, διότι δεν είναι εμπράγματα (ΑΠ 403/1995 ΝοΒ 1996, τ. 44, σελ. 965, ΕΕΝ 1996, τ. 63, σελ. 339, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**16.** Η αγωγή περί αναγνωρίσεως του ενάγοντος ως δικαιούχου και του εναγομένου ως υπόχρεου της καθορισθείσης, λόγω ρυμοτομίας, αποζημιώσεως (ΑΠ 232/1995, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**17.** Οι ανακοπές κατά πινάκων κατάταξης πλειστηριασμού (ΑΠ 1100/1996 ΔΕΕ 1997, τ. 38, σελ. 57, ΕλλΔνη 1997, ΜΗ, σελ. 1093, ΕΕμπΔ 1997, τ. ΜΗ σελ. 105). Η ανακοπή με την οποία ο οφειλέτης αμφισβητεί την απαίτηση των δανειστών και με την οποία δεν προσβάλλεται το έγκυρο της τελευταίας πράξης εκτελέσεως (ΕφΘεσ 1606/1998 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 978, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**18.** Η αγωγή για εξάλειψη της υποθήκης (είναι ενοχική και όχι εμπράγματα) (ΕφΘεσ 51/1999 ΝοΒ 1999, σελ. 632, ΕφΑθ 13609/1988 Αρχ.Νομ. 1990, τ. 41, σελ.



106, ΠΠΘεσ 26923/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 21872/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, Γ. Μπαλή, Εμπράγματο Δίκαιο, παρ. 288, σελ. 599, Α. Τούση, Εμπράγματο Δίκαιο, παρ. 286, σελ. 702 σημ. 5, ΠΠΘ 2683/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). **Η αγωγή για ακυρότητα εγγραφείσης υποθήκης σε περίπτωση πτώχευσης** (ΑΠ 1713/1981 ΕΕμπΔ 1983, τ. ΛΔ, σελ. 138, ΕφΑθ 2021/1981 ΕλλΔνη τ. 23, σελ. 232, ΠΠΘεσ 40670/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**19. Η ανακοπή κατά πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής είναι διαπλαστική και όχι εμπράγματη** (ΕφΘράκης 453/1988 ΑρχΝομ 1988, τ. ΛΘ, σελ. 144, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**20. Η αγωγή με την οποία ζητείται να αναγνωρισθεί η πλαστότητα συμβολαίου** (ΠΠΧανίων 27/2005 ΕφΝομΚρήτης, 2005, τ. 1, σελ. 273).

**21. Η δικαστική ομολογία του εναγομένου ή η αποδοχή από αυτόν της εναντίον του αναγνωριστικής αγωγής κυριότητας** (ΑΠ 107/2001, ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 715).

**22. Η αγωγή με την οποία ζητείται ν' αναγνωρισθεί ότι πληρώθηκε η αίρεση πώλησης ακινήτου (μη καταβολή τιμήματος) και ότι η κυριότητα επανήλθε στον αγοραστή – ενάγοντα** (ΠΠΑθ 4488/1992 ΝοΒ 1993, τ. 41, σελ. 739, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΠΡΟΦΑΝΩΣ ΑΒΑΣΙΜΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟ ΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΩΝ (άρθρο 220 παρ. 2 ΚΠολΔ)**

«...Κατά το άρθρο 220 § 2 ΠολΔ, "αν οι αγωγές και ανακοπές που εγγράφηκαν στα βιβλία διεκδικήσεων είναι φανερά αβάσιμες, διατάσσεται η διαγραφή τους, κατά τη διαδικασία των άρθρ. 740 επ. Στη συζήτηση κλητεύεται υποχρεωτικά αυτός που έχει καταθέσει την αγωγή ή ανακοπή που πρέπει να διαγραφεί. Μετά μία δεκαετία από την κατάθεση, η διαγραφή μπορεί να διαταχθεί και χωρίς κλήτευση, αν κατά την κρίση του δικαστηρίου αυτή είναι δύσκολη". Με τη διάταξη αυτή, η οποία θεσπίστηκε για την αποδέσμευση των ακινήτων από εκβιαστικές εγγραφές διεκδικήσεων (βλ. αιτιολ. εκθ. επιτρ. τροποποιήσεως του α.ν. 44/1967 υπ' άρθρ. 223), προβλέπεται διαγραφή της αγωγής και πριν από την τελεσίδικη κρίση της (Μπέης, ΠολΔ άρθρ. 220, ΙΙΙ 15, σελ. 988 ο ίδιος, Δ 2.831, Δ 8.528. Κεραμεύς, Αστικό δικονομικό δίκαιο, 1986, σελ. 226 ΑΠ 315/74 ΝοΒ 22.1289 ΕφΛαρ 340/84 ΝοΒ 33.135, ΕφΑθ 7859/82 Αρμ 1983.886 κ.α.) και ανεξάρτητα από το εάν αυτή είναι εκκρεμής ή έχει εκδοθεί οριστική περί απορριψεώς της απόφαση, αφού από τη διατύπωση της διατάξεως δεν γίνεται διάκριση μεταξύ αγωγών εκκρεμών, απλώς, ενώπιον του αρμοδίου (αυτών δηλ. που δεν έχουν εισαχθεί προς εκδίκαση) ή αγωγών επί των οποίων η συζήτηση έχει ήδη αρχίσει ή εκείνων επί των οποίων έχει ήδη εκδοθεί οριστική απορριπτική απόφαση (ΕφΛαρ 340/84 ό.π., ΕφΑθ 7859/82 ό.π., ΕφΑθ 1602/77 Δ 8.525 και ιδίως ΕφΑθ 6862/73 ΝοΒ 22.72 αντίθετης άποψης Μπέης, Δ 2.831, Ε. Καλύβα, Δ 4.125, Η. Ηλιακοπουλος, Δ 15.215). Η διαγραφή αυτή δεν εμποδίζει τη συζήτηση της αγωγής κανονικά κατά την τακτική διαδικασία, ούτε προδικάζει τη νομική ή ουσιαστική της κρίση (Κεραμεύς, ό.π. ΕφΠειρ 494/1972 ΝοΒ 23.216 και σχόλια Κ.Ι.Π.), ούτε ματαιώνει το σκοπό του νόμου (προστασία των συναλλασσόμενων τρίτων), αφού ο μέλλων αγοραστής μπορεί να πληροφορηθεί από τα βιβλία την ύπαρξη της εκκρεμούς δίκης (ΕφΠειρ 494/72 ό.π. και την κάτω από αυτή σημείωση), διατάσσεται δε από το δικαστήριο, όπως προκύπτει από την προαναφερομένη διάταξη (220 § 2) σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρ. 740-781 ΠολΔ και ιδίως των άρθρ. 744, 745, 759, στις οποίες αυτή παραπέμπει, όταν η αγωγή είναι (προδήλως), φανερά αβάσιμη, είτε νομικά, γεγονός για το οποίο δεν υπάρχει ανάγκη

αποδείξεως, είτε ουσιαστικά (Μπέης, ό.π. Κεραμεύς, ό.π. ΕφΑθ 7859/1982, ό.π. ΕφΑθ 8122/81 ΑρχΝ ΛΒ', 576 ΕφΑθ 602/77 ό.π.), γεγονός για το οποίο το δικαστήριο μπορεί να πεισθεί από τα έγγραφα που προαποδεικτικά προσκομίζουν τα διάδικα μέρη ή τους τυχόν εξεταζόμενους μάρτυρες (πρβλ. ΑΠ 315/74 ό.π. ΕφΛαρ 340/84 ό.π. ΕφΑθ 7859/82 ό.π. ΕφΑθ 1602/77 ό.π.) και όχι μόνο, όταν υπάρχει πασίδηλο (ΠολΔ 336 § 1) περί του αβασίμου της αγωγής (περί του οποίου βλ. Μπέη, ΠολΔ 220 ΙΙΙ 15 δ σελ. 998, ο ίδιος, ό.π. Ε. Καλύβα, ό.π.). Διότι με την τελευταία εκδοχή, θα περιοριζέτο υπέρμετρα η εφαρμογή της παραπάνω διάταξης, εφόσον είναι γνωστό ότι οι περιπτώσεις, κατά τις οποίες η αγωγή είναι πασίδηλα αβάσιμη, δεν είναι συνήθεις και τέτοιο περιορισμό δεν φαίνεται να θέλησε ο νομοθέτης (ΕφΑθ 1602/77 ό.π.). Έτσι η αδράνεια του διεκδικητή, ως προς την εκδίκαση της διεκδικητικής αγωγής, και αν δεν υπερβαίνει το χρόνο της "εν επιδικία" παραγραφής, εφόσον υπερβαίνει ένα εύλογο χρονικό διάστημα παρέχει κατά κοινή πείρα και λογική σοβαρή ένδειξη περί του αβασίμου του δικαιώματος κυριότητας που έχει ασκηθεί με την αγωγή (πρβλ. σχετ. παρατηρήσεις Μπέη κάτω από την ΕφΑθ 1602/77 ό.π., αντίθετης άποψης Διαμαντάκος, ΕΕΝ 36, 385, Αποστολόπουλος, «Ο πρόεδρος πρωτοδικών», σελ. 256). Η κρίση δε αυτή ενισχύεται πολύ περισσότερο, όταν, εκτός της παρελκυστικής τακτικής του διεκδικητή συντρέχουν και άλλες περιστάσεις όπως: **α)** εξώδικη ομολογία (352 ΠολΔ) του τελευταίου, περιεχόμενη σε συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάχθηκε μετά την άσκηση της αγωγής, περι του ότι το διεκδικούμενο αποτελεί ιδιοκτησία αυτού, εναντίον του οποίου έχει στρέψει την αγωγή του και **β)** απουσία του (του διεκδικητή) κατά τις σχετικές με τη διαγραφή της αγωγής του δίκες...» (ΕφΚερκ 3/1993, Δ τ. 25, σελ. 838, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...σκοπός δε της διαγραφής των αγωγών αυτών, όταν πληρούνται οι νόμιμες προϋποθέσεις είναι η αποδέσμευση των ακινήτων από εκβιαστικές εγγραφές διεκδικήσεων, αλλά και ο τερματισμός δημιουργίας εντυπώσεων, ότι το ακίνητο βρίσκεται υπό διεκδίκηση ή αμφισβήτηση της κυριότητας όταν η αγωγή απορρίπτεται ως προδήλως αβάσιμη. Η αγωγή δε, θεωρείται «προδήλως αβάσιμη», όταν είναι αντικειμενικώς αβάσιμη, χωρίς τη διεξαγωγή αποδεικτικής διαδικασίας. Τούτο μπορεί να συμβεί είτε όταν η αγωγή είναι νόμω αβάσιμη, απαράδεκτη λόγω αοριστίας ή για οποιοδήποτε άλλο λόγο ως και όταν η ιστορική βάση της ελέγχεται ευθύς ως αβάσιμη εξ αρχής λόγω ύπαρξης πασίδηλου (Μπέη ό.π.π.) ή γιατί αντιφάσκει με αναμφίβολα στοιχεία που προσκομίζονται (Ε.Α. 2493/1986 ΑρχΝ 38/307). Υποστηρίζεται μάλιστα και η άποψη ότι μόνο όταν έχει εκδοθεί οριστική απόφαση που βεβαιώνει το προδήλως αβάσιμο ή απαράδεκτό της μπορεί να ζητηθεί η διαγραφή της από τα βιβλία διεκδικήσεων. (Η. Ηλιακόπουλος σχόλια κάτω από την Μ.Π.Ν. 79/1983 Δ 15.216). Έτσι, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν οι παραπάνω νόμιμες προϋποθέσεις για διαγραφή ακόμα και αναγνωριστικής αγωγής, αυτός που την έχει εγγράψει, ή οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί του, **αν ο εναγόμενος έπαυσε ν' αμφισβητεί καθ' οιονδήποτε τρόπο την κυριότητά του επί του ακινήτου, και ευλόγως ενδιαφέρεται ν' αποδεσμευθεί το ακίνητό του από την εγγραφή της στα βιβλία διεκδικήσεων, δεν μπορεί να ζητήσει από το Δικαστήριο της περιφέρειας που κείται το ακίνητο κατά την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας την διαγραφή της, αλλ' οφείλει, είτε να παραιτηθεί, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 294 ΚΠολΔ του δικογράφου της αγωγής, είτε ν' αναμείνει την έκδοση τελεσίδικης απόφασης, οπότε και μπορεί σύμφωνα με το άρθρο 3 του β.δ. 565/1968, να ζητήσει από τον υποθηκοφύλακα, στα βιβλία του οποίου έχει εγγραφεί αυτή να καταχωρίσει στο περιθώριο της οικείας σελίδας σημείωση περί της τελεσιδικίας της, η οποία (σημείωση) έχει την έννοια της διαγραφής από τα βιβλία διεκδικήσεων (ΑΠ 7077/1976 ΝοΒ 25.54)...» (ΕφΑθ 3465/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 197, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 26940/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 39262/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...το δικαστήριο μπορεί να σχηματίσει πεποίθηση αποκλειστικά και μόνο από την εκτίμηση του δικογράφου της αγωγής ... και δεν έχει υποχρέωση να διατάξει αποδείξεις ή να ερευνήσει άλλα έγγραφα που προσκόμισαν και επικαλέσθηκαν οι**

διάδικοι...» (ΑΠ 11/2003 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1406/1998 ΕλλΔνη 1999, τ. 40, σελ. 84, ΕφΑθ 3465/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 196, ΕφΑθ 6846/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 206, ΜΠΘεσ 27813/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Άλλοι λόγοι που δικαιολογούν τη διαγραφή της αγωγής είναι η τελεσίδικη απόρριψή της για λόγους τυπικούς ή ουσιαστικούς, η κατάργηση της δίκης, η παραίτηση από το δικαίωμα που ασκείται με αυτή ή από το δικόγραφο, ή η παραγραφή της σχετικής αξίωσης (ΜΠΑθ 2112/2005, ΝΟΜΟΣ...» ΜΠΘεσ 39262/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...ή όταν έχει παραγραφεί εν επιδικία η ασκηθείσα αξίωση ή ακόμη όταν έχει εγκαταλειφθεί επί μεγάλο χρονικό διάστημα, καθώς και η εκκρεμότητα του δικογράφου για μακρό χρόνο χωρίς συζήτηση...» (ΕφΑθ 3465/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 197, ΕφΑθ 6846/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 207, ΜΠΘεσ 25714/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...όταν πρόκειται για τελεσίδικη απόρριψη μιας νομίμως εγγεγραμμένης αγωγής (άρθρ. 3 β.δ. 565/68) ή για κατάργηση της δίκης με άλλον τρόπο λ.χ. με δικαστικό συμβιβασμό (ΓνμδΕισΠρΘεσ 4/1972 ΝοΒ 1972.564) ή με παραίτηση του ενάγοντος από την αγωγή του ή όταν η κατάργηση της δίκης επέρχεται λόγω συγχύσεως των διαδικών μερών. Στις τελευταίες αυτές περιπτώσεις, εμπλοκή είναι δυνατή, μόνο αν ο καταρχήν αρμόδιος να προβεί στη διαγραφή υποθηκοφύλακας αρνηθεί να συμπράξει, οπότε γεννάται ζήτημα εφαρμογής του άρθρου 791 ΚΠολ Δ (βλ. Κεραμέα-Κονδύλη-Νίκα, ΕρμΚΠολΔ άρθρο 220 αρ.10, Βαθρακοκοίλη. ΕρμΚΠολΔ άρθρο 20 αρ. 19) (ΜΠΘεσ 39792/2007, ΤΠΝ ΔΣΑ). «...Για την ταυτότητα του νομικού λόγου, γίνεται δεκτό ότι η διάταξη αυτή (παρ. 2 του άρθρου 220 ΚΠολΔ) τυγχάνει εφαρμογής και όταν πρόκειται για αγωγή, η οποία δεν υπόκειται κατά το νόμο σε εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων, έχει όμως εγγραφεί - παράτυπα -, οπότε διατάσσεται η διαγραφή της κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, ανεξάρτητα του πρόδηλα αβάσιμου ή όχι αυτής (ΕφΑθ 3919/2003 ΕλλΔνη 46.197, ΕφΑθ 2281/1997, ΕφΑθ 6395/1995 ΕλλΔνη 37.355, ΕφΘεσ 2221/1994 ΕλλΔνη 38.877, ΜΠΘεσ 5876/1999 ΝοΒ 38.994, ΕφΑθ 6395/1995...» (ΕφΘεσ 2552/1996 Αρμ 1996, σελ. 1110, ΜΠΘεσ 1979/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 24937/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΜΠΘεσ 21504/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, Γνωμοδότηση Καλλιόπης Θ. Μακρίδου σε ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 716). **Διαγραπτέα είναι και η αγωγή που κατέστη άνευ αντικειμένου** (ΕφΑθ 3368/2006 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 546) **ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΑΓΩΓΗΣ ΜΕ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΑΠΟ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟ** «...τελεσίδικες και μόνο δικαστικές αποφάσεις περί αποδοχής ή απόρριψης της αγωγής σημειώνονται στο περιθώριο της οικείας σελίδας του βιβλίου διεκδικήσεων, που έχει καταχωρηθεί η αγωγή κι όχι άλλα δικόγραφα, τα οποία απλώς εξομοιώνονται μ' αυτές, ως προς τη δύναμη της εκτέλεσης και λύσης της διαφορά (βλ. την υπ' αριθ. 229/26.3.2008 πράξη της υποθηκοφύλακος Άνδρου). Κατά την κρίση ωστόσο του Δικαστηρίου, η παραίτηση από τα δικόγραφα, αλλά και από το δικαίωμα των αγωγών που έλαβε χώρα με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης είναι νομότυπη και υπηρετεί ικανοποιητικά το σκοπό του νόμου (αρ. 297 ΚΠολΔ) και ως εκ τούτου ανατρέπει τις δικονομικές και ουσιαστικές έννομες συνέπειες που επάγεται η άσκηση των αγωγών αυτών (αρ. 295 ΚΠολΔ). Η κρίση αυτή του Δικαστηρίου εδράζεται στο περιεχόμενο που ερμηνευτικά προσδίδει η νομολογία στην έννοια του δικογράφου με το οποίο επιφέρεται, κατ' άρθρο 297 ΚΠολΔ, η νομότυπη παραίτηση από το δικόγραφο και το δικαίωμα της αγωγής. Πιο συγκεκριμένα, οι ίδιοι λόγοι που οδήγησαν τη νομολογία στην ευρεία ερμηνεία κι εφαρμογή του άρθρου 297 ΚΠολΔ, ώστε να συμπεριληφθεί στην έννοια του δικογράφου, με το οποίο επιτυγχάνεται η παραίτηση από το δικόγραφο (ή και το δικαίωμα) της αγωγής, κάθε συντασσόμενο από το διάδικο ή το δικαστικό πληρεξούσιό του έγγραφο που περιλαμβάνει τα απαραίτητα κατ' άρθρο 118 ΚΠολΔ στοιχεία είτε υποβάλλεται στο δικαστήριο είτε επιδίδεται, με εξώδικη δήλωση από τον ένα διάδικο στον άλλο (ΑΠ 939/2008, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 340/2008, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1919/2007, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 834/2005 Δνη 2006/98), επιβάλλουν να δεχτούμε, κατ' επιτρεπτή αναλογική εφαρμογή της εν λόγω νομολογιακής θέσης, ότι και στην υπό κρίση περίπτωση έχει λάβει χώρα νομότυπη παραίτηση από το δικόγραφο και το δικαίωμα των αγωγών, που αφομοιώνει το πνεύμα και το σκοπό της διάταξης αυτής

του νόμου. Η μη επίδοση, στην υπό κρίση περίπτωση, της εξώδικης δήλωσης προς τους αιτούντες δε γεννά αμφιβολίες ως προς την περιέλευση ή μη στη γνώση των τελευταίων του γεγονότος της παραίτησης, καθόσον (η μη επίδοση) αναπληρώνεται από την παρουσία τους κατά τη σύνταξη της εν λόγω συμβολαιογραφικής πράξης, και την από μέρους τους υπογραφή και διατύπωση της συναίνεσής τους σ' αυτήν...» (ΜΠΣύρου 29/2009, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 299, ΝΟΜΟΣ). **ΑΡΜΟΔΙΟ ΚΑΤΑ ΤΟΠΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ** «...το δικαστήριο είναι αρμόδιο να διατάξει τη διαγραφή της αγωγής, ως δικαστήριο του τόπου, στον οποίο υπάγεται το υποθηκοφυλακείο όπου έχει εγγραφεί (επιχείρημα από το άρθρ. 791 παρ. 2 ΠολΔ)...» **Σημείωση:** Δεν είναι αρμόδιο το δικαστήριο στο οποίο εκκρεμεί η αγωγή αλλά εκείνο στην περιφέρεια του οποίου υπάγεται το υποθηκοφυλακείο (ΜΠΕδ 34/1980 Δ. 12, σελ. 543).

## **ΕΓΓΡΑΦΗ – ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗΣ ΔΙΑΤΑΓΗΣ**

«...Η απαγόρευση, με προσωρινή διαταγή, της νομικής μεταβολής ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σ' αυτό, ισχύει έναντι των τρίτων με την προϋπόθεση **ότι σημειώθηκε προηγουμένως** η προσωρινή διαταγή στα αντίστοιχα δημόσια βιβλία κατασκέσεων, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη του άρθρου 715 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ. η οποία εφαρμόζεται αναλόγως...» (ΑΠ (Ολ) 17/2009, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 866/2004 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1648).

## **ΠΟΙΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ - ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ / ΕΓΓΡΑΦΟΝΤΑΙ**

**1.** Η δικαιοπραξία με την οποία συστήνεται πραγματική δουλεία (ΑΠ 109/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1672, ΑΠ 558/1993 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 1539, ΑΠ 887/1985 ΕΕΝ 1986, τ. 53, σελ. 340, ΕφΠατρών 343/2001 ΑρχΝομ 2002, τ. ΝΓ, σελ. 34, ΠΠΗρακ. 514/2000, ΤΝΠ ΔΣΑ), ή μεταβιβάζεται δουλεία, ή καταργείται δουλεία.

**2.** Η τελεσίδικη δικαστική απόφαση με την οποία καθορίζεται δίοδος περίκλειστου ακινήτου (ΠΠΙωαν 337/2000 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 849).

**3.** Οι συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες οι ιδιοκτήτες γηπέδων και οικοπέδων, παραχωρούν στον οικείο δήμο ή κοινότητα και θέτουν σε κοινή χρήση τμήμα του ακινήτου των και επομένως καταργείται εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου (βλ. και Α. Γεωργιάδη – Μ. Σταθοπούλου, Αστικός Κώδιξ, εμπράγματο δίκαιο, εκδ. 1985, τομ. V: σελ. 113, 117, 118, 119, 120, 149, 153, 154, 157, 416, 417, 419 και τομ. VI: σελ. 211, 216, 223, 224, 249, 250, 251) (ΓνμΕισΑΠ 2/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**4.** Η τελεσίδικη απόφαση με την οποία κυρώνεται ανώμαλη δικαιοπραξία (ν.δ. 3958/1959) (ΑΠ 1834/1999 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 965, ΕφΙωαν 311/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 838, ΔΠρΘεσ 2514/2005 ΔΔικη 2006, σελ. 994, ΝΟΜΟΣ).

**5.** Η πράξη αποδοχής κληρονομίας (ΑΠ 1480/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛαρ 716/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘεσ 117/1993 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 651, ΠΠΘεσ 173/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) ή κληροδοσίας εφόσον με αυτήν περιέχεται στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό, ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο, ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα (ΑΠ 565/1990 ΕΕΝ 1991, τ. 58, σελ. 124).

**6.** Το κληρονομητήριο (άρθρο 1195 παρ. 2 ΑΚ) (ΑΠ 2106/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 978, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1480/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). **Για τη μεταγραφή του απαιτούνται:** α. επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης που διατάσσει τη

χορήγηση κληρονομηρίου, β. πιστοποιητικό του γραμματέως του Δικαστηρίου περί του κληρονομικού δικαιώματος και των κληρονόμων, γ. περίληψη, υπογεγραμμένη από τον πληρεξούσιο δικηγόρο, με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 3 του β.δ. 533/1963 δ. πιστοποιητικό ότι δηλώθηκε η κληρονομιά σύμφωνα με τον Ν. 1947/1991, ε. πιστοποιητικό ότι δηλώθηκαν τα εισοδήματα των δύο τελευταίων ετών των κληρονομιαίων ακινήτων, σύμφωνα με τον Ν. 2238/94. Κατά της απόφασης που διέταξε την έκδοση κληρονομητηρίου, ασκείται έφεση εντός 20 ημερών από της δημοσιεύσεώς της (άρθρο 824 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ). Οι δανειστές των κληρονόμων έχουν έννομο συμφέρον να ζητήσουν την έκδοση κληρονομητηρίου και την εν συνεχεία μεταγραφή του, δεν μπορούν όμως να αποδεχθούν την επαχθείσαν στον οφειλέτην κληρονομία (Γν.Εισαγ.Πρωτ. Αθηνών 71787/62). Η μεταγραφή του κληρονομητηρίου από το δανειστή καθώς και η μεταγραφή τίτλου από αντιδικία ή τρίτο γίνεται χωρίς τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Ο υποθηκοφύλακας έχει την ευθύνη και την υποχρέωση μέσα σε ένα μήνα από την μεταγραφή να ενημερώσει την αρμόδια Δ.Ο.Υ και να της διαβιβάσει σε φωτοτυπικό αντίγραφο τον τίτλο που έχει μεταγράψει (άρθρο 20 Ν. 2166/1993).

7. Η απόφαση με την οποία ανακαλείται ή διατάσσεται η αφαίρεση του κληρονομητηρίου.

8. Το πιστοποιητικό του Γραμματέα του αρμόδιου Πρωτοδικείου περί μη εμπρόθεσμης αποποίησης της επαχθείσας κληρονομιάς (ΕφΑθ 4799/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 896, ΕφΑθ 5483/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 1500, ΜΠΘεσ 1944/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΑθ 5327/1996 ΝοΒ 1998, τ. 46, σελ. 364, ΜΠΚαρδ 232/1988 ΑρχΝομ 1988, τ. ΛΘ', σελ. 518, ΜΠΑ 5327/1996 ΝοΒ 1998, τ. 46, σελ. 364).

9. Η τελεσίδικη απόφαση με την οποία αναγνωρίζεται ως άκυρη πράξη αποδοχής κληρονομιάς (ΕφΘεσ 117/1993 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 651).

10. Η σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου (ΑΠ 562/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1405/1992, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΑθ 6105/2006 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 60). Η σύμβαση αγοραπωλησίας ακινήτου σε εκτέλεση προσυμφώνου.

11. Η σύμβαση πώλησης με συμφωνία εξώνησης, η δήλωση άσκησης δικαιώματος εξώνησης.

12. Η πράξη έγκρισης συμβολαίου, η πράξη διόρθωσης συμβολαίου, η πράξη επανάληψης συμβολαίου, η πράξη ακύρωσης συμβολαίου.

13. Η τελεσίδικη απόφαση με την οποία ακυρώνεται σύμβαση πωλήσεως ακινήτου λόγω του ότι συνήφθη εξ αιτίας πλάνης, απάτης ή απειλής, σημειώνεται στο περιθώριο της μεταγραφείσας σύμβασης (ΑΠ 5/2007, ΝΟΜΟΣ).

14. Η πράξη με την οποία ο αληθής δικαιούχος εγκρίνει τη διάθεση αντικειμένου που διετέθη χωρίς τη συναίνεση του (239 ΑΚ). Με τον τρόπο αυτό η μετέωρη δικαιοπραξία ισχυροποιείται όχι αναδρομικά αλλά από τότε που ο διαθέσας απέκτησε το δικαίωμα. Δεν απαιτείται νέα μεταγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας (που έγινε χωρίς τη συναίνεση του δικαιούχου) (ΕφΘεσ 1026/2000 ΑρχΝομ 2001, τ. ΝΒ, σελ. 375).

15. Η πράξη με την οποία ο αντιπροσωπευόμενος εγκρίνει εμπράγματα δικαιοπραξία (ΑΠ 1277/1996 ΕΕΝ 1998, τ. 65, σελ. 307, ΝΟΜΟΣ). Η συναίνεση

είναι δικαιοπραξία αφηρημένη και γίνεται με μονομερή δήλωση που απευθύνεται είτε προς το ένα είτε προς το άλλο συμβαλλόμενο μέρος και είναι συμπληρωματικό στοιχείο της εμπράγματης σύμβασης (ΑΠ 1853/1999 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 135).

**16.** Η πράξη με την οποία συνίσταται περιορισμένη προσωπική δουλεία (π.χ. συνοίκηση) (ΑΠ 271/2007 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 711, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΑΘ 5245/1992 ΑρχΝομ 1992, τ. 43, σελ. 619, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**17.** Η τελεσίδικη απόφαση με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί ακινήτου (ΑΠ 1330/2008, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΣυρ 47/1995, ΕΕΝ 1995, τ. 62, σελ. 472, ΤΝΠ ΔΣΑ). Νόμιμα αρνείται ο υποθηκοφύλακας εφόσον δεν υποβάλλεται σχετική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου. Υποχρεούται όμως στη μεταγραφή στις μερίδες εκείνων των διαδίκων που νίκησαν και υποβάλλουν δήλωση φόρου μεταβίβασης (ΜΠΘεσ 6877/1998 Αρμ 1999, τ. ΝΓ, σελ. 730, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**18.** Η πράξη με την οποία ο κύριος οικίας την μεταβιβάζει σε τρίτο και ο ίδιος παρακρατεί το δικαίωμα να ανεγείρει με δικές του δαπάνες νέους ορόφους, σύμφωνα με το Ν. 3741/1929 (μονομερής σύσταση οροφοκτησίας) (ΜΠΘεσ 21741/1996 Αρμ 1997, τ. 51, σελ. 1280, ΑΠ 1226/2003 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 517).

**19.** Η τελεσίδικη απόφαση που απαγγέλλει τη διάρρηξη απαλλοτριωτικής πράξης (καταβολή δανειστών). Η μεταγραφή γίνεται χωρίς την καταβολή φόρου μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) γιατί η αναμεταβίβαση του απαλλοτριωθέντος ακινήτου ενεργείται αυτοδικαίως και δεν αποτελεί επαχθή μεταβίβαση (ΜΠΠειρ 6736/1999 ΝοΒ 2000, τ. 48, σελ. 663, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**20.** Η τελεσίδικη απόφαση που καταδικάζει σε δήλωση βουλήσεως. Για τη μεταβίβαση απαιτούνται: α. επικυρωμένο αντίγραφο της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης, β. πρόσκληση για τη σύνταξη οριστικού συμβολαίου σε ορισμένη ημέρα και ώρα ενώπιον Συμβολαιογράφου, η οποία επιδίδεται με δικαστικό επιμελητή, γ. περίληψη, υπογεγραμμένη από τον πληρεξούσιο δικηγόρο, με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 3 του β.δ. 533/1963, δ. συμβολαιογραφική πράξη μη εμφανίσεως, ε. συμβολαιογραφική δήλωση αποδοχής της απόφασης του νικήσαντος διαδίκου (ΑΠ 439/84 ΝοΒ 33.408, ΕφΛαρ 505/2003, ΝΟΜΟΣ), στ. φύλλο εκτίμησης Δ.Ο.Υ., ζ. τριπλότυπο πληρωμής φόρου, η. αίτηση και θ. καταβολή δικαιωμάτων υποθηκοφύλακα. (ΕφΛαρ 505/2003, ΝΟΜΟΣ).

**21.** Το συμβολαιογραφικό έγγραφο με το οποίο ο ενάγων παραιτείται του δικογράφου διεκδικητικής αγωγής, που οδηγεί σε διαγραφή της τελευταίας (ΜΠΘεσ 33926/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 243).

**22.** Η πράξη με την οποία κηρύσσεται απαλλοτρίωση (προδικασία του άρθρου 16 Ν. 797/71 και ήδη άρθρο 17 ν. 2882/2001 «Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων»). Για τη μεταγραφή απαιτείται: α. επικυρωμένη απόφαση ή το ΦΕΚ, ή πράξη, β. επικυρωτική απόφαση από τον Νομάρχη, γ. σχεδιάγραμμα, δ. κτηματολογικός πίνακας και περίληψη – σε ένα έγγραφο-, που θα αναφέρονται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες, οι υπέρ των η απαλλοτρίωση και συνοπτική περιγραφή των ή του απαλλοτριουμένου ακινήτου. Την περίληψη υπογράφει ο δικηγόρος ή ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης, πρέπει δε αυτή να είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του β.δ. 533/63 και ε. αίτηση. Σε περίπτωση οριστικής απαλλοτρίωσης, απαιτούνται τα ίδια ως άνω έγγραφα και επιπλέον: στ. επικυρωμένο αντίγραφο

της τελεσίδικης απόφασης καθορισμού τιμής μονάδος, ζ, το ΦΕΚ της ανακοίνωσης παρακατάθεσης ή πράξη εξόφλησης που ποσού της αποζημίωσης, η, το φύλλο της Δ.Ο.Υ. (αν τα χρήματα δεν κατατέθηκαν στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων) και θ, το τριπλότυπο καταβολής του φόρου.

**23.** Οι αποφάσεις με τις οποίες ανακαλείται ή διατάσσεται η άρση της απαλλοτριώσεως.

**24.** Η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, που κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη (ΕφΑθ 325/2001 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 1400, ΠΠΘεσ 1346/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ). Ο Υποθηκοφύλακας δεν δικαιούται να αρνηθεί να προβεί στην αιτούμενη μεταγραφή πράξης εφαρμογής για λόγους που ανάγονται στη νομιμότητα του περιεχομένου της ή στη νομιμότητα της διαδικασίας έκδοσής της από το διοικητικό όργανο. Ο Υποθηκοφύλακας δικαιούται να αρνηθεί να ενημερώσει τη μερίδα αναφερομένου στην πράξη εφαρμογής ιδιοκτήτη, μόνο στην περίπτωση που ο τελευταίος αναφέρεται με ελλιπή στοιχεία, καθώς έτσι δημιουργείται σύγχυση ως προς την ταυτότητά του ή όταν στην πράξη αναφέρονται ιδιοκτησίες άγνωστων ιδιοκτητών (ΜΠΡεθ 155/2003, ΤΝΠ ΔΣΑ, Ρεθυμνιώτικη Νομική Επιθεώρηση 2005, σελ. 98). Με ευθύνη και υποχρέωση του Υποθηκοφύλακα ενημερώνεται με έγγραφό του η Νομαρχία για τις μη γενόμενες καταχωρίσεις, ώστε να ακολουθήσουν οι διορθωτικές πράξεις των ατελών ιδιοκτησιών προκειμένου να γίνει η συμπλήρωση της πράξης εφαρμογής. (ΕφΑθ 2575/2006 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 285, ΜΠΘεσ 27632/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**25.** Η πράξη εκχώρησης απαίτησης από δάνειο, με την οποία μεταβιβάζονται και οι υποθήκες που ασφαλίζουν την απαίτηση (άρθρα 458, 1312 ΑΚ) (ΕφΘεσ 1665/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 428, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΗρ 192/2001, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η απόφαση επί μεταβίβασης ασφαλισμένης απαίτησης (ΜΠΑ 29759/1995 ΕΕμπΔ 1996, τ. ΜΖ, σελ. 111, ΜΠΑγίου 183/1991 Δ. τ. 24, σελ. 513, ΜΠΘεσ 52/1989 Αρμ 1990, σελ. 153).

**26.** Το παραχωρητήριο (ΑΠ (Ολ) 8/2001 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 928/1988 ΕλλΔνη 1990, τ. 31, σελ. 315, ΑΠ 1527/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 852). «...Από δε τον συνδυασμό του άρθρου 49 παρ. 1, 2 και 5 του Ν.Δ/τος της 17ης Ιουλίου/16ης Αυγούστου 1923 "περί σχεδίων πόλεων, κωμών, κ.λ.π." με το άρθρο 51 παρ. 2, 3 εδ. α' και β', 5 εδ. α' και δ εδ. α' του ίδιου Ν.Δ/τος που προβλέπουν και ρυθμίζουν τη διαδικασία για την έκδοση και παράδοση τίτλων ιδιοκτησίας (παραχωρητηρίων) που μεταγράφονται με την επιμέλεια των ενδιαφερομένων, οι οποίοι από τη μεταγραφή αυτή καθίστανται κύριοι του, συνεπεία της εφαρμογής του σχεδίου και της ως άνω παραχωρήσεως, περιελθόντος σ' αυτούς ακινήτου ελεύθερου βαρών, σαφώς προκύπτει α) ότι από και με τη μεταγραφή του εκδοθέντος τίτλου ιδιοκτησίας (παραχωρητηρίου) προσπορίζεται στο δικαιούχο κυριότητα, η κτήση της οποίας είναι πρωτότυπη και ισχύει έναντι κάθε άλλου που αξιώνει κυριότητα επί του απαλλοτριωθέντος ακινήτου και β) ότι το παραχωρηθέν ακίνητο μέχρι τη μεταγραφή του τίτλου ιδιοκτησίας (παραχωρητηρίου) ανήκει κατά κυριότητα στην αποτελούσα νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου κτηματική ομάδα ως υποκαθιστώσα τους ιδιοκτήτες των περιληφθέντων σε αυτή ακινήτων, υποχρεωτικώς μάλιστα όταν τούτο έχει επιβληθεί με την απόφαση του Υπουργού, και δεν είναι μέχρι τότε, δηλαδή μέχρι τη μεταγραφή του τίτλου, δεκτικό νομής και χρησικτησίας εκ μέρους άλλου (ΟΛΑΠ 7/2003)...» (ΑΠ 1987/2008, ΝΟΜΟΣ).

**27.** Η απόφαση με την οποία διατάσσεται η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ή η απόφαση που τροποποιεί ή ανακαλεί προηγούμενη περί εγγραφής προσημείωσης υποθήκης. Η διαταγή πληρωμής βάσει της οποίας εγγράφεται προσημείωση υποθήκης. Η πράξη εξάλειψης προσημείωσης.

**28.** Η συμβολαιογραφική πράξη εγγραφής ή εξάλειψης της υποθήκης (ΜΠΘεσ 23913/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 73, ΤΝΠ ΔΣΑ), η τελεσίδικη απόφαση με την οποία ζητείται η εγγραφή υποθήκης, η πράξη μεταφοράς υποθήκης, η πράξη παραχώρησης υποθηκικής σειράς, η εξόφληση τιμήματος και η εξάλειψη υποθήκης. Η τελεσίδικη απόφαση με την οποία εγγράφεται ή διατάσσεται η εξάλειψη της υποθήκης.

**29.** Ο δικαστικός συμβιβασμός, ο οποίος εκτός του ότι «...έχει δύναμη δικαστικής απόφασης είναι τίτλος εκτελεστός (το περί αυτού δικαστικό πρακτικό) κατά το άρθρο 904 παρ. 2γ ΚΠολΔ. Σε περίπτωση που για τη δικαιοπραξία απαιτείται κατά το άρθρο 369 ΑΚ (και 166 ΑΚ όταν πρόκειται για προσύμφωνο) η τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου, ο τύπος αυτός καλύπτεται πλήρως από την κατά το άρθρο 293 παρ. 1 ΚΠολΔ εξίσου πανηγυρική δήλωση ενώπιον του Δικαστηρίου...» (ΟΛΑΠ 2092/1986 ΝοΒ 1987, τ. 35, σελ. 1629, ΜΠΑΘ 367/1995 Αρμ 1997, τ. 51, σελ. 398, ΜΠΘεσ 171/1991, Αρμ 1992, τ. ΜΣΤ, σελ. 167, Νίκας, «Ο δικαστικός συμβιβασμός»).

**30.** Η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου (ΑΠ 37/2009 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1148, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΔωδ 117/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΔωδΝομ 2005, τ. 9, σελ. 412, ΕφΔωδ 57/2003, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΔωδΝομ 2003, τ. 7, σελ. 1012, ΕφΠειρ 485/1995, Δίκη 1997, τ. 28, σελ. 289, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**31.** Η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων (ΑΠ 2106/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 978, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**32.** Η σύμβαση διανομής ακινήτων (ΑΠ 50/2008 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1284, ΕφΘεσ 1348/2000 Αρμ 2000, τ. ΝΔ, σελ. 939, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**33.** Η έκθεση δικαστικής διανομής ακινήτου. Για τη μεταγραφή της απαιτούνται: α. επικυρωμένο αντίγραφο της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης που διατάσσει τη διανομή, β. έκθεση κλήρωσης και διανομής, γ. υπολογισμός δικαιωμάτων, δ. ΦΜΑ και τριπλότυπο καταβολής του φόρου, ε. περίληψη με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 3 του β.δ. 533/1963 και στ. αίτηση.

**34.** Η παραίτηση των διαδίκων από το δικαίωμα εκτέλεσης της απόφασης δικαστικής διανομής (ΜΠΑΘ 2112/2005, ΝΟΜΟΣ).

**35.** Η σύμβαση συνένωσης ακινήτων με ανταλλαγή ποσοστών (ΜΠΘεσ 39283/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**36.** Η γονική παροχή (ΑΠ 942/2000 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 140, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 3928/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ), η αποδοχή γονικής παροχής, η συμβατική ανάκληση γονικής παροχής.

**37.** Η δωρεά εν ζωή (ΑΠ 1361/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 179, ΑΠ 1480/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ), η πρόταση δωρεάς εν ζωή (ΑΠ 1078/1999, ΤΝΠ ΔΣΑ), η αποδοχή δωρεάς εν ζωή. «...Αν η πρόταση του δωρητή και η αποδοχή του δωρεοδόχου έγιναν με χωριστά συμβόλαια (βλ. άρθ. 161 και 194 ΑΚ) και το δεύτερο απ' αυτά αναφέρεται στο πρώτο και περιλαμβάνει όλο το ουσιώδες περιεχόμενο τούτου, δεν χρειάζεται να καταχωριστούν στα βιβλία μεταγραφών και τα δύο αυτά συμβόλαια, αλλά αρκεί η καταχώριση μόνον του δεύτερου συμβολαίου, διότι σ' αυτό περιέχονται εμμέσως μεν και η περιληφθείσα και ενσωματωθείσα σ' αυτό πρόταση του δωρητή και αμέσως και η αποδοχή του δωρεοδόχου και



έτσι και η αρχή της δημοσιότητας, ως προς αμφότερες (πρόταση και αποδοχή)...» (ΑΠ 1824/2001, ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 1382).

**38. Η δωρεά αιτία θανάτου** (ΑΠ 883/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΘεσ 17892/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Κατά τα άρθρα 2032, 2033 και 2034 ΑΚ επί δωρεάς αιτία θανάτου, εφαρμόζονται αι διατάξεις περί δωρεών (496 επ. ΑΚ). **Η δωρεά αυτή ανακλείται υπό του δωρητού ελευθέρως. Η περί ανακλήσεως δήλωση γίνεται διά συμβολαιογραφικού εγγράφου και γνωστοποιείται εις τον δωρεοδόχον, εφ' όσον δε αφορά δωρεά ακινήτου, χρήζει και μεταγραφής.** Διά της ανακλήσεως η δωρεά αναιρείται αυτοδικαίως. Εάν η αιτία θανάτου δωρεά συνεφωνήθη αμετάκλητος, ανακαλείται μόνον καθ' ας περιπτώσεις και καθ' ον τρόπον πάσα άλλη δωρεά. Ως συνάγεται εκ των προπαρατεθεισών διατάξεων, συνδυαζομένων και προς τα διατάξεις των άρθρων 505 επ. ΑΚ, η αιτία του θανάτου δωρεά ανακαλείται ελευθέρως υπό του δωρητού, εάν όμως συνεφωνήθη αμετάκλητος, αυτή δύναται να ανακληθῇ λόγω αχαριστίας, παραβιάσεως της προς διατροφήν υποχρεώσεως του δωρεοδόχου, λόγω παραλείψεως εκτελέσεως τρόπου κλπ. και διά δηλώσεως του δωρητού, γνωστοποιητέας προς τον δωρεοδόχον. Και ναι μεν ο Αστικός Κώδιξ, θεσπίζων διά του προπαρατεθέντος άρθρου 2033 το ελεύθερως μετακλητόν της δωρεάς αιτία θανάτου, θεωρεί το προς ανάκλησιν δικαίωμα τελευταίαν διάταξιν, και ως εκ τούτου προσωπαγές και ακληρονόμητον, (Μπαλή: Κληρ.Δ., παρ. 361 – Βουζίκα: Κληρ.Δ., τόμος Α', παρ. 4.11 και 13), **πλήν ο κληρονόμος του δωρητού δύναται να ανακαλέσῃ την δωρεάν αιτία θανάτου, εάν συντρέχη λόγος τις εκ των εν άρθροις 506, 507 και 508 ΑΚ αναφερομένων ἔνεκα των οποίων χωρεῖ η ανάκλησις της δωρεάς εν ζωῇ, την οποίαν δύναται να ανακαλέσῃ και ο κληρονόμος του δωρητού, εάν ο δωρεοδόχος εκ προθέσεως εθανάτωσε τον δωρητήν, η παρεκώλυσεν τούτον να ανακαλέσῃ την δωρεάν, η ούτος υπαιτίως παραλείπει την εκτέλεσιν του τρόπου υπό τον οποίον ἐγένετο αὐτή (άρθρ. 506 και 507 ΑΚ).** Υπέρ της απόψεως ταύτης, συνηγοροῦν και οι λόγοι ὅτι η δωρεά αιτία θανάτου ως ειδικῆς μορφῆς δωρεά, υπόκειται εις την ρύθμισιν των κοινών δωρεών, και οι εν άρθροις 506, 507 και 508 ΑΚ λόγοι ανακλήσεως συμβιβάζονται πλήρως προς την αιτία θανάτου δωρεάν. Ἄλλως θα ἦτο ἀνακόλουθον οι λόγοι οὗτοι να ισχύουν μεν διά αμετάκλητον δωρεάν εις την οποίαν τα συμφέροντα του δωρεοδόχου αξιούν μείζονα προστασίαν, να μην ισχύουν ὅμως δια την ελευθέρως ανακλητήν. Εξ ἄλλου οι ανωτέροι λόγοι ανακλήσεως ἔχουν τοιαύτην σπουδαιότητα δια τας χαριστικὰς δικαιοπραξίας, ὥστε οὗτοι ασκοῦν ἰδιαίτεραν επιρροήν και επί των διατάξεων τελευταίας βουλήσεως (άρθρ. 1860 παρ. 1 και 3, 1860, 1864, 1786, 2014, 2016 ΑΚ). Δεν θα συνεβιβάζετο δε προς το πνεῦμα των διατάξεων περί χαρισματικῶν δικαιοπραγιῶν, εάν ἐξεπληροῦτο η δωρεά αιτία θανάτου, παρά την ὑπαρξιν των εις τα άρθρα 505-506 αναφερομένων λόγων, τοσούτον μάλλον διότι δεν θα ἠδύνατο επί της δωρεάς ταύτης να εφαρμοσθῶν ουδέ αι ἀντίστοιχοι διατάξεις, αι ισχύουσαι διά τας πράξεις τελευταίας βουλήσεως. **Συνεπῶς, ἀσχέτως προς τον δωρητήν ο κληρονόμος τούτου, δικαιούται εις ἀνάκλησιν της δωρεάς αιτία θανάτου, ἰδίᾳ λόγω θανατώσεως αὐτοῦ ἢ της παρακωλύσεώς του ἀπὸ του να ανακαλέσῃ την δωρεάν, διότι ἐιδικῶς εις τας περιπτώσεις ταύτας θα ἦτο ἀντίθετον προς το δίκαιον και την ἠθικήν να εἶναι ἀνέκκλητος η δωρεά παρά την ἀντίθετον βούλησιν του δωρητοῦ και ἐνῶ ἔχει υποπέσει εις βαρύτατον παράπτωμα ἔναντι αὐτοῦ ως δωρεοδόχος. Ως προς τον τρόπον δε και τας νομίμους συνεπείας της ὑπὸ των κληρονόμων των δωρητοῦ ανακλήσεως της δωρεάς αιτία θανάτου ἔχουν εφαρμογήν, ἐλλείψει ἀντιθέτου ρυθμίσεως, αι διατάξεις των άρθρων 509 και 510, 512 ΑΚ (ὅρα Φίλιου: Η δωρεά αιτία θανάτου, παρ. 40 – Βάληνδρα: Αστικός Κώδιξ, υπ' ἄρθρον 2033 και Ι. Σπυριδάκη: Αστικός Κώδιξ υπ' ἄρθρ. 2033)...» (Εφαθ 1887/1981 ΑρχΝομ 1981, τ. ΛΒ, σελ. 175), η πρόταση δωρεάς αιτία θανάτου (ΕιρΧαλ 394/2001, ΤΝΠ ΔΣΑ), η δήλωση περί μη αποδοχῆς πρότασης δωρεάς (ΕιρΧαλ 394/2001, ΤΝΠ ΔΣΑ), η αποδοχή δωρεάς**

αιτία θανάτου, η ανάκληση δωρεάς αιτία θανάτου (ΑΠ 1466/1997, ΤΝΠ ΔΣΑ), η συμβατική ανάκληση δωρεάς εν ζωή, η αποδοχή πρότασης σύστασης δωρεάς αιτία θανάτου. «...Εξ άλλου ο συμβολαιογραφικός τύπος για τη σύσταση δωρεάς που αφορά εις ακίνητο (αρθρ. 498, 1033 ΑΚ), απαιτείται και για όλους τους όρους αυτής και επομένως και διά τον τρόπο που περιέχεται εις αυτή...» (ΕφΛαρ 256/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**39.** Η σύσταση επικαρπίας (ΕφΠατρών 944/2003, ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 137), η παραίτηση από επικαρπία εξ επαχθούς αιτίας (ΑΠ 412/1983 ΕΕΝ 1983, τ. 50, σελ. 845), η μονομερής παραίτηση από επικαρπία, η συμβατική παραίτηση από επικαρπία, η σύσταση δικαίωματος επικαρπίας λόγω γονικής παροχής, η σύσταση δικαίωματος επικαρπίας λόγω δωρεάς εν ζωή ή αιτία θανάτου.

**40.** Η μονομερής παραίτηση από εμπράγματο δικαίωμα με σκοπό να καταστεί ακίνητο αδέσποτο ή κοινόχρηστο ή για την αναγνώριση ακινήτου ως αδέσποτο ή κοινόχρηστο (ΕφΠατρών 479/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 125, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 190/1993 ΝοΒ 1994, τ. 42, σελ. 654, ΑΠ 308/1997 ΕΛΛΔνη 1997, τ. 38, σελ. 1812).

**41.** Η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας (ΑΠ 630/2006 ΕΛΛΔνη 2006, τ. 47, σελ. 1068, ΑΠ 1480/2008 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠειρ 1029/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ), η τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

**42.** Η σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας κατά το ΝΔ 1024/1971.

**43.** Ο κανονισμός σχέσεων συνιδιοκτητών, η τροποποίηση του κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών.

**44.** Η πράξη καθορισμού θέσης χώρων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση κτιρίου.

**45.** Η πράξη παραχωρήσεως σε κοινή χρήση με ή χωρίς αντάλλαγμα.

**46.** Η συναίνεση μεταφοράς συντελεστή δομήσεως.

**47.** Η πράξη καθορισμού ορίων.

**48.** Η πράξη συμβιβασμού επί ακινήτων (και καταργήσεως δίκης) (ΕφΛαρ 716/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**49.** Η διανομή εταιρικής περιουσίας, όταν σε αυτή περιέχεται ακίνητο.

**50.** Η σύσταση Α.Ε., ή η μετατροπή επιχείρησης ή άλλης μορφής εταιρείας σε Α.Ε., όταν στα περουσικά στοιχεία περιλαμβάνεται ή συνεισφέρεται ακίνητο.

**51.** Η συγχώνευση επιχειρήσεων σε Α.Ε., όταν στα περουσικά στοιχεία περιλαμβάνεται ή συνεισφέρεται ακίνητο.

**52.** Η σύσταση Ε.Π.Ε. ή μονοπρόσωπης Ε.Π.Ε. ή η μετατροπή επιχείρησης ή άλλης μορφής εταιρείας σε Ε.Π.Ε., όταν στα περουσικά στοιχεία περιλαμβάνεται ή συνεισφέρεται ακίνητο.

**53.** Η σύσταση ή τροποποίηση Ο.Ε. ή Ε.Ε. όταν σε αυτές συνεισφέρεται ακίνητο.

**54.** Το καταστατικό Α.Ε ή Ε.Π.Ε, το οποίο έχει μεταγραφεί κατά τα ανωτέρω (στο οποίο υπάρχει συνεισφορά ακινήτου), σε περίπτωση που αφορά την αλλαγή της επωνυμίας τους ακόμη και αν δεν περιέχεται εισφορά ακινήτου.

**55.** Η σύσταση Ναυτιλιακής Ε.Π.Ε. όταν σ' αυτή συνεισφέρεται ακίνητο.

**ΣΗΜΕΙΩΣΗ:** Για τις αναφερόμενες περιπτώσεις, υπ' αριθμ. 45,46,47,48,49, 50, 51, 52, 53, που αφορούν τις εταιρείες απαιτείται: α. επικυρωμένο αντίγραφο του συμβολαίου, β. περίληψη, υπογεγραμμένη από τον πληρεξούσιο δικηγόρο, με τα στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 3 του β.δ. 533/1963, γ. ΦΕΚ δημοσίευσης (για Α.Ε. και Ε.Π.Ε. ή βεβαίωση περί της εγγραφής στο μητρώο Α.Ε., ή βεβαίωση για την καταχώρηση στα βιβλία δημοσιεύσεων του αρμόδιου Πρωτοδικείου (όταν αφορά Ο.Ε. ή Ε.Ε.), δ. φύλλο Φ.Μ.Α. και ε. αίτηση.

**56.** Η σύσταση ιδρύματος, όταν σ' αυτό συνεισφέρεται ακίνητο.

**57.** Η χρονομεριστική μίσθωση (Time sharing).

**58.** Η αγοραπωλησία μεταλλείου.

**59.** Η πέραν της εννεαετίας σύμβαση μίσθωσης ακινήτου (άρθρα 618, 1208 ΑΚ).

**60.** Η εξόφληση τιμήματος ακινήτου και η άρση διαλυτικής αίρεσης.

**61.** Η πράξη του Υπουργού Οικονομικών για τον καθορισμό ορίων αιγιαλού και παραλίας (αρθρ. 5 παρ. 6 ν. 2971/2001) (ΜΠΣάμου 5/2005 ΑρχΝομ 2005, τ. ΝΣΤ, σελ. 2001, ΝΟΜΟΣ).

**62.** Η μεταβίβαση επιχείρησης που τελεί υπό ειδική εκκαθάριση (άρθρο 46<sup>α</sup> ν. 1892/1990) (ΟΛΑΠ 10/2006 ΔΕΕ 2006, σελ. 486, ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 644, ΝΟΜΟΣ).

**63.** Η πράξη μεταβίβασης περυσιακών στοιχείων μετασχηματιζόμενων επιχειρήσεων (άρθρο 3 παρ. 1 ν. 2166/1993) (ΕφΝαυτ 520/1996 ΝοΒ 1998, τ. 46, σελ. 78).

**64.** Η έκθεση με την οποία επιδιώκεται η εξειδίκευση της ταυτότητας του ακινήτου (άρθρο 1197 ΑΚ) (ΑΠ 624/2001 ΝοΒ 2002, τ. 50, σελ. 693, ΜΠΑΘ 4466/1985, ΕΕΝ 1986, σελ. 195, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΚαρδ 232/1988 ΑρχΝομ 1988, τ. ΛΘ', σελ. 518).

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Για την ασφάλειά μας σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να ερευνούμε επισταμένως, εάν εν τω μεταξύ, έχει ψηφιστεί αντίθετη διάταξη νόμου ή έχει εκδοθεί διαφορετική, από τις παραπάνω, απόφαση. Ήδη, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, με σχέδιο νόμου προωθούσε την εγγραφή και άλλων αγωγών στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο (π.χ την αγωγή για διάρρηξη καταδολιευτικής δικαιοπραξίας κ.λπ).

## **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΙΒΑΣΤΙΚΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΑΣ (άρθρο 214Α Κ.Πολ.Δ)**

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 214Α Κ.Πολ.Δ., αγωγές, που έχουν ως αντικείμενό τους διαφορές ιδιωτικού δικαίου, οι οποίες υπάγονται στην καθ' ύλην αρμοδιότητα του Πολυμελούς Πρωτοδικείου κατά την τακτική διαδικασία, για τις

οποίες επιτρέπεται κατά το ουσιαστικό δίκαιο να συνομολογηθεί συμβιβασμός, δεν μπορεί να συζητηθούν, αν δεν προηγηθεί απόπειρα εξώδικης επίλυσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των επομένων παραγράφων του παραπάνω άρθρου. Σύμφωνα με την παράγραφο 5 του ιδίου άρθρου, αν οι διάδικοι καταλήξουν σε ολική ή μερική λύση της διαφοράς, συντάσσεται ατελώς πρακτικό στο οποίο αναγράφεται το περιεχόμενο της συμφωνίας τους και ιδίως οι τυχόν όροι υπό τους οποίους θα εκπληρωθεί. Το πρακτικό χρονολογείται και υπογράφεται από τους διαδίκους ή από τους δικηγόρους τους, αν έχουν την κατά το **άρθρο 98 Κ.Πολ.Δ.** ειδική πληρεξουσιότητα, σε τόσα αντίτυπα όσοι οι αντιδικούντες διάδικοι ή ομάδες διαδίκων. Επί πλέον, σύμφωνα με την **παράγραφο 6** του ιδίου ως άνω άρθρου, κάθε διάδικος μπορεί, προσκομίζοντας το πρωτότυπο πρακτικό, να ζητήσει από τον Πρόεδρο του Πολυμελούς Πρωτοδικείου, ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η αγωγή, την επικύρωσή του, με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στο ίδιο άρθρο. **Στην περίπτωση αγωγής που αφορά εμπράγματα δικαιώματα και έχει εγερθεί ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου και οι διάδικοι κατήρτισαν πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς, το πρακτικό αυτό, ύστερα από την κατά τ' ανωτέρω επικύρωσή του από τον Πρόεδρο του Πολυμελούς Πρωτοδικείου, μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.**

**Για τη μεταγραφή του χρειάζονται:** α. Αίτηση προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα β. Το πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς, επικυρωμένο από τον Πρόεδρο του Πολυμελούς Πρωτοδικείου, γ. Περίληψη μεταγραφής, δ. Δήλωση Φ.Μ.Α. (και το μπλε διπλότυπο), ε. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1337/1983 για τα κτίσματα, στ. Το διπλότυπο καταβολής του φόρου από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., ζ. Πιστοποιητικό ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν είναι δασικό, η. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 2242/1994 για τους αιγιαλούς, θ. Βεβαίωση Τ.Α.Π. από τον αρμόδιο Δήμο, ι. Δύο υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 81 του ν. 2238/1994, από τις οποίες η μία αποστέλλεται στη Δ.Ο.Υ., ια. Δύο υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 32 του ν. 2459/1997 για το Φ.Μ.Α.Π., από τις οποίες η μία αποστέλλεται στη Δ.Ο.Υ.

#### **ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΗΣ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΜΕ ΑΙΤΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ**

Η τελεσίδικη δικαστική απόφαση, που εκδόθηκε ύστερα από αγωγή με αιτία την έκτακτη χρησικτησία μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο. **Για τη μεταγραφή της χρειάζονται επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης (σε περίπτωση που είναι πρωτόδικη και έχει καταστεί τελεσίδικη, χρειάζεται και η έκθεση επιδόσεως και πιστοποιητικό του Γραμματέα του αρμόδιου Δικαστηρίου, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα) και όλα τα δικαιολογητικά, που αναφέρονται αμέσως ανωτέρω.**

## **VII. ΑΡΝΗΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ ΝΑ ΜΕΤΑΓΡΑΨΕΙ Ή ΝΑ ΕΓΓΡΑΨΕΙ ΚΑΠΟΙΑ ΠΡΑΞΗ - ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΡΝΗΣΗ / ΑΠΟΡΡΙΨΗ**

Κατ' εξαίρεση και σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις, ο Υποθηκοφύλακας μπορεί να αρνηθεί την μεταγραφή ή την εγγραφή κάποιας πράξεως, κατ' **άρθρο 13 του Ν.Δ. 533/1963**, σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου: **«Οσάκις ο φύλαξ των υποθηκών είναι κατά τόπον ή καθ' ύλην αναρμόδιος όπως ενεργήση καταχώρησιν τινά ή εκ της ελλείψεως τινών των εν τοις άρθρ. 1 και 3 στοιχείων δημιουργείται αμφιβολία περί της ταυτότητος των ενεχομένων ή του ακινήτου ή το προς καταχώρησιν προσαγόμενον έγγραφον δεν είναι γεγραμμένον κατά τα εν άρθρ. 4 οριζόμενα ή δεν συνοδεύεται από τα αναγκαία δικαιολογητικά ή ταύτα δεν δικαιολογούσι την αιτουμένη καταχώρησιν δέον να απορρίψη την αίτησιν και αφού συντάξη επ' αυτής πράξιν αιτολογούσαν την απόρριψιν, να ειδοποιήση τον ενδιαφερόμενον, εάν υπάρχη η διεύθυνσις αυτού και να παραδώση τα συνημμένα τη αιτήσει έγγραφα».**

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 791 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.**: **«1. Οποιος τηρεί δημόσια βιβλία στα οποία καταχωρίζονται πράξεις ή αποφάσεις που έχουν σχέση με τη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου ή εγγράφονται ή εξαλείφονται κατασχέσεις ή εγγράφονται αγωγές ή ανακοπές ή γίνονται σημειώσεις γι' αυτές, αν αρνείται να ενεργήσει όπως του ζητείται, οφείλει, το αργότερο μέσα στην επόμενη από την υποβολή της αίτησης ημέρα, να σημειώσει περιληπτικά στο σχετικό βιβλίο την άρνησή του και τους λόγους της...»**

**«...Η εκκρεμότητα, που δημιουργείται με την άρνηση, αίρεται με απόφαση του Δικαστηρίου, στην περιφέρεια του οποίου εδρεύει εκείνος που τηρεί τα βιβλία, με αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Η προκείμενη διάταξη έχει διπλό περιεχόμενο: αφενός θεσπίζει την ουσιαστικού δικαίου υποχρέωση απαντήσεως του προσώπου, που τηρεί τα δημόσια βιβλία, στις σχετικές αιτήσεις των ενδιαφερομένων και αφετέρου καθορίζει διαδικασία άρσεως κάθε σχετικής εκκρεμότητας. Η διαδικασία μάλιστα αυτή είναι αποκλειστική, καθώς η άρνηση του υποθηκοφύλακα δεν αποτελεί διοικητική πράξη και συνεπώς δεν προσβάλλεται με αίτηση ακυρώσεως, ούτε είναι δυνατόν ο εξαναγκασμός των προσώπων σε καταχώρηση με διαταγή του Εισαγγελέα (ΕφΑθ 325/2001 ΕλλΔνη 42.2001, ΓνμδΕισΠρΧαλκιδικ 1/1989 ΑρχΝ 1990.403), ο οποίος δικαιούται να υποδείξει μόνο την εκτέλεση του καθήκοντός τους (ΓνμδΕισΑΠ 51/1949 ΘΕΜΙΣ ΞΑ'. 110, ΑΠ 1330/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 139, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΒέροιας 86/2004, ΝΟΜΟΣ). «...η διάταξη αναφέρεται σε αμφισβητήσεις ως προς την υποχρέωση εγγραφής στα βιβλία μεταγραφών που τηρούν οι υποθηκοφύλακες...» (ΜΠΘεσ 37789/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1356) «...Η τυχόν δε παράλειψη της σχετικής σημείωσης (της άρνησης περιληπτικά στο σχετικό βιβλίο) από τον αρμόδιο υπάλληλο δε δημιουργεί, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, κανένα απαράδεκτο της υποβαλλόμενης στη συνέχεια αίτησης στο Δικαστήριο για την άρση της εκκρεμότητας που δημιουργήθηκε από την άνω άρνηση, γιατί η ως άνω σημείωση, ως μόνο σκοπό έχει την πληρέστερη διασφάλιση των δικαιωμάτων των τρίτων από τις συναλλαγές, οι οποίοι και μόνο μπορούν να επικαλεστούν την έλλειψη της σημείωσης, όταν μάχονται για τα δικαιώματα που αποκτήθηκαν από την υποβολή της ως άνω αίτησης προς τον τηρούντα τα ανωτέρω βιβλία, έως τη γενόμενη ενέργεια σε εκτέλεση της δικαστικής απόφασης που επακολουθεί την άνω άρνηση. Από τις ίδιες διατάξεις, συνάγεται περαιτέρω ότι η **άρνηση εκείνου που τηρεί τα βιβλία, όταν λείπει η άνω σημείωση, αποδεικνύεται με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο** (βλ. Α.Π. 1858/1986 ΕΕΝ 1988.671)...» (ΜΠΑ 6866/2005 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 387,**

NΟΜΟΣ). Οι έχοντες έννομο συμφέρον για τη μεταγραφή ή εγγραφή (αιτών, διάδοχοι αυτού, αρμόδιος Εισαγγελέας ή Υπουργός που έχει την εποπτεία του κ.λ.π.), δικαιούνται να υποβάλουν αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο, στην αρμοδιότητα του οποίου υπάγεται ο αρνούμενος Υποθηκοφύλακας (**άρθρο 740 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ**), το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας. Η αίτηση δεν χρειάζεται να στρέφεται κατά του Υποθηκοφύλακα που απέρριψε την αίτηση. Ακόμη δεν χρειάζεται επίδοση της αίτησης στον αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών. Όμως, ο Δικαστής που ορίζει δικάσιμο για την αίτηση, μπορεί να διατάξει την επίδοσή της στον Υποθηκοφύλακα ή και στον αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών. Σε περίπτωση που ο Υποθηκοφύλακας καταστεί διάδικος και η αίτηση γίνει δεκτή, ο Υποθηκοφύλακας μπορεί, κατά της απόφασης που δέχεται την αίτηση, να ασκήσει το ένδικο μέσο της έφεσης. Ενώ, σε περίπτωση που δεν έχει καταστεί διάδικος, δικαιούται να ασκήσει τριτανακοπή κατά της δεχόμενης την αίτηση αποφάσεως. Ο αιτών, σε περίπτωση που απορριφθεί η αίτησή του, δικαιούται να ασκήσει το ένδικο μέσο της έφεσης, στην προθεσμία που ορίζεται για τις αποφάσεις της εκουσίας δικαιοδοσίας. Και, βεβαίως, σε περίπτωση απορρίψεως της έφεσης να ασκήσει αίτηση αναίρεσης. Με την έκδοση της απόφασης που δέχεται την αίτηση και υποχρεώνει τον αρνούμενο Υποθηκοφύλακα να προβεί στη συγκεκριμένη πράξη, η Γραμματεία του εκδόντος την απόφαση Δικαστηρίου διαβιβάζει προς αυτόν επικυρωμένο αντίγραφό της, οπότε ο Υποθηκοφύλακας είναι υποχρεωμένος να συμμορφωθεί με το διατακτικό της και να προβεί σε καταχώρηση (σημείωση) στο αντίστοιχο βιβλίο. **Στην περίπτωση αυτή η εγγραφή στα προβλεπόμενα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου λογίζεται γενόμενη από την ημέρα υποβολής της αίτησης για εγγραφή. Η παραπάνω ρύθμιση έχει μεγάλη σημασία για την περίπτωση, που εν τω μεταξύ έχουν χωρήσει άλλες εγγραφές.**

«...Ο έλεγχος του Δικαστηρίου, προκειμένου να προβεί στη σχετική διαταγή, αφορά ιδίως στο σύννομο της άρνησης του τηρούντος τα δημόσια βιβλία (ΕφΑθ 2792/1994 Αρμ 1995.160). Εφόσον η αίτηση κριθεί παραδεκτή και βάσιμη, το Δικαστήριο δεν έχει διακριτική ευχέρεια, αλλά δέσμια αρμοδιότητα να διατάξει την αρνούμενη υπηρεσία να πραγματοποιήσει την εκκρεμή καταχώρηση ή να χορηγήσει το αιτούμενο πιστοποιητικό...» (ΜΠΘεσ 47638/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΜΠΘεσ 37789/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1356).

#### **ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΠΑΡΑΝΟΜΗΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΑ ΒΙΒΛΙΑ ΜΕΤΑΓΡΑΦΩΝ**

«...Στην ανωτέρω διάταξη (άρθρο 791 παρ. 1 ΚΠολΔ) δεν γίνεται λόγος για δικαιοδοσία του Μονομελούς Πρωτοδικείου να διατάξει τη διαγραφή παρανόμου εγγραφής στα βιβλία μεταγραφών, σε αντίθεση προς την εγγραφή υποθήκης. Ούτε στον Αστικό Κώδικα υπάρχει τέτοια διάταξη, ενώ ρητώς για την υποθήκη ορίζεται ότι το δικαστήριο έχει την εξουσία να διατάσσει τη διαγραφή της εγγραφείσας υποθήκης (άρθρα 1324, 1327 και 1329 ΑΚ). **Για την ακύρωση εγγραφής που έγινε στα βιβλία μεταγραφών πρέπει να εφαρμοσθεί η διάταξη του άρθρου 1202 ΑΚ, κατά την οποία εάν κηρύχθηκε άκυρη με τελεσίδικη δικαστική απόφαση δικαιοπραξία που έχει μεταγραφεί, αυτό σημειώνεται με επιμέλεια του διαδίκου, που πέτυχε την αναγνώριση της ακυρότητας στο περιθώριο της δικαιοπραξίας που ακυρώθηκε.** Η εγγραφή πράξεων στα βιβλία μεταγραφών είναι διοικητική πράξη και τα δικαστήρια δεν έχουν εξουσία να ακυρώσουν αυτήν (ΑΠ 888/1977 ΝοΒ 26.703, ΕφΑθ 673/1990 Αρμ 1990,634, ΕφΑθ 7467/1976 ΝοΒ 25,757)...» (ΕφΑθ 2346/2007 ΕφΑΔ 2009, σελ. 412, ΝΟΜΟΣ).

## VIII. ΒΑΡΗ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΤΑΓΗ ΚΑΙ ΣΥΝΑΙΝΕΤΙΚΗ ΕΓΓΡΑΦΗ ΒΑΡΩΝ

«...(Η προσωρινή διαταγή) είναι εκτελεστή πράξη της δικαστικής αρχής (Ολομ. 4/2004) και επομένως δεσμευτική, με την έννοια ότι πράξεις που είναι αντίθετες με το περιεχόμενό της, στερούνται νομιμότητας. Αν δε το μέτρο που ορίσθηκε με την προσωρινή διαταγή και παραβιάσθηκε, συνίσταται στην απαγόρευση διαθέσεως πράγματος (μεταβολής της νομικής του κατάστασης), η μεταγενέστερη της διαταγής διάθεση (εκποίηση ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο και υποθήκη) πλήττεται με ακυρότητα, όχι εκ του άρθρου 175 του Α.Κ., αφού ο νόμος (άρθ. 691 παρ. 2 και 700 παρ. 3 του κ.Πολ.Δ.), δεν προβλέπει ακυρότητα της απαγορευμένης με προσωρινή διαταγή διάθεσης, αλλά εκ του άρθρου 176 του Α.Κ. σε συνδυασμό με το άρθρο 691 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ., κατ' αναλογία με τα ισχύοντα επί δικαστικής απόφασης, με την οποία προσομοιάζει (χωρίς και να είναι) η προσωρινή διαταγή (ΑΠ 133/2004, βλ. και 561/1999). Η ακυρότητα αυτή αποτελεί έννομη συνέπεια της παραβάσεως της απαγορεύσεως, χωρίς να επιβάλλεται προηγούμενη μεταγραφή της προσωρινής διαταγής από τις διατάξεις των άρθρων 1192-1198 Α.Κ. ή άλλη διάταξη, άρα η ακυρότητα ισχύει και παρά τη μη μεταγραφή της προσωρινής διαταγής και την επικαλούμενη καλή πίστη πίστη εκείνου προς τον οποίο έγινε η διάθεση...» (ΑΠ 866/2004 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1648, ΤΝΠ ΔΣΑ).

### ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

#### ΕΝΝΟΙΑ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1276, 1277, 1278, Α.Κ. και 29 παρ. 2 Εισ. Ν. του Κ.Πολ.Δ. συνάγεται ότι η προσημείωση υποθήκης, αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης υπό αναβλητική αίρεση, πληρούμενη με την τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης με αναδρομικά αποτελέσματα από την ημέρα της εγγραφής της προσημείωσης και ότι η πλήρωση της αίρεσης δεν εμποδίζεται από το ότι το ακίνητο στο οποίο έχει εγγραφεί η προσημείωση περιήλθε στην κυριότητα άλλου. Εξάλλου, όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 1257, 1258, 1265, 1268, 1291, 1292, 1294, 1295 του ΑΚ, 977 παρ. 2, 993 παρ. 1 εδαφ. β' και 1007 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δ., το δικαίωμα της υποθήκης παρέχει στον ενυπόθηκο δανειστή, παράλληλα με την ενοχική αγωγή κατά του προσωπικού οφειλέτη του, και εμπράγματη αγωγή, στην οποία υπόκειται και ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη, καθώς και κάθε τρίτος που απέκτησε κυριότητα μετά την εγγραφή της υποθήκης ή που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο ακίνητο...» (ΑΠ (ΟΛ) 14/2006 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 97, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 31/2009, ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1674, ΝΟΜΟΣ) «...η προσημείωση χορηγεί δικαίωμα μόνο προτιμήσεως για την απόκτηση υποθήκης, υπό τη διπλή αίρεση της τελεσίδικου επιδικάσεως της απαιτήσεως και της τροπής αυτής σε υποθήκη, μέσα στην προθεσμία που ορίζει το άρθρο 1323 αριθμ. 2 του Α.Κ., όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 56 παρ. 2 του Εισ.Ν.ΚΠολΔ. Η πλήρωση της ως άνω αιρέσεως ενεργεί αναδρομικώς, δηλαδή η υποθήκη λογίζεται εγγραφείσα από την ημέρα της προσημειώσεως, η ρύθμιση δε αυτή δεν επηρεάζεται από την πτώχευση του οφειλέτη...» (ΑΠ 305/2009, ΝΟΜΟΣ) «...η προσημείωση υποθήκης δεν είναι τίποτε άλλο παρά υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση...» (ΑΠ 31/2009, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 176/2009, ΔΕΕ 2009, σελ. 697). «...το ασφαλιστικό μέτρο της εγγραφής προσημειώσεως υποθήκης, ακολουθεί το επίμαχο ακίνητο σε κάθε μεταβίβασή του και το οποίο μπορεί να ληφθεί με αίτηση του κατά τα άνω δανειστή, στρεφόμενη κατά του αποκτήσαντος, δυνάμει της καταδολιευτικής δικαιοπραξίας, το ακίνητο τρίτου...» (ΜΠΘεσ 8/2009 Αρμ 2009, τ. 50, σελ. 252, ΝΟΜΟΣ).

## ΑΔΕΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

«...Ειδικότερα, να σημειωθεί ότι, από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1257, 1264, 1265, 1274, 1276 του ΑΚ και 706 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι η αίτηση για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο, ως ασφαλιστικό μέτρο, υποβάλλεται στο δικαστήριο από τον δανειστή του οφειλέτη, ο οποίος πρέπει να είναι απαραίτητως ο κύριος του ακινήτου, στο οποίο θα εγγραφεί η προσημείωση και να έχει εξουσία διαθέσεως αυτού. Καθού η αίτηση, όμως, μπορεί να είναι και τρίτος, στον οποίο μεταβιβάσθηκε εικονικώς από τον οφειλέτη το ακίνητο, ή εάν πιθανολογείται ότι η μεταβίβαση στον τρίτο είναι καταδολιευτική κατά το άρθρο 939 του ΑΚ (ΜονΠρΒολ 1302/2001 ΑρχΝ 2001.650, ΜονΠρΤρικ 862/2000 ΑρχΝ 2001.677, Π. Τζίφρα, Ασφ. Μέτρα, Δ' έκδ, σελ. 138 επ., Β. Βαθρακοκοίλη, ΚΠολΔ, έκδ. 1996, υπ' άρθρο 706, σελ. 186, 190)...» (ΜΠΘεσ 8/2009 Αρμ 2009, τ. 50, σελ. 252, ΝΟΜΟΣ) «...Η άδεια εγγραφής προσημείωσης παρέχεται μετά από αίτηση του δανειστή για τη λήψη ασφαλιστικών μέτρων, η οποία ασκείται και δικάζεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 682 επ. ΚΠολΔ. Στην αίτηση λήψης αυτού του ασφαλιστικού μέτρου, πρέπει να περιέχονται, για το ορισμένο αυτής, τα στοιχεία κάθε δικογράφου. Στην αίτηση πρέπει να αναφέρονται συνοπτικώς τα πιθανολογούντα την εξασφαλιστέα απαίτηση πραγματικά περιστατικά, το οφειλόμενο, από τον καθ' ου, χρηματικό ποσό, ενώ **δεν είναι απαραίτητο να περιγράφεται το προσημειούμενο ακίνητο ή τα ακίνητα εκείνα για τα οποία ζητείται η εγγραφή. Τούτο δε γιατί και στο χώρο του ουσιαστικού δικαίου των υποθηκών η αρχή της ειδικότητας, κατά την οποία ο τίτλος για την εγγραφή υποθήκης πρέπει να προσδιορίζει το επιβαρυνόμενο ακίνητο, δεν ισχύει για τις περιπτώσεις εκείνες που ο τίτλος εγγραφής της υποθήκης είναι δικαστική απόφαση. Ισχύει μόνο για τους τίτλους που στηρίζονται στην ιδιωτική βούληση. Με σαφήνεια ορίζει το άρθρο 1264 ΑΚ ότι το δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης, με βάση τίτλο από το νόμο ή από δικαστική απόφαση, εκτείνεται σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη. Η απόφαση ασφαλιστικών μέτρων, που παρέχει την άδεια για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, ως μορφή προσωρινής δικαστικής προστασίας, υποκαθιστά τη δικαστική απόφαση ως μορφή οριστικής δικαστικής προστασίας και ως τίτλο για εγγραφή υποθήκης. Δεν είναι υποκατάστατο τίτλου από ιδιωτική βούληση. Γι' αυτό υπάγεται στη ρύθμιση του άρθρου 1264 ΑΚ. Άλλωστε θα ήταν ανακόλουθη σχολαστικότητα, από τη μια μεριά να αρκεί η διαταγή πληρωμής, για να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης σε οποιοδήποτε ακίνητο του οφειλέτη και, από την άλλη μεριά, να μην αρκεί η απόφαση ασφαλιστικών μέτρων που πανηγυρικά παρέχει την άδεια για εγγραφή της προσημείωσης, απλά και μόνο επειδή, όμοια όπως και η διαταγή πληρωμής, δεν εξειδικεύει το επιβαρυνόμενο ακίνητο. Εξάλλου κατά το άρθρο 692 § 1, το δικαστήριο έχει την ευχέρεια να διατάξει άλλο ασφαλιστικό μέτρο από εκείνο που ζητεί ο δανειστής. Και ένα άλλο ασφαλιστικό μέτρο μπορεί να είναι και η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης. Ακριβώς με αυτήν την αποδέσμευση του δικαστηρίου από το αίτημα, θα ήταν ασυμβίβαστη η καθιέρωση βάρους για το δανειστή να περιγράψει ειδικά το ακίνητο, στο οποίο το δικαστήριο, ενδεχόμενα με δική του πρωτοβουλία και επιλογή, σύμφωνα με το άρθρο 692 § 1, αποφασίζει την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης. Ενόψει τούτων γίνεται φανερό ότι η απόφαση που παρέχει την άδεια για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης, δεν είναι απαραίτητο να προσδιορίζει ειδικά συγκεκριμένο ακίνητο που θα επιβαρυνθεί και κατά συνέπεια δεν μπορεί να γίνει λόγος για βάρος του δανειστή, να περιγράψει στο δικόγραφο της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων, το ακίνητο που θα επιβαρυνθεί (βλ. Κ. Μπέη, Ασφαλιστικά Μέτρα, άρθρ. 706 § 4-4, σελ. 349-350)...» (ΜΜΠειρ 71/1999 ΕλλΔνη 1999, τ. 40, σελ. 1627, ΝΟΜΟΣ) **ΠΤΩΧΕΥΣΗ** «...η απόφαση του Δικαστηρίου που διατάσσει την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης και η οποία απαιτεί συμμόρφωση του οφειλέτη προς ορισμένη απαίτηση του δανειστή, προκύπτουσα από την εν λόγω απόφαση ούτε απαιτεί τη συνδρομή των οργάνων της εκτελέσεως, δεν αποτελεί εκτελεστό τίτλο που**



στηρίζει αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος του οφειλέτη, σύμφωνα με το άρθρο 904 του ΚΠολΔ (βλ. Βαθρακοκοίλη, ΚΠολΔ άρθρ. 904, παρ 73, σελ.64-65, Μπρίνια, Αναγκ. Εκτελ., β έκδ., άρθρο 904, παρ. 28.1, σελ. 81-82), ούτε εμπίπτει στην έννοια των ατομικών διώξεων, όπως αυτή προκύπτει από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 534, 644, 647, 648, 665 του ΕμπΝ, αφού η αναστολή των ατομικών καταδιωκτικών μέτρων των πτωχευτικών δανειστών κατά του πτωχού προς ικανοποίηση των απαιτήσεών τους αναφέρεται σε όλα τα κοινά κατά το κοινό δικονομικό δίκαιο μέσα ικανοποιήσεως των δανειστών (βλ. ΕφΘεσ 2571/2006 Αρμ 61.880, ΕφΠατρών 455/2004 ΔΕΕ 2005, 303, ΕφΘεσ 1436/2002 57.671, ΕφΑθ 6571/2001 ΕλλΔνη 42.1419), στην έννοια των οποίων δεν εμπίπτει η προσημείωση υποθήκης. **Επομένως το αιτούμενο ασφαλιστικό μέτρο της εγγραφής προσημείωσης υποθήκης δεν αποτελεί μέτρο ατομικής διώξεως ή αναγκαστικής εκτελέσεως σε βάρος της καθής και δεν αντιτίθεται στη χορηγηθείσα πιο πάνω προσωρινή διαταγή...»** (ΜΠΘεσ 5015/2009, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

(ορ. παρακάτω «ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ» σελ. 124 επ.)

#### **ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ – ΔΙΑΤΑΓΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ**

«...Σύμφωνα με το άρθ. 724 § 2 του ΚΠολΔ "Το δικαστήριο που εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής μπορεί με αίτηση εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η διαταγή και κατά τη διαδικασία του άρθ. 702 § 1 ΚΠολΔ να αναστείλει ολικά ή εν μέρει την εκτέλεση της διαταγής πληρωμής για εγγραφή προσημείωσης, αν πιθανολογείται η εξόφληση ή η ανυπαρξία, ολικά ή εν μέρει, της απαίτησης για την οποία έχει εκδοθεί η διαταγή πληρωμής ή να περιορίσει την εκτέλεση σε ορισμένα περιουσιακά στοιχεία, αν πείθεται ότι τα στοιχεία αυτά είναι επαρκή για την εξασφάλιση της απαίτησης". Επειδή συνήθως η εγγραφή θα έχει προηγηθεί της αιτήσεως αναστολής, γίνεται δεκτό ότι δεν πρόκειται για αναστολή εκτέλεσης της διαταγής πληρωμής αλλά για ανάκληση της προσημείωσης (ΜΠρΒολ 2544/01 Αρμ. 56, σελ. 1596, ΜΠρΘεσ 3239/88 Αρμ 1989, σελ. 378, Τζίφρας, Ασφαλ. μέτρα, σελ. 142, 151, Μπέης, ΠολΔ, άρθ. 724, σελ. 580, Βαθρακοκοίλης, ΕρμΚΠολΔ, άρθ. 724, αρ. 9, Απόστ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, § 89, αριθ. 41). Υποστηρίζεται όμως και η άποψη ότι μετά την εγγραφή της προσημείωσης, δεν είναι δυνατή η διαγραφή της με βάση το άρθ. 724 § 2 ΚΠολΔ. Συγκεκριμένα υποστηρίζεται ότι, η αναστολή της εκτελεστότητας της διαταγής πληρωμής κατά το άρθρο 632 § 2 ΚΠολΔ, δεν αναιρεί τη δυνατότητα εγγραφής προσημείωσης κατά το άρθρο 724 § 1 ΚΠολΔ, αφού η τελολογία της τελευταίας αυτής διάταξης συνίσταται στην εξασφάλιση της με διαταγή πληρωμής επιδικασθείσας απαίτησεως κατά την περίπτωση της αναστολής της εκτελεστότητας της τελευταίας. Ότι η διάταξη του άρθ. 724 § 2 ΚΠολΔ παρέχει κατά το γράμμα της, στον καθού η διαταγή πληρωμής οφειλέτη τη δυνατότητα να επιδιώξει την αναστολή της επιβολής συντηρητικής κατάσχεσης και προσημείωσης, αφού με τη συντέλεση της συντηρητικής κατάσχεσης και την εγγραφή της προσημείωσης έχει ολοκληρωθεί η εκτέλεσή τους, με συνέπεια να μην υφίσταται πλέον δυνατότητα αναστολής. Ότι, αν επιτραπεί η ανάκληση της επί τη βάσει διαταγής πληρωμής εγγραφείσας προσημείωσης, ταυτόχρονα δε ανασταλεί και η εκτελεστότητα της διαταγής πληρωμής κατά το άρθρο 632 § 2 ΚΠολΔ, τότε ο δανειστής στερείται ολοσχερώς των πλεονεκτημάτων της διαταγής πληρωμής και περιέρχεται σε εξαιρετικά δυσχερή θέση, αφού όχι μόνον αδυνατεί να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση της επιδικασθείσας απαίτησεως, αλλά επιπλέον χάνει και την εξασφάλιση της απαίτησεως που του παρέχει η εγγραφείσα προσημείωση. Επί των παραπάνω πρέπει να σημειωθούν τα ακόλουθα: **α)** Κατά την κρατούσα στη θεωρία και τη νομολογία άποψη, η διάταξη του άρθρου 724 § 2 ΚΠολΔ εφαρμόζεται και σε περίπτωση που, με βάση διαταγή πληρωμής, έχει ήδη εγγραφεί προσημείωση σε ακίνητο του καθού η διαταγή πληρωμής. Πράγματι, αφού η προσημείωση μπορεί να

εγγραφεί και πριν ακόμα από την επίδοση της διαταγής πληρωμής στον καθού, δεν παρέχεται στον καθού η δυνατότητα να ζητήσει τη μη εγγραφή προσημείωσης πριν από την εγγραφή της, αφού αυτός δεν έχει λάβει γνώση της έκδοσης της διαταγής πληρωμής και δεν μπορεί να προστρέξει στην προστασία που του παρέχει το άρθρο 724 § 2 ΚΠολΔ. Συνεπώς, η διάταξη του άρθρου 724 § 2 ΚΠολΔ, εφαρμόζεται κυρίως σε περίπτωση που έχει ήδη εγγραφεί η προσημείωση. Αυτό συνάγεται και την ίδια την παραπάνω διάταξη που προβλέπει δυνατότητα περιορισμού της εκτέλεσης σε ορισμένα περιουσιακά στοιχεία. Ως περιορισμός της εκτέλεσης νοείται και ο περιορισμός της προσημείωσης σε ορισμένα περιουσιακά στοιχεία. Η αποδοχή της άποψης ότι η εγγραφείσα με βάση τη διαταγή πληρωμής προσημείωση δεν μπορεί να ακυρωθεί εκ των υστέρων δικαστικώς, θα καθιστούσε τη διάταξη αυτή αμφίβολης συνταγματικότητας, αφού θα στερούσε τον έλεγχο της εγγραφής της προσημείωσης από δικαστική κρίση, **β)** Η άποψη ότι αν επιτραπεί η ανάκληση της επί τη βάσει διαταγής πληρωμής εγγραφείσας προσημείωσης, ταυτόχρονα δε ανασταλεί και η εκτελεστότητα της διαταγής πληρωμής κατά το άρθρο 632 § 2 ΚΠολΔ, τότε ο δανειστής στερείται ολοσχερώς των πλεονεκτημάτων της διαταγής πληρωμής και περιέρχεται σε εξαιρετικά δυσχερή θέση, αφού όχι μόνον αδυνατεί να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση της επιδικασθείσας απαιτήσεως, αλλά επιπλέον χάνει και την εξασφάλιση της απαιτήσεως που του παρέχει η εγγραφείσα προσημείωση, δεν φαίνεται ορθή. Πράγματι, αν το δικαστήριο πιθανολογήσει την ακυρότητα της διαταγής πληρωμής ή τη μη ύπαρξη της επιδικασθείσας με αυτήν αξίωσης, τότε θα έχει υπάρξει δικαστική κρίση αντίστοιχη με εκείνη της απόφασης των ασφαλιστικών μέτρων που δεν χορηγεί δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης λόγω μη πιθανολόγησης της αξίωσης. Σε μια τέτοια περίπτωση δεν είναι νοητό να εξακολουθεί να υφίσταται η προσημείωση. Αντίθετα, αν το δικαστήριο δεν πιθανολογήσει την ακυρότητα της διαταγής πληρωμής ή τη μη ύπαρξη της επιδικασθείσας με αυτήν αξίωσης, τότε δεν θα διατάξει τη διαγραφή της προσημείωσης οπότε δεν θα κινδυνεύει η πράγματι υπάρχουσα αξίωση του δανειστή. Αντιθέτως, αν το δικαστήριο πιθανολογεί την τυπική ή ουσιαστική ακυρότητα της διαταγής πληρωμής και δεν μπορεί να διατάξει την διαγραφή της εγγραφείσας προσημείωσης, τότε ο οφειλέτης στερείται της οφειλόμενης δικαστικής προστασίας, **γ)** Σε περίπτωση που πιθανολογείται η τυπική ακυρότητα της διαταγής πληρωμής (π.χ. διότι η αξίωση δεν αποδεικνύεται εγγράφως), αλλά το δικαστήριο πιθανολογεί την ύπαρξη της απαίτησης, τότε πάλι το δικαστήριο πρέπει να διατάξει τη διαγραφή της προσημείωσης, αφού, σε αντίθετη περίπτωση, καταστρατηγείται η διάταξη του άρθρου 693 του ΚΠολΔ, η οποία τάσσει προθεσμία 30 ημερών για άσκηση αγωγής για την κύρια υπόθεση. Δηλαδή, με τη διατήρηση της προσημείωσης, παρότι πιθανολογείται η τυπική ακυρότητα της διαταγής πληρωμής, θα εξακολουθήσει να υφίσταται ασφαλιστικό μέτρο σε βάρος του καθού η προσημείωση, χωρίς αντίστοιχη υποχρέωση του αντιδίκου του να ασκήσει αγωγή για την κύρια υπόθεση εντός 30 ημερών. Ενόψει των ανωτέρω, αρμόδιο να διατάξει την εξάλειψη, είναι το δικαστήριο του οποίου ο δικαστής εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής (Βαθρακοκόιλης: ό.π., άρθ. 724, αρ. 11, 13). Αν έχει ασκηθεί ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής, τότε αρμόδιο είναι το δικαστήριο στο οποίο εκκρεμεί η ανακοπή (Βαθρακοκόιλης: ό.π., αρ. 11)...» (ΜΠΑΘ 10532/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 289, ΝΟΜΟΣ) «...Σε περίπτωση αυτοδύναμης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης με τίτλο διαταγή πληρωμής σύμφωνα με το άρθρο 724 παρ. 1 ΚΠολΔ, το δικαστήριο, ο δικαστής του οποίου εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής, μπορεί μετά από αίτηση του οφειλέτη, εκείνου δηλαδή κατά του οποίου στρέφεται η διαταγή πληρωμής, να διατάξει κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων την αναστολή της ενέργειας της διαταγής πληρωμής -ολικά ή εν μέρει- ως τίτλου για την παραπάνω αυτοδύναμη εγγραφή της προσημείωσης και την ανάκληση αυτής αν έχει υλοποιηθεί η αυτοδύναμη επιβολή του εξασφαλιστικού μέτρου, αν πιθανολογείται η εξόφληση του οφειλόμενου ποσού ή η απαρχής ανυπαρξία της απαίτησης, για την οποία εκδόθηκε η διαταγή πληρωμής (παρ. 2). **Έχει, επίσης, το δικαστήριο (μετά από σχετικό**

αίτημα) εξουσία να περιορίσει την εκτέλεση σε ορισμένα μόνον από τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν προσημειωθεί, εάν πείθεται (η πιθανολόγηση εν προκειμένω δεν αρκεί) ότι αυτά επαρκούν για να εξασφαλίσουν την απαίτηση. Ο όρος "αναστολή" του ασφαλιστικού μέτρου που αναφέρεται στην παραπάνω διάταξη έχει την έννοια ότι το δικαστήριο ανακαλεί το μέτρο της προσημείωσης (για τα παραπάνω βλ. Βασ. Βαθρακοκοίλη, Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, 4ος τόμος, έκδοση 1996, στο άρθρο 724, παρ. 7, 8, 9 και 12, ΜονΠρΒολ 288/1971 Δ 2.791)...» (ΜΠΒόλου 2544/2001 Αρμ 2002, τ. ΝΣΤ, σελ. 1596, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΠΟΥ ΑΣΦΑΛΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

«...Όπως προκύπτει από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1260, 1264, 1269, 1306, 1329, 1274 και 1276 ΑΚ, η υποθήκη και η προσημείωση εγγράφονται πάντοτε για ορισμένη ποσότητα, ήτοι γι' αυτή που ορίζεται στον τίτλο, ο οποίος παρέχει το δικαίωμα για την εγγραφή τους. **Συνεπώς αν με δικαστική απόφαση ή άλλο τίτλο από τους αναφερόμενους στα άρθρα 1261-1263 του ίδιου κώδικα, επιτραπεί η εγγραφή προσημείωσης ή υποθήκης για την ασφάλεια ορισμένης απαίτησης μέχρι ορισμένο ποσό, το ακίνητο που υποθηκεύθηκε ή προσημειώθηκε ασφαλίσει την απαίτηση αυτή μόνο για το ποσό έως το οποίο έχει επιτραπεί η εγγραφή της υποθήκης ή της προσημείωσης. Μετά την εξόφληση του ποσού αυτού επέρχεται η απόσβεσή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1317 και 1323 ΑΚ.** Στην περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή ούτε η διάταξη του άρθρου 1289 ΑΚ, που ορίζει ότι αν το κεφάλαιο της απαίτησης που ασφαρίζεται με υποθήκη γράφηκε ως τοκοφόρο, η υποθήκη, σε οποιουδήποτε την κυριότητα και αν βρίσκεται το ακίνητο, ασφαλίσει κατά την ίδια τάξη εγγραφής και τους καθυστερούμενους τόκους ενός έτους πριν από την κατάσχεση, από οποιονδήποτε και αν ενεργήθηκε αυτή, καθώς και τους τόκους μετά την κατάσχεση ως την πληρωμή του χρέους, ή ωστόσο γίνει αμετάκλητος ο πίνακας της κατάταξης. Πράγματι, αφού το ποσό είναι καθορισμένο στο σύνολό του για κεφάλαιο, τόκους και έξοδα, έως το οποίο θα επιβαρυνθεί το ενυπόθηκο ή προσημειούμενο ακίνητο, δεν μπορεί να εξαρτηθεί η προαναφερόμενη επιβάρυνση από το χρόνο που θα περάσει από την κατάσχεση και ένα χρόνο πριν από αυτή έως την εξόφληση. Το αδιαίρετο το οποίο αναφέρεται στη διάταξη του άρθρου 1281 ΑΚ και που ισχύει και στην προσημείωση, αφού και αυτή είναι υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση, δεν οδηγεί σε αντίθετη λύση, διότι αυτό έχει την έννοια ότι το ενυπόθηκο ή προσημειούμενο ακίνητο, ακόμη και αν τεμαχιστεί, καθίσταται ολόκληρο υπόχρεο για ολόκληρη την ασφαλιζόμενη απαίτηση, δηλαδή για το ποσό μέχρι το οποίο έχει επιτραπεί η υποθήκη ή η προσημείωση. **ΠΟΛΛΑΠΛΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ** Το ίδιο ισχύει και όταν υπάρχει η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των άρθρων 1264 και 1270 ΑΚ πολλαπλή υποθήκη, ήτοι όταν για την ίδια απαίτηση έχει εγγραφεί, συγχρόνως ή διαδοχικά, υποθήκη ή προσημείωση σε περισσότερα ακίνητα που ανήκουν στο ίδιο ή διαφορετικά πρόσωπα. **Στην περίπτωση αυτή ναι μεν καθεμία από τις περισσότερες υποθήκες ή προσημειώσεις είναι καταρχήν ανεξάρτητη από τις λοιπές, πλην όμως όλες τις συνδέει το γεγονός ότι ασφαλίζουν την ίδια απαίτηση.** Έτσι η ολική εξόφληση της ασφαλισμένης με αυτές απαίτησης επιφέρει την απόσβεση όλων των υποθηκών και προσημειώσεων. Το αποτέλεσμα αυτό δεν επέρχεται όταν γίνει μερική μόνο εξόφληση...» (ΑΠ 454/2000, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΠατρών 693/2004 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 159). «...Αν τελικά, κατόπιν εγέρσεως - φυσικά από τον προσημειούχο δανειστή - της κυρίας περί την απαίτηση αγωγής (Σπιρυδάκης ό.π. παρ. 104 σελ. 134), εκδόθηκε τελεσίδικη δικαστική απόφαση, επιδικάζουσα μεν σ' αυτόν την ασφαλιζόμενη απαίτηση, μειώνουσα όμως το ασφαλιζόμενο ποσό στο πράγματι οφειλόμενο, τότε ταυτόχρονα, κατά την εντός 90 ημερών τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη - λογιζόμενη ότι ενεγράφη αναδρομικά από την ημέρα της προσημείωσης (άρθρ. 1277 εδ. β' και 1323 εδ. β' ΑΚ όπως το 1323 αντικ. με 56 παρ. 2 ΕισΝΚΠολΔ) - είναι σαφές ότι μειώθηκε το ασφαλιζόμενο με την πρώτην

προσημείωση και τώρα υποθήκη ποσόν, δεδομένου ότι σαφώς συντρέχουν οι τασσόμενες προς τούτο προϋποθέσεις του άρθρ. 1313 παρ. 2 ΑΚ (Σπυριδάκης ό.π. τ. ΙΙ, σελ. 135, σημ. 5 - βλ. και ΓνμΔΕισΠρΑθ 50625/1963 ΝοΒ 13.91)...» (ΓνμΕισΠρΑλεξ 2/1988 ΕλλΔνη 1990, τ. 31, σελ. 457, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 4058/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 564).

## **ΠΩΣ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ**

**α.** Με δικαστική απόφαση, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, η οποία δικάζεται από το αρμόδιο κατά τόπο και καθ' ύλην δικαστήριο, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

**β.** Με διαταγή πληρωμής

(Υποστηρίζεται ότι μπορεί να εγγραφεί και με απόφαση πρωτόδικου δικαστηρίου).

## **ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΗΣ**

**Αίτηση προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα**, με την οποία ζητείται η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για συγκεκριμένο ποσό, στην οποία επισυνάπτονται σε επικυρωμένο αντίγραφο:

**α.** Η δικαστική απόφαση που διατάσσει την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ή η οριστική απόφαση (πρωτόδικου δικαστηρίου), που υποχρεώνει τον οφειλέτη να καταβάλλει συγκεκριμένο ποσό ή η διαταγή πληρωμής κατά του οφειλέτη κυρίου του ακινήτου (άρθρο 724 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.).

**β.** Περίληψη, η οποία πρέπει να περιέχει τα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 3 του Β.Δ. 533/1963, ήτοι: «...α) το όνομα, το επώνυμο, κατοικία και επάγγελμα του δανειστή και οφειλέτη με μνεία των στοιχείων που αναφέρονται στο άρθρο 1 του β.δ. 533/1963 β) την χρονολογία και το είδος του τίτλου γ) το ασφαλιζόμενο ποσό δ) το χρόνο λήξης του χρέους ε) περιγραφή του ακινήτου κατά είδος, θέση και όρια, περιλαμβάνουσα και τα στοιχεία που αναφέρονται στο άρθρο 3 του β.δ. 533/1963 στ) τον τίτλο κτήσεως του οφειλέτη και ζ) την υπογραφή του συμβολαιογράφου, αν πρόκειται τίτλος από ιδιωτική βούληση, του πληρεξουσίου δικηγόρου, αν ο τίτλος είναι από δικαστική απόφαση ή του δανειστή επί τίτλου από το νόμο...» (ΕφΠατρών 693/2004 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 159).

Με την αίτηση χρήσιμο είναι να ζητούμε από τον Υποθηκοφύλακα και επικυρωμένο αντίγραφο της υποβληθείσης περίληψης, καθώς και πιστοποιητικό βαρών.

## **ΑΚΥΡΗ ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

«...Κατά την διάταξη του άρθρου 1329 Α.Κ. η εγγραφή είναι άκυρη: **1)** αν απ' αυτή προκύπτει αβεβαιότητα για το πρόσωπο του δανειστή ή του οφειλέτη ή για το ενυπόθηκο ακίνητο ή για το ποσό της ασφαλιζόμενης απαίτησης **2)** αν δεν έχει χρονολογία **3)** αν έγινε με βάση άκυρο τίτλο. Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει ότι ακυρότητα της εγγραφής δεν επιφέρει αδιακρίτως η έλλειψη ή εσφαλμένη μνεία οποιουδήποτε από τα ανωτέρω στοιχεία αλλά τότε μόνο όταν γεννιέται αβεβαιότητα ως προς αυτά, πράγμα που είναι κάθε φορά ζήτημα πραγματικό (ΑΠ 33/1998 Ε.Ε.Ν. 386 επ. 1999). Αβεβαιότητα ως προς το ποσό του χρέους νοείται όχι μόνο όταν το ποσό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο από το ακριβές αλλά όταν δεν προσδιορίζεται το ποσό αυτό κατά τρόπο αναμφίβολο. Η μη μνεία εξάλλου της λήξεως του χρέους επιφέρει ακυρότητα, όταν από την φύση της ασφαλισμένης απαίτησης ήταν δυνατή η μνεία του χρόνου λήξεως (ΑΠ 33/1998 ό.π.)...» (ΕφΠατρών 693/2004 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 159).

## ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΡΙΤΟΥ

«...Υφίσταται η δυνατότητα παροχής αδείας εγγραφής προσημείωσης σε ακίνητο τρίτου, μη οφειλέτου, αν αυτός στη δίκη των ασφαλιστικών μέτρων ρητώς συναινεί προς τούτο. (ΑΠ 1709/1981). Στην περίπτωση αυτή ο τρίτος που παραχωρεί το δικαίωμα εγγραφής προσημείωσης υποθήκης σε δικό του ακίνητο προς εξασφάλιση αλλοτρίου χρέους, στη σχετική δίκη των ασφαλιστικών μέτρων νομιμοποιείται παθητικώς ως μη υπόχρεος διάδικος ... Η συναίνεση του τρίτου, στην εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητό του, που δίδεται στα πλαίσια της αυτονομίας της ιδιωτικής βουλήσεως, δεν επάγεται και αυτοδίκαιη αλλοίωση των σχέσεων ιδιωτικού δικαίου, υπό την έννοια ότι ο παραχωρών το δικαίωμα προς εγγραφή προσημείωσης τρίτος, με την παραχώρηση αυτή δεν μεταβάλλεται και σε οφειλέτη του δανειστού, ώστε να ευθύνεται όχι μόνο εμπραγμάτως, αλλά και ενοχικώς με το σύνολο της περιουσίας του για την καταβολή του χρέους, προς εξασφάλιση του οποίου παραχωρήθηκε η προσημείωση έστω μέχρι την αξία του ακινήτου, επί του οποίου αυτή ενεγράφη, εκτός και αν ο παραχωρών εγγυήθηκε, υπό τους προδιαληφθέντας όρους, την καταβολή του χρέους ή με σύμβαση με τον δανειστή αναδέχθηκε το αλλότριο χρέος, οπότε δεν έχει την ιδιότητα του «τρίτου», αφού είναι ο ίδιος οφειλέτης. Η υπό του τρίτου παρεχόμενη προσημείωση αναφέρεται, αποκλειστικώς, στην παροχή εξουσίας προς τον υπέρ ου η παραχώρηση δανειστή να επισπεύσει και εναντίον του αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση της απαιτήσεώς του από την διά πλειστηριασμού αναγκαστική εκποίηση του ακινήτου, χωρίς η άνω παραχώρηση να τον καθιστά, κατά νομική ή λογική αναγκαιότητα, και υποκείμενο της ενοχικής σχέσεως, ευθυνόμενος, προσωπικώς, για την καταβολή του δια της προσημείωσης εξασφαλισθέντος χρέους. Όπως και επί της παραχωρήσεως δικαιώματος εγγραφής υποθήκης σε τρίτο, μη οφειλέτη, σε ακίνητό του επέρχεται διάσπαση της ενοχικής από την εμπράγματη ευθύνη, περιοριζόμενη μόνο στην υποχρέωση του τρίτου να ανεχθεί την εις βάρος του αναγκαστική εκτέλεση επί του συγκεκριμένου ακινήτου επί του οποίου ενεγράφη η υποθήκη, έτσι και στην εξεταζόμενη περίπτωση υφίσταται η εν λόγω διάσπαση, με αποτέλεσμα η έκταση της υποχρεώσεως του τρίτου να περιορίζεται, αυστηρώς, στο όριο της εμπραγμάτου υποθηκικής ευθύνης, μετά την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη ... Η προσημείωση που ενεγράφη σε ακίνητο του μη ατομικά ενεχομένου τρίτου θα τραπεί σε υποθήκη με βάση την τελεσίδικη επιδίκαση της απαιτήσεως εις βάρος του ατομικά ενεχομένου οφειλέτου. Για την επίσπευση δε της εναντίον του τρίτου αναγκαστικής εκτελέσεως δεν απαιτείται τίτλος εκτελεστός εναντίον του. Αρκεί ο δανειστής να διαθέτει τίτλο εκτελεστό κατά του ατομικά ενεχομένου οφειλέτου. Η δυνατότητα αυτή, της εγέρσεως δηλαδή της εμπραγμάτου υποθηκικής αγωγής και από τον προσημειούχο, ο οποίος έχει τίτλο εκτελεστό για την αξίωση υπέρ της οποίας εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης, παρέχεται από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 993 παρ. 1 εδ. β' του ΚΠολΔ και 41 του Εισ.Ν.ΚΠολΔ., ειδικότερα, κατά το πρώτο από αυτά (993 παρ. 1 εδ. β') ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ασκήσει την εμπράγματη αυτή υποθηκική αγωγή κατάσχοντας το ενυπόθηκο κτήμα είτε κατά του οφειλέτου είτε κατά του τρίτου κυρίου, είτε κατ' εκείνου που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο κτήμα, αφού πρώτα κοινοποιήσει την επιταγή προς εκτέλεση στον οφειλέτη και στον τρίτο. Κατά δε το δεύτερο (41) οι σχετικές με την υποθήκη διατάξεις του ΚΠολΔ εφαρμόζονται και στην προσημείωση, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, όπως ορίζεται μόνο στο άρθρο 1007 παρ. 1, κατά το οποίο η μεν εμπραγμάτως δι' υποθήκης ασφαλισμένη απαίτηση κατατάσσεται οριστικώς η δε δια προσημείωσης τυχαίως. **Επομένως, ο προσημειούχος δανειστής μπορεί κατ' εφαρμογήν των τελευταίων αυτών διατάξεων, να ασκήσει την εμπράγματη αγωγή και κατά του τρίτου, αρκεί να έχει τίτλο εκτελεστό κατά του οφειλέτου του.** Δηλαδή, ο τίτλος αυτός που αφορά την αξίωση, η οποία είναι εξασφαλισμένη με προσημείωση υποθήκης, μπορεί να εκτελεσθεί και κατά του τρίτου, ήτοι κατά του προσημειωμένου ακινήτου, όχι διότι ο τρίτος ευθύνεται ενοχικώς, πράγμα που δεν συμβαίνει, αλλά

διότι είναι κύριος ακινήτου βεβαρημένου με προσημείωση υποθήκης, όπως ακριβώς ευθύνεται και όταν το ακίνητο είναι βεβαρημένο με υποθήκη. (ΑΠ 14/2006) ... Με την άσκηση της εμπραγμάτου υποθηκικής αγωγής, κατά τις σχετικές διατάξεις του ΚΠολΔ, ζητείται κατά του τρίτου να υποστεί αναγκαστική εκτέλεση επί του ενυποθήκου ακινήτου του, το οποίο και μόνο είναι υπέγγυο δια το χρέος, δυνάμενου απλώς, για να αποφύγει την εις βάρος του επί του ενυποθήκου κτήματος αναγκαστική εκτέλεση να καταβάλει ολόκληρο το ποσό της εμπραγμάτως ασφαλιζόμενης απαιτήσεως. (ΑΠ 58/1983)...» (ΑΠ 1792/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 704, ΤΝΠ ΔΣΑ) (Όμοια ΑΠ 1791/2007, ΑΠ 341/2006 ΧρΙΔ2006/ΣΤ, σελ. 603, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 410/2005, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 3037/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 268, ΕφΔωδ 187/2004, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 9615/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1420).

#### **ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ Ή ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟΥ**

«...Κατά το άρθρο 1846 του ΑΚ, ο κληρονόμος αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία μόλις γίνει η επαγωγή, με την επιφύλαξη της διατάξεως του άρθρου 1198 του ΑΚ. Χρόνος επαγωγής της κληρονομίας είναι ο χρόνος του θανάτου του κληρονομουμένου (ΑΚ 1711 εδ. θ'). Σύμφωνα με το άρθρο 1198 του ΑΚ, χωρίς μεταγραφή, στις περιπτώσεις που αυτή απαιτείται κατά τα άρθρα 1192 και 1193, δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου... Στο άρθρο 1271 του ΑΚ ορίζεται, αφ' ετέρου, ότι είναι άκυρη η εγγραφή υποθήκης από ιδιωτική βούληση εφόσον το ακίνητο δεν ανήκει ήδη, κατά το χρόνο της εγγραφής, σε εκείνον που παραχώρησε την υποθήκη, και ότι η εγγραφή δεν ισχυροποιείται με έγκριση ή επίκτηση μεταγενέστερη από την εγγραφή. Η εγγραφή όμως προσημειώσεως υποθήκης, και αν ο οφειλέτης ομολόγησε την ιστορική βάση της αιτήσεως του δανειστή με την οποία ζητήθηκε να διαταχθεί η εγγραφή ως ασφαλιστικό μέτρο (ΚΠολΔ 682, 686, 706), κατά τη συζήτηση μετά την οποία εκδόθηκε η περί εγγραφής της προσημειώσεως απόφαση, τίτλο έχει τη δικαστική απόφαση (άρθρο 1274 του ΑΚ, όπως τούτο αντικαταστάθηκε δια του άρθρου 56 παρ. 1 του Εισαγωγικού Νόμου του ΚΠολΔ) και όχι την ιδιωτική, του οφειλέτη, βούληση. **Η δε μεταγραφή αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου υπέρ του κληρονόμου, συνεπάγεται, εν όψει των όσων έχουν προεκτεθεί, όχι επίκτηση της κυριότητας του κληρονομιαίου ακινήτου επί του οποίου η προσημείωση υποθήκης είχε εγγραφεί (αφού η επίκτηση, όπως νοείται στο άρθρο 1271 εδ. β', συνδυαζόμενο με το 239 παρ. 2, του ΑΚ, στερείται αναδρομικής δυνάμεως) αλλ' ενέχει πλήρωση νομικής (κατά τα άρθρα 1846, 1198, 1199 του ΑΚ) αιρέσεως υπό την οποία τελεί η από της επαγωγής της κληρονομίας πλασματική κτήση της κυριότητας κληρονομιαίου ακινήτου, εκ μέρους του κληρονόμου, συνεπαγόμενη την κατά νομικό, εκ του άρθρου 1199 του ΑΚ, πλάσμα, ύπαρξη κυριότητας του κληρονόμου στο κληρονομιαίο ακίνητο και στον χρόνο της εγγραφής της προσημειώσεως, ούτως ώστε η εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης σε τέτοιο, κληρονομιαίο, ακίνητο περιλαμβανόμενο σε κληρονομία αναφορικά με την οποία επακολούθησε μεταγραφή αποδοχής ή κληρονομητηρίου, να μην είναι άκυρη κατά τα άρθρα 1271, 1276, 1277 του ΑΚ, 29 παρ. 2 του Εισαγωγικού Νόμου του ΚΠολΔ, συνδυαζόμενα, εκ του ότι στον χρόνο της εγγραφής η μεταγραφή δεν είχε ακόμη γίνει...» (ΑΠ 179/1992 ΝοΒ 1994, τ. 42, σελ. 195, ΕΕΝ 1993, τ. 42, σελ. 262).**

#### **«ΕΝΙΑΙΑ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ»**

«...Είναι δυνατό να εγγραφεί για την εξασφάλιση περισσότερων αυτοτελών απαιτήσεων του αυτού δανειστή κατά του αυτού οφειλέτη μια ενιαία υποθήκη ή προσημείωση πάνω σε ακίνητο ή σε ακίνητα συνοφειλέτη ή τρίτου, όπως στην

περίπτωση που ο αυτός δανειστής έχει κατά του αυτού οφειλέτη δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες μεταξύ τους απαιτήσεις. Η εγγραφή της υποθήκης ή της προσημείωσης για την εξασφάλιση των απαιτήσεων αυτών μπορεί να γίνει με την εγγραφή ως ασφαλισμένου ποσού είτε του συνόλου των απαιτήσεων, είτε ποσού μικρότερου. Η αρχή του αδιαιρέτου της υποθήκης στην περίπτωση αυτή σημαίνει, ότι η υποθήκη μέχρι το εγγεγραμμένο ποσό ασφαρίζει καθεμιά από τις δύο από κοινού ασφαλισμένες απαιτήσεις (πρβλ. Ολομ. ΑΠ. 564/1980). Αν, συνεπώς, υφίσταται ενιαία προσημείωση υποθήκης για την εξασφάλιση δύο απαιτήσεων του αυτού δανειστή κατά του αυτού οφειλέτη λόγου χάρη (από το κατάλοιπο δύο αλληλόχρεων λογαριασμών) και επιδικαστεί τελεσίδικα η μία απαίτηση, με βάση δε αυτή τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη, τότε η τελευταία καλύπτει με το προνόμιό της και τη δεύτερη απαίτηση, για την οποία έλαβε χώρα τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης. Η προσημείωση δε που ήδη τράπηκε σε υποθήκη, αν επιδικαστεί τελεσίδικα και η δεύτερη απαίτηση, δεν μπορεί ούτε να τραπεί εκ νέου σε υποθήκη, αν ήδη έχει πληρωθεί η αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης που αφορά την πρώτη απαίτηση, ούτε να θεωρηθεί αποσβεσθείσα κατά την ΑΚ 1323 εδ. β, αφού το τελευταίο αυτό συμβαίνει μόνο αν η προσημείωση δεν έχει τραπεί σε υποθήκη. **Επομένως, στην περίπτωση της «ενιαίας προσημείωσης», αν ο δανειστής τρέψει αυτή σε υποθήκη με την τελεσίδικη επιδίκαση της μιας απαίτησης, έχει δικαίωμα να αναγγεληθεί για την άλλη απαίτησή του και να επικαλεστεί το προνόμιο της ενιαίας πλέον υποθήκης, χωρίς να μπορεί να του αντιταχθεί ότι δεν υπάρχει ταυτότητα της αναγγελλόμενης απαίτησης με την τελεσίδικως επιδικασθείσα, με βάση την οποία τράπηκε η προσημείωση σε υποθήκη ή ότι αποσβέστηκε η προσημείωσή του, κατά την ΑΚ 1323 εδ. β'. Και τούτο, διότι η υποθήκη αυτή καλύπτει με το προνόμιό της και τη δεύτερη απαίτηση, για την οποία πάντως έλαβε χώρα τελεσίδικη επιδίκαση απαίτησης...» (ΑΠ 1330/2006, ΝΟΜΟΣ).**

#### **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΣΕ ΤΡΙΤΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«...Από την τελευταία, του άρθρου 1294 του ΑΚ, διάταξη συνδυαζόμενη με τις προηγούμενες, προκύπτει ότι εκείνος υπέρ του οποίου έχει εγγραφεί προσημείωση σε ακίνητο που μετά την εγγραφή της προσημείωσης μεταβιβάστηκε από τον οφειλέτη σε άλλον, δεν έχει κατά του νέου κυρίου του ακινήτου ή μέρους του ακινήτου (ως νομέως του με νόμιμο τίτλο, υπό την έννοια του άρθρου 1294 του ΑΚ), όπως δεν θα είχε και κατά του οφειλέτη, την εμπράγματη υποθηκική αγωγή, νοούμενη ως δικαίωμα (με αντίστοιχη, του οφειλέτη ή τρίτου, υποχρέωση ανοχής) αναγκαστικής εκτελέσεως επί του ακινήτου λόγω της υποθηκικής υπεγγυότητάς του, για την επίτευξη της εξοφλήσεως του απαιτητού, ήδη, χρέους πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη. Στην προαναφερόμενη διάταξη, που καθιστά δυνατή την αναγκαστική, για την ικανοποίηση της απαιτήσεως, εκτέλεση σε ακίνητο προσώπου που δεν είναι οφειλέτης, με βάση εκτελεστό, έναντι του οφειλέτη, τίτλο, χωρίς της συνδρομή όρου της έναντι αυτού του τρίτου προσώπου εκτελεστότητάς του κατά το άρθρο 919 του ΚΠολΔ, ως ενυπόθηκο κτήμα νοείται (όπως και στη διάταξη του άρθρου 1292 του ΑΚ) το βαρυνόμενο, ήδη, με εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης (ΑΚ 973, 1257), όχι και εκείνο για το οποίο υπάρχει προσημείωση, που παρέχει δικαίωμα προσδοκίας και προτιμήσεως, μόνο, για την απόκτηση υποθήκης και συνιστά ειδικώς ρυθμιζόμενη εγγραφή υποθήκης υπό αναβλητική αίρεση (ΑΚ 1277), πληρούμενη, με έννομη ενέργεια, όταν επέλθει η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη. Η οποία, τροπή, όπως προκύπτει και από τα άρθρα 1323 στοιχ. β' (2), 1330 στοιχ. γ' (3) του ΑΚ (υπό την μετά την αντικατάσταση δια του άρθρου 56 παρ. 2, 3, του ΚΠολΔ, διατύπωσή τους), δεν συντελείται αυτοδικαίως με την τελεσιδικία της δικαστικής επιδίκασεως της απαιτήσεως ή, στην περίπτωση εκδόσεως, για την απαίτηση, διαταγής πληρωμής, όταν παρέλθει η κατά το άρθρο 632 παρ. 1 του ΚΠολΔ, προθεσμία ανακοπής, που τυχόν ασκήθηκε, απορριφθεί τελεσιδικώς (άρθρο

29 του Εισαγωγικού Νόμου και ΚΠολΔ). Αλλά συντελείται - εφόσον συντρέχει προϋπόθεση, ως άνω, κατά τον νόμο, και το από την εγγραφή προσημειώσεως δικαίωμα δεν έχει, ήδη, αποσβεσθεί - με σχετική καταχώρηση στα οικεία βιβλία υποθηκών (άρθρα 7, 17 του Β.Δ. 533/1963, που εκδόθηκε κατά το άρθρο 10 του Ν.Δ. 4201/1961). Την ύπαρξη δε ενυπόθηκου κτήματος υπό την ανωτέρω, του άρθρου 1294 του ΑΚ, έννοια, προϋποθέτουν και οι διατάξεις των άρθρων 1295 εδ. α' του ΑΚ, 993 παρ. 1 εδ. β' του ΚΠολΔ, σύμφωνα με τις οποίες, αντιστοίχως, **η εναντίον του τρίτου κυρίου ή νομέα εκτέλεση γίνεται κατά τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας, η δε επιταγή για την πληρωμή κοινοποιείται και σ' αυτόν, και η κατάσχεση του ενυπόθηκου κτήματος μπορεί να γίνει είτε κατά του οφειλέτη είτε κατά του τρίτου κυρίου ή εκείνου που νέμεται, με νόμιμο τίτλο, το ενυπόθηκο κτήμα, αφού κοινοποιηθεί η επιταγή στον οφειλέτη και στον τρίτο.** Αντίθετη εκδοχή δεν μπορεί να στηριχθεί στη διάταξη του άρθρου 41 εδ. α' του ΕισΝΔΠολΔ, με την οποία δεν σκοπήθηκε τροποποίηση του κανόνα ουσιαστικού δικαίου του άρθρου 1294 ή 1292 του ΑΚ, ως προς τους όρους της εμπράγματος υποθηκικής αγωγής, ούτε, γενικώς, εξομοίωση της προσημειώσεως προς την υποθήκη σε περιπτώσεις που η εφαρμογή σχετικών διαδικαστικών, του ΚΠολΔ, διατάξεων περί τρόπου ασκήσεως δικαιώματος, όπως οι διατάξεις του άρθρου 993 παρ. 1 εδ. β1 του ΚΠολΔ, προϋποθέτει δικαίωμα εκ του ουσιαστικού δικαίου εξαρτώμενο από τη συνδρομή όρων αναγόμενων στο δίκαιο τούτο, καθοριζόμενων σ' αυτό και σχετιζόμενων προς τη διάκριση υποθήκης και προσημειώσεως...» (ΑΠ 691/1990 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 776, ΕΕΝ 1991, τ. 58, σελ. 215, ΝΟΜΟΣ) «...διαρκούσας της εκ της ως άνω αιτήσεως εκκρεμοδικίας, ήτοι μετά την κατάθεσή της στο Δικαστήριο (221 παρ. 1 ΚΠολΔ) και μάλιστα κατά την 15.5.1990, όταν επιδόθηκε νομίμως και εμπροθέσμως αυτή (αίτηση) στον τότε καθ' ου (υπ' αριθμ. 8217/15.5.1990 έκθεση επιδόσεως του Δικαστικού Επιμελητή Αθηνών Β.Π.), ο τελευταίος μεταβίβασε κατά κυριότητα, το ακίνητο τούτο στον ήδη αιτούντα γιο του, δυνάμει του υπ' αριθμό 11300/15.5.1990 συμβολαίου γονικής παροχής του Σ/φου Αχαρνών Γ.Κ., το οποίο και μεταγράφηκε στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο Αμαρουσίου την 17.5.1990. Με τα δεδομένα αυτά, αφού ο (τώρα) αιτών, διαρκούσας της εκ ως άνω αιτήσεως εκκρεμοδικίας, κατέστη ειδικός διάδοχος του τότε καθ' ου κυρίου του υπό προσημείωση ακινήτου, ώστε να δεσμεύεται από το (προσωρινό) δεδικασμένο της εκδοθείσας υπό ανάκληση αποφάσεως κατ' άρθρα 695 και 325 αριθμ. 2 ΚΠολΔ (για την αναλογική εφαρμογή των άρθρων 325 επ. ΚΠολΔ., ως προς την διεύρυνση των υποκειμενικών ορίων του δεδικασμένου, και επί αποφάσεως ασφ. μέτρων βλ. Πελαγία Γέσιου - Φαλτσή στην ΕΛΔ 30.949.950) δεν νομιμοποιείται, ως ταυτιζόμενος με τον τότε νομίμως και εμπροθέσμως κλητευθέντα καθ' ου δικαιοπάροχο του, και άρα ως μη τρίτος, στην άσκηση της προκειμένης αιτήσεως τριτανακοπής της παρ. 1 του αρθρ. 696 ΚΠολΔ (βλ. Βαθρακοκοίλη, Κωδ. Πολ. Δικ, 1996, άρθρο 696 σελ. 120 και εκεί παρατιθέμενη νομολογία, Πελαγία Γέσιου - Φαλτσή οπ, πρβλ ΟΛΑΠ 23/95, ΑΠ 203/97, ΕΑ 6727/96 ΕΛΔ 37.579, 39.89 και 38.694 αντιστοίχως). Σημειώνεται ότι ο αιτών, δεσμευόμενος πλήρως από το δεδικασμένο (προσωρινό) της ως άνω αποφάσεως, δικαιούται να ζητήσει την ανάκληση της υπό τις αυτές, με τον τότε καθ' ου νομίμως κλητευθέντα διάδικο δικαιοπάροχο του, προϋποθέσεις, ήτοι κατά την παρ. 3 του άρθρου 696 ΚΠολΔ (ΜΠρΑθ 18574/86 Αρμ 1988 154 (156), Π. Γέσιου - Φαλτσή ό.π.), εξαιρετικώς δε σύμφωνα με την παρ. 1 (του άρθρου 696 ΚΠολΔ) με την επίκληση δόλου ή συμπαιγνίας των τότε διαδίκων (586 παρ. 2 ΚΠολΔ)...» (ΜΠΑ 10221/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 864, ΝΟΜΟΣ). (ΕφΑθ 2954/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 570, ΝΟΜΟΣ). «...η προσημείωση υποθήκης, η οποία χορηγεί δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης και της οποίας η τροπή σε υποθήκη μετά την τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης δεν εμποδίζεται από τη μεταβίβαση της κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου σε άλλον, αποτελεί νομικό ελάττωμα του πωλούμενου πράγματος, για το οποίο ελάττωμα ευθύνεται ο πωλητής ακόμα και αν ο αγοραστής γνώριζε την ύπαρξη του κατά



**την κατάρτιση της συμβάσεως πωλήσεως.** Εάν ο πωλητής δεν ανταποκρίνεται στην υποχρέωση του να μεταβιβάσει την κυριότητα του πωληθέντος πράγματος και να παραδώσει ανεπίληπτη τη νομή του στον αγοραστή, λόγω αναγκαστικής εκτελέσεως της απαιτήσεως του προσημειούχου δανειστή στο βαρυνόμενο ακίνητο που πωλήθηκε και περιελεύσεως τούτου στον υπερθεματιστή (άρθρο 1017 Κ.Πολ.Δικ.), ο αγοραστής δικαιούται αποζημίωση, κατά τις διατάξεις για την αρχική υποκειμενική αδυναμία παροχής (Α.Π. 787/1972 ΝοΒ 21.172, Γαζής στην Ερμ. Α.Κ. 514 αρ. 1, Α. Τούση Ενοχ. Δικ. παρ. 29, σελ. 85 υποσημ. 7). Η αποζημίωση θα συνίσταται είτε στη διαφορά μεταξύ της αποζημίωσης για μη εκπλήρωση της παροχής και της αξίας της αντιπαροχής, είτε σε πλήρες (θετικό) διαφέρον για μη εκπλήρωση της παροχής, εφόσον ο ίδιος προβαίνει σε εκπλήρωση της αντιπαροχής του (Μιχαηλίδης - Νουάρος στην Ερμ. Α.Κ. 380-387 αρ. 22 και 382 αρ. 5, Γαζής στην Ερμ. Α.Κ. 513 αρ. 23, 81 και 516 αρ. 15, Κ. Καυκά Ενοχ. Δικ. άρθρο 516 παρ. 2 σελ. 84, βλ. και Α.Π. 1436/1979 ΝοΒ 28.1040, 657/1969 ΑρχΝομ ΚΑ.278). Κρίσιμος χρόνος για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης είναι εκείνος της πρώτης συζήτησης της αγωγής στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο (βλ. Γ. Μπαλή Ενοχ. Δίκ. παρ. 31 αρ. 3, ΕφΑθ. 522/2002 Ε.Δ. 43.1717, 5776/2000 Ε.Δ. 42.816, 580/1976 ΝοΒ 25.83)...» (ΕφΛαρ 452/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΥΠΟΘΗΚΙΚΗ ΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΟΥΧΟΥ**

«...Όπως συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 1257, 1258, 1265, 1268, 1291, 1292, 1294, 1295 του ΑΚ, 977 παρ. 2, 993 παρ. 1 εδάφ. β' και 1007 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δ., **το δικαίωμα της υποθήκης παρέχει στον ενυπόθηκο δανειστή, παράλληλα με την ενοχική αγωγή κατά του προσωπικού οφειλέτη του, και εμπράγματα αγωγή, στην οποία υπόκειται και ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη, καθώς και κάθε τρίτος που απέκτησε κυριότητα μετά την εγγραφή της υποθήκης ή που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο ακίνητο.** Η εμπράγματα αυτή υποθηκική αγωγή, δηλαδή η αξίωση για αναγκαστική εκτέλεση εις βάρος του ενυπόθηκου ακινήτου, μπορεί να ασκηθεί όχι μόνο από τον ενυπόθηκο δανειστή αλλά και από τον προσημειούχο, αφού η προσημείωση υποθήκης δεν είναι τίποτε άλλο παρά υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση. Η δυνατότητα αυτή, της έγερσης δηλαδή της ως άνω εμπράγματος αγωγής και από τον προσημειούχο, ο οποίος έχει τίτλο εκτελεστό για την αξίωση υπέρ της οποίας εγγράφηκε προσημείωση υποθήκης, παρέχεται από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 993 παρ. 1 εδ. β του Κ.Πολ.Δ. και 41 του Εισ. Ν. Κ.Πολ.Δ. Ειδικότερα κατά το πρώτο από αυτά (993 παρ. 1 εδ. β') ο ενυπόθηκος δανειστής μπορεί να ασκήσει την εμπράγματα αυτή υποθηκική αγωγή κατάσχοντας το ενυπόθηκο κτήμα είτε κατά του οφειλέτη είτε κατά του τρίτου κυρίου, είτε κατ' εκείνου που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο κτήμα, αφού πρώτα κοινοποιήσει την επιταγή προς εκτέλεση στον οφειλέτη και στον τρίτο. Κατά δε το δεύτερο (41) οι σχετικές με την υποθήκη διατάξεις του Κ.Πολ.Δ. εφαρμόζονται και στην προσημείωση, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά. Διαφορετικά όμως ορίζεται μόνο στο άρθρο 1007 παρ. 1, κατά το οποίο η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί προσημείωση κατατάσσεται τυχαίως, ενώ η απαίτηση του ενυπόθηκου δανειστή κατατάσσεται οριστικώς. **Επομένως ο προσημειούχος δανειστής μπορεί κατ' εφαρμογή των τελευταίων αυτών διατάξεων, να ασκήσει την εμπράγματα αγωγή και κατά του τρίτου κυρίου ή κατά εκείνου που νέμεται με νόμιμο τίτλο το προσημειωμένο ακίνητο και ο οποίος έτσι ευθύνεται εμπραγμάτως, εφόσον βέβαια έχει, όπως προαναφέρθηκε, τίτλο εκτελεστό, όπως είναι και η διαταγή πληρωμής (631, 904 παρ. 2 περ. ε' Κ.Πολ.Δ.).** Δηλαδή ο τίτλος αυτός που αφορά την αξίωση, η οποία είναι εξασφαλισμένη με προσημείωση υποθήκης, μπορεί να εκτελεσθεί και κατά του τρίτου, κατ' ακρίβεια κατά του προσημειωμένου ακινήτου, όχι διότι ο τρίτος ευθύνεται ενοχικώς, πράγμα που δεν συμβαίνει, αλλά διότι ευθύνεται εμπραγμάτως, ήτοι διότι είναι κύριος ακινήτου βεβαρημένου με προσημείωση

υποθήκης, όπως ευθύνεται όταν το ακίνητο είναι βεβαρημένο με υποθήκη. Αυτό είναι άλλωστε και το χαρακτηριστικό της εμπράγματης, κατά τ' άνω, αγωγής, κατ' αντίθεση με την ενοχική, ο τίτλος της οποίας για να είναι εκτελεστός και έναντι των τρίτων πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 919 του Κ.Πολ.Δ. **Συνεπώς εξομοιούνται πλήρως ο ενυπόθηκος με τον προσημειούχο δανειστή, με μόνη την ως άνω διαφορά ως προς τον τρόπο (οριστικής ή τυχαίας, αντίστοιχα) κατάταξης, και επομένως ο τελευταίος μπορεί, εφόσον διαθέτει τίτλο εκτελεστό (κατά του ενοχικά υπόχρεου οφειλέτη του), να επισπεύσει, πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, αναγκαστική εκτέλεση κατά του τρίτου, που απέκτησε, μετά την εγγραφή της προσημείωσης, την κυριότητα του βαρυνόμενου με προσημείωση ακινήτου.** Με την αντίθετη εκδοχή ο προσημειούχος δανειστής που έχει τίτλο εκτελεστό, ενώ θα μπορούσε να ασκήσει εις βάρος του οφειλέτη του την εμπράγματη αγωγή κατά του βεβαρημένου με προσημείωση υποθήκης ακινήτου του, τούτο δεν μπορεί να πράξει στην περίπτωση που το προσημειωμένο αυτό ακίνητο μεταβιβασθεί από τον οφειλέτη σε τρίτο ενώ **το γεγονός αυτό, το ότι δηλαδή το βεβαρημένο ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα τρίτου, δεν επιδρά ούτε για την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη (1278 ΑΚ), αλλά αντιθέτως θεμελιώνει την ιδιότητα αυτού (τρίτου) ως εμπραγμάτως, υπό την ως άνω έννοια, ευθυνόμενου, διότι αλλιώς η εξασφάλιση της εκτελούμενης απαίτησης με προσημείωση υποθήκης θα ήταν κενή περιεχομένου.** Με την αντίθετη αυτή άποψη παρέχεται σε κάθε οφειλέτη η δυνατότητα μεταβιβάζοντας (τις περισσότερες φορές καταδολιευτικά) το ακίνητό του, που βαρύνεται με προσημείωση, σε τρίτο να καταστήσει λίαν δυσχερή και χρονοβόρα την ικανοποίηση του δανειστή του με αναγκαστική εκτέλεση επί του βεβαρημένου ακινήτου. Έτσι όμως υποθάλπεται η κακοπιστία και παρέχεται η δυνατότητα στον κακής πίστεως οφειλέτη να προβαίνει, μετά την εγγραφή της προσημείωσης, σε καταδολιευτική μεταβίβαση του προσημειωμένου ακινήτου, με αποτέλεσμα να αποδυναμώνεται ο σημαντικός ρόλος που επιτελεί, η, εμπεδωμένη στο σύγχρονο συναλλακτικό βίο, προσημείωση. Επί πλέον θα υποχρεώνονται οι δανειστές, αφού η προσημείωση δεν τους παρέχει το δικαίωμα να επισπεύσουν αναγκαστική εκτέλεση κατά του τρίτου κυρίου του βεβαρημένου με προσημείωση ακινήτου, να επιλέγουν την εγγραφή υποθήκης προς εξασφάλιση των απαιτήσεών τους, με σημαντική όμως επιβάρυνση των οφειλετών, αφού το κόστος για την εγγραφή της υποθήκης (που βαρύνει αυτούς) είναι πολλαπλάσιο εκείνου της εγγραφής προσημείωσης...» (ΑΠ(Ολ) 14/2006 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 97, Δ. 2006, σελ. 1178, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 31/2009, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ – ΠΡΟΝΟΜΙΑ ΠΡΟΣΗΜΕΙΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

«...Αν πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη λάβει χώρα αναγκαστικός πλειστηριασμός του βαρυνόμενου ακινήτου, με την καταβολή του πλειστηριάσματος επέρχεται απόσβεση των υποθηκών και των προσημειώσεων που υπάρχουν στο ακίνητο, αλλά ο προσημειούχος δανειστής δεν αποστερείται του δικαιώματος να αναγγείλει την εμπραγμάτως ασφαλισμένη απαίτησή του δια της προσημείωσης στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο προκειμένου αυτή να καταταγεί στον πίνακα κατατάξεως που συντάσσεται από αυτόν, οπότε κατατάσσεται κατά την σειρά της εγγραφής της προσημείωσης “τυχαίως” ήτοι με μόνη την αίρεση της τελεσιδίκου επιδικάσεώς της, μετά την πλήρωση της οποίας (αιρέσεως) μπορεί ο δικαιούχος να την εισπράξει από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, σύμφωνα με το άρθρ. 975 και 980 ΚΠολΔ...» (ΑΠ 1229/2008 Δ 2008, σελ. 1050, ΝΟΜΟΣ) «...**αν προ της τροπής της προσημείωσης εις υποθήκην εχώρησε αναγκαστικός πλειστηριασμός του ακινήτου, η απαίτηση υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης, κατατάσσεται τυχαίως, υπό την αίρεση της τελεσιδίκου επιδικάσεώς της και κατά την σειράν της εγγραφής της**

**προσημειώσεως.** Εις την περίπτωση αυτή η τροπή της προσημειώσεως εις υποθήκην καθίσταται αδύνατος, εφ' όσον, συμφώνως προς τις διατάξεις των άρθρων 1005 παρ. 3 ΚΠολΔ, 1323, 1330 και 1318 αριθ. 3 ΑΚ, από της καταβολής του πλειστηριασμού από τον υπερθεματιστήν, επέρχεται απόσβεση της προσημειώσεως που υπάρχει επί του πλειστηριασθέντος ακινήτου και ο υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να ζητήσει την εξάλειψη αυτής. **Επομένως, μετά την καταβολήν του πλειστηριασμού η κατάταξη της τοιαύτης απαιτήσεως θα γίνει από τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλον τυχαίως, υπό την αίρεση μόνον της τελεσιδίκου επιδικάσεώς της, κατά την σειράν την οποίαν θα ελάμβανε εάν αντί της προσημειώσεως είχε εγγραφεί υπέρ αυτής, εξ υπαρχής, υποθήκη** (ΑΠ 1447/1981 ΝοΒ 30.821, ΑΠ 137/1977 ΝοΒ 25.1145, ΕφΠειρ 1226/1998 Αρμ 53.1751, ΕφΘεσ 1478/1997 ΕΛΔ 39.1688). Σε μια τέτοια δε περίπτωση, η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη καθίσταται αδύνατη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1005 παρ. 3 ΚΠολΔ 1323, 1330, και 1318 παρ. 3 ΑΚ, από την καταβολή του πλειστηριασμού από τον υπερθεματιστή, αφού αυτή επιφέρει την απόσβεση της προσημείωσης που υπάρχει στο ακίνητο που εκπλειστηριάσθηκε, ο δε υπερθεματιστής έχει δικαίωμα να ζητήσει μετά την καταβολή του εκπλειστηριασμού την εξάλειψη της προσημείωσης με συνέπεια, μετά την καταβολή του πλειστηριασμού, η κατάταξη της ασφαλισμένης με την προσημείωση απαίτησης να γίνει, κατά τα άνω, τυχαίως, υπό την αίρεση της τελεσιδίκης επιδικάσεώς της (ΑΠ 125/2006 ΔΕΕ 2006.821)...» (ΕφΑΘ 146/2007 ΕΕμπΔικ 2007, τ. ΝΗ, σελ. 777, ΔΕΕ 2007, τ. 13, σελ. 687, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1543/2007 ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 413, ΕφΑΘ 263/2001, ΝΟΜΟΣ) «... ΑΠ 1662/2003 ΕΕΝ 2004.417, ΑΠ 1581/2002 ΕΛΔ 45.1387 και ΕφΑΘ 7459/2003 ΕΛΔ 45.858)...» (ΕφΑΘ 1876/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 358). «...από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1272, 1276, 1277, 1279, 1306, 1318 αρ. 3 ΑΚ, 976, 977 παρ. 2 εδ. β', 978, 1005 παρ. 3, 1007 παρ. 1 ΑΚ ΚΠολΔ και 41 ΕισΝΚΠολΔ, προκύπτει ότι η προσημείωση χορηγεί δικαίωμα προτιμήσεως προς απόκτηση υποθήκης, μετά δε την τελεσιδική επιδίκαση της ασφαλισμένης απαιτήσεως και την νομότυπη τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη, η τελευταία λογίζεται γραμμένη από την ημέρα εγγραφής της προσημειώσεως και επάγεται όλες τις νόμιμες συνέπειες. Αν πριν από την τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη λάβει χώρα αναγκαστικός πλειστηριασμός του βαρυνόμενου ακινήτου, με την καταβολή του πλειστηριασμού επέρχεται απόσβεση των υποθηκών και των προσημειώσεων που υπάρχουν στο ακίνητο, **αλλά ο προσημειούχος δανειστής δεν αποστερείται του δικαιώματος να αναγγείλει την εμπραγμάτως ασφαλισμένη απαίτησή του δια της προσημειώσεως στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο προκειμένου αυτή να καταταγεί στον πίνακα κατατάξεως που συντάσσεται από αυτόν, οπότε κατατάσσεται κατά την σειρά της εγγραφής της προσημειώσεως «τυχαίως» ήτοι με μόνη την αίρεση της τελεσιδίκου επιδικάσεώς της, μετά την πλήρωση της οποίας (αιρέσεως) μπορεί ο δικαιούχος να την εισπράξει από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, σύμφωνα με το άρθρ. 975 και 980 ΚΠολΔ.)...**» (ΑΠ 1229/2008 Δ 2008, σελ. 1050, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 539/2006 Δ 2007, σελ. 55, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 6270/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1000, ΕφΑΘ 870/1995 ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ. 1626).

#### **ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ**

«...Όταν η οικοδομή είναι ασφαλισμένη με προσημείωση υποθήκης ο ασφαλιστής έχει υποχρέωση να καταθέσει δημόσια την ασφαλιστική αποζημίωση για να γίνει η διαδικασία κατάταξης, κατά την οποία η προσημειούχος απαίτηση κατατάσσεται τυχαία αρθρ. (1279 ΑΚ) και όχι να παραδώσει την αποζημίωση αυτή στον προσημειούχο δανειστή προς πλήρη εξόφλησή του προτού τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη μέσα σε ενενήντα ημέρες από την τελεσιδικία της αποφάσεως που επιδικάζει την ασφαλιζόμενη απαίτηση, με συνέπεια, αν δεν τραπεί σε υποθήκη, να

αποσβεστεί η προσημείωση (άρθρ. 1323 περ. 2 ΑΚ)...» (ΑΠ 528/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1543/2007 ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 413) (ΕφΑθ 3583/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1530, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΕΠΕΙΤΑ ΑΥΤΗΣ ΑΠΟΚΤΗΘΕΝΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ (ορ. παρακάτω σελ. 126)**

##### **ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ**

Είναι δυνατός ο περιορισμός της προσημείωσης υποθήκης σε ορισμένο ή ορισμένα ακίνητα του οφειλέτη, πριν τραπεί σε υποθήκη. (ΜΠΒόλου 2544/2001 Αρμ 2002, τ. 43, σελ. 1596, ΝΟΜΟΣ). Επίσης, είναι δυνατός και ο περιορισμός του ύψους της χρηματικής απαίτησης για την οποία ενεγράφη. Ο περιορισμός μπορεί να γίνει είτε με δικαστική απόφαση (ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον π.χ. οφειλέτη, ειδικού ή καθολικού διαδόχου κ.λ.π.), είτε συναινετικά με συμβολαιογραφικό έγγραφο. **Ο εν λόγω περιορισμός σημειώνεται στο περιθώριο του βιβλίου υποθηκών. (ορ. περισσότερα κατωτέρω «ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ», σελ. 122)**

##### **ΑΠΟΣΒΕΣΗ – ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1323 και 1330 του ΑΚ προκύπτει ότι οι εγγεγραμμένες προσημειώσεις υποθηκών εξαλείφονται από τα βιβλία υποθηκών: **α)** με συναίνεση του δανειστή, που παρέχεται, όπως και για την εξάλειψη της υποθήκης, η οποία δίνεται μονομερώς ενώπιον συμβολαιογράφου, **β)** αν προσαχθεί απόφαση η οποία ανακαλεί την απόφαση που είχε διατάξει την εγγραφή της ή απόφαση που διατάσσει την εξάλειψη της, και **γ)** αν από την τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης που ασφάλιζε πέρασαν ενενήντα ημέρες χωρίς η προσημείωση να τραπεί σε υποθήκη. Η απόφαση που αναφέρεται παραπάνω υπό στοιχείο β' εκδίδεται, αφού ασκήσει σχετική αίτηση ο έχων προς τούτο έννομο συμφέρον, αν η προσημείωση υποθήκης έχει αποσβεσθεί με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο απόσβεσης της ασφαλιζόμενης με αυτήν απαιτήσεως ή η εγγραφή της είναι άκυρη (πρβλ. ΠολΠρΑθ 7/1988, ΕλλΔνη 29.760). Εξάλλου, γίνεται δεκτό ότι **η αίτηση για εξάλειψη προσημειώσεως υποθήκης είναι ενοχική (πρβλ. ΕφΑθ 1330/1975, Αρμ ΚΘ' 259), ενώ αρμόδιο καθ' ύλην και κατά τόπο δικαστήριο είναι εκείνο που είχε διατάξει την εγγραφή της προσημειώσεως ή το δικαστήριο ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η κύρια υπόθεση, ακόμα και ο Άρειος Πάγος, αν ενώπιόν του εκκρεμεί η κύρια υπόθεση (βλ. Κων. Παπαδόπουλο, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, τόμος δεύτερος (έκδ. 1992), σελ. 469). Η αγωγή αυτή για την εξάλειψη προσημειώσεως υποθήκης εκδικάζεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων (άρθρ. 696 και επ. του ΚΠολΔ), ενώ δεν απαιτείται να εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων, ούτε υπόκειται στην καταβολή τέλους δικαστικού ενσήμου βάσει του άρθρου 7 παρ. 3 του ν.δ. 1544/1942 (πρβλ. ΕφΑθ 2930/1975, ΑρχΝ 29.150, βλ. ΠολΠρΑθ 5214/1987, ΕλλΔνη 31.1629, Κων. Παπαδόπουλο, ό.π., σελ. 469, Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, Αστικός Κώδιξ, κατ' άρθρο ερμηνεία, τόμος VI, σελ. 627, κάτω από το άρθρο 1330...» (ΜΠΘεσ 23284/2008 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 1579, ΝΟΜΟΣ). (ΜΠΘεσ 1829/1988, Δ. 1988, σελ. 660, ΝΟΜΟΣ) (ΕιρΡόδου 123/2003, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ – ΕΞΑΛΕΙΨΗΣ** «...**απόσβεση** της προσημείωσης σημαίνει την αποδυνάμωση του ουσιαστικού δικαιώματος για διατήρηση της εγγραφής της ... **εξάλειψη** της προσημείωσης σημαίνει την πράξη του υποθηκοφύλακα, με την οποία διαγράφει την προσημείωση από το βιβλίο υποθηκών ... κατά το σύστημα του ΑΚ, συνεπώς, **προκειμένου να καταργηθεί η προσημείωση, δεν αρκεί ότι έχει υπάρξει αποσβεστικός λόγος της αλλά θα πρέπει να εξαλειφθεί αυτή από τα οικεία βιβλία...**» (Κυριάκος Δ. Γεωργίου, «Απόσβεση και εξάλειψη προσημείωσης», Δ 23, σελ. 265).**

**ΣΥΝΗΘΕΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ Ή ΕΞΑΛΕΙΨΗΣ ΤΗΣ ΕΓΓΡΑΦΕΙΣΑΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

**α. Με συναίνεση του δανειστή, η οποία πρέπει να δοθεί είτε ενώπιον Συμβολαιογράφου, συντασσομένου προς τούτο σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου είτε ενώπιον του Δικαστηρίου, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, οπότε εκδίδεται δικαστική απόφαση (άρθρο 1330 Α.Κ.).**

**β. Με δικαστική απόφαση που ανακαλεί την απόφαση, η οποία έχει διατάξει την εγγραφή της (άρθρο 1330 ΑΚ). «...η ανάκληση της σχετικής απόφασης που είχε διατάξει την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης, όπως επίσης και η έκδοση δικαστικής απόφασης που διατάσσει την εξάλειψή της, προϋποθέτουν ότι η προσημείωση δεν έχει τραπεί σε υποθήκη [ΜΠρΑθ 19987/1987, ΕΛΔ 1988.579, ΜΠρΚαβ. 343/1992, Αρμ. 1993.361, ΜΠρΑθ 19455/1992, Δίκη 1993.1071, Βοσινάκης, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρο 1323 αριθ. 2, σελ. 671, Βαθρακοκόλης, Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, ερμηνευτική-νομολογιακή ανάλυση (κατ' άρθρο), τέταρτος τόμος, 1996, άρθρο 706 αριθ. 32, σελ. 191, Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (Κράνης), ΚΠολΔ II (2000), άρθρο 706 αριθ. 9, σελ. 1387], με αποτέλεσμα, μετά την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, να είναι δυνατή μόνον η άσκηση τακτικής αγωγής για την εξάλειψη της υποθήκης (με την αυτονόητη προϋπόθεση ότι δεν συναινεί προς τούτο ο δανειστής), σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις του Αστικού Κώδικα...» (ΜΠΧαλκ 16/2008 Δ 2008, σελ. 388, ΝΟΜΟΣ) «...το παρεπόμενο αυτής αίτημα περί εξαλείψεως της αποσβεσθείσας προσημείωσης υποθήκης ελέγχεται ως αλυσιτελές, δοθέντος ότι, μετά την ανάκληση της περί αυτής αποφάσεως είναι υποχρεωτική η εξάλειψη αυτής από το αρμόδιο Υποθηκοφύλακα και Κτηματολογικό Γραφείο, ως απλή εξωτερική εμφάνιση του μη υφισταμένου πλέον, μετά την απόσβεσή του, δικαιώματος της προσημείωσης, μόνο δε μετά την άρνησή τους δικαιολογείται η υποβολή σχετικού κατ' αυτών αιτήματος (ΚΠολΔ 791)...» (ΑΠ 254/2009 ΝοΒ 2009, τ. 57, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 1330 ΑΚ, για την εξάλειψη της προσημείωσης, πλην των άλλων, ορίζεται ότι η προσημείωση εξαλείφεται... 2. αν προσαχθεί απόφαση που ανακαλεί την απόφαση που είχε διατάξει την εγγραφή της ή απόφαση που διατάζει την εξάλειψή της. Ως τέτοια απόφαση νοείται **α)** απόφαση που ανακαλεί ή μεταρρυθμίζει την απόφαση η οποία διέταξε ως ασφαλιστικό μέτρο την εγγραφή προσημείωσης. Αυτή είναι η απόφαση που επιφέρει και την απόσβεση της προσημείωσης κατ' άρθρο 1323, **β)** απόφαση που διατάζει την εξάλειψη της προσημείωσης η οποία είναι διαφορετική από την παραπάνω αναφερθείσα, διότι ενώ εκείνη ανακαλεί ή μεταρρυθμίζει προηγούμενη απόφαση, λ.χ. γιατί μεταβλήθηκαν οι συνθήκες ή παρέχεται εγγυοδοσία κλπ., αυτή διατάζει απλώς την εξάλειψη της προσημείωσης. Αυτό συμβαίνει: **αα)** όταν η προσημείωση έχει για κάποιο λόγο ήδη αποσβεστεί, λ.χ. εξοφλήθηκε η απαίτηση ή ο δανειστής παραιτήθηκε, **ββ)** όταν η προσημείωση είχε άκυρα εγγραφεί, **γγ)** όταν η προσημείωση είχε γραφτεί με διαταγή πληρωμής, οπότε δεν υπάρχει προηγούμενη απόφαση που διέταξε την εγγραφή της, ώστε με νέα να ανακληθεί. Η διαδικασία εκδόσεως αυτής της αποφάσεως δεν ορίζεται ευθέως στο νόμο. Θα εφαρμοστούν πάντως και γ' αυτήν οι ΚΠολΔ 696 επ. Για τις παραπάνω περιπτώσεις αα) και ββ) η εφαρμογή των διατάξεων αυτών γίνεται αβίαστα, γιατί η προσημείωση, έστω κι αν γράφτηκε άκυρα ή στο μεταξύ αποσβέστηκε, έγινε πάντως με δικαστική απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων και με την ίδια διαδικασία αρμόζει να διαταχθεί η εξάλειψή της...» (ΕιρΛιβ 77/2003 Αρμ 2004, τ. ΝΗ, σελ. 118, ΝΟΜΟΣ) **γ. Με συγχώνευση (σύγχυση),** δηλαδή με την ένωση στο ίδιο πρόσωπο του δικαιώματος κυριότητας με το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα (ορ. Ι.Σ Σπυριδάκη, «Η ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΜΕ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗ – ΚΑΝΟΝΑΣ ΚΑΙ ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ (ΝοΒ 2004, τ. 52, σελ. 3 επ.). **ΟΤΑΝ ΕΧΕΙ ΕΓΓΡΑΦΕΙ ΜΕ ΔΙΑΤΑΓΗ ΠΛΗΡΩΜΗΣ** «...Πιο προβληματική είναι η εξάλειψη της προσημείωσης η οποία γράφτηκε με διαταγή πληρωμής. Πάντως και εδώ πρόκειται για εξάλειψη της προσημείωσης, η οποία,**

ανεξάρτητα από τον τρόπο που γράφτηκε, παραμένει ασφαλιστικό μέτρο, άρα και η εξάλειψη της πρέπει να διαταχθεί μ' αυτές τις διατάξεις. Περαιτέρω, κατ' άρθρο 698 ΚΠολΔ, η απόφαση που διέταζε ασφαλιστικό μέτρο ανακαλείται υποχρεωτικά, ολικά ή εν μέρει μόνο για τους λόγους που αναφέρονται περιοριστικά στην παρ. 1 αυτού, μεταξύ των οποίων υπάγεται και η έκδοση οριστικής απόφασης στη δίκη για την κύρια απαίτηση κατά εκείνου που ζήτησε το ασφαλιστικό μέτρο, η οποία έγινε τελεσίδικη. Τέτοια όμως απόφαση δεν αποτελεί, κατά την έννοια της ανωτέρω διάταξης, η απόφαση που δέχεται την ανακοπή του οφειλέτη και ακυρώνει τη διαταγή πληρωμής όχι για ουσιαστικούς λόγους, τέτοιους δηλ. που αναφέρονται στην ύπαρξη της απαίτησης για την οποία εκδόθηκε η διαταγή πληρωμής, αλλά για τυπικούς (δικονομικούς ή μη) λόγους, γιατί στην περίπτωση αυτή δεν εμποδίζεται ο δανειστής, από την τελεσιδικία της απόφασης, στην άσκηση αγωγής για την επιδίκαση της απαίτησής του ή την υποβολή νέας αίτησης για έκδοση διαταγής πληρωμής (άρθρο 628 παρ. 3 ΚΠολΔ, ΑΠ 335/90, αδ.) ... αίτηση για εξάλειψη προσημείωσης που έχει εγγραφεί με βάση διαταγή πληρωμής εκδικάζεται από το εκδόσαν τη διαταγή πληρωμής δικαστήριο, εφόσον βεβαίως συντρέχει προς τούτο λόγος, όπως η εξόφληση της απαίτησης, η ακύρωση της διαταγής πληρωμής κλπ. (Π. Τζίφρα, Ασφ. Μέτρα, έκδ. Γ, σελ. 134, ΜονΠρΜεσ 210/1989 Δ 21.724, ΜονΠρΑθ 6529/89 Δ 21.70)...» (ΕιρΛιβ 77/2003 Αρμ 2004, τ. ΝΗ, σελ. 118, ΝΟΜΟΣ).

**υ.** Με τελεσίδικη δικαστική απόφαση που εξαφανίζει πρωτόδικη απόφαση, βάσει της οποίας έχει εγγραφεί (άρθρο 698 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.)

**δ.** Με δικαστική απόφαση που δέχεται την ασκηθείσα ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής, βάσει της οποίας ενεγράφη.

**ε.** Με δικαστική απόφαση που διατάσσει την εξάλειψή της. Οι δικαστικές αποφάσεις, που διατάσσουν την εξάλειψη της προσημείωσης υποθήκης πρέπει να καταστούν αμετάκλητες.

**στ.** Με την πάροδο της προθεσμίας των ενενήντα (90) ημερών από την επιδικάζουσα την απαίτηση τελεσίδικη δικαστική απόφαση, εφόσον δεν ετράπη μέσα σ' αυτή την ημερομηνία σε υποθήκη (άρθρο 1330 ΑΚ) (ΑΠ 1330/2006, ΝΟΜΟΣ).

**ζ.** Σε περίπτωση που η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης έχει διαταχθεί, με δικαστική απόφαση ασφαλιστικών μέτρων, πριν από την άσκηση της αγωγής για την κύρια υπόθεση, και ο αιτών-δανειστής δεν ασκήσει την αγωγή (για την κύρια υπόθεση) μέσα σε τριάντα ημέρες από την έκδοση της απόφασης, η οποία διέταξε το ασφαλιστικό μέτρο της προσημείωσης υποθήκης, **εκτός εάν το Δικαστήριο όρισε μεγαλύτερη προθεσμία για την άσκηση της αγωγής (άρθρο 693 ΚΠολΔ παρ. 1 και 2), οπότε ο δανειστής πρέπει να ασκήσει την αγωγή μέσα στην προθεσμία αυτή. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΟΙΝΗΣ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΟΛΩΝ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΛΗΨΗ ΤΟΥ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΟΥ ΜΕΤΡΟΥ ΤΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ ΤΑ ΑΝΩΤΕΡΩ (ΣΥΝΑΙΝΕΤΙΚΗ ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ).**

**η.** Κατ' άρθρο 1005 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ., η καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή επιφέρει απόσβεση της υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης που υπάρχει επάνω στο ακίνητο. Ο υπερθεματιστής μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος έχει δικαίωμα να ζητήσει την εξάλειψη των υποθηκών, προσημειώσεων και κατασχέσεων που είναι γραμμένες στο ακίνητο. Επί πλέον, το ίδιο συμβαίνει και στη περίπτωση που λάβει χώρα «ελεύθερη εκποίηση», σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 966 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ. Όμως δεν ισχύει το ίδιο στην περίπτωση της εκούσιας εκποίησης ή διανομής ακινήτου.

«...Λόγος όμως για απόσβεση της προσημείωσης (κατά την ΑΚ 1323) ή εξάλειψης αυτής (κατά την ΑΚ 1330) μπορεί να γίνει μόνο ενόσω αυτή δεν έχει ήδη, με πλήρωση της αίρεσης της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης, τραπεί σε υποθήκη, διότι διαφορετικά δεν θα πρόκειται πλέον για απόσβεση ή

**εξάλειψη αυτής (προσημείωσης) αλλά της υποθήκης...» (ΑΠ 1330/2006, ΝΟΜΟΣ)**

#### **ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΓΡΑΦΗ**

**Αίτηση προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, στην οποία θα επισυνάπτονται σε επικυρωμένο αντίγραφο, τα έγγραφα (συμβολαιογραφική πράξη, δικαστική απόφαση), που δικαιολογούν την εξάλειψη της προσημείωσης. Σε περίπτωση εξάλειψης λόγω κατακύρωσης του ακινήτου στον υπερθεματιστή, συνεπεία γενόμενου πλειστηριασμού, απαιτείται να προσκομισθεί στον Υποθηκοφύλακα η κατακυρωτική έκθεση, η οποία για να χορηγηθεί από τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο, πρέπει να έχουν τηρηθεί όσα ο νόμος προβλέπει.**

#### **ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

Σε περίπτωση που ακυρωθεί ο πλειστηριασμός, με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, τότε αναβιώνουν αυτοδικαίως οι υποθήκες και οι προσημειώσεις που εξαλείφθηκαν και ο Υποθηκοφύλακας έχει υποχρέωση να προβεί σε σχετική σημείωση στα ειδικά βιβλία, όταν του προσαχθεί αντίγραφο της τελεσίδικης, περί ακυρώσεως του πλειστηριασμού, δικαστικής απόφασης. **(ορ. παρακάτω «ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ», σελ. 141).**

#### **ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ - ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ - ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΙΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

Η προσημείωση που γράφτηκε με δικαστική απόφαση ή με διαταγή πληρωμής **(άρθρο 29 παρ. 1 ΕισΝΚΠολ.Δ)**, τρέπεται σε υποθήκη μέσα σε **ενενήντα (90) ημέρες** από τότε που **τελεσιδίκησε η απόφαση ή η διαταγή πληρωμής** (κατά τα κατωτέρω αναφερόμενα), που επιδικάζει την απαίτηση που έχει ασφαλισθεί.

**ΤΟ ΑΙΤΗΜΑ ΑΓΩΓΗΣ ΝΑ ΥΠΟΧΡΕΩΘΕΙ ΑΥΤΟΣ ΠΟΥ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΝΑ ΑΝΕΧΘΕΙ ΤΗΝ ΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ ΕΙΝΑΙ ΜΗ ΝΟΜΙΜΟ.** (ΠΠΑΘ 8800/1981 ΕλλΔνη 1981, τ. 22, σελ. 680, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...ο υποθηκοφύλαξ ενεργεί την τροπήν της προσημείωσης, αφού προηγουμένως βεβαιωθή περί της εν λόγω τελεσιδικίας. Η τροπή γίνεται δια της εν τη τετάρτη στήλη του βιβλίου υποθηκών σημειώσεως ότι «η προσημείωσις ετράπη εις υποθήκην». Πλην της χρονολογίας της εγγραφής και της υπογραφής του Υποθηκοφύλακος (άρθρ. 1315 Α.Κ), ουδέν άλλο στοιχείον απαιτεί ο νόμος δια την μετατροπήν της προσημείωσης εις υποθήκην. Επομένως ουδέ την μνείαν ή τον προσδιορισμόν της τελεσιδικίου αποφάσεως ή των πιστούντων την τελεσιδικίαν στοιχείων, πολλώ δε μάλλον την έκδοσιν, σχετικής δικαστικής αποφάσεως (Μπαλή: ΕμπρΔ., παρ. 296, σελ. 609)...»

#### **ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ – ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ – ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΟΜΟΛΟΓΙΑ**

**Η τροπή της προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη δεν μπορεί να γίνει με δικαστικές εκθέσεις, όπως πρακτικά συμβιβασμού, δικαστική ομολογία κ.λ.π. Ειδικότερα:** «...Κατά τα άρθρα 1266, 1319, 1325 και 1330 Α.Κ. δια την παραχώρησιν δικαιώματος εγγραφής υποθήκης, την παραίτησιν από του δικαιώματος υποθήκης και προσημείωσης και την συναίνεσιν του δανειστού προς εξάλειψιν υποθήκης ή προσημείωσης, απαιτείται μονομερής δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου, ως συστατικός τύπος και επί ποινή ακυρότητας (άρθρο 159 Α.Κ.). Συνεπώς, εφ' όσον δεν αρκεί δια την παραγωγήν των άνω εννόμων αποτελεσμάτων παν δημόσιον ή εκτελεστόν έγγραφον, έπεται ότι και αι δικαστικά εκθέσεις (λ.χ. πρακτικά συμβιβασμού (477 Π.Δ.), ή δικαστικά ομολογία (549 Π.Δ.) περιέχουσai ιδιωτικήν περί των άνω βούλησιν, δεν δύναται να αποτελέσωσι τίτλον εγγραφής υποθήκης, ή λόγον αποσβέσεως, ή εξαλείψεως της υποθήκης, ή προσημείωσης ή

ως εν τω ερωτήματι, τροπής της προσημειώσεως εις υποθήκην, δι' ην εν πάση περιπτώσει, απαιτείται κατ'άρθρ. 1277 Α.Κ. επιδίκασις της απαιτήσεως δια τελεσιδικίου αποφάσεως, αποκλειομένης της απλής συναινέσεως. Η περί του εναντίου γνώμη του αιμνήστου Οικονομίδου (Εμπρ. παρ. 166 σημ. 2 και 3), ήτις και υπό το προϊσχύον δίκαιον δεν εκράτησε (όρα Καλλιγά, Εμπρ. παρ. 442, Λαλώση: Δίκαιον υποθηκών παρ. 83 σημ. 1 και παρ. 98 σημ. 4), κατά μείζονα λόγον δεν δύναται να κρατήση υπό το ισχύον σαφές νομοθετικόν καθεστώς. Πρόδηλον είναι ότι αι περί συμβιβασμού ή ομολογίας δικαστικάι εκθέσεις, ούτε τίτλον ή λόγον εκ δικαστικής αποφάσεως προς εγγραφήν ή εξάλειψιν αποτελούσιν, αφ' ου αύται δεν αποτελούσι καν δικαστικάς αποφάσεις (Οικον.: Εμπρ. παρ. 167 σημ. 2 Βα), αλλ' απλώς εξομοιούνται προς αυτάς ως προς την δύναμιν εκτελέσεως και διαλύσεως της διαφοράς (Οικ. Εμπρ. παρ. 167 σημ. 2Βα Πολ.Δικ. τ. Α' σελ. 3, 352, και τ. Β, σελ. 573)» (ΓνωμΕισΑΠ 5/1963, ΝοΒ 1964, τ. 12, σελ. 137). **ΑΝΤΙΘΕΤΑ: ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ ΜΕ ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟ** «...όπως σαφώς προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 293, 904 §2 εδ. γ' ΚΠολΔ και 871 του ΑΚ, εφόσον τηρηθούν οι πανηγυρικές διατυπώσεις που αναφέρονται στις διατάξεις του πρώτου αυτών, ως άνω, άρθρων, η σύμβαση του δικαστικού συμβιβασμού, που καταρτίζεται, συνεπάγεται, αφενός μεν την κατάργηση της δίκης, που εκκρεμεί μεταξύ των συμβαλλομένων (ΑΠ 927/1988 ΕΛΔ 31.57, ΕφΑθ 8919/1989 ΕΔΠ 1990/37, ΕφΘεσ 199/1986 ΕΛΔ 28.321, ΕφΑθ 8999/1984 ΝοΒ 33.299, ΕφΠειρ 1024/1985 ΝοΒ 34.91), αφετέρου δε την εκτελεστότητα (ΟΛΑΠ 2092/1988 ΝοΒ 35.1629, ΑΠ 1220/1980 ΝοΒ 29.548, ΕφΘεσ 199/86 ό.π., ΕφΠειρ 1024/1985 ό.π.). **Όμως, ο, κατά την διάρκεια της δίκης χωρίς τις διατυπώσεις του άρθρου 293 ΚΠολΔ, καταρτιζόμενος εξώδικος συμβιβασμός, δεν καταργεί μεν τη δίκη, αν όμως ο εξώδικος αυτός συμβιβασμός μεταπέσει σε δικαστικό διά της επαναλήψεως υπό των διαδίκων της εξώδικης συμφωνίας τους στο Δικαστήριο ή στο Συμβολαιογράφο, επέρχεται και πάλι κατάργηση της δίκης, αλλά από του χρόνου που οι δηλώσεις τους θα καταχωρηθούν στα πρακτικά ή σε συμβολαιογραφικό έγγραφο και όχι από το χρόνο κατάρτισης του εξώδικου συμβιβασμού** (Βαθρακοκόλη ΕρμΚωδΠολΔικ υπό το άρθρο 293 σημ. 62). Ως προς την πρώτη των, ως άνω, συνεπειών, την κατάργηση δηλαδή της δίκης, αυτή επέρχεται αυτοδικαίως, χωρίς πρόσθετη δικαιοπρακτική δήλωση βουλήσεως των διαδίκων ή ενέργεια του Δικαστηρίου, καθόσον η συνέπεια αυτή επέρχεται από το νόμο στον οποίο ρητώς διαγράφεται, έχει δε περαιτέρω τα αποτελέσματα, τα οποία επίσης διαγράφονται στο νόμο (άρθρο 295 § 1 ΚΠολΔ), θεωρείται δηλαδή ότι η αγωγή, ανακοπή κ.λ.π. δεν ασκήθηκε και αίρονται οι συνέπειές τους (ΑΠ 992/1986 ΝοΒ 35.1226, ΑΠ 905/1980 ΕΕΝ 48.47, ΕφΑθ 2596/1990 ΕΛΔ 31.1498). Εξάλλου ο δικαστικός συμβιβασμός, που κατά βάση αποτελεί σύμβαση του ουσιαστικού δικαίου και του οποίου οι συνέπειες είναι αποτέλεσμα της σύμπτωσης των δηλώσεων βουλήσεως των διαδίκων, δεν εξομοιώνεται με δικαστική απόφαση, η οποία περιέχει κρίση για τη ζητούμενη δικαστική προστασία και ακριβώς επιφέρει τις συνέπειές της απ' αυτή την κρίση (ΕφΘεσ 199/1986 ΕΛΔ 28.321, βλ. Κεραμέα, 280, Μπέη, 1238, Νίκα, 248-249). Για τελεσιδικία δεν μπορεί να γίνεται λόγος, αφού, κατά την έννοια του νόμου (άρθρο 321 ΚΠολΔ), τελεσιδικία σημαίνει το απρόσβλητο των δικαστικών αποφάσεων με τακτικά ένδικα μέσα, ενώ ο δικαστικός συμβιβασμός είναι απρόσβλητος από ένδικα μέσα και δεν δημιουργεί ουσιαστικό δεδικασμένο (ΑΠ 499/1979 ΝοΒ 28.1031, ΑΠ 1412/1979 ΕΕΝ 1980.151, ΕφΘεσ 199/1986 ό.π., ΕφΘεσ 345/1963 Αρμ. 1963/704, βλ. Νίκα, 248, Μπέη, 1237, Δεληκωστόπουλο 304-305). Όμως αυτός ομοιάζει προς τη δικαστική απόφαση και έχει τη δύναμή της (ΑΠ 1220/1980 ΝοΒ 29.548, ΑΠ 308/53 Θ. ΞΔ 730) και αναπτύσσει ενέργειες ανάλογες προς εκείνες του δεδικασμένου (βλ. Δεληκωστόπουλο, 306, Σινανιώτη, άρθρ. 293/11, Νίκα, 248). Η προς δικαστική απόφαση ομοιότητα του συμβιβασμού και ανάπτυξη της δύναμής της έχει ιδιαίτερη σημασία, μεταξύ των άλλων, και ως προς την μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, την ανατροπή του συμβιβασμού, τα όρια της εκτελεστότητας, την αμφισβήτηση των θεμάτων που λύθηκαν με το συμβιβασμό,



την τροποποίηση του συμβιβασμού (βλ. Βαθρακοκόιλη, ΚΠολΔ υπ' άρθρο 293, § 36, σελ. 326). Έτσι, η παραίτηση από του δικαιώματος, που ασκήθηκε με αγωγή, ανακοπή κ.λ.π. μετά παραιτήσεως από του δικαιώματος ασκήσεως νέας αγωγής, ενδίκων μέσων κ.λ.π., η οποία, επιχειρείται με δικαστικό συμβιβασμό, έχει παρόμοια αποτελέσματα με την τελεσιδικία και το δεδικασμένον, πέραν της κατάργησης της δίκης, που ανοίχθηκε με τα σχετικά δικόγραφα (άρθρα 295, 296, 299 ΚΠολΔ). Ωστε, αν στα πλαίσια του δικαστικού συμβιβασμού, που επιχειρείται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενόψει της εκκρεμούσας δίκης, που ανοίχθηκε με ανακοπή του άρθρου 632 § 1 ΚΠολΔ, ο ανακόπτων παραιτηθεί από του δικαιώματος, που ασκείται με αυτήν και από του δικαιώματος να ασκήσει νέα ανακοπή, η παραίτηση αυτή είναι ισχυρή και επιφέρει όχι μόνον την κατάργηση της δίκης (άρθρα 295, 296, 299 ΚΠολΔ), σε τρόπο που να θεωρείται, ότι δεν ασκήθηκε ποτέ αλλά και να δημιουργείται τελεσιδικία, υπό την έννοια ότι επέρχεται τελεσιδική επιδίκαση της απαίτησης, που επιδικάζεται με την ανακοπτόμενη διαταγή πληρωμής, χωρίς να απαιτείται (ως άσκοπος και περιττή) εκ νέου επίδοση της διαταγής πληρωμής και πάροδο άπρακτης της προθεσμίας των δέκα ημερών, που προβλέπεται στο άρθρο 633 § 2 ΚΠολΔ...» (ΕφΑΘ 4267/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 268, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ ΒΑΣΕΙ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ**

«...Κατά την παρ. 1 του άρθρου 29 του Εισαγ. Νόμου Κ.Πολ.Δ.: “αν κατά διαταγής πληρωμής χρηματικής απαίτησης δεν ασκηθεί εμπρόθεσμα ανακοπή ή η ανακοπή που ασκήθηκε απορριφθεί τελεσιδικία, η διαταγή πληρωμής αποτελεί τίτλο για εγγραφή υποθήκης”, κατά δεν την παρ. 2 αυτού: “αν έχει εγγραφεί προσημείωση για να ασφαλιστεί απαίτηση για την οποία εκδόθηκε διαταγή πληρωμής, η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 1”. Από το τελευταίο άρθρο προκύπτει εναργώς η βούληση του νομοθέτη να συνδέσει τόσο το χαρακτήρα της διαταγής πληρωμής ως τίτλου για την εγγραφή υποθήκης, όσο και την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη στην περίπτωση που για την ασφαλιζόμενη μ’ αυτή απαίτηση εκδόθηκε διαταγή πληρωμής, από την εκ μέρους του οφειλέτη αδυναμία προσβολής της εν λόγω διαταγής με ανακοπή, είτε διότι η επιτρεπόμενη από το νόμο ανακοπή ασκήθηκε και απορρίφθηκε τελεσιδικώς, είτε διότι παρήλθε, άπρακτη η προς άσκηση της ανακοπής προθεσμία. Ο σκοπός αυτός του νομοθέτη εκπληρωνόταν κατά το χρόνο θεσπίσεως της άνω διατάξεως και με μόνη την άπρακτη παρέλευση της προβλεπόμενης τότε από το άρθρο 653 παρ. 1 (νυν 632 παρ. 1) Κ.Πολ.Δ. δεκαπενθήμερης προθεσμίας, αφού μετά την πάροδο της τελευταίας δεν μπορούσε σε καμιά περίπτωση ν’ ασκηθεί παραδεκτώς ανακοπή, γιατί δεν υφίστατο κατά το χρόνο εκείνο διάταξη όμοια προς αυτή της παραγράφου 2 του άρθρου 633 Κ.Πολ.Δ. Επακολούθησε, όμως, το ν.δ. 958/1971 δια του οποίου προστέθηκε η ρηθείσα παράγραφος, με την οποία, σε περίπτωση άπρακτης παρελεύσεως της δεκαπενθήμερης προθεσμίας του άρθρου 632 παρ. 1 (πρώην 653 παρ. 1), προβλέφθηκε δυνατότης νέας επιδόσεως της διαταγής πληρωμής στον οφειλέτη και ασκήσεως εκ μέρους του ανακοπής εντός δεκαημέρου. Η ως άνω επακολουθήσασα νομοθετική μεταβολή δεν έθιξε το άρθρο 29 του ΕισΝΚΠολΔ. **Παρέμεινε, συνεπώς, αλώβητος και ο σκοπός του νομοθέτη με μόνη τη διαφορά ότι για να εκπληρωθεί μετά την άνω νομοθετική μεταβολή δεν αρκεί η άπρακτη παρέλευση της προβλεπόμενης από το άρθρο 632 παρ. 1 δεκαπενθήμερης προθεσμίας, αλλ’ απαιτείται να συντρέξουν και οι όροι της παρ. 2 του άρθρου 633, ήτοι η εκ νέου επίδοση της διαταγής στον οφειλέτη και η άπρακτη παρέλευση της νέας, προς άσκηση ανακοπής, δεκαήμερης προθεσμίας, οπότε πλέον διαταγή εξακολουθεί μεν να μην είναι δικαστική απόφαση, αποκτά όμως κατά νόμο δύναμη δεδικασμένου και δεν μπορεί να προσβληθεί παρά μόνο με αναψηλάφηση. Αν τα τελευταία γεγονότα δεν συμβούν, η διαταγή πληρωμής δεν αποτελεί, κατά το ρηθέν άρθρο 29 του Εισαγ.Νόμου Κ.Πολ.Δ. και τον επιδιωχθέντα μ’ αυτό σκοπό του νομοθέτη, τίτλο για**

εγγραφή υποθήκης, δεν μπορεί να στηρίξει μετατροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη, ούτε, συνεπώς, να θέσει σε κίνηση την προβλεπόμενη από το άρθρο 1323 αριθ. 2 ΑΚ ενενηκονθήμερη προθεσμία για την εν λόγω μετατροπή, ώστε σε περίπτωση άπρακτης παρελεύσεως της τελευταίας να επέρχεται απόσβεση της προσημειώσεως. Ενισχυτικό της άνω λύσεως είναι και το γεγονός ότι σε περίπτωση απορρίψεως της ασκηθείσας μέσα στην προθεσμία του άρθρου 632 παρ. 1 ανακοπής και παραπομπής διαλαμβανομένων σ' αυτή ισχυρισμών σε ιδιαίτερη συζήτηση ως ανεκκαθαρίστων, η ενενηκονθήμερη προθεσμία για την τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη αρχίζει από την τελεσίδικη απόρριψη των παραπεμφθέντων και μέσα στη νόμιμη προθεσμία αχθέντων σε ιδιαίτερη συζήτηση ισχυρισμών και όχι από της εκδόσεως της απορρίπτουσας την ανακοπή αποφάσεως.

**Αντίθετη εκδοχή, θεωρούσα αρκετή την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας του άρθρου 632 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ για την τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη, πρέπει ν' αποκλεισθεί, άγει δε σε άτοπα αποτελέσματα: α)** να εξαρτάται το κύρος της υποθήκης, στην οποία θα μετατρεπόταν η προσημείωση, από την ευδοκίμηση της κατά το άρθρο 633 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ. ανακοπής που ενδεχομένως θ' ασκηθεί, με συνέπεια να δημιουργείται έτσι ανασφάλεια στις συναλλαγές, και **β)** να μην αρκεί για την τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη οριστική απόφαση επιδικάζουσα απαίτηση, προ της τελεσιδικίας της, παρόλον ότι εκδίδεται με τις εγγυήσεις της ενώπιον του δικαστηρίου διαδικασίας, και να αρκεί για το αποτέλεσμα αυτό η διαταγή πληρωμής πριν αποκτήσει δύναμη δεδικασμένου κατά τον προβλεπόμενο από το νόμο τρόπο...» (ΑΠ (Ολ) 6/1996 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 1047, επ., ΑΠ 1494/2003 ΧρΙΔ 2004/Δ, σελ. 331). «...Στην περίπτωση που ο οφειλέτης ασκήσει ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής και αυτή απορριφθεί, εφόσον δεν γίνει επίδοση της απόφασης που απορρίπτει την ανακοπή, η απόφαση αυτή γίνεται τελεσίδικη, αν περάσουν τρία χρόνια απο τη δημοσίευσή της, σύμφωνα με το άρθρο 518 παρ. 2 του ΚΠολΔ. Επομένως, με την πάροδο της τριετούς αυτής προθεσμίας, η διαταγή πληρωμής αποτελεί τίτλο για εγγραφή υποθήκης και εφόσον με βάση αυτήν είχε εγγραφεί προσημείωση, η τροπή της σε υποθήκη πρέπει να γίνει μέσα σε ενενήντα ημέρες από τη λήξη της (3ετούς προθεσμίας), σύμφωνα με το άρθρο 1323 αρ. 2 του ΑΚ...» (ΕφΠατρών 94/1996 Αρμ 1996, τ. Ν, σελ. 898, ΝΟΜΟΣ) «...Η προσημείωση υποθήκης, που έχει εγγραφεί βάσει δικαστικής απόφασης (άρθρο 1274 ΑΚ), τρέπεται σε υποθήκη και αν ο δανειστής επιτύχει την έκδοση διαταγής πληρωμής για την ίδια χρηματική απαίτηση και η διαταγή αυτή αποκτήσει ισχύ δεδικασμένου...» (ΕφΑθ 7066/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 628, ΝΟΜΟΣ) «...Για να τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη βάσει διαταγής πληρωμής δεν είναι απαραίτητο να έχει εγγραφεί αυτή, βάσει επίσης διαταγής πληρωμής αλλά είναι δυνατόν η εγγραφή να έχει γίνει βάσει δικαστικής αποφάσεως και ακολούθως ο δανειστής να πέτυχε την έκδοση διαταγής πληρωμής για την απαίτηση αυτή (Βλ. σχ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, Αστικός Κωδ. τ. γ' σελ. 499 § 14)...» (ΕφΑθ 6727/1996 ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ. 695, ΝΟΜΟΣ) **ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΗ ΑΝΑΚΟΠΗ ΚΑΤΑ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ** «...η διάταξη της § 2 του άρθρου 29 ΕισΝΚΠολΔ, ορίζει ότι αν έχει εγγραφεί προσημείωση για να ασφαλιστεί απαίτηση, για την οποία εκδόθηκε διαταγή πληρωμής, η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη (πάντοτε μέσα στην προθεσμία των 90 ημερών του άρθρου 1323 εδ. β' του ΑΚ, η οποία έχει γενική εφαρμογή, ΕφΑθ 2379/1972 Δ 3.529, 2322/1971 Αρμ 25.1083, 2721/1990 αδημ.), εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της § 1, δηλαδή "αν κατά της διαταγής πληρωμής δεν ασκηθεί εμπρόθεσμα ανακοπή ή η ανακοπή που ασκήθηκε απορριφθεί τελεσίδικα". Αν ο νομοθέτης ήθελε να έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα και η άσκηση εκπρόθεσμης ανακοπής, θα διατύπωνε κατά διαφορετικό τρόπο την διάταξη της § 1 του ως άνω άρθρου, αφού θα αρκούσε η φράση "αν η ανακοπή που ασκήθηκε απορριφθεί τελεσίδικα" (βλ. σχετ. Δημοσθένους, Τροπή προσημειώσεως εις υποθήκην και τελεσιδικία, Δ 4.381 επ. και ιδίως σελ. 383, 384, ΕφΑθ 2121/1990 αδημ.). Επομένως και στην περίπτωση που ο καθού η διαταγή

πληρωμής (οφειλέτης του προσημειούχου δανειστή) ασκήσει εκπρόθεσμη ανακοπή μετά την εκπνοή της 10ήμερης προθεσμίας του άρθρου 633 § 2 ΚΠολΔ ο προσημειούχος δανειστής οφείλει να ζητήσει την τροπή της υπέρ αυτού προσημείωσης σε υποθήκη μέσα στην ανωτέρω προθεσμία των ενενήντα (90) ημερών και να μην αναμείνει την έκβαση της δίκης επί της ανακοπής που ασκήθηκε εκπρόθεσμα. Κατά του αρνούμενου δε να ενεργήσει την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη φύλακα υποθηκών, ο προσημειούχος δανειστής προστατεύεται επαρκώς από το άρθρο 791 του ΚΠολΔ, δεδομένου ότι με μόνη την υποβολή της σχετικής αίτησης στο φύλακα υποθηκών εξασφαλίζει υπέρ αυτού τη λειτουργία του πλάσματος νόμου, που θεσπίζεται με την § 4 του ως άνω άρθρου, αφού η περί τροπής σημείωση που τελικώς θα γίνει, ανατρέχει, λόγω του πλάσματος τούτου, στο χρόνο υποβολής της παραπάνω αίτησης (ΕφΑθ 1458/1992 Δ. 1993.37, βλ. επίσης σχετ. ΟΛΑΠ 6/1996 ΕΛΔ 37.1047)...» (ΕφΑθ 7066/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 628, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΑ 7578/1982 ΝοΒ 1983, τ. 31, σελ. 390, ΝΟΜΟΣ). **ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ** «...Το συμβολαιογραφικό όμως έγγραφο που περιέχει αξίωση δεκτικής εκτέλεσης δεν είναι δικαστική απόφαση κατά την έννοια του άρθρου 1323 αριθ. 2 ΑΚ, όπως προκύπτει από το άρθρο 904 ΚΠολΔ, το οποίο κατά την απαρίθμηση των εκτελεστών τίτλων κάνει σαφή διάκριση μεταξύ αποφάσεων, τις οποίες αναφέρει στο στοιχ. α' της § 2 αυτού και συμβολαιογραφικών εγγράφων, τα οποία αναφέρει στο στοιχ. δ' της ίδιας § 2, διαστέλλοντας τις μεν από τα δε, με συνέπεια να μην μπορεί να τύχει εφαρμογής η παραπάνω διάταξη του άρθρου 1323 εδ. β' ΑΚ στα συμβολαιογραφικά έγγραφα. Τούτο δε διότι η διάταξη αυτή για την έναρξη της εννηκονθήμερης προθεσμίας μέσα στην οποία πρέπει να μετατραπεί η προσημείωση σε υποθήκη και η οποία σε περίπτωση παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας αυτής αποσβέννυται, αξιώνει ρητά απόφαση, απόφαση δε δεν είναι το συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η πρόθεση του νομοθέτη του άρθρου 1323 ΑΚ, που ήταν να τακτοποιήσει το ζήτημα της μετατροπής της προσημείωσης σε υποθήκη για λόγους δημοσιότητας και ακριβούς γνώσης της πραγματικής επιβάρυνσης της περιουσίας του οφειλέτη μέσα στο χρονικό διάστημα των ενενήντα ημερών από την τελεσιδικία της απόφασης, με την οποία λύνονται οι αναγόμενες στην απαίτηση αμφισβητήσεις και έριδες, δεν συντρέχει στην περίπτωση των συμβολαιογραφικών εγγράφων ή εκτελεστών τίτλων. **Επίσης δεν αποτελεί απόφαση που επιδικάζει την απαίτηση, κατά την έννοια της παραπάνω διάταξης (άρθ. 1323 εδ. β' ΑΚ), ούτε η απόφαση που απορρίπτει την ανακοπή του οφειλέτη κατά της επιταγής προς εκτέλεση κάτω από αντίγραφο εξ απογράφου εκτελεστού συμβολαίου που περιέχει αξίωση δεκτική εκτέλεσης...**» (ΑΠ 539/2006 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 815).

#### **ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΕΙ ΣΕ ΤΡΙΤΟ**

«...Από τη διάταξη του άρθρου 1278 ΑΚ προκύπτει ότι ακόμη και αν το ακίνητο μετά την εγγραφή της προσημείωσης περιέλθει στην κυριότητα τρίτου, η τροπή σε υποθήκη ισχύει και κατ' αυτού (τρίτου) αφού θεωρείται ότι έχει εγγραφεί προ της μεταβιβάσεως του ακινήτου σε αυτόν (βλ. σχ. Γ. Μπαλή: Εμπρ. Δικ. § 296 σελ. 610) ενώ σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1053 ΑΚ το γεγονός ότι ο νέος κύριος του ακινήτου έγινε κύριος με χρησικτησία δεν σημαίνει και την απόσβεση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων αν και γ' αυτά δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο αυτό (καλή πίστη και πάροδος χρόνου χρησικτησίας για το δικαίωμα του τρίτου)...» (ΕφΑθ 6727/1996 ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ. 695, ΝΟΜΟΣ) «...η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη δεν εμποδίζεται από την περιέλευση του ακινήτου στην κυριότητα άλλου (ΑΚ 1278), ... ο δανειστής δικαιούται να απαιτήσει από τον οφειλέτη την εξόφληση του χρέους ασκώντας είτε την ενοχική είτε την εμπράγματη αγωγή και η άσκηση της

πρώτης δεν αποκλείει τη δεύτερη (ΑΚ 1291), ... με την εμπράγματη αγωγή ο δανειστής μπορεί να επιδιώξει την εξόφληση του χρέους δια της αναγκαστικής πωλήσεως του ενυπόθηκου κτήματος όταν το χρέος γίνει απαιτητό (ΑΚ 1292) και ... ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη, καθώς και κάθε τρίτος που νέμεται στην εμπράγματη αγωγή του δανειστή δια της αναγκαστικής εκτελέσεως στο κτήμα, αλλά δεν προτιμά να εξοφλήσει όλες τις ενυπόθηκες απαιτήσεις στην έκταση που ασφαρίζονται με την υποθήκη (ΑΚ 1294). Από την τελευταία, του άρθρου 1294 του ΑΚ, διάταξη συνδυαζόμενη με τις προηγούμενες, προκύπτει ότι εκείνος υπέρ του οποίου έχει εγγραφεί προσημείωση σε ακίνητο που μετά την εγγραφή της προσημείωσης μεταβιβάστηκε από τον οφειλέτη σε άλλον, δεν έχει κατά του νέου κυρίου του ακινήτου ή μέρους του ακινήτου (ως νομέας του με νόμιμο τίτλο, υπό την έννοια του άρθρου 1294 του ΑΚ), όπως δεν θα είχε και κατά του οφειλέτη, την εμπράγματη υποθηκική αγωγή – νοούμενη ως δικαίωμα (με αντίστοιχη, του οφειλέτη ή τρίτου, υποχρέωση ανοχής) αναγκαστικής εκτελέσεως επί του ακινήτου λόγω της υποθηκικής υπεγγυότητάς του, για την επίτευξη της εξοφλήσεως του απαιτητού, ήδη, χρέους – πριν από την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη...» (ΑΠ 691/1990 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 776, ΕΕΝ 1991, τ. 58, σελ. 215, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΤΡΟΠΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΠΤΩΧΕΥΣΗ**

«...Η προσημείωση που ενεγράφη πριν από τον ύποπτο χρόνο του άρθρου 537 ΕμπΝ μπορεί να τραπεί σε υποθήκη οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την κήρυξη της πτωχεύσεως. Εξάλλου, από τα άρθρα 534, 582, 601, 644, 648 και 665 επ. του ΕμπΝ, συνάγεται ότι της αναστολής των ατομικών διώξεων εξαιρούνται οι απαιτήσεις κατά του πτωχού που είναι ασφαλισμένες με υποθήκη, ενέχυρο ή ειδικό προνόμιο, οι δικαιούχοι των οποίων δεν υποχρεούνται να υποβληθούν στη διαδικασία της επαληθεύσεως, αλλά μπορούν να επιδιώξουν την πλήρη ικανοποίησή τους εκ του υπεγγύου πράγματος, ασκώντας την εκ του άρθρου 1292 ΑΚ εμπράγματη υποθηκική αγωγή, η οποία οδηγεί στον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου. Πέραν όμως της αγωγής αυτής, έχουν παραλλήλως και δικαίωμα αναγγελίας στον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου, οπότε η κατάταξη αυτών γίνεται προνομιακά, σύμφωνα με το άρθρο 1007 παρ. 1 ΚΠολΔ. Εξάλλου, η απαίτηση που είναι ασφαλισμένη με προσημείωση υποθήκης, δεν εξομοιώνεται με ενυπόθηκη, αλλά χορηγεί δικαίωμα μόνο προτιμήσεως για την απόκτηση υποθήκης και, ταυτόχρονα, δικαίωμα τυχαίας κατατάξεώς της, σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο 1007 παρ. 1 του ΚΠολΔ. Το δικαίωμα τούτο μπορεί να επιδιωχθεί κατά τους κοινούς κανόνες από το δανειστή και ατομικώς κατά του οφειλέτη, εκπροσωπούμενου υπό του συνδίκου, είτε για να αποκτηθεί τίτλος εκτελέσεως, όταν δεν υπάρχει τέτοιος, είτε για να τραπεί απλώς η προσημείωση σε υποθήκη και αποκτηθεί έτσι η δυνατότητα αναγκαστικής εκτελέσεως επί του ενυπόθηκου (βλ. ΑΠ 1486/2004 ΕλλΔνη 46.823, ΑΠ 521/2001 ΔΕΕ 2002.1257, ΑΠ 1677/2001 ΕΕΝ 2003.127, ΕφΠειρ 282/1998 ΕλλΔνη 39.930). Κατ' ακολουθίαν αυτών, η αναγκαστική εκτέλεση, που άρχισε πριν από την πτώχευση του οφειλέτη, δεν μπορεί να επισπευσθεί μετά την κήρυξη της πτωχεύσεως προς ικανοποίηση απαιτήσεως η οποία δεν ασφαρίζεται με υποθήκη, ενέχυρο ή ειδικό προνόμιο, άρα ούτε προς ικανοποίηση απαιτήσεως ασφαλιζόμενης με προσημείωση υποθήκης. Αν, εντούτοις, επισπευσθεί τέτοια εκτέλεση μετά την κήρυξη της πτωχεύσεως οι επιχειρούμενες σχετικές πράξεις εκτελέσεως είναι άκυρες και η ακυρότητα αυτή μπορεί να προβληθεί εκ μέρους του συνδίκου με την ανακοπή εκ του άρθρου 933 ΚΠολΔ, εντός της προθεσμίας του άρθρου 934 παρ. 1 ΚΠολΔ, δηλαδή από την πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτελέσεως μέχρι την έναρξη της τελευταίας πράξεως εκτελέσεως δοθέντος ότι οι συναφείς προς τα ανωτέρω αντιρρήσεις αφορούν στην απαίτηση και όχι στο έγκυρο του τίτλου (βλ. ΕφΠειρ 282/1998 ό.π.)...» (ΕφΘεσ 176/2009 ΔΕΕ 2009, σελ. 697, ΝΟΜΟΣ).

## ΤΙ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΕΓΓΡΑΦΕΙΣΗΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΣΕ ΥΠΟΘΗΚΗ

**Αίτηση** προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, στην οποία θα επισυνάπτονται:

**α.** Σε περίπτωση εκδόσεως τελεσιδίκου αποφάσεως, η οποία έχει εκδοθεί ύστερα από ένδικο μέσο κατά της πρωτοδίκου αποφάσεως: Επικυρωμένο αντίγραφο της αποφάσεως αυτής που επιδικάζει την ασφαλισθείσα απαίτηση, καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο της πρωτοδίκου αποφάσεως.

**β.** Σε περίπτωση που τελεσιδίκησε η πρωτόδικη απόφαση, λόγω της παρόδου της προθεσμίας ασκήσεως, κατ' αυτής, ενδίκων μέσων: Η έκθεση επίδοσεως του αρμοδίου Δικαστικού Επιμελητού, από την οποία αποδεικνύεται η επίδοσή της στον οφειλέτη και πιστοποιητικό από τον Γραμματέα του εκδόντος αυτήν Δικαστηρίου, από το οποίο θα αποδεικνύεται ότι δεν έχουν ασκηθεί κατ' αυτής, ένδικα μέσα ή ένδικα βοηθήματα και επικυρωμένο αντίγραφο της πρωτόδικης απόφασης, που επιδικάζει την απαίτηση.

**γ.** Σε περίπτωση εγγραφής προσημειώσεως υποθήκης, βάσει εκδοθείσης διαταγής πληρωμής (άρθρο 29 παρ. 1 Εισ.Ν.Κ.Πολ.Δ): Επικυρωμένο αντίγραφο της διαταγής πληρωμής χρηματικής απαίτησης, έκθεση επίδοσής της από αρμόδιο Δικαστικό Επιμελητή, πιστοποιητικό από τον Γραμματέα του Δικαστηρίου, που εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής, από το οποίο να αποδεικνύεται ότι δεν έχει ασκηθεί εμπρόθεσμα ανακοπή (άρθρο 632 Κ.Πολ.Δ.).

**δ.** Σε περίπτωση που έχει ασκηθεί ανακοπή κατά της διαταγής πληρωμής (άρθρο 632 Κ.Πολ.Δ.): Επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης που απορρίπτει την ανακοπή.

**ε.** Σε περίπτωση δεύτερης επίδοσης της διαταγής πληρωμής και μη άσκησης ανακοπής: Έκθεση επίδοσής της για δεύτερη φορά από τον αρμόδιο Δικαστικό Επιμελητή, πιστοποιητικό του Γραμματέα του αρμόδιου Δικαστηρίου, που εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής, από το οποίο να αποδεικνύεται ότι δεν έχει ασκηθεί κατ' αυτής ανακοπή, κατ' άρθρο 633 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ.

**στ.** Σε περίπτωση, τέλος, που μετά τη δεύτερη επίδοση της διαταγής πληρωμής, έχει ασκηθεί ανακοπή (άρθρο 633 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ.) και αυτή απερρίφθη: Επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης, που απορρίπτει την ασκηθείσα ανακοπή.

**Σημείωση:** Επειδή, «τόσο από άποψη ουσιαστικού όσο και από άποψη δικονομικού δικαίου η μεταχείριση της προσημείωσης υποθήκης είναι αντίστοιχη με αυτή της υποθήκης», είναι χρήσιμο να ανατρέχουμε και στις επόμενες σελίδες που αναφέρονται στην υποθήκη, ώστε, τηρουμένων των αναλογιών, να σχηματίζουμε εδραία άποψη "Χαρακτηριστικά το άρθρο 41 του ΕισΝΚΠολΔ ορίζει ότι οι σχετικές με την υποθήκη διατάξεις του ΚποΛΔ εφαρμόζονται και στην προσημείωση, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά..." (ΜΠΘεσ 21912/2002 ΧρΙΔ 2003/Γ, σελ. 891, ΝΟΜΟΣ).

## ΥΠΟΘΗΚΗ

Η υποθήκη είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο, για την εξασφάλιση απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση από την αξία του πράγματος (άρθρο 1257 Α.Κ.). Η υποθήκη αποτελεί παρεπόμενο δικαίωμα, μπορεί να αποκτηθεί και υπέρ απαίτησης μελλοντικής ή υπό αίρεση (άρθρο 1258 Α.Κ.). Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή (άρθρο 1259 Α.Κ.). «...από το άρθρο 1259 Α.Κ. συνάγεται ότι το εμπράγματο δικαίωμα της υποθήκης συνιστάται εγκύρως μόνον επί ακινήτων που μπορούν να εκποιηθούν, ενώ κατά το επόμενο άρθρο 1260 για την απόκτηση του απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών σαφώς προκύπτει ότι ο τίτλος της υποθήκης και η εγγραφή του στα βιβλία υποθηκών είναι

δύο αυτοτελείς και διακριτοί όροι για την απόκτηση του εμπραγμάτου αυτού δικαιώματος, ενώ κατά το άρθρο 1329 αριθμ. 3 Α.Κ, η ακυρότητα του τίτλου καθιστά άκυρη την εγγραφή της υποθήκης και παρέχει τη βάση για να ζητηθεί η εξαλειψή της (Α.Κ. 1328)...» (ΑΠ 879/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1663, ΤΝΠ ΔΣΑ). Η υποθήκη υπάρχει από τη στιγμή που γίνεται κανονική εγγραφή της στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο (**άρθρο 1268 Α.Κ.**). **Η εγγραφή της υποθήκης διακόπτει την παραγραφή της απαίτησης υπέρ εκείνου για τα δικαιώματα του οποίου έγινε. Αν η υποθήκη εξαλειφθεί, η παραγραφή λογίζεται σαν να μη διακόπηκε (άρθρο 1273 Α.Κ.).** Σε ακίνητα προσώπου, το οποίο έχει πεθάνει, η εγγραφή μπορεί να γίνει στο όνομά του χωρίς να αναφέρονται οι κληρονόμοι (**άρθρο 1309 Α.Κ.**). Σ' αυτή την περίπτωση ο τίτλος εγγραφής υποθήκης θα πρέπει να έχει αποκτηθεί πριν από το θάνατο του υποχρέου ή με το θάνατό του. Εξυπακούεται ότι, εάν οι κληρονόμοι του αποβιώσαντος έχουν προβεί στην έκδοση και μεταγραφή κληρονομητηρίου ή σε δήλωση αποδοχής κληρονομίας και μεταγραφής της, δεν μπορεί να εγγραφεί υποθήκη κατά του αποβιώσαντος, διότι είναι πλέον γνωστοί οι κληρονόμοι του. Αν γίνει αποδοχή της κληρονομίας με το ευεργέτημα της απογραφής, κάθε εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης που έγινε πάνω στα κληρονομιαία ακίνητα με οποιοδήποτε τίτλο μετά το θάνατο του κληρονομουμένου, δεν παρέχει κανένα προνόμιο έναντι των δανειστών της κληρονομίας (**άρθρο 1906 Α.Κ.**).

#### **ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΕΝΥΠΟΘΗΚΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ ΑΠΟ ΠΡΟΝΟΜΙΑΚΗ ΚΑΤΑΤΑΞΗ**

«...Η ανακόπτουσα και ήδη εφεσίβλητη εδικοούτο, ως ενυπόθηκη δανείστρια, σε προνομική κατάταξή της στο προς διανομή πλειστηρίασμα...**η δε προβαλλόμενη από τους εκκαλούντες άτυπη παραίτησή της από το προνόμιό της αυτό είναι νομικά ανίσχυρη**, αφού, ναι μεν γενικά επιτρέπεται και άτυπη παραίτηση από τα κατά τη διαδικασία της κατατάξεως ισχύοντα προνόμια, που γενικά είναι απλές ιδιότητες της απαιτήσεως (βλ. Μπρίνια, Αναγκ. Εκτέλ. Β' έκδοση, παρ. 410, σημ. 46), **προκειμένου όμως για προνόμια, τα οποία παορρέουν από εμπράγματο, όπως η υποθήκη, δικαίωμα, απαιτείται η τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου**, ενόψει του ότι τα τελευταία αυτά προνόμια είναι συνυφασμένα με την ουσία εμπράγματος δικαιώματος...» (ΕφΑθ 6026/1990 ΝοΒ 1993, τ. 34, σελ. 650).

#### **«ΠΡΟΝΟΜΙΑ» ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (Α.Τ.Ε.) ΓΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

«...Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ιδρυτικού της ΑΤΕ Τράπεζας Ν. 4332/1929, η ΑΤΕ αποτελεί αυτόνομο τραπεζικό οργανισμό κοινωφελούς χαρακτήρα με σκοπό την ενάσκηση αγροτικής πίστης σε όλες της μορφές της, την ενίσχυση της συνεταιριστικής οργανώσεως και τη βελτίωση των όρων της διεξαγωγής των γεωργικών εν γένει και συναφών εργασιών. Ως ειδικότεροι σκοποί της ΑΤΕ αναφέρονται στην παρ. 5 του ίδιου άρθρου, η χορήγηση δανείων και πιστώσεων πάσης φύσεως σε γεωργούς, γεωργικούς συνεταιρισμούς κάθε μορφής και γενικά σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα για την καλύτερη διεξαγωγή των γεωργικών τους επιχειρήσεων κ.ά. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι από το χρόνο της σύστασής της η ΑΤΕ αποτελούσε φορέα ενάσκησης της αγροτικής πίστης, έχοντας ως σκοπό τη συστηματική παροχή στα ασχολούμενα με τη γεωργία πρόσωπα των απαιτούμενων μέσων για τη βελτίωση των όρων διεξαγωγής των αγροτικών εργασιών. Ο ιδιότυπος χαρακτήρας της ΑΤΕ οδήγησε στο χαρακτηρισμό της ως οργανισμού διφυούς χαρακτήρα, που αποτελεί αφενός νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου ως προς την άσκηση των τραπεζικών εργασιών και αφετέρου νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ως προς τον έλεγχο των συνεταιριστικών οργανώσεων, ο οποίος αποτελούσε εξουσία που ασκείτο από το Υπουργείο Γεωργίας και μεταβιβάστηκε στην ΑΤΕ δυνάμει του άρθρου 16 του Ν. 4332/1929. Πέραν όμως της άσκησης δημόσιας

εξουσίας, η ΑΤΕ εμφάνιζε ιδιαιτερότητες ως προς την άσκηση της εμπορικής της δραστηριότητας, αφού ο κερδοσκοπικός χαρακτήρας δεν ήταν πρωτεύων, ενώ οι πιστοδοτήσεις των προσώπων που είχε ως αντισυμβαλλόμενους στη χορήγηση δανείων (αγρότες, αγροτικούς συνεταιρισμούς, πρόσωπα ασχολούμενα με τη γεωργία) εμφάνιζαν αυξημένους κινδύνους, ως προς την έγκαιρη και ασφαλή εξόφληση. Αποτέλεσμα αυτών ήταν η καθιέρωση σειράς ειδικών προνομίων, ουσιαστικών και δικονομικών, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα αναφερόμενα στις διατάξεις των άρθρων 11 παρ. 4, 13 και 14 παρ.1 του Ν. 4332/1929, με σκοπό την αποτελεσματικότερη εξασφάλιση της ΑΤΕ. Ειδικότερα, με τις διατάξεις αυτές, ορίζονται τα ακόλουθα: **α)** Κατά της επιταγής που ασκείται κατά τον παρόντα νόμο και της περαιτέρω εκτελέσεως δεν επιτρέπεται κανένα ένδικο μέσο παρά μόνο ανακοπή, η οποία ασκείται ενώπιον του κατά τόπον αρμοδίου Ειρηνοδίκου μέσα σε προθεσμία πέντε ημερών από την κοινοποίηση στον οφειλέτη της επιταγής ή άλλου δικογράφου της εκτελεστικής διαδικασίας. Ως μοναδικοί λόγοι ανακοπής, που πρέπει να αποδεικνύονται παραχρήμα, μπορούν να προβληθούν μόνο η εξόφληση της απαιτήσεως ή άλλο αποσβεστικό αυτής γεγονός, **β)** η αναγκαστική εκτέλεση επί ακινήτων των οφειλετών και συνυπόχρεων προς την ΑΤΕ ενυπόθηκων ή μη αυτής, ενεργείται με βάση το δανειστικό έγγραφο ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο αποδεικτικό της απαίτησης, το οποίο αποτελεί τίτλο εκτελεστό χωρίς περιγραφή τύπου εκτελέσεως και αρχίζει από την επίδοση της επιταγής προς πληρωμή, η οποία περιέχει περίληψη του εγγράφου αυτού και περιγραφή του ακινήτου, και **γ)** για κάθε δίκη περί την εκτέλεση αρμόδιος είναι ο Ειρηνοδίκης της έδρας του επισπεύδοντος την εκτέλεση καταστήματος, υποκαταστήματος ή πρακτορείου ή ανταποκριτή της Τράπεζας. Αργότερα όμως, με σειρά νομοθετικών διατάξεων, μεταβλήθηκε ο νομικός χαρακτήρας και η δομή της ΑΤΕ. Αρχικά με το άρθρο 8 του Ν. 1697/1987 προστέθηκε εδάφιο ια' στην παρ. 5 του άρθρου 1 του Ν. 4332/1929, με το οποίο επεκτάθηκε ο σκοπός της ΑΤΕ στη διενέργεια οποιασδήποτε τραπεζικής εργασίας στο πλαίσιο του καταστατικού της, κατόπιν αποφάσεων των νομισματικών αρχών. Στη συνέχεια, με το άρθρο 26 παρ.1 του Ν. 1914/1990, η ΑΤΕ μετατράπηκε σε ανώνυμη εταιρεία και προβλέφθηκε η κατάρτιση του καταστατικού της σύμφωνα με τις διατάξεις περί ανώνυμων τραπεζικών εταιρειών και η έγκρισή του με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Γεωργίας, ενώ έχει εισαχθεί και στο Χρηματιστήριο. Τέλος, ο Ν. 2076/1992, ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την οδηγία 89/646/ΕΟΚ και έχει εφαρμογή και στην ΑΤΕ δυνάμει του άρθρου 3 αυτού, ορίζει στο άρθρο 26 παρ.9 ότι η εφαρμογή των διατάξεων του Ν.Δ. 17/7/13-8-1923 επεκτείνεται αυτόματα σε όλες τις τράπεζες, αφότου δοθεί η άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος για τη λειτουργία τους. Παρά την επέκταση όμως της εφαρμογής του ως άνω Ν. Δ/τος σε όλες τις Τράπεζες, και τις ουσιώδεις μεταβολές που επήλθαν στο νομικό χαρακτήρα και το σκοπό της ΑΤΕ, το νομοθετικό καθεστώς των προνομίων αυτής, το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΚΠολΔ με το άρθρο 52 του εισαγωγικού αυτού νόμου, εξακολουθεί να ισχύει μέχρι σήμερα. Ειδικότερα, με τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 26 του Ν. 1914/1990, διατηρήθηκαν σε ισχύ όλες οι ειδικές ρυθμίσεις, που αφορούν την Αγροτική Τράπεζα και αναφέρονται στα ουσιαστικά και δικονομικά προνόμια της, χωρίς να θιγούν από τις διατάξεις του Ν. 2076/1992 "Ανάληψη και άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων και άλλες συναφείς διατάξεις", που είχε σκοπό, σύμφωνα με το άρθρο 1 αυτού, την ενσωμάτωση στην ελληνική τραπεζική νομοθεσία των διατάξεων της οδηγίας 89/646/ΕΟΚ του Συμβουλίου των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, που αφορούσε κυρίως τη ρύθμιση των προϋποθέσεων πρόσβασης στην τραπεζική αγορά και όχι τη ρύθμιση ουσιαστικών και δικονομικών δικαιωμάτων των οφειλετών τραπεζών. Σημειώνεται, ότι ούτε η διάταξη της παραγράφου 8 του άρθρου 26 του τελευταίου αυτού νόμου (2076/1992), με την οποία ορίστηκε, ότι διατάξεις νόμων που ρυθμίζουν θέματα καταστατικού των τραπεζών που έχουν έδρα την Ελλάδα καταργούνται, έθιξε τις αναφερόμενες στα ως άνω προνόμια της ΑΤΕ ειδικές ρυθμίσεις, ενόψει του ότι αυτές έπαυσαν να

αποτελούν περιεχόμενο αποκλειστικά του καταστατικού νόμου 4332/1929 και διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει της παρ. 4 του άρθρου 26 του Ν. 1914/1990. Για τις άλλες Τράπεζες, στις οποίες εφαρμόζεται χωρίς εξαίρεση το Ν.Δ. 17/7/13-8-1923, για την εκδίκαση της ανακοπής κατά της εκτελέσεως, η οποία μπορεί να έχει το περιεχόμενο που καθορίζεται από το κοινό δίκαιο, αρμόδιο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο (άρθρ. 53 παρ. 2 του Ν.Δ. 17/7/13-8-1923 σε συνδ. με 933 παρ. 1 του ΚΠολΔ). **Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι το πλέγμα των διατάξεων που αναφέρονται στα προνόμια της ΑΤΕ και συγκεκριμένα οι ρυθμίσεις των άρθρων 11 παρ. 4, 13 και 14 παρ. 1 του Ν. 4332/1929, με τις οποίες καθιερώνονται τα ανωτέρω προνόμια, παραβιάζουν τη συνταγματική αρχή της ισότητας, διότι θέτουν τους οφειλέτες της ... σε μειονεκτική θέση σε σχέση με τους οφειλέτες άλλων Τραπεζών, χωρίς να επιβάλλεται η ρύθμιση αυτή από λόγους γενικότερου κοινωνικού ή δημόσιου συμφέροντος.** Επιπλέον, οι διατάξεις του άρθρου 11 παρ. 4 του Ν. 4332/1929 (περιορισμός των λόγων της ανακοπής μόνο σε εκείνους που αφορούν στην απόσβεση της απαιτήσεως), αντιβαίνουν στο δικαίωμα πλήρους και αποτελεσματικής προστασίας που παρέχουν οι προαναφερόμενες διατάξεις του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ, αφού στο μέτρο που αποκλείουν την προβολή εν γένει αντιρρήσεων κατά της διαδικασίας της εκτελέσεως, αλλά και ενστάσεων - πλην των υπό στενή έννοια αποσβεστικών λόγων - κατά της απαιτήσεως, αποστερούν τον οφειλέτη από τη δυνατότητα άμυνας και αποτελεσματικής δικαστικής προστασίας. Τα προαναφερόμενα προνόμια, τα οποία ήταν ανεκτά από την έννομη τάξη πριν από τη μετατροπή της νομικής μορφής και του σκοπού της Αγροτικής Τράπεζας, δεν είναι νομικά λογικό να διατηρούνται υπέρ αυτής μετά τη μετατροπή της σε ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με σκοπούς και δραστηριότητες που δεν διαφοροποιούνται από αυτούς μιας κοινής εμπορικής τράπεζας. Συνεπώς, οι διατάξεις των άρθρων 11 παρ. 4, 13 και 14 παρ. 1 του Ν. 4332/1929, είναι ανίσχυρες. Αντί αυτών ισχύουν οι διατάξεις του Ν.Δ. 17/7/13-8-1923, που ισχύουν και για όλες τις άλλες Τράπεζες. **Το ανίσχυρο αυτό δεν αφορά και τη διάταξη του άρθρου 12 του Ν. 4332/1929 για το δικαίωμα της ΑΤΕ να προβαίνει μονομερώς σε εγγραφή υποθήκης και προσημειώσεως, η οποία διάταξη άλλωστε δεν είναι αντικείμενο της ένδικης διαφοράς...**» (ΑΠ (ΟΛ) 25/2006 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 110, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1875/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1876/2007, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΥΠΟΘΗΚΗ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1 και 4 του ν. 4112/1929 «περί συστάσεως υποθήκης επί μηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων», που διατηρήθηκαν σε ισχύ με τα άρθρα 68 του ΕισΝΑΚ και 52 παρ. 19 του ΕισΝ ΚΠολΔ, σαφώς προκύπτει ότι, επί δανείων ή πιστώσεων, που χορηγούνται σε βιομηχανικές ή άλλες επιχειρήσεις, προς ασφάλεια των οποίων εγγράφεται υποθήκη, εκτός του οικοδομήματος, και επί των υπαρχόντων σε αυτό μηχανημάτων, εγκαταστάσεων κλπ, απαγορεύεται πριν από την ολοσχερή εξόφληση του δανείου και η εκμίσθωση ή κατ' άλλο τρόπο παραχώρηση της εκμετάλλευσής της βιομηχανικής επιχείρησης σε τρίτους, εκτός αν συναίνεσε σε αυτή προηγουμένως και εγγράφως ο ενυπόθηκος δανειστής. Η παραβίαση της παραπάνω απαγόρευσης συνεπάγεται αυτοδικαίως την απόλυτη ακυρότητα της δικαιοπραξίας, την οποία μπορεί να προτείνει οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Οι ανωτέρω διατάξεις αυτές, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1 του ΝΔ 3915/1958, 8 του ΑΝ 543/1968 και το περιεχόμενο της υπ' αριθ. 202/1978 αποφάσεως της Νομισματικής Επιτροπής, έχουν εφαρμογή και επί του ν.π.δ.δ με την επωνυμία «Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων» ως προς τα χορηγούμενα σε ιδιώτες και νομικά πρόσωπα τοκοχρεωλυτικά δάνεια για την ανέγερση, διασκευή και επέκταση ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Οι αναφερθείσες διατάξεις του παραπάνω ν. 4112/1929, αλλά και ο νόμος αυτός στο σύνολό του, έχουν έδαφος εφαρμογής, όχι μόνο στις βιομηχανικές επιχειρήσεις, αλλά και σε όλες



γενικώς τις επιχειρήσεις που χρησιμοποιούν μόνιμες εγκαταστάσεις, είτε μηχανικές είναι αυτές, είτε όχι, και υφίσταται, ως εκ τούτου, δυνατότητα παροχής δανείου ή άλλης πίστωσης και, συνακόλουθα, εγγραφής υποθήκης με βάση τις ειδικές διατάξεις του νόμου τούτου, τέτοιες δε επιχειρήσεις είναι πρόδηλα και οι εμπορικές, τουριστικές, ξενοδοχειακές κλπ. Διαφορετική κρίση δεν μπορεί να συναχθεί από το ότι ο εν λόγω νόμος, στο άρθρο 4 παρ. 1 και 2 αυτού, σε αντίθεση με τη διάταξη του άρθρου 1, που ομιλεί «περί βιομηχανικής ή άλλης επιχειρήσεως», χρησιμοποιεί τους στενότερους όρους «βιομηχανική επιχείρησης» και «εργοστάσιον», διότι η χρήση αυτών από το νομοθέτη δεν έγινε ηθελημένα, για να περιστείλει την έκταση της εφαρμογής της και να αποκλείσει από αυτές άλλου είδους επιχειρήσεις, αλλά διότι αυτός είχε υπόψη του την πιο συνηθισμένη περίπτωση, που εκφράστηκε ατελώς. Αυτό προκύπτει και από το ότι το άρθρο 5 του ίδιου νόμου, απαριθμώντας τις περιπτώσεις, κατά τις οποίες τα προστατευόμενα από αυτόν δάνεια ή πιστώσεις καθίστανται και πριν από τη λήξη τους απαιτητά και, περιλαμβάνοντας σε αυτές, με το υπό στοιχείο γ' εδάφιο του, και την περίπτωση της εκποίησης, ή της εκμίσθωσης της επιχείρησης ή της κατ' άλλο τρόπο παραχώρησης αυτής σε τρίτους, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του δανειστή ως πρόσθετη κύρωση αυτής, σε αντίθεση με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 και 2 αυτού δεν χρησιμοποιεί την έννοια «βιομηχανική επιχείρησης» ή «εργοστάσιον», αλλά κάνει χρήση του ευρύτερης έννοιας όρου «επιχείρησης», στην οποία περιλαμβάνονται, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του ίδιου νόμου, και οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Εξάλλου, με το άρθρο 31 του ν. 2538/1997, το οποίο επιγράφεται «Εφαρμογή του άρθρου 4 του ν. 4112/1929» ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Η διάταξη του άρθρου 4 του ν. 4112/1929 «περί συστάσεως υποθήκης επί μηχανημάτων ή άλλων εγκαταστάσεων» εφαρμόζεται για όλα γενικά τα δάνεια ή άλλες πιστώσεις που παρέχονται από τις τράπεζες σε κάθε μορφής επιχειρήσεις και νομικά πρόσωπα (εταιρίες, κοινοπραξίες, συνεταιρισμοί κλπ), για την ασφάλεια των οποίων οι δανείστριες τράπεζες έχουν εγγράψει υποθήκη επί ακινήτων των οφειλετών ή και επί των μηχανημάτων, εγκαταστάσεων και λοιπών παραρτημάτων αυτών. 2. Μετά την εγγραφή της υποθήκης επί των άνω ακινήτων ή και επί των μηχανημάτων εγκαταστάσεων και λοιπών εγκαταστάσεων, η εκμίσθωση αυτών από τον οφειλέτη ή τον τρίτο κύριο ή νομέα ή παραχώρηση της χρήσης ή κατοχής τους με βάση άλλη έννομη σχέση μπορεί να καταγγελθεί οποτεδήποτε από τη δανείστρια τράπεζα. Μετά την καταγγελία αυτή, η μίσθωση ή άλλη σχέση λύεται μετά εξάμηνο και χωρεί η κατ' άρθρο 943 ΚΠολΔ αναγκαστική εκτέλεση με βάση τη δανειστική σύμβαση που είναι τίτλος εκτελεστός». Με τις διατάξεις του ανωτέρω άρθρου επήλθαν ορισμένες τροποποιήσεις στο νόμο 4112/1929, σύμφωνα με τις οποίες η σύμβαση μισθώσεως, που συνάπτεται σε επιχειρηματικά ακίνητα χωρίς την προηγούμενη συγκατάθεση της ενυπόθηκτης δανείστριας τράπεζας, είναι έγκυρη με δικαίωμα όμως καταγγελίας εκ μέρους της τράπεζας οποτεδήποτε για το λόγο αυτό. Περαιτέρω, η ρύθμιση των διατάξεων αυτών καταλαμβάνει τις περιπτώσεις των μισθώσεων που θα συναφθούν μετά την ισχύ αυτού. Εξάλλου, οι ανωτέρω ρυθμίσεις έχουν εφαρμογή και επί του ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων», κατά τη λειτουργία του ως πιστωτικού ιδρύματος ως προς τα χορηγούμενα σε ιδιώτες και νομικά πρόσωπα τοκοχρεωλυτικά δάνεια για την ανέγερση, διασκευή και επέκταση ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, για τους ίδιους κατά τα ανωτέρω λόγους που ίσχυε η διάταξη του άρθρου 4 του ν. 4112/1929 και πριν την προαναφερθείσα τροποποίηση...» (ΑΠ 820/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Η υποθήκη αυτή περιλαμβάνει, εκτός από το οικοδόμημα, και τα μηχανήματα που υπάρχουν σ' αυτό, καθώς και τις εγκαταστάσεις και τα προσauζήματα, τα οποία είναι συμπεπηγμένα στο οικοδόμημα ή το έδαφος, είτε εγκατεστημένα είτε μόνιμα τοποθετημένα (ΑΠ 449/2000 ΕλλΔνη 41.1354 – πρβλ. και ΑΠ 812/2002 ΤΝΠ Νόμος). Κατά το άρθρο δε 1 παρ. 1, 2 και 4 παρ. 1, 3 του ίδιου νόμου, τα μηχανήματα αυτά δεν είναι δυνατό να αποτελέσουν αντικείμενο ιδιαιτέρων και χωριστών δικαιωμάτων, αφού εμπαγούν ή εντεθούν στο οικοδόμημα ή το έδαφος. Πριν δε από την ολοσχερή εξόφληση του δανείου

απαγορεύεται, εκτός άλλων, η αποκαθήλωση ή η αφαίρεσή τους καθώς και η εκποίησης τους, εκτός αν συνήνεσε προηγουμένως ο δανειστής. Η παραβίαση της απαγόρευσης αυτής συνεπάγεται, αυτοδικαίως και ανεξαρτήτως της καλής ή κακής πίστης του συμβληθέντος με τον οφειλέτη, την απόλυτη ακυρότητα της σχετικής δικαιοπραξίας, που μπορεί να προταθεί απ' οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον (βλ. σχετ. και ΑΠ 449/2000 ό.π., αναφερόμενη σε εκμίσθωση χωρίς τη συναίνεση του δανειστή, που ομοίως απαγορεύεται). **Εφόσον πρόκειται για βιομηχανική υποθήκη, δηλαδή για υποθήκη επεκτεινόμενη και επί των μηχανημάτων κλπ., οι συνέπειες αυτές επέρχονται όχι μόνο για τα μηχανήματα ή προσauxήματα που ήταν εμπεπηγμένα ή εντεθειμένα κατά το χρόνο της εγγραφής της στα οικεία βιβλία του υποθηκοφυλακείου, αλλά και για κάθε προσauxήμα που έχει τις παραπάνω ιδιότητες και προστίθεται μεταγενέστερα, χωρίς να απαιτείται συμπληρωματική εγγραφή στο υποθηκικό βιβλίο με ειδική μάλιστα περιγραφή του** (βλ. και ΕφΘεσ 1902/2005 Αρμ 2005.1628). Και αυτό διότι, σύμφωνα με το άρθρο 959 ΑΚ, που ισχύει και επί βιομηχανικών υποθηκών κατ' άρθρο 1 του ν.δ/τος 4001/1959, ως παραρτήματα επί των οποίων εκτείνεται η υποθήκη βάσει του άρθρου 1282 ΑΚ λογίζονται, σε περίπτωση οικοδομήματος που έχει κατασκευαστεί για διαρκή εξυπηρέτηση βιομηχανικής επιχείρησης, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι, τα μηχανήματα, τα σκεύη και τα εργαλεία που έχουν προορισθεί γι' αυτήν...» (ΕφΘεσ 1665/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 428, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΕφΠατρών 653/2005 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 184). «...Ρητά όμως στην τελευταία παρ. 3 του εν λόγω άρθρου 1 ν. 4112/1929 ορίζεται ότι η “εγγραφείσα υποθήκη δεν επεκτείνεται επί των κινητών και εργαλείων, τα οποία κατά την συνήθη πείραν και προς συνέχισιν του προορισμού των, ευρίσκονται εις διαρκή και ελευθέραν μετακίνησιν εν τω εργοστασίω”. Άρα, και με εφαρμογή, κατά περίπτωση, του ν. 4112/1929, **ως παραρτήματα του “επιχειρησιακού” ακινήτου δεν μπορούν να λογισθούν τα αυθύπαρκτα εκείνα κινητά, τα οποία, αν και τέθηκαν μόνιμα σ' αυτό, δεν προορίστηκαν για την εξυπηρέτηση του οικονομικού του σκοπού, ή δεν τέθηκαν σε μόνιμη προς τούτο, ως εκ της φύσεώς τους, τοπική σχέση...**» (ΕφΘεσ 80/1996 Αρμ 1996, τ. Ν, σελ. 367, ΑρχΝομ 1996, τ. ΜΖ, σελ. 694, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1265, 1294 1295 και 1296 ΑΚ προκύπτει, ότι είναι δυνατό τρίτος που δεν είναι ο οφειλέτης να παραχωρήσει υποθήκη υπέρ του οφειλέτη, με συνέπεια στην περίπτωση αδυναμίας εξόφλησης της απαίτησης από τον οφειλέτη, ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη, καθώς και κάθε τρίτος που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο ακίνητο να υπόκειται στην εμπράγματη αγωγή του δανειστή με την αναγκαστική εκτέλεση και να αναγκασθεί, αν δεν εξοφλήσει ο ίδιος την απαίτηση, να υπομείνει την αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος του ενυπόθηκου ακινήτου του. Στην εμπράγματη δε αυτή αγωγή του δανειστή υπόκειται κατ' ανάλογη εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων και των άρθρων 1274-1279 ΑΚ και ο τρίτος κύριος, που δεν είναι οφειλέτης του...» (ΑΠ 341/2006 ΧρΙΔ 2006, τ. ΣΤ, σελ. 603, ΝΟΜΟΣ). (ορ. και «**ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΡΙΤΟΥ**», σελ. 97).

#### **ΤΙΤΛΟΙ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΟΥΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ (άρθρο 1261 Α.Κ.)**

##### **α. Ο νόμος**

**Κατά το άρθρο 1262 Α.Κ., τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης έχουν:**

«**1.** το δημόσιο, στα ακίνητα των οφειλετών του, για απαιτήσεις από καθυστερούμενους φόρους **2.** το δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες, τα θρησκευτικά ή τα κοινής ωφελείας ιδρύματα και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα ακίνητα των διαχειριστών ή των εγγυητών τους, για απαιτήσεις που πηγάζουν από τη διαχείριση **3.** εκείνοι που τελούν υπό γονική μέριμνα ή επιτροπεία, στα ακίνητα των

γονέων ή του επιτρόπου, για την περιουσία τους που αυτοί διαχειρίζονται και για τις απαιτήσεις τους από αυτή τη διαχείριση 4. ο κάθε σύζυγος για την απαίτησή του από την επαύξηση της περιουσίας του άλλου συζύγου κατά το άρθρο 1400 Α.Κ 5. οι κληροδόχοι, στα ακίνητα της κληρονομίας, για τις απαιτήσεις τους 6. οι κληρονόμοι, στα ακίνητα της κληρονομίας, για τις απαιτήσεις προς εξίσωση των μερίδων τους ή λόγω νομικών ελαττωμάτων των αντικειμένων της κληρονομίας που τους έλαχαν 7. ο ενυπόθηκος δανειστής, στο ενυπόθηκο ακίνητο, για τους καθυστερούμενους τόκους της απαίτησης και για τη δαπάνη της εγγραφής της υποθήκης ή τη δικαστική δαπάνη, εφόσον το ενυπόθηκο ακίνητο δεν μεταβιβάσθηκε σε άλλον.»

**Κατά το άρθρο 29 ΕισΝΚΠολΔ.** «1. Αν κατά της διαταγής πληρωμής χρηματικής απαίτησης δεν ασκηθεί εμπρόθεσμα ανακοπή ή η ανακοπή που ασκήθηκε απορριφθεί τελεσίδικα, η διαταγή πληρωμής αποτελεί τίτλο για εγγραφή υποθήκης. 2. Αν έχει εγγραφεί προσημείωση για να ασφαλιστεί απαίτηση για την οποία εκδόθηκε διαταγή πληρωμής, η προσημείωση μετατρέπεται σε υποθήκη, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 1.»

#### **β. Η δικαστική απόφαση (οποιοδήποτε Δικαστηρίου)**

**Κατά το άρθρο 1263 Α.Κ.**, «τίτλο για την απόκτηση υποθήκης παρέχουν, εφ' όσον επιδικάζουν χρηματική ή άλλη αποτιμητή σε χρήμα παροχή, οι τελεσίδικες αποφάσεις των πολιτικών, ποινικών και διοικητικών ή άλλων ειδικών δικαστηρίων καθώς και οι εκτελεστές αποφάσεις διαιτητών ή αλλοδαπών δικαστηρίων».

«...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1263, 1277 ΑΚ, 895-896 και 904 παρ. 2 εδ. β' ΚΠολΔ η **διαιτητική απόφαση, εφόσον είναι εκτελεστή** και αποτελεί δεδικασμένο, αποτελεί τίτλο προς εγγραφή (απόκτηση) υποθήκης (βλ. Κρητικό στον ΑΚ, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθ. 1263 αριθ. 10), συνακόλουθα δε με βάση αυτή είναι δυνατή η τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη, εφόσον, όπως ακριβώς και επί τελεσίδικης επιδικάσεως με δικαστική απόφαση υπάρχει ταυτότητα της απαίτησεως που ασφαλίζεται με την προσημείωση με εκείνη που επιδικάζεται με τη διαιτητική απόφαση (βλ. για το τελευταίο ΑΠ 2171/1986 ΕλλΔνη 1987.1242, ΕΑ 750/2000 ΕλλΔνη 2000.810, ΕΘεσ 1478/1997 ΕλλΔνη 1998.1686, ΕΑ 2248/1999 και 6368/1999 (αδημοσίευτες), Απ. Γεωργιάδη, Εμπρ. δίκαιο, ΙΙ 1993, σελ. 184 και εκεί υποσ. 33, Ι. Σπυριδάκη, ΝοΒ 30, σελ. 1263-1265). Εξάλλου, αν η διαιτητική απόφαση που αποτελεί δεδικασμένο ακυρωθεί, κατά τις διατάξεις των άρθρων 897 επ. ΚΠολΔ, με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, ανατρέπεται το δεδικασμένο της και αίρεται αναδρομικά η ισχύς της (βλ. ΑΠ 933/1988 ΕΕΝ 1989.497, Βαθρακοκόλη, ΚΠολΔ άρθρο 896 αρ. 13, άρθρο 897 αρ. 16, Π. Θεοδωρόπουλο, ΑρχΝ 19, σελ. 601 επ. ιδίως σελ. 605), σε τρόπον ώστε να μην υφίσταται έγκυρος τίτλος ούτε για την εγγραφή υποθήκης (ΑΚ 1263) ούτε για την τροπή της προσημείωσης σε υποθήκη (ΑΚ 1277). Στην περίπτωση αυτή είναι δυνατό να ζητηθεί η εξάλειψη της υποθήκης που έχει εγγραφεί αυτοτελώς με βάση την, τελεσίδικως ακυρωθείσα, διαιτητική απόφαση (βλ. Κρητικό, ό.π. άρθρο 1263 αρ. 13) ή της υποθήκης στην οποία με αυτήν έχει τραπεί η προσημείωση (βλ. Βοσινάκη στον ΑΚ, Γεωργιάδη -Σταθόπουλου, άρθρο 1330 αριθ. 1, Τζίφρα, ασφαλ. μέτρα, σελ. 142 του ίδιου, ΕΕΝ 37.811)...» (ΕφΑθ 7941/2000 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 248, ΝΟΜΟΣ).

#### **γ. Η ιδιωτική βούληση**

Συνήθως παρέχεται δικαίωμα εγγραφής υποθήκης στο δανειστή δυνάμει συμβολαιογραφικού εγγράφου, το οποίο μεταγράφεται στα βιβλία υποθηκών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου. Η δικαιοπραξία αυτή είναι μονομερής, εμπράγματος και τυπική (Ι.Σ. Σπυριδάκη, "Το δίκαιον της εμπραγμάτου ασφαλείας", 1974, Εκδοτικός Οίκος Αντ. Ν. Σάκκουλα, σελ. 48 επ.). Βεβαίως, δεν αποκλείεται και η κατάρτιση σύμβασης, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, μεταξύ του δανειστή και του οφειλέτη ή τρίτου, ο οποίος είναι κύριος του ακινήτου για την παραχώρηση δικαιώματος εγγραφής υποθήκης. Η σύμβαση πρέπει, χωρίς καμία αμφιβολία, να αναφέρει το πρόσωπο που παρέχει το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης, το δανειστή, το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης και την περιγραφή του ακινήτου που υποθηκεύεται. **Σε εξαιρετικές περιπτώσεις μπορεί να εγγραφεί υποθήκη και με**

**ιδιωτικό έγγραφο, εάν ρητή διάταξη νόμου το προβλέπει.** Οι διατάξεις αυτές, ως ειδικές, κατισχύουν της γενικής διατάξεως του άρθρου 1266 Α.Κ. (ΓνμΕισΑΠ 13/1983 ΕλλΔνη 25/522). Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο δύναται να εγγράψει υποθήκη σε ακίνητο του οφειλέτη του με ιδιωτικό έγγραφο (άρθρο 19 Ν. 2322/1995). (Μετά την μετατροπή του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου σε Α.Ε, αμφισβητείται η παραπάνω δυνατότητα εγγραφής με ιδιωτικό έγγραφο «...(Το Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο) με το άρθρο πρώτο του Ν. 3082/2002 (φ. 316/16-12-2002) συστήθηκε ως ανώνυμη τραπεζική εταιρεία και λειτουργεί κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, απολαμβάνει διοικητικής και οικονομικής αυτοτέλειας και διέπεται από τις διατάξεις του νόμου αυτού, του Κ.Ν 2190/1920 και τις διατάξεις της τραπεζικής νομοθεσίας...» (ΣΤΕ 2355/2008, ΝΟΜΟΣ). Το Ελληνικό Δημόσιο δύναται να γράψει υποθήκη σε ακίνητα των οφειλετών του, με έγγραφο του Προϊσταμένου του Ταμείου Εισπράξεως της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

#### **ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΠΕΡΙ ΜΗ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«...Όρος “περί μη περαιτέρω επιβαρύνσεως του ακινήτου ή περί απαγορεύσεως χρονομεριστικής μισθώσεως” συνιστά δικαιοπρακτικό περιορισμό της εξουσίας διάθεσης δικαιώματος. Ένας τέτοιος περιορισμός με δικαιοπραξία, π.χ. εδώ με την πράξη παραχώρησης υποθήκης, έχει κατ’ αρχήν μόνο ενοχική ενέργεια, σύμφωνα με την ΑΚ 177. Ισχύει δηλ. μόνο μεταξύ των συμβαλλομένων, εδώ του παραχωρούντος την υποθήκη κυρίου και του, προφανώς συναινούντος, ενυπόθηκου δανειστή (και σε περίπτωση αθέτησης της αναλαμβανόμενης υποχρέωσης μη διάθεσης υποχρεώνει ενδεχομένως τον παραβάτη σε αποζημίωση του αντισυμβαλλομένου του), αλλά δεν θίγει το κύρος της διάθεσης. Δεν ισχύει δηλ. έναντι του προσώπου προς το οποίο έγινε η νέα διάθεση, π.χ. εδώ του νέου (χρονομεριστικού) μισθωτή. Εξαίρεση από την απαγόρευση αυτή του δικαιοπρακτικού περιορισμού της διάθεσης προβλέπει η ΑΚ 1290 εδ. 2 για την περίπτωση όπου η διάθεση συνίσταται σε παραχώρηση (νέας) υποθήκης από ιδιωτική βούληση και εφόσον η απαγορευτική συμφωνία εγγράφει στο βιβλίο υποθηκών. Για άλλου είδους επιβαρύνσεις του ακινήτου, π.χ. διαθέσεις υπό τη μορφή χρονομεριστικών μισθώσεων δεν ομιλεί η ΑΚ 1290 εδ. 2. Επομένως γι’ αυτές, υπό στενή, γραμματική ερμηνεία του νόμου, θα έπρεπε να ισχύει ο κανόνας της ΑΚ 177. Θα έπρεπε δηλ. να θεωρηθεί ότι οι τυχόν νέες, μετά την εγγραφή της υποθήκης συναπτόμενες και μεταγραφόμενες χρονομεριστικές μισθώσεις παραμένουν, παρά τη συνολοποιηθείσα απαγόρευση έγκυρες για τους μισθωτές (που δεν θα μπορούν π.χ. να αποβληθούν από το μίσθιο ή να εξαναγκασθούν να ξαναπληρώσουν προκαταβεβλημένα μισθώματα) και ότι η αθέτηση της ανειλημμένης υποχρέωσης μη διάθεσης γεννά το πολύ υποχρέωση αποζημίωσης του αντισυμβαλλομένου. Βεβαίως το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή θα ικανοποιηθεί προνομιακά, δηλ. προηγείται των μεταγενέστερων χρονομεριστικών μισθώσεων, αλλά μόνο ως το ύψος της υποθήκης και όχι για τυχόν άλλες, νεότερες απαιτήσεις του ενυπόθηκου δανειστή, μη καλυπτόμενες από την υποθήκη. Την ίδια προνομιακή ικανοποίηση θα έχει και η προσημείωση υποθήκης (εφόσον τραπεί σε υποθήκη) από την ημέρα της εγγραφής της προσημείωσης (ΑΚ 1277 εδ. 2)...» (Γνωμ Μιχάλη Π. Σταθόπουλου σε ΝοΒ 1994, τ. 42, σελ. 963 επ). **ΑΝΤΙΘΕΤΗ ΑΠΟΨΗ** «...Αν σε συμβόλαιο παροχής υποθήκης συμφωνηθεί, ο ενυπόθηκος οφειλέτης να απέχει και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση του ακινήτου – εμπράγματος χαρακτήρα ή έστω και ενοχικού, όπου όμως επέρχεται σύμφωνα με το νόμο εν μέρει “εμπραγμάτωση” του δικαιώματος – ακόμη και με συγκεκριμένη αναφορά στο είδος της επιβάρυνσης, η συμφωνία αυτή δεν μπορεί να συμπεριληφθεί μέσα στα απολύτως στενά όρια της σαφούς και αναμφίβολης έννοιας διάταξης άρθρου 1290 εδ. β’ ΑΚ, ούτε κατ’ ανάλογη εφαρμογή της ή κατά διασταλτική ερμηνεία της, με συνέπεια, σε τυχόν αθέτηση του όρου εκ μέρους του αντισυμβαλλέντος κυρίου του ακινήτου, να ισχύει ο τασσόμενος στο άρθρο 177 ΑΚ παραπάνω κανόνας για μη επίδρασή της στο κύρος της διάθεσης. Η αντίθετη άποψη (Σταθόπουλος, ό.π.) φρονώ ότι δεν βρίσκει έρεισμα στο νόμο και

εκκινεί από τη θέση ότι ο ενυπόθηκος δανειστής βλάπτεται από τη συναπτόμενη μετά την εγγραφή της υποθήκης του στο ακίνητο χρονομεριστική μίσθωση, πράγμα που δεν συμβαίνει, όπως προκύπτει από όσα ακολουθούν, και που πάντως, ακόμη κι αν συνέβαινε, δεν θα ήταν ικανό να νομιμοποιήσει την υπαγωγή της εν λόγω δικαιοπραξίας στη διάταξη. Αλλά και πέρα απ' αυτό, η άποψη αυτή δεν με βρίσκει σύμφωνο, αφού ταυτόχρονα δέχεται ακυρότητα της χρονομεριστικής μίσθωσης αν δεν συναφθεί ύστερα από προηγούμενη συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή, ήτοι σε κάθε περίπτωση και ανεξάρτητα από οποιαδήποτε εγγραφή, κατ' άρθρο 1290 εδ. β' ΑΚ, σχετικής απαγορευτικής συμφωνίας στο βιβλίο υποθηκών, άποψη επίσης, κατά τη γνώμη μου, όχι σωστή, όπως εκτίθεται στη συνέχεια...» (Γνωμ Παναγιώτη Μάζη, Δ.Ν. Δικηγόρου, ΝοΒ 1998, τ. 46, σελ. 318 επ.) .

## **ΤΙ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

**Αίτηση στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, με την οποία ζητείται η εγγραφή υποθήκης, στην οποία επισυνάπτονται:**

**Όταν η εγγραφή πρόκειται να γίνει με τελεσίδικη δικαστική απόφαση:**

**α.** Επικυρωμένο αντίγραφο της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης, που επιδικάζει την απαίτηση. Εάν η τελεσίδικη απόφαση, έχει εκδοθεί ύστερα από την άσκηση ενδίκου μέσου που επικυρώνει την πρωτόδικη απόφαση, χρειάζεται και επικυρωμένο αντίγραφο της πρωτόδικης (οριστικής) απόφασης.

**β.** Δύο (2) περιλήψεις (**άρθρο 1305 Α.Κ.**), οι οποίες πρέπει να περιέχουν τα στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 3 Β.Δ. 533/1963. Ο δανειστής **μέσα σε οκτώ ημέρες** από την εγγραφή οφείλει να κοινοποιήσει στον οφειλέτη, εφόσον αυτός δεν συνέπραξε στην εγγραφή, αντίγραφο της περίληψης. Η κοινοποίηση στην άνω προθεσμία δεν έχει τεθεί με ποινή ακυρότητας και συνεπώς η παράλειψή της δεν βλάπτει το κύρος της υποθήκης. Όμως ο οφειλέτης, κύριος του ενυπόθηκου, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση. **Η ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4332/1929, δεν υποχρεούται σε κοινοποίηση της περιλήψεως.**

**Όταν η εγγραφή πρόκειται να γίνει με πρωτόδικη (οριστική απόφαση), η οποία έχει καταστεί τελεσίδικη, λόγω της παρέλευσης των προθεσμιών ασκήσεως ενδίκων μέσων:**

**α.** Επικυρωμένο αντίγραφο της πρωτόδικης απόφασης.

**β.** Δύο (2) περιλήψεις (**άρθρο 1305 Α.Κ.**), οι οποίες πρέπει να περιέχουν τα στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 3 Β.Δ. 533/196. Ο δανειστής **μέσα σε οκτώ ημέρες** από την εγγραφή οφείλει να κοινοποιήσει στον οφειλέτη, εφόσον αυτός δεν συνέπραξε στην εγγραφή, αντίγραφο της περίληψης. Η κοινοποίηση στην άνω προθεσμία δεν έχει τεθεί με ποινή ακυρότητας και συνεπώς η παράλειψή της δεν βλάπτει το κύρος της υποθήκης. Όμως, ο οφειλέτης, κύριος του ενυπόθηκου, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση.

**γ.** Έκθεση επίδοσης της πρωτόδικης απόφασης και

**δ.** Πιστοποιητικό του αρμόδιου Γραμματέα του Δικαστηρίου, που εξέδωσε την απόφαση, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα κατά της απόφασης.

**Όταν η εγγραφή πρόκειται να γίνει με διαταγή πληρωμής, η οποία παρήγαγε δεδικασμένο, συνεπεία ανακοπής, που ασκήθηκε εναντίον της και απερρίφθη:**

**α.** Επικυρωμένο αντίγραφο της διαταγής πληρωμής.

**β.** Επικυρωμένο αντίγραφο της τελεσίδικης απόφασης, που απορρίπτει την ασκηθείσα κατά της διαταγής πληρωμής ανακοπή.

**γ.** Δύο (2) περιλήψεις (**άρθρο 1305 Α.Κ.**), οι οποίες πρέπει να περιέχουν τα στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 3 Β.Δ. 533/1963. Ο δανειστής **μέσα σε οκτώ ημέρες** από την εγγραφή οφείλει να κοινοποιήσει στον οφειλέτη, εφόσον αυτός δεν

συνέπραξε στην εγγραφή, αντίγραφο της περίληψης. Η κοινοποίηση στην άνω προθεσμία δεν έχει τεθεί με ποινή ακυρότητας και, συνεπώς, η παράλειψή της δεν βλάπτει το κύρος της υποθήκης. Όμως, ο οφειλέτης, κύριος του ενυπόθηκου, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση.

**Όταν η εγγραφή πρόκειται να γίνει με διαταγή πληρωμής, η οποία παρήγαγε δεδικασμένο, διότι παρήλθαν οι προθεσμίες ασκήσεως ανακοπής:**

**α.** Επικυρωμένο αντίγραφο της διαταγής πληρωμής.

**β.** Εκθέσεις επιδόσεως της πρώτης και δεύτερης κοινοποίησης.

**γ.** Πιστοποιητικό του Γραμματέα του Δικαστηρίου, το οποίο εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής, από το οποίο να αποδεικνύεται ότι δεν έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα εναντίον της.

**δ.** Δύο (2) περιλήψεις (άρθρο 1305 Α.Κ.), οι οποίες πρέπει να περιέχουν τα στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 3 Β.Δ. 533/1963. Ο δανειστής μέσα σε οκτώ ημέρες από την εγγραφή οφείλει να κοινοποιήσει στον οφειλέτη, εφόσον αυτός δεν συνέπραξε στην εγγραφή, αντίγραφο της περίληψης. Η κοινοποίηση στην άνω προθεσμία δεν έχει τεθεί με ποινή ακυρότητας και, συνεπώς, η παράλειψή της δεν βλάπτει το κύρος της υποθήκης. Όμως, ο οφειλέτης, κύριος του ενυπόθηκου, μπορεί να ζητήσει αποζημίωση.

**Όταν η εγγραφή πρόκειται να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο ο οφειλέτης κύριος του ακινήτου ή τρίτος, κύριος του ακινήτου, χορηγούν στο δανειστή το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης:**

**α.** Επικυρωμένο αντίγραφο του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

**β.** Δύο (2) περιλήψεις (άρθρο 1305 Α.Κ.), οι οποίες πρέπει να περιέχουν τα στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 3 Β.Δ. 533/1963. Στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού εγγράφου, αφού ο οφειλέτης συμπράττει στη οφειλή, δεν απαιτείται κοινοποίηση της περίληψης.

**Εάν η υποθήκη γράφτηκε σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί ακινήτου, το οποίο οικοδομήθηκε αυτή (η υποθήκη) εκτείνεται σε ολόκληρη την οικοδομή και κατά το ίδιο ποσοστό σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.** Εξυπακούεται ότι στις δύο αμέσως παραπάνω περιπτώσεις, ισχύουν όσα αναφέρονται κατωτέρω σχετικά με τον περιορισμό της υποθήκης είτε με συμφωνία δανειστή και οφειλέτη, είτε δικαστικά, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή, κύριο άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας, που δεν έχει σχέση με το χρέος για το οποίο γράφτηκε η υποθήκη κ.λ.π.). **Εάν η υποθήκη γράφτηκε σε διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) και η οικοδομή, όπου βρίσκεται το διαμέρισμα κατεδαφισθεί, τότε, όπως προελέχθη, η υποθήκη εξακολουθεί να υπάρχει πάνω στο οικοπέδο στο οποίο είχε ανεγερθεί και συγκεκριμένα στο ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου της ενυπόθηκης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κατ' άλλη άποψη επέρχεται σύγχυση και το δικαίωμα της υποθήκης εκτείνεται εφ' όλου του οικοπέδου και όχι μόνο στα εξ αδιαιρέτου ποσοστά συνιδιοκτησίας της ενυπόθηκης οριζόντιας ιδιοκτησίας.**

#### **ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΣΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ**

Είναι δυνατός ο περιορισμός της υποθήκης σε ορισμένο ή σε ορισμένα ακίνητα, από το σύνολο των ακινήτων για τα οποία γράφτηκε αρχικά. Ακόμη, είναι δυνατός ο περιορισμός της συνολικής χρηματικής απαίτησης για την οποία γράφτηκε αρχικά. Ο περιορισμός αυτός μπορεί να γίνει είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο είτε με δικαστική απόφαση, που σημειώνεται στο περιθώριο του βιβλίου υποθηκών. Π.χ. γράφουμε υποθήκη επί οικοπέδου για το ποσό των 10.000 ΕΥΡΩ. Επί του οικοπέδου ανεγείρεται οικοδομή και στον οφειλέτη εκείνο, το ακίνητο του οποίου βαρύνεται με την υποθήκη, περιέρχεται ένα διαμέρισμα αξίας μεγαλύτερης των

10.000 ΕΥΡΩ. Μπορεί με νέα συμφωνία (με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που μεταγράφεται νόμιμα) να περιοριστεί η υποθήκη στη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία και σε περίπτωση που δεν συμφωνεί στον περιορισμό ο ενυπόθηκος δανειστής, ο οφειλέτης σε ακίνητο του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη, μπορεί να ζητήσει από το Δικαστήριο τον περιορισμό της υποθήκης σε τόσα ακίνητα όσων η αξία ασφαλίσει επαρκώς την απαίτηση (**άρθρο 1270 Α.Κ.**). Αρμόδιο είναι το Δικαστήριο, που ορίζεται από τις γενικές διατάξεις, το οποίο δικάζει κατά την τακτική διαδικασία. **Κατ' άρθρο 492 Κ.Πολ.Δ., από την τελεσιδικία της απόφασης που διατάζει τη διανομή σύμφωνα με τα άρθρα 480, 480Α και 486 Κ.Πολ.Δ., η υποθήκη περιορίζεται στα μέρη που περιήλθαν στον οφειλέτη. Ο περιορισμός της υποθήκης, ύστερα από αίτηση του έχοντος έννομο συμφέρον προς τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα και προσκόμιση της τελεσιδικίας απόφασης σημειώνεται στο βιβλίο υποθηκών.**

«...Κατά το άρθρο 1270 του ΑΚ “Η υποθήκη που εγγράφεται βάσει τίτλου από το νόμο ή από δικαστική απόφαση σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη, μπορεί με αίτησή του να περιοριστεί σε τόσα μόνο ακίνητα, όσων η αξία ασφαλίσει αρκετά την απαίτηση”. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση που η υποθήκη συνιστάται με βάση γενικό τίτλο (νόμιμο ή δικαστικό), υπάρχει ο κίνδυνος να γίνουν από το δανειστή περισσότερες από μία εγγραφές υποθήκης σε διάφορα ακίνητα του οφειλέτη, χωρίς οι εγγραφές αυτές – ενόψει και της αξίας των βεβαρυνμένων ακινήτων – να δικαιολογούνται από το ύψος της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Γι’ αυτό ο νόμος με την ανωτέρω διάταξη παρέχει το δικαίωμα στον οφειλέτη να ζητήσει περιορισμό της υποθήκης σε τόσα μόνον ακίνητα, όσων η αξία είναι αρκετή για την ασφάλιση της απαίτησης. Το δικαίωμα αυτό έχει κάθε οφειλέτης αναφορικά, όμως, με τα δικά του ακίνητα. Αντίθετα, στην περίπτωση που για την αυτή απαίτηση ευθύνονται εκ του νόμου ή τη σύμβαση περισσότεροι, οπότε εκάστου εξ αυτών το ακίνητο έχει υποθηκευθεί, δεν δύναται έκαστος υποθηκικός οφειλέτης να ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα (αναφορικά με το δικό του ακίνητο), γιατί κάτι τέτοιο θα οδηγούσε στην ελευθέρωση του δικού του ακινήτου και την επιβάρυνση των άλλων (πρβλ. ΑΠ 683/1979 Δίκη 1998 σελ 907 και Απόστολου Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο τόμος ΙΙ, σελ. 144)...» (ΠΠΘεσ 4583/2007, ΝΟΜΟΣ). «...Τέλος, προβλέπεται ότι η υποθήκη που εγγράφεται βάσει τίτλου από το νόμο ή δικαστική απόφαση σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη μπορεί με αίτησή του να περιοριστεί σε τόσα μόνο ακίνητα, όσων η αξία ασφαλίσει επαρκώς την απαίτηση...» (ΣτΕ 462/1996, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΠΟΥ ΑΣΦΑΛΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΘΗΚΗ**

«...Από τα συνδυασμένα άρθρα 1260, 1264, 1329, 1306, 1274 και 1276 ΑΚ, η υποθήκη και η προσημείωση εγγράφονται πάντοτε για ορισμένη ποσότητα, ήτοι γι’ αυτή που ορίζεται στον τίτλο, ο οποίος παρέχει το δικαίωμα για την εγγραφή τους. Συνεπώς, αν με δικαστική απόφαση ή άλλο τίτλο από τους αναφερόμενους στα άρθρα 1261-1263 του ίδιου Κώδικα, επιτραπεί η εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως για την ασφάλεια ορισμένης απαιτήσεως μέχρι ορισμένο ποσό, το ακίνητο που υποθηκεύθηκε ή προσημειώθηκε ασφαλίσει την απαίτηση αυτή μόνο για το ποσό μέχρι το οποίο έχει επιτραπεί η εγγραφή της υποθήκης. Μετά την εξόφληση του ποσού αυτού επέρχεται η απόσβεσή τους, σύμφωνα με τα άρθρα 1317 και 1323 ΑΚ. Στην περίπτωση αυτή δεν έχει εφαρμογή ούτε το άρθρο 1289 του ίδιου Κώδικα που ορίζει ότι, αν το κεφάλαιο, για το οποίο έχει εγγραφεί η υποθήκη είναι γραμμένο ως τοκοφόρο, αυτή εξασφαλίζει το κεφάλαιο αυτό και τους τόκους από την κατάσχεση και ένα έτος πριν απ’ αυτήν μέχρι την εξόφληση ή μέχρι το αμετάκλητο του πίνακα κατατάξεως. Πράγματι, αφού το ποσό είναι καθορισμένο στο σύνολό του για κεφάλαιο, τόκους και έξοδα, μέχρι το οποίο θα επιβαρυνθεί το ενυπόθηκο ή προσημειούμενο ακίνητο, δεν μπορεί να εξαρτηθεί η προαναφερόμενη επιβάρυνση από το χρόνο που θα περάσει από την κατάσχεση και ένα χρόνο πριν απ’ αυτήν, μέχρι την εξόφληση...» (ΑΠ 156/1994 ΕΕΝ 1995, τ. 62, σελ. 78, ΤΝΠ ΔΣΑ)

«...Σύμφωνα με το άρθρο 1289 του ΑΚ, αν το κεφάλαιο της απαίτησης, που ασφαλίζεται με υποθήκη, γράφτηκε ως τοκοφόρο, η υποθήκη, σε οποιουδήποτε την κυριότητα και αν βρίσκεται το ακίνητο, ασφαλίζει κατά την ίδια τάξη εγγραφής τους καθυστερούμενους τόκους ενός έτους πριν από την κατάσχεση από οποιονδήποτε και αν ενεργήθηκε αυτή, καθώς και τους τόκους μετά την κατάσχεση ως την πληρωμή του χρέους ή ωσότου γίνει αμετάκλητος ο πίνακας κατάταξης. Περαιτέρω, κατά μεν το άρθρο 1269 του ίδιου Κώδικα, η εγγραφή της υποθήκης γίνεται πάντοτε για ορισμένη χρηματική ποσότητα και, αν στον τίτλο δεν περιέχεται ορισμένη χρηματική ποσότητα, αυτός που ζητεί την εγγραφή πρέπει να την ορίσει κατά προσέγγιση, κατά δε το άρθρο 1262 παρ. 7 του αυτού πάντα Κώδικα, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει από το νόμο τίτλο για απόκτηση υποθήκης στο ενυπόθηκο ακίνητο για τους καθυστερούμενους τόκους της απαίτησης. Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει, ότι: **1)** για την κάλυψη κατά την τάξη και τη σειρά της υποθήκης των τόκων του περιορισμένου χρονικού διαστήματος του προαναφερθέντος άρθρου 1289 ΑΚ πρέπει η απαίτηση να έχει εγγραφεί στο βιβλίο Υποθηκών ως τοκοφόρος, χωρίς να απαιτείται για την τήρηση της αρχής της δημοσιότητας να καθορίζεται από το νόμο και **2)** αν η υποθήκη γράφτηκε για ποσό μεγαλύτερο του κεφαλαίου της ασφαλιζόμενης απαιτήσεως, ώστε να καλύπτονται και τόκοι αυτής, οι τόκοι δε του ανωτέρου χρονικού διαστήματος του άρθρου 1289 ΑΚ, προστιθέμενοι στο κεφάλαιο, υπερβαίνουν, μαζί με αυτό, τη χρηματική ποσότητα, για την οποία έχει εγγραφεί η υποθήκη, δεν ασφαλιζονται με την υποθήκη κατά το ποσό αυτών που υπερβαίνει το υποθηκικό όριο και συνεπώς δεν απολαμβάνουν κατά τούτο του ειδικού προνομίου κατατάξεως κατά τη διανομή του πλειστηριάσματος, που προβλέπεται από το άρθρο 1007 παρ. 1, σε συνδυασμό με το άρθρο 976 αρ. 2 του ΚΠολΔ. Μόνο δε στην περίπτωση κατά την οποία, σε αρμονία με τη σύμβαση, η υποθήκη εγγράφεται για ορισμένο χρηματικό ποσό, που καλύπτει το κεφάλαιο και λοιπά συναφή κονδύλια, ταυτοχρόνως, όμως, και πέραν του ποσού αυτού, εγγράφεται τούτο και ως τοκοφόρο για εξασφάλιση των τόκων στα χρονικά πλαίσια του άρθρου 1289 ΑΚ, η υποθήκη ασφαλίζει όλους τους τόκους του προβλεπόμενου στη διάταξη αυτή χρονικού διαστήματος. Και τούτο, διότι στην περίπτωση αυτή η ασφάλιση των τόκων έχει ρητά συμφωνηθεί και εγγράφεται πέραν και επιπλέον της ορισμένης χρηματικής ποσότητας, για την οποίαν εγγράφεται η υποθήκη...» (ΑΠ 1218/2007, ΝΟΜΟΣ). **«...προϋπόθεση για την επέκταση της υποθήκης και επί των τόκων του χρονικού διαστήματος που αναφέρεται σε αυτή είναι η εγγραφή του κεφαλαίου της απαιτήσεως ως τοκοφόρου...»** (ΑΠ 305/2009, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 303/2003, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΚΤΑΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ - ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1257, 1260, 1261 και 1263 ΑΚ προκύπτει ότι για την εξασφάλιση απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση από το πράγμα, μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης επί ακινήτου, όταν η χρηματική ή άλλη αποτιμητή σε χρήμα παροχή έχει επιδικασθεί με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, σύμφωνα δε με το άρθρο 1282 του ίδιου κώδικα και τις διατάξεις του ν. 4112/1929 και νδ 4001/1959, η υποθήκη εκτείνεται σε ολόκληρο το ενυπόθηκο κτήμα, καθώς και στα συστατικά και στα παραρτήματά του...» (ΑΠ 812/2002, ΝΟΜΟΣ). «...”Η υποθήκη εκτείνεται σε ολόκληρο το ενυπόθηκο κτήμα καθώς και στα συστατικά και στα παραρτήματά του”. Αυτό σημαίνει ότι στην υποθήκη υπάγονται όχι μόνο τα υπάρχοντα κατά την απόκτησή τους παραρτήματα του ακινήτου αλλά και όσα στη συνέχεια αποκτούν την εν λόγω ιδιότητα, ανεξάρτητα δε από κάθε περιγραφή τους στον τίτλο και στην εγγραφή. Το ίδιο ισχύει, μετά τη θέση σε εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 1 ν.δ 4001/1959, και για τις συνιστώμενες με βάση το ν. 4112/1929 υποθήκες (Παν. Μάξης, προσκομιζόμενη γνωμοδότησή του). Σύμφωνα με το άρθρο 956 ΑΚ, “παράρτημα είναι το κινητό πράγμα που, χωρίς να είναι συστατικό του κυρίου πράγματος, έχει προοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον



οικονομικό του σκοπό και έχει τεθεί ήδη σε τοπική σχέση προς το κύριο πράγμα, αντίστοιχη προς αυτό το σκοπό”, ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 957 ΑΚ, “δεν είναι παράρτημα το πράγμα που δεν θεωρείται τέτοιο στις συναλλαγές”. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 959 ΑΚ, “σε περίπτωση οικοδομήματος που έχει κατασκευαστεί για διαρκή εξυπηρέτηση βιομηχανικής επιχείρησης, λογίζονται παραρτήματά του, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι, τα μηχανήματα, τα σκεύη και τα εργαλεία που έχουν προοριστεί γι’ αυτήν”. Επομένως, με βάση τις παραπάνω διατάξεις, για να θεωρηθεί ένα πράγμα παράρτημα ενός άλλου πράγματος, κινητού ή ακινήτου θα πρέπει, πρώτα-πρώτα, να πρόκειται για κινητό αυθύπαρκτο (που δεν έχει δηλ. καταστεί συστατικό αναποχώριστο κάποιου πράγματος), το οποίο να ανήκει στον κύριο του κυρίου πράγματος, να έχει προοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος και να έχει τεθεί σε τοπική σχέση προς αυτό για τον εν λόγω σκοπό, και έπειτα (αρνητικά), να μην πρόκειται πάντως για κινητό που δεν μπορεί στις συναλλαγές να θεωρηθεί παράρτημα (βλ. ΕφΘεσ 356/79 ΝοΒ 29.571 για την τηλεφωνική συσκευή). Αν, τέλος, το κύριο πράγμα, ειδικότερα, είναι οικοδόμημα που έχει κατασκευαστεί για διαρκή εξυπηρέτηση βιομηχανικής (ή και βιοτεχνικής) επιχείρησης, ως παραρτήματά του “λογίζονται” (θεωρούμενα δηλ. ως τέτοια απευθείας από το νόμο χωρίς ανάγκη σχετικής απόδειξης), εφόσον συντρέχουν και οι παραπάνω όροι, τα μηχανήματα, τα σκεύη και τα εργαλεία που έχουν προοριστεί γι’ αυτήν. Μηχανήματα επομένως που λ.χ. δεν ανήκουν στον κύριο του βιομηχανοστασίου ή δεν εξυπηρετούν διαρκώς (αλλά είτε μόνο παροδικώς είτε και διόλου) τον οικονομικό του σκοπό, ή δεν έχουν τεθεί στη δέουσα μόνιμη τοπική σχέση προς αυτό, δεν μπορούν να υπαχθούν στο υποθηκικό δικαίωμα αφού στερούνται της εννοίας του παραρτήματος (Παν. Μάζης, ό.π.)...» (ΕφΘεσ 80/1996 Αρμ 1996, τ. Ν σελ. 367, ΑρχΝομ 1996, τ. ΜΖ, σελ. 694, ΝΟΜΟΣ). «...**Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής (1282 ΑΚ), η υποθήκη (άρα και η προσημείωση) καταλαμβάνει όλα τα (ουσιώδη ή επουσιώδη) συστατικά του ακινήτου (οικοδομήματα και λοιπά κτίσματα, δένδρα, φυτείες κτλ), αδιαφόρως του χρόνου κατά τον οποίο αυτά απέκτησαν την ιδιότητα του συστατικού, ήτοι τόσο αυτά που υπήρχαν κατά το χρόνο της εγγραφής, όσο και εκείνα των οποίων η ιδιότητα του συστατικού θεμελιώθηκε μεταγενεστέρως. Έτσι, η επί του εδάφους υποθήκη (και προσημείωση) περιλαμβάνει αυτοδικαίως τόσο το οικοδόμημα ή άλλο κτίσμα που υπήρχε κατά την εγγραφή, όσο και αυτό που προστέθηκε μεταγενεστέρως, χωρίς να είναι αναγκαίο να μνημονεύεται αυτό κατά την εγγραφή ή, αν η προσθήκη του οικοδομήματος έγινε μετά την εγγραφή, να γίνει συμπληρωματική εγγραφή ή και απλή σημείωση στο βιβλίο υποθηκών, διότι αρκεί το ενυπόθηκο ακίνητο να περιγράφεται κατ’ είδος, θέση και όρια, όπως απαιτεί το άρθρο 1306 αριθ. 5 ΑΚ (Μπαλή: Εμπρ. Δίκ., Εκδ. Β’, παρ. 256, Γεωργιάδης εις Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ, άρθρο 1282 αριθ. 13 και 14, Σπυριδάκης: Το δίκαιον της εμπραγμάτου ασφαλείας, παρ. 34, αριθ. 2)...**» (ΑΠ 33/1998 ΕΕΝ 1999, τ. 66, σελ. 386, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 812/2002, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**

**«...Περαιτέρω, αν το ακίνητο είναι υποθηκευμένο ο κύριος ή οι συγκύριοι αυτού δικαιούνται, χωρίς τη συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή, να συστήσουν οροφοκτησίες επ’ αυτού, οπότε, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1282 ΑΚ, η υποθήκη καταλαμβάνει αυτοδικαίως κάθε οροφοκτησία, η οποία, καίτοι αποτελεί νέο ακίνητο πράγμα, είναι υπέγγυα για όλη την ενυπόθηκη απαίτηση (Καλλιμόπουλος εις Ερμ. ΑΚ, άρθρο 1002 αριθ. 19, Γεωργιάδης: ό.π., άρθρ. 10, Τσετσέκου: Η διηρημένη κυριότητα, σελ. 102, Π. Κωνσταντοπούλου: Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, σελ. 114), για να επέλθει δε η έννομη αυτή συνέπεια δεν απαιτείται να γίνει συμπληρωματική εγγραφή ή σημείωση στο βιβλίο υποθηκών περί της γενομένης συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας...»** (ΑΠ 33/1998 ΕΕΝ 1999, τ. 66, σελ. 386, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ

«...κατά το άρθρ. 1166 ΑΚ, η επικαρπία είναι αμεταβίβαστος, δυναμένου να συμφωνηθή και του εναντίου. Εκ τούτου έπεται, ότι δεν δύναται να παραχωρηθή επί της επικαρπίας ουδ' εμπράγματον δικαίωμα δουλείας προσωπικής ή πραγματικής, πάσα δε παραχώρησις εις τρίτον τοιαύτης εξουσίας αποτελεί απλούν ενοχικόν δικαίωμα. Της αυστηράς ταύτης αρχής απαντάται εξαίρεσις ως προς την υποθήκην, κατ' άρθρ. 1259 ΑΚ, διότι δύναται ν' αποκτηθή υποθήκη επί της επικαρπίας, έστω και επί της αμεταβιβάστου, διαρκούσας όσον και η επικαρπία. Εν τη περιπτώσει ταύτη χωρεί και κατάσχεσις της επικαρπίας ως τοιαύτης και εκπλειστηρίασις αυτής, υπό την έννοιαν ότι ο υπερθεματιστής θα έχη ταύτην μόνο εφ' όσον διαρκεί το δικαίωμα της επικαρπίας, διότι ούτος (υπερθεματιστής) δεν αποκτά πλείονα δικαιώματα από όσα είχεν ο οφειλέτης (βλ. νυν άρθρ. 1005 παρ 1 ΚΠολΔ)...» (ΜΠΑ Ασφ. Μέτρα 14507/1981 ΝοΒ 1981, τ. 29, σελ. 1583).

## ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΜΕΤΕΠΕΙΤΑ ΑΥΤΗΣ ΑΠΟΚΤΗΘΕΝΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

«...Το κατά πόσο τα επί του ενυπόθηκου ακινήτου υφιστάμενα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων θίγονται από την εξουσία διαθέσεως του ενυπόθηκου δανειστή, εξαρτάται από τη χρονική προτεραιότητα αυτών. Επομένως, **τα μεταγενέστερα της εγγραφής της υποθήκης εμπράγματα δικαιώματα επί του ενυπόθηκου θίγονται από την εξουσία διαθέσεως του ενυπόθηκου δανειστή**, καθόσον η υποθήκη καταλαμβάνει το ενυπόθηκο ελεύθερο των μετά την εγγραφή αυτής επί του ενυπόθηκου κτηθέντων περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων και αντίστροφα: **τα προγενέστερα της εγγραφής της υποθήκης εμπράγματα δικαιώματα επί του ενυπόθηκου δεν θίγονται από την εξουσία διαθέσεως του ενυπόθηκου δανειστή**, καθότι η υποθήκη καταλαμβάνει το ενυπόθηκο βεβαρημένο διά των προς της εγγραφής αυτής επί του ενυπόθηκου κτηθέντων περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Συνεπώς ο υπερθεματιστής αποκτά το ενυπόθηκο ελεύθερο μετά την εγγραφή της υποθήκης επ' αυτού κτηθέντων περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, βεβαρημένο δε διά των προ της εγγραφής της υποθήκης υφισταμένων επί του ενυπόθηκου περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων (Σπυριδάκης, Το δίκαιο της εμπραγμάτου ασφαλείας, παρ. 70, αριθμ. 1 και 2, σελ. 72, 73). **Η αυτή ως άνω λύση πρέπει να γίνει δεκτή και όταν συναντάται η οίκηση ή άλλο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα με την προσημείωση υποθήκης...**» (Σημείωση: Η απόφαση αφορά δικαίωμα οίκησης) (ΜΠΘεσ 21912/2002 ΧρΙΔ 2003/Γ, σελ. 891, ΝΟΜΟΣ).

## ΑΔΙΑΙΡΕΤΟ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ - ΠΟΛΛΑΠΛΗ ΚΑΙ «ΕΝΙΑΙΑ» ΥΠΟΘΗΚΗ

«...Κατά την έννοια του άρθρου 1281 ΑΚ, με την οποία καθιερώνεται το αδιαίρετο της υποθηκικής ευθύνης και υπεγγυότητας, **αν η υποθήκη ή προσημείωση έχει εγγραφεί σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη για μια όμως συγκεκριμένη απαίτηση του δανειστή, τότε μέχρι την ολοσχερή εξόφληση αυτής εξακολουθεί η υπεγγυότητα καθενός ακινήτου και κανένα από αυτά δεν ελευθερώνεται από τη μερική εξόφληση που τυχόν θα επακολουθήσει**. Δεν εξετάζεται αν η υποθήκη ή προσημείωση γράφτηκε από την αρχή σε όλα τα ακίνητα ή σε μερικά απ' αυτά ή αν έγινε η εγγραφή σε μεταγενέστερο χρόνο. Αρκεί μόνο η υποθήκη να έχει εγγραφεί σε όλα τα ακίνητα για μια συγκεκριμένη απαίτηση (ΑΠ 681/2003). Αντίστοιχα, το αδιαίρετο της υποθήκης ή προσημείωσης εκδηλώνεται και υπό τη μορφή της «ενιαίας υποθήκης». **Είναι δηλαδή δυνατό να εγγραφεί για την εξασφάλιση περισσότερων αυτοτελών απαιτήσεων του αυτού δανειστή κατά του αυτού οφειλέτη μια ενιαία υποθήκη ή προσημείωση πάνω σε ακίνητο ή σε ακίνητα συνοφειλέτη ή τρίτου, όπως στην περίπτωση που ο αυτός δανειστής έχει κατά του αυτού οφειλέτη δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες μεταξύ τους απαιτήσεις**. Η

εγγραφή της υποθήκης ή της προσημείωσης για την εξασφάλιση των απαιτήσεων αυτών μπορεί να γίνει με την εγγραφή ως ασφαλισμένου ποσού είτε του συνόλου των απαιτήσεων, είτε ποσού μικρότερου. Η αρχή του αδιαιρέτου της υποθήκης στην περίπτωση αυτή σημαίνει, ότι η υποθήκη μέχρι το εγγεγραμμένο ποσό ασφαλίσει καθεμιά από τις δύο από κοινού ασφαλισμένες απαιτήσεις (πρβλ. Ολομ.ΑΠ 564/1980). Αν, συνεπώς, υφίσταται ενιαία προσημείωση υποθήκης για την εξασφάλιση δύο απαιτήσεων του αυτού δανειστή κατά του αυτού οφειλέτη, λόγου χάρη από το κατάλοιπο δύο αλληλόχρεων λογαριασμών) και επιδικαστεί τελεσίδικα η μία απαίτηση, με βάση δε αυτή τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη, τότε η τελευταία καλύπτει με το προνόμιό της και τη δεύτερη απαίτηση, για την οποία έλαβε χώρα τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης. Η προσημείωση δε που ήδη τράπηκε σε υποθήκη, αν επιδικαστεί τελεσίδικα και η δεύτερη απαίτηση, δεν μπορεί ούτε να τραπεί εκ νέου σε υποθήκη, αν ήδη έχει πληρωθεί η αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης που αφορά την πρώτη απαίτηση, ούτε να θεωρηθεί αποσβεσθείσα κατά την ΑΚ 1323 εδ. β, αφού το τελευταίο αυτό συμβαίνει μόνο αν η προσημείωση δεν έχει τραπεί σε υποθήκη. Επομένως, στην περίπτωση της «ενιαίας προσημείωσης», αν ο δανειστής τρέψει αυτή σε υποθήκη με την τελεσίδικη επιδίκαση της μιας απαίτησης, έχει δικαίωμα να αναγγεληθεί για την άλλη απαίτησή του και να επικαλεστεί το προνόμιο της ενιαίας πλέον υποθήκης, χωρίς να μπορεί να του αντιταχθεί ότι δεν υπάρχει ταυτότητα της αναγγελλόμενης απαίτησης με την τελεσίδικως επιδικασθείσα, με βάση την οποία τράπηκε η προσημείωση σε υποθήκη ή ότι αποσβέστηκε η προσημείωσή του, κατά την ΑΚ 1323 εδ. β'. Και τούτο, διότι η υποθήκη αυτή καλύπτει με το προνόμιό της και τη δεύτερη απαίτηση, για την οποία πάντως έλαβε χώρα τελεσίδικη επιδίκαση απαίτησης...» (ΑΠ 1330/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1199/1994 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 686, ΝΟΜΟΣ) «...Το αδιαίρετο της υποθήκης για το οποίο γίνεται λόγος στη διάταξη του άρθρου 1281 ΑΚ, που ισχύει και στην προσημείωση, αφού και αυτή είναι υποθήκη υπό αναβλητική αίρεση, ... έχει την έννοια ότι **το ενυπόθηκο ή προσημειωμένο ακίνητο, ακόμη κι αν τεμαχισθεί, καθίσταται ολόκληρο υπόχρεο για ολόκληρη την ασφαλισμένη απαίτηση, δηλαδή για το ποσό, μέχρι το οποίο έχει επιτραπεί η υποθήκη ή προσημείωση.** Το ίδιο ισχύει και όταν υπάρχει η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των άρθρων 1264 και 1270 ΑΚ πολλαπλή υποθήκη, ήτοι όταν, για την ίδια απαίτηση, έχει εγγραφεί συγχρόνως ή διαδοχικά υποθήκη ή προσημείωση σε περισσότερα ακίνητα που ανήκουν στο ίδιο ή σε διαφορετικά πρόσωπα. Στη περίπτωση αυτή, ναι μεν καθεμιά από τις περισσότερες υποθήκες ή προσημειώσεις είναι, καταρχήν, ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες, πλην όμως όλες τις συνδέει το γεγονός ότι ασφαλίζουν την ίδια απαίτηση. Έτσι η ολική εξόφληση της ασφαλισμένης με αυτές απαιτήσεως επιφέρει την απόσβεση όλων των υποθηκών ή προσημειώσεων. Το αποτέλεσμα αυτό δεν επέρχεται, όταν χωρήσει μερική μόνο εξόφληση...» (ΑΠ 156/1994 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 153, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΛαρ 86/2000, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ - ΣΥΡΡΟΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΥΠΟΘΗΚΩΝ (άρθρο 1311 ΑΚ)**

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 1311 ΑΚ, εάν συμπέσει μεγάλη συρροή αιτήσεων εγγραφών υποθηκών και προσημειώσεων που πρέπει να εγγραφούν και ο υποθηκοφύλακας δεν προλαβαίνει να τις καταχωρήσει όλες στο βιβλίο υποθηκών, οφείλει να συντάξει έκθεση στο βιβλίο εκθέσεων, στην οποία αναφέρονται οι αιτήσεις εγγραφών που δεν πρόλαβαν να καταχωρηθούν και σημειώνονται κατά τάξη προσαγωγής. Η εγγραφή των υποθηκών αυτών στο βιβλίο υποθηκών είναι δυνατόν να γίνει αργότερα, λογίζεται πάντως ότι έγινε από την ημέρα υποβολής της αιτήσεως (άρθρο 2 ν.δ. 4201/1961, βλ. ακόμη Καρακώστα, σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο, ΕρμΑΚ άρθρο 1311, σελ. 571, άρθρα 1313-1314, σελ. 577). Ο τρόπος της εγγραφής των υποθηκών και των προσημειώσεων στο βιβλίο υποθηκών ρυθμίζεται από τις διατάξεις του ΑΚ, το διάταγμα της 21/23 Σεπτεμβρίου 1836 και κυρίως από το β.δ.

533/1963. Μόλις ο υποθηκοφύλακας παραλάβει την αίτηση με τις περιλήψεις και τα άλλα απαιτούμενα από το νόμο έγγραφα, την καταχωρεί στο βιβλίο εκθέσεων κατ' αύξοντα αριθμό, ανάλογα με το χρόνο προσαγωγής (β.δ. 533/1963 αριθμ. 7). Επάνω στην αίτηση που καταχωρήθηκε και επικεφαλής του εγγράφου του τίτλου αναγράφεται αμέσως ο αύξων αριθμός του γενικού βιβλίου εκθέσεων και παρέχεται σημείωμα σ' αυτόν που προσκόμισε την αίτηση, στο οποίο αναγράφεται ο σχετικός αριθμός μονογραφημένου από τον καταχωρήσαντα καθώς και τα καταβληθέντα νόμιμα τέλη και δικαιώματα (β.δ. 533/1963 άρθρο 14). Στη συνέχεια ο υποθηκοφύλακας καταχωρεί την αίτηση και στα άλλα βιβλία, ακολουθώντας τη σειρά του αύξοντος αριθμού του γενικού βιβλίου εκθέσεων (β.δ. 533/1963, άρθρο 17 παρ. 1). Ειδικότερα, η καταχώρηση από τον υποθηκοφύλακα στο βιβλίο υποθηκών ακολουθεί την εξής διαδικασία: Εάν δεν υπάρχει ήδη άλλη υποθήκη πάνω στο υποθηκεύμενο, ανοίγεται γι' αυτό ιδιαίτερο φύλλο στο βιβλίο υποθηκών, σε περίπτωση δε που υπάρχει ήδη άλλη υποθήκη, η καταχώρηση γίνεται στο ήδη ανοιγμένο φύλλο κατ' αύξοντα αριθμό (Διάταγμα του 1836, άρθρο 6 παρ. 8). Στην πρώτη στήλη σημειώνεται ο αύξων αριθμός της υποθήκης, στη δεύτερη στήλη γίνεται η κυρίως εγγραφή της υποθήκης σύμφωνα με τα στοιχεία που περιέχει η περίληψη (Διάταγμα του 1836, άρθρο 12). Στην τρίτη στήλη σημειώνεται το ασφαλιζόμενο ποσό με αραβικούς αριθμούς. Στην τέταρτη στήλη γίνεται παραπομπή στον τόμο και στον αριθμό του βιβλίου των εκθέσεων. Αμέσως μετά σημειώνεται ολογράφως η χρονολογία και τίθεται η υπογραφή και σφραγίδα του υποθηκοφύλακα (ΑΚ 1315). Στη συνέχεια ο υποθηκοφύλακας καταχωρεί το όνομα του ενυπόθηκου οφειλέτη στην πρώτη στήλη του γενικού αλφαβητικού ευρετηρίου, στην τρίτη στήλη του οποίου σημειώνει τον τόμο και τον αριθμό του βιβλίου υποθηκών (β.δ. 533, άρθρα 26 και 27). Μετά την καταχώρηση, η αίτηση μαζί με την περίληψη και τα υπόλοιπα έγγραφα κατατίθενται κατ' αύξοντα αριθμό στο φάκελο των υποθηκών. Η καταχώρηση σημειώνεται πάνω στη δεύτερη περίληψη, η οποία και επιστρέφεται σ' αυτόν που την υπέβαλε (β.δ. 533 άρθρο 8 παρ. 2 εδάφ. 2)...» (ΜΠΚατ 487/2003, Αρμ. 2004, σελ. 258, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Αν συμπέσει μεγάλη συρροή αιτήσεων εγγράφων υποθηκών (ή υποθηκών και άλλων διαφορετικών καταχωρίσεων, όπως μεταγραφών, κατασχέσεων κ.λπ.), έτσι που να μην μπορεί ο υποθηκοφύλακας να τις καταχωρίσει την ίδια μέρα, η παραπάνω διαδικασία καταχώρισης γίνεται σταδιακά σε διαφορετικές ημέρες. Όμως, ο υποθηκοφύλακας οφείλει να προβεί στην καταχώριση της αίτησης εγγραφής στο γενικό βιβλίο εκθέσεων την ίδια ημέρα της υποβολής της (άρθρα 2 ΝΔ 4201/1961, 16 ΒΔ 533/1963, που μετέβαλαν τα μέχρι τότε ισχύοντα με βάση τις ΑΚ 1205, 1311). Στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως ημέρα (και χρονολογική προτεραιότητα) εγγραφής της υποθήκης η ημέρα της καταχώρισης στο γενικό βιβλίο εκθέσεων (βλ. Γεωργιάδη, Εμπράγμ. Δικ., έκδ. 1993, παρ. 97 σελ. 302, 303, Σπυριδάκη, Το Δίκαιο της Εμπραγμ. Ασφαλ., έκδ. 1976 παρ. 23 σελ. 65-67, Γαζή, ΝοΒ 14, 193, Μάζη σε Αστικ. Κωδ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρα 1333-1334, Καράκωστα αυτόθι, άρθρα 1294-1312). Δηλαδή για τις περιπτώσεις αυτές που δεν προλαβαίνει ο υποθηκοφύλακας να κάνει την καταχώριση την ίδια μέρα της υποβολής της αίτησης στα βιβλία υποθηκών, η υποθήκη υπάρχει από της εις το γενικό βιβλίο (υποχρεωτικής την ίδια αυτή μέρα) καταχώρισής της, κατ' αύξοντα αριθμό προτεραιότητας, ανεξάρτητα του τότε θα γίνει η καταχώριση στο βιβλίο υποθηκών, έστω και βραδέως...» (ΓνωμΕισΑΠ 2/2000 ΠοινΔικ. 2000, σελ. 854, ΝΟΜΟΣ). ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΙΧΕ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙ ΤΙΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ «...εφόσον οι εισαχθείσες αιτήσεις για εγγραφή υποθηκών ή κατασχέσεων έχουν καταχωρισθεί στο γενικό βιβλίο εκθέσεων, αλλά καθυστερημένως και στα οικεία βιβλία υποθηκών και κατασχέσεων, χωρίς όμως να έχουν χρονολογηθεί, υπογραφεί και σφραγισθεί στα τελευταία αυτά βιβλία, θα πρέπει ήδη να χρονολογηθούν, υπογραφούν και σφραγισθούν με ημερομηνία εκείνη που αυτά θα πραγματοποιηθούν (και όχι άλλη,

ως εκείνη της καταχώρισης στο γενικό βιβλίο εκθέσεων). Θα υπογραφούν δε (ερώτημα υπό στοιχ. β), για να έχουν την ισχύ δημοσίου εγγράφου, δηλαδή πλήρη απόδειξη, από τον τωρινό υποθηκοφύλακα ή τον νόμιμο αναπληρωτή του, ως καθ' ύλη αρμόδιο υπάλληλο, και όχι από τον προ αυτού κατέχοντα τη θέση αυτή, έστω και αν βαρύνεται με την υπάρξασα καθυστέρηση (βλ. και γνωμοδ. Κ. Κόλλια εις Γνωμοδοτήσεις Εισαγγελίας Αρείου Πάγου, υπό Π. Κατραλή, σελ. 133). Σημείωση περί των συγκεκριμένων αυτών εγγραφών στο περιθώριο των βιβλίων υποθηκών και κατασχέσεων (ερώτημα υπό στοιχ. γ), δεν θα γίνει, αφού άλλωστε, ανεξάρτητα των συνθηκών υπό τις οποίες σημειώθηκε η καθυστέρηση, η εγγραφή θεωρείται ότι έγινε την ημέρα που αυτή χρονολογείται, υπογράφεται και σφραγίζεται από τον υποθηκοφύλακα. Σημειώσεις δε στο περιθώριο του βιβλίου υποθηκών γίνονται (ΑΚ 1313) μόνο μετά την εγγραφή και αφορούν σε περιπτώσεις (ενδεικτικά αναφερόμενες στο άνω άρθρο) που εδώ δεν πρόκειται...» (ΓνωμΕισΑΠ 2/2000 ΠοινΔικ. 2000, σελ. 854, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ – ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

«...Κατά το άρθρο 1262 Α.Κ., το Δημόσιο έχει τίτλο από τον νόμο για την απόκτηση υποθήκης, στα ακίνητα των οφειλετών του, για απαιτήσεις από καθυστερούμενους φόρους. Εν συνεχεία, στο άρθρο 1264 ορίζεται ότι το δικαίωμα για εγγραφή υποθήκης με βάση τίτλο από το νόμο (ή δικαστική απόφαση) εκτείνεται σε όλα τα ακίνητα του οφειλέτη, εφ' όσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, η εγγραφή όμως γίνεται μόνο για ορισμένη ποσότητα και σε ορισμένα ακίνητα, στο δε άρθρο 1269 ότι η εγγραφή της υποθήκης γίνεται πάντοτε για ορισμένη χρηματική ποσότητα. Αν στον τίτλο δεν περιέχεται ορισμένη ποσότητα, αυτός που ζητεί την εγγραφή πρέπει να την ορίσει κατά προσέγγιση, ο οφειλέτης όμως έχει δικαίωμα να απαιτήσει τη μείωση του ποσού στο μέτρο που αρμόζει. Τέλος, στο άρθρο 1270 προβλέπεται ότι η υποθήκη που εγγράφεται βάσει τίτλου από το νόμο ή από δικαστική απόφαση σε περισσότερα ακίνητα του οφειλέτη μπορεί με αίτησή του να περιοριστεί σε τόσα μόνο ακίνητα, όσων η αξία ασφαλίζει επαρκώς την απαίτηση ... με τις προπαρατεθείσες διατάξεις του Αστικού Κώδικα προβλέπεται και ρυθμίζεται η υπό του Δημοσίου δυνατότητα εγγραφής υποθήκης, ήτοι αποκτήσεως εμπραγμάτου δικαιώματος, επί ακινήτων των οφειλετών του προς πληρέστερη εξασφάλιση των ληξιπροθέσμων απαιτήσεων του από φόρους. Η κατά τα ανωτέρω εγγραφή υποθήκης, ανεξαρτήτως των συνεπειών της κατά την διαδικασία κατατάξεως των δανειστών σε περίπτωση πλειστηριασμού, δεν εντάσσεται πάντως στην διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως (κοινής ή διοικητικής), καθόσον δεν αποτελεί μέσο αναγκαστικής εκτελέσεως αλλά μέτρο του αστικού δικαίου που λαμβάνεται προς εξασφάλιση των εν λόγω ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων. **Συνεπώς οι διαφορές που αναφύονται από την εγγραφή υποθήκης επί ακινήτου, ως ιδιωτικές, ανήκουν στη διαδικασία των πολιτικών δικαστηρίων...**» (ΣτΕ 3703/1997, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 462/1996, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 1262 αρ. 4 ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 1400 Α.Κ. (ΑΠΟΚΤΗΜΑΤΑ)**

Ο σύζυγος που έχει δικαίωμα συμμετοχής στα αποκτήματα κατά τα **άρθρα 1400 επ. Α.Κ.**, μπορεί να εγγράψει υποθήκη με τίτλο από το νόμο (**Α.Κ. 1262 αρ. 4**) και πριν από τη λύση ή την ακύρωση του γάμου ή τη διάσταση μεταξύ των συζύγων, δεδομένου ότι κατά το **άρθρο 1258 Α.Κ.**, η υποθήκη μπορεί να εγγραφεί και για την εξασφάλιση ακόμη και μέλλουσας ή υπό αίρεση απαίτησης και η εγγραφή της μπορεί να γίνει για ποσό που ορίζει ο ζητών την εγγραφή δικαιούχος σύζυγος κατά το **άρθρο 1259 εδ. 2 Α.Κ.** **Σε αυτή την περίπτωση δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 1402 Α.Κ. (Α.Π. 87/1998 ΝοΒ 1999, τ. 47, σελ. 419 επ.).** Ειδικότερα: «...Στο στάδιο αυτό της προσδοκίας και ευθύς ως οι σχέσεις των συζύγων διαταραχθούν, σε βαθμό ώστε να είναι πιθανή η επιδίωξη της λύσεως του γάμου, επειδή είναι ενδεχόμενο ο υπόχρεος

σύζυγος να προβεί σε εικονικές αναλήψεις υποχρεώσεων ή σε πραγματικές ή εικονικές διαθέσεις σε τρίτους των περιουσιακών του στοιχείων ή και σε άλλες πράξεις, που αποβλέπουν στη μείωση και εξαφάνιση αυτών, ώστε η απομένουσα σ' αυτόν (τελική) περιουσία να είναι ασήμαντη ή έστω μη ουσιωδώς αυξημένη σε σχέση με την αρχική περιουσία του, με συνέπεια να δημιουργείται κίνδυνος για την ικανοποίηση της πιο πάνω αξιώσεως του συζύγου του, ο νομοθέτης παρέσχε στο δικαιούχο σύζυγο προς προστασία του: Α) ... Β) Εμπράγματα εξασφάλιση, κατά το άρθρο 1262 αριθμ. 4, με τη δυνατότητα εγγραφής υποθήκης στα ακίνητα του υπόχρεου συζύγου του, με βάση αναγνωριζόμενο σ' αυτόν τίτλο από το νόμο. Ο νόμιμος αυτός τίτλος χορηγεί στο δικαιούχο σύζυγο δικαίωμα για την εγγραφή της υποθήκης σε ακίνητα του υπόχρεου συζύγου του ή, ενδεχομένως, των κληρονόμων του, για την εξασφάλιση της απαιτήσεώς του από το άρθρο 1400 ΑΚ, ανεξαρτήτως από το αν αυτή γεννηθεί ή όχι (βλ. ΑΠ 87/1998, ό.π., ΕφΑθ 9274/1996, ό.π., Σταθόπουλο, ό.π, αριθμ. 42, σελ. 308). **Η υποθήκη αυτή, για την οποία δεν απαιτείται η συναίνεση του υπόχρεου συζύγου ούτε η παρέμβαση του δικαστηρίου, μπορεί να εγγραφεί οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια του γάμου και πριν από τη λύση ή την ακύρωση αυτού ή την τριετή διάσταση, για την εξασφάλιση της μελλοντικής απαιτήσεως του δικαιούχου συζύγου. Το γεγονός και μόνο ότι υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τη μελλοντική αυτή απαίτηση και κυρίως ως προς το ύψος αυτής, δεν αποτελεί εμπόδιο για την εγγραφή της υποθήκης, αφού σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1258 ΑΚ είναι δεκτικές εξασφαλίσεως με υποθήκη και μελλοντικές απαιτήσεις και επίσης το άρθρο 1269 εδάφιο β' ΑΚ προβλέπει ακριβώς περίπτωση όπου στον τίτλο δεν περιέχεται ορισμένη χρηματική ποσότητα, οπότε αυτός που ζητεί την εγγραφή πρέπει να την ορίσει κατά προσέγγιση.** Έτσι και ο δικαιούχος σύζυγος, στο στάδιο της προσδοκίας για την εξασφάλιση της αξιώσεως συμμετοχής του στα αποκτήματα με υποθήκη, θα προβεί στον προσδιορισμό του μέρους των αποκτημάτων, που οφείλεται στη συμβολή του κατά προσέγγιση, σύμφωνα με τη ρύθμιση του παραπάνω άρθρου 1269 εδάφιο β' ΑΚ, λαμβάνοντας ως βάση και αφετηρία τις περιουσιακές συνθήκες του χρόνου κατά τον οποίο ζητείται η εγγραφή της υποθήκης. Εάν αργότερα μειωθεί το ύψος της περιουσιακής αύξησης, μπορεί να ζητηθεί από τον υπόχρεο αντίστοιχη μείωση του ποσού της υποθήκης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 1269 εδάφιο γ' ΑΚ, ενώ, αν αυξηθεί, θα είναι δυνατή η εγγραφή και νέας υποθήκης...» (ΜΠΘεσ 10759/2007 Αρμ 2008, τ. 62, σελ. 1575, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 1387/1999 ΝοΒ 2000, τ. 48, σελ. 263, ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 742, ΜΠΑ 8158/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΡόδου 142/2003, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Ο τίτλος από το νόμο για εγγραφή υποθήκης χορηγείται, περαιτέρω, στο δανειστή σύζυγο για να ενεργοποιηθεί σε όλη τη διάρκεια του γάμου, ακόμη και πριν από την έναρξη της διάστασης, σε κάθε δε περίπτωση πριν από την άσκηση ενδεχόμενων αγωγών λύσης ή ακύρωσης του γάμου, και δεν συναρτάται με τη γέννηση της αξίωσης της ΑΚ 1400. Η παραδοχή αυτή δεν συνάγεται απλώς για λόγους επιείκειας υπέρ του δικαιούχου συζύγου ή με σκοπό την απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας παροχής εξασφαλιστικών της αξίωσης αξίωσης συμμετοχής στα αποκτήματα μέσων. Ο τίτλος από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης χορηγείται ανεξάρτητα από το εάν έχει γεννηθεί ή όχι η αξίωση της ΑΚ 1400. Η σχετική δυνατότητα παρέχεται οποτεδήποτε κατά τη διάρκεια του γάμου και μάλιστα πριν από τη λύση ή ακύρωση αυτού, εφόσον οι σχέσεις των συζύγων έχουν διαταραχθεί σε τέτοιο βαθμό, ώστε το ενδεχόμενο ο υπόχρεος σύζυγος να επιχειρήσει να μειώσει την περιουσία του να είναι ιδιαίτερα πιθανό. Για την ταυτότητα δε του νομικού λόγου και πριν από την άσκηση των αντίστοιχων αγωγών λύσης ή ακύρωσης του γάμου ή ικανοποίηση της αξίωσης συμμετοχής στα αποκτήματα. Η αποδοχή της εγγραφής υποθήκης σε χρονικό σημείο που δεν μπορεί ακόμη να ασκηθεί αγωγή για αναγνώριση ή επιδίκαση της απαίτησης, όταν δηλαδή αναφέρεται όχι σε γεγεννημένες αλλά σε μελλοντικές και ενδεχόμενες απαιτήσεις είναι, όπως έχει καταδειχθεί, καθ' όλα δυνατή. Είναι, ακόμη, χαρακτηριστικό ότι από τη συστηματική προσέγγιση της ΑΚ

1262 αρ. 4 προς τις επιμέρους ρυθμίσεις των ΑΚ 1400 και 1402 δεν προκύπτει κάποια σχέση αλληλεξάρτησης, τέτοια που να καθιστά απαραίτητη την προηγούμενη άσκηση μιας εκ των αγωγών αυτών.» (Σωτήρη Ι. Κοτρώνη, Δικηγόρου, υποτρ. Ι.Κ.Υ, «ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΩΣΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΑ ΑΠΟΚΤΗΜΑΤΑ. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΤ' ΑΚ 1262 ΑΡ. 4, ΤΗ ΛΗΨΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΚ 1400 ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΚΠΟΛΔ 693»).

#### ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ

α. Αίτηση του δικαιούμενου συζύγου, β. Περίληψη, κατά το άρθρο 3 Β.Δ. 533/1963 (εις διπλούν), γ. Ληξιαρχική πράξη γάμου (σε επικυρωμένο αντίγραφο), δ. Πιστοποιητικό από το Γραμματέα του αρμόδιου Δικαστηρίου (Πρωτοδικείου), περί μη λύσεως του γάμου ή περί μη ακυρώσεως αυτού. Σε περίπτωση που έχει εγερθεί αγωγή διαζυγίου, επικυρωμένο αντίγραφο της αγωγής διαζυγίου, ε. Καταβολή αστικού τέλους, σε γραμμάτιο (σήμερα 3.6% επί του ποσού για το οποίο ζητείται η εγγραφή υποθήκης) και δικαιωμάτων υποθηκοφύλακα (σήμερα: 7,75 0/000 (3 0/000 Δημοσίου, 3 0/000 Υποθηκοφύλακα και 1,75 ΤΑΧΔΙΚ) επί του ιδίου ποσού).

#### ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΕΝΥΠΟΘΗΚΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ

Η προτεραιότητα μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών κανονίζεται κατά τη χρονολογική τάξη της εγγραφής της υποθήκης τους (**άρθρο 1300 Α.Κ.**). Δανειστές των οποίων οι υποθήκες γράφτηκαν την ίδια ημέρα, ικανοποιούνται σύμμετρα (**άρθρο 1301 Α.Κ.**).

«...Η υποθήκη υπάρχει από τη στιγμή που γίνεται κανονική εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο. **Η ημέρα της εγγραφής κανονίζει την προτίμηση μεταξύ των περισσοτέρων της μιας υποθηκών. Η προτεραιότητα μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών κανονίζεται κατά τη χρονολογική τάξη της εγγραφής της υποθήκης τους.** Παρεμβάλλεται έτσι μεταξύ της στιγμής αποκτήσεως του τίτλου για υποθήκη και της στιγμής εγγραφής αυτού του τίτλου στο βιβλίο υποθηκών ένα χρονικό διάστημα, το κατά πόσο δε αυτό το διάστημα θα είναι είτε βραχύ, και συνεπώς καταρχήν ακίνδυνο για εγγραφή τίτλου για υποθήκη υπέρ άλλου, είτε μακρό και συνεπώς καταρχήν επικίνδυνο για εγγραφή τέτοιου τίτλου υπέρ άλλου εξαρτάται από τη σχετική δραστηριοποίηση εκείνου που διαθέτει τον τίτλο. Εκείνος δε που δραστηριοποιείται σχετικά και εγγράφει στο βιβλίο υποθηκών τον τίτλο του πριν από την εγγραφή στο αυτό βιβλίο τίτλου υποθήκης υπέρ άλλου, έχει προτεραιότητα στην ικανοποίηση των απαιτήσεών του, αυτή δε η κατάσταση δεν αλλάζει εκ του ότι ενδεχομένως εκείνος πρώτος γνωρίζει, κατά την εγγραφή της υπέρ εκείνου υποθήκης ότι υπήρχε υπέρ αυτού του δεύτερου τίτλος για υποθήκη που μάλιστα ενδεχομένως είχε αποκτηθεί πριν από την από εκείνον κτήση του δικού του τίτλου. Περαιτέρω, η εγγραφή της βάσει τίτλου εξ ιδιωτικής βουλήσεως υποθήκης δεν αφαιρεί καταρχήν από τον κύριο το δικαίωμα να παραχωρήσει και σε άλλον υποθήκη στο ίδιο ακίνητο. Βέβαια σε μια τέτοια περίπτωση θα ισχύει ο προαναφερόμενος κανόνας ότι η προτεραιότητα μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών κανονίζεται κατά τη χρονολογική τάξη της εγγραφής της υποθήκης τους...» (ΕφΑθ 2932/1990 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ 645, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΑ 4149/1990 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 846, ΝΟΜΟΣ).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του **Α.Ν. 612/1968**, η εναλλαγή της υποθηκικής τάξης είναι δυνατή μεταξύ υποθηκών που έχουν γραφτεί διαδοχικά. Επιπλέον, απαιτείται σύμβαση μεταξύ των εναλλασσομένων ενυπόθηκων δανειστών, χωρίς να απαιτείται σύμπραξη του οφειλέτη, η δε εναλλαγή πρέπει να σημειώνεται στο βιβλίο υποθηκών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου έναντι των εγγεγραμμένων υποθηκών.

## ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 997 παρ. 3 ΚΠολΔ, σε όποιον επέβαλε την κατάσχεση και στους δανειστές που αναγγέλθηκαν δεν αντιτάσσεται η μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης (ή προσημειώσεως υποθήκης, σύμφωνα με το άρθρο 41 ΕισΝΚΠολΔ) που έγινε μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων, σε οποιονδήποτε τίτλο και αν στηρίζεται η υποθήκη. Η τροπή της προσημειώσεως σε υποθήκη, που έγινε μετά την εγγραφή της κατάσχεσης, είναι έγκυρη και για το δανειστή που επέβαλε την κατάσχεση και για τους δανειστές που έχουν αναγγεληθεί. Κατά την αληθινή έννοια της διατάξεως αυτής, που είναι σύμφωνη με την όλη διάρθρωση και την ενότητα του συστήματος της αναγκαστικής εκτελέσεως, προσεπιβεβαιώνεται δε και από την αναδρομή στα πρακτικά της Συντακτικής Επιτροπής του Σχεδ. ΚΠολΔ (τόμος VIII, σελ 38-39), ως "αναγγελθέντες δανειστές", έναντι των οποίων δεν αντιτάσσεται η, μετά την εγγραφή της κατασχέσεως στο οικείο βιβλίο, μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης ή προσημειώσεως υποθήκης, θεωρούνται όλοι οι δανειστές που αναγγέλθηκαν νομίμως και εμπροθέσμως, κατά το άρθρο 972 ΚΠολΔ, και ως εκ τούτου μετέχουν στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως και της κατατάξεως, όχι δε μόνον εκείνοι που συμπτωματικά είχαν αναγγεληθεί σε χρόνο προγενέστερο της μεταγραφής ή της εγγραφής της υποθήκης ή της προσημειώσεως. Εξάλλου στο άρθρο 999 παρ. 3-4 του ΚΠολΔ (όπως ίσχυε πριν από την αντικατάστασή του με το άρθρο 4 παρ. 24 του ν. 2295/1995 και έχει ενταύθα εφαρμογή, σύμφωνα με τη γενικού διαχρονικού δικαίου διάταξη του άρθρου 50 παρ. 1 ΕισΝΚΠολΔ), ορίζεται ότι το πρόγραμμα του πλειστηριασμού ακινήτου πρέπει να επιδίδεται στον οφειλέτη, στον τρίτο κύριο ή νομέα και στους ενυπόθηκους δανειστές (επομένως δε και στους προσημειούχους δανειστές, κατ' άρθρο 41 ΕισΝΚΠολΔ), μέσα σε είκοσι ημέρες από την ημέρα της κατασχέσεως ή από την κατάθεση της εντολής για συνέχιση της αναγκαστικής εκτελέσεως στον υπάλληλο επί του πλειστηριασμού, όταν πρόκειται για επαναληπτικό πρόγραμμα (κατ' άρθρα 973 παρ. 1 και 999 παρ. 5 ΚΠολΔ), η παράλειψη δε της διατυπώσεως αυτής επιφέρει ακυρότητα του πλειστηριασμού και χωρίς το στοιχείο της βλάβης (άρθρο 999 παρ. 4 σε συνδ. με άρθρο 159 αριθ. 1 ΚΠολΔ). Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι η κατά το άρθρο 999 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ. **επίδοση του προγράμματος πλειστηριασμού ακινήτου (ήδη δε της περιλήψεως της κατασχετήριας εκθέσεως)** πρέπει να γίνεται μόνο στους ενυπόθηκους ή προσημειούχους δανειστές που έχουν εγγράψει την υποθήκη ή την προσημείωση τους πριν από την εγγραφή της κατασχέσεως στο οικείο βιβλίο, αφού μόνο αυτοί μπορούν ν' αντιτάξουν αποτελεσματικά την υπέρ αυτών εγγραφείσα υποθήκη ή προσημείωση έναντι εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και των δανειστών που αναγγέλθηκαν εμπρόθεσμα στον πλειστηριασμό, όχι δε και σε εκείνους που ενέγραψαν υποθήκη ή προσημείωση μετά την εγγραφή της κατασχέσεως στο οικείο βιβλίο, αφού οι υποθήκες ή προσημειώσεις αυτών είναι ανενεργείς απέναντι στον κατασχόντα και τους δανειστές που αναγγέλθηκαν εμπρόθεσμα στον πλειστηριασμό (Ολ. ΑΠ 6/1998)...» (ΑΠ 1644/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 629/2002 ΝοΒ 2002, τ. 50, σελ. 2020, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...δεν έχει σημασία η εκ μέρους του αγοραστή κτήση της νομής του κατασχεθέντος πριν από την εγγραφή της κατάσχεσης, διότι λαμβάνεται υπόψη η κατασχεθείσα κυριότητα (ΑΠ 670/1976 ΝοΒ 25.38), εκτός αν τέτοια νομή είναι δυνατό να θεμελιώσει την προβλεπόμενη από το άρθρ. 936 ΚΠολΔ ανακοπή. Από το γράμμα του άρθρ. 997 παρ. 3 ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με την παρ. 1 του ίδιου άρθρου, συνάγεται ότι δεν απειλείται ακυρότητα των κατά τα ανωτέρω εγγραφών στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών του οικείου υποθηκοφυλακείου ... **ο νόμος ορίζει ότι η μεταγραφή ή εγγραφή υποθήκης δεν αντιτάσσεται σε όποιον, επέβαλε κατάσχεση και στους δανειστές που αναγγέλθηκαν, που σημαίνει ότι αυτή είναι ανενεργός έναντι τρίτων. Δηλαδή η μεταγραφή ή η εγγραφή υποθήκης υποχωρούν προ των συμφερόντων αυτού που επέβαλε κατάσχεση και των**



δανειστών που αναγγέθηκαν και γενικά προ της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης, η οποία προχωρεί χωρίς να υπολογίζει τις ως άνω καταχωρήσεις στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών. Γι' αυτό, μολονότι δεν γίνεται ρητή μνεία από την ανενέργεια της παρ. 3 του άρθρου 997 ωφελείται και ο υπερθεματιστής (ΑΠ 517/72 ΝοΒ 20.1317, Μπρίνιας, ό.π., σελ. 1649), που αντλεί δικαιώματα από την εκτέλεση. Σκοπός των διατάξεων αυτών, με τις οποίες θεωρούνται ανενεργείς οι καταχωρίσεις και εγγραφές, είναι η αποφυγή συμπαιγνιών μεταξύ οφειλέτη και τρίτων και η μη δημιουργία προνομίων, δεδομένου ότι με την κατάσχεση το πράγμα που κατασχέθηκε καθίσταται κοινό, υπέγγυο, σε όλους τους δανειστές (βλ. σχετ. ΟΛΑΠ 6/1998 ΕλλΔνη 39.70, ΕφΑθ 2822/1978 ΝοΒ 27.426, Ι. Μπρίνια, όπ. παραπ., παρ. 531, Νικολόπουλο, στον ΚΠολΔ Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, άρθρ. 997 αρ. 6)...» (ΕφΘεσ 1762/2003 Αρμ 2004, τ. ΝΗ, σελ. 123, ΝΟΜΟΣ). «...Με τις διατάξεις των άρθρων 995 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ και 1294 Α.Κ. ορίζονται, αντίστοιχα, τα ακόλουθα **(1)** Αν πρόκειται για κατάσχεση ενυποθήκου κτήματος, αν η κατάσχεση έγινε κατά του τρίτου κυρίου ή νομέα, πρέπει να επιδοθεί σ' αυτόν και στον οφειλέτη αντίγραφο ή περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 αλλιώς επέρχεται ακυρότητα. Αν η κατάσχεση έγινε κατά του οφειλέτη, πρέπει να επιδοθεί στον τρίτο, κύριο ή νομέα αντίγραφο ή περίληψη της έκθεσης της κατάσχεσης σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 αλλιώς επέρχεται ακυρότητα και **(2)** Ο τρίτος κύριος που παραχώρησε την υποθήκη καθώς και κάθε τρίτος που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο υπόκειται στην εμπράγματα αγωγή του δανειστή με την αναγκαστική εκτέλεση πάνω στο κτήμα, αν δεν προτιμά να εξοφλήσει όλες τις ενυπόθηκες απαιτήσεις στην έκταση που ασφαρίζονται με την υποθήκη. Από το συνδυασμό των διατάξεων που παρατέθηκαν συνάγεται ότι στην έννοια του κατά τις διατάξεις αυτές τρίτου κυρίου ή νομέα περιλαμβάνονται **(α)** ο κύριος του ακινήτου που παραχώρησε υποθήκη για ξένο χρέος, εφόσον, κατά το χρόνο της κατασχέσεως εξακολουθεί να είναι κύριος **(β)** ο νεμόμενος το ενυπόθηκο κτήμα με νόμιμο τίτλο κυριότητας, μεταγεγραμμένο μετά την εγγραφή της υποθήκης, ήτοι ο ειδικός διάδοχος του οφειλέτη μετά την εν λόγω εγγραφή, ο οποίος απόκτησε το ενυπόθηκο κτήμα βεβαρυμένο με την υποθήκη, χωρίς να ευθύνεται ενοχικώς για την πληρωμή του ενυπόθηκου χρέους, **(γ)** εκείνος που έγινε καθολικός ή ειδικός διάδοχος του τρίτου κυρίου που παρεχώρησε για ξένο χρέος την υποθήκη και **(δ)** εκείνος που, μετά την εγγραφή της υποθήκης, απόκτησε με χρησικτησία το ενυπόθηκο κτήμα, εφόσον βέβαια η υποθήκη δεν αποσβέσθηκε με την χρησικτησία. Ο νόμος απαιτεί κτήση κυριότητας και όχι οποιοδήποτε άλλο ενοχικό ή έστω και εμπράγματο δικαίωμα. Εφόσον δε για την κτήση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται, κατ' άρθρο 1033 Α.Κ., μεταγραφή αυτός που δεν μετέγραψε τον τίτλο δεν θεωρείται τρίτος. Ενόψει του ανωτέρω δεν έχει την ιδιότητα του τρίτου ο απλός κάτοχος του ενυπόθηκου ακινήτου καθώς και οποιοσδήποτε άλλος νομέας, που δεν εμπίπτει στις παρατεθείσες διατάξεις, γιατί ασκεί απλώς τη φυσική εξουσία στο ενυπόθηκο ακίνητο διανοία κυρίου (ΑΠ 1402/1994)...» (ΑΠ 1546/2007, ΝΟΜΟΣ). **ΔΗΜΟΣΙΟ – ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ** «...από τις διατάξεις των άρθρων 36 παρ. 4 εδ. β', 37, 38 παρ.1 και 2, 39 παρ. 1 εδ. 1 και 4 εδ. 1 και 61 του ν.δ. 356/1974 "περί κώδικος εισπράξεως δημοσίων εσόδων" (ΚΕΔΕ) προκύπτει, ότι σε περίπτωση επιβολής κατασχέσεως από το Ελληνικό Δημόσιο κατά τις διατάξεις του ΚΕΔΕ σε ακίνητο οφειλέτη του, η εγγραφή προσημειώσεως ή υποθήκης από τρίτον στο ακίνητο αυτό, η οποία γίνεται μετά την εγγραφή στο οικείο βιβλίο της κατασχέσεως του Δημοσίου, είναι αυτοδικαίως άκυρη, μόνον όμως ως προς το Δημόσιο που επέβαλε την κατάσχεση, έναντι του οποίου δεν αναπτύσσει καμία απολύτως ενέργεια. Το αποτέλεσμα αυτό επέρχεται, τόσο στην περίπτωση που ο πλειστηριασμός του ακινήτου έγινε με βάση την κατάσχεση του Δημοσίου, όσο και στην περίπτωση που έγινε με βάση κατάσχεση άλλου δανειστή. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η υπέρ του Δημοσίου και μόνο ακυρότητα της προσημειώσεως ή της υποθήκης που ενεγράφη μετά την κατάσχεση, την οποία αυτό επέβαλε, **μπορεί να αντιταχθεί μόνο υπέρ της αξιώσεως εκείνης, για την οποία το Δημόσιο επέβαλε την προηγούμενη**

κατάσχεσή του καθώς και για συμπληρωματικές απαιτήσεις που αναγγέλθηκαν όμως πριν γίνει η μεταγραφή της σχετικής απαλλοτριωτικής πράξης. (Ολ. ΑΠ 7/1997, 38/1998, 6/1998)...)» (ΑΠ 143/2004 ΝοΒ 2004, τ. 45, σελ. 1561, ΤΝΠ ΔΣΑ). «... η υπέρ του Δημοσίου και μόνο ακυρότητα της προσημειώσεως ή της υποθήκης που ενεγράφη μετά την κατάσχεση, την οποία αυτό επέβαλε, μπορεί να αντισταχθεί μόνο υπέρ της αξιώσεως εκείνης, για την οποία το Δημόσιο επέβαλε την προηγούμενη κατάσχεσή του, όχι δε και υπέρ άλλων απαιτήσεών του, για τις οποίες δεν επέβαλε μεν την κατάσχεση, αναγγέλθηκε όμως στην διαδικασία του πλειστηριασμού του ίδιου ακινήτου που έγινε με βάση άλλη κατάσχεση. Δοθέντος ότι η ακυρότητα αφορά την απαίτηση του Δημοσίου, η οποία συνδέεται με την κατάσχεση, ήτοι με το γεγονός ότι υπέρ αυτής επιβλήθηκε και δεν συνδέεται με την φύση της ούτε με την σχέση της ως παρεπόμενη της απαιτήσεως, για την οποία επιβλήθηκε η κατάσχεση, **το ποσόν για το οποίο επιβλήθηκε η κατάσχεση αποτελεί και το όριο της ακυρότητας αυτής.** Επομένως, υπέρ των προσαυξήσεων εκπροθέσμου καταβολής της απαιτήσεως του Δημοσίου, για την οποία επιβλήθηκε κατάσχεση, που αφορούν τον μετά την κατάσχεση χρόνο, εφ' όσον δεν καλύπτονται από το ποσό, για το οποίο επιβλήθηκε η κατάσχεση, δεν μπορεί να αντισταχθεί η ακυρότητα της προσημειώσεως ή υποθήκης, που εγγράφηκε μετά την επιβολή της κατασχεσεως του Δημοσίου επί ακινήτου, εκπλειστηριαζομένου βάσει κατασχεσεως άλλου δανειστή...» (ΑΠ (ολ) 29/1997 ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ 1521, ΝοΒ 1998, τ. 46, σελ 186, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...στην περίπτωση κατά την οποία το Δημόσιο επέβαλε κατάσχεση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΕΔΕ, επί ακινήτου του οφειλέτη του, για την ικανοποίηση απαιτήσεών του κατ' αυτού, επιτρέπεται μεν στον οφειλέτη, προκειμένου να εξεύρει χρήματα προς ικανοποίηση της απαιτήσεως του Δημοσίου, να χορηγήσει επί του κατασχεθέντος ακινήτου δικαίωμα εγγραφής προσημειώσεως ή υποθήκης σε τρίτους, πλην όμως η εγγραφή αυτή, η οποία γίνεται μετά την εγγραφή της κατασχεσεως του Δημοσίου στο οικείο βιβλίο, είναι αυτοδικαίως άκυρη μόνο ως προς το Δημόσιο, έναντι του οποίου δεν αναπτύσσει καμία ενέργεια. **Τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή και όταν ο πλειστηριασμός δεν έγινε με βάση την κατάσχεση που επέβαλε το Δημόσιο, αλλά με βάση την κατάσχεση άλλου δανειστή που επιβλήθηκε επιτρεπτός, σύμφωνα με τα άρθρα 12 § 1 και 36 § 5 του ΚΕΔΕ, κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ, και το Δημόσιο αναγγέλθηκε στον πλειστηριασμό αυτόν, για την απαίτησή του για την οποία επέβαλε την κατάσχεσή του, υπό την προϋπόθεση βεβαίως ότι τούτο (Δημόσιο) δεν έχει παραιτηθεί της κατασχεσεως του και δεν έχει ακυρωθεί αυτή δικαστικώς (ΟΛΑΠ 3/1988)...**» (ΑΠ 104/1997 ΕλλΔνη 1998, τ. 39, σελ 106, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 143/2004, ΝοΒ 2004, τ. 45, σελ 1561, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**Σε ακίνητο που έχει επιβαρυνθεί με κατάσχεση, η οποία έχει εγγραφεί πριν από την ισχύ του Κ.Πολ.Δ., δηλαδή πριν από την 16 Σεπτεμβρίου 1968, δεν εγγράφεται υποθήκη (Γνμ. Εισ. ΑΠ 15/30.04.1970) ενώ είναι δυνατή η εγγραφή υποθήκης υπέρ του Δημοσίου (Γνωμ. ΝΣΚ 565/30.07.1974).**

#### ΥΠΟΘΗΚΗ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΗ

«...Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1287 ΑΚ, όταν το ενυπόθηκο είναι ασφαλισμένο, το δικαίωμα της υποθήκης ασκείται και στην οφειλόμενη ασφαλιστική αποζημίωση. Ο δανειστής έχει υποχρέωση να καταθέσει το ποσόν της αποζημίωσης δημόσια για να γίνει η διαδικασία της κατάταξης. Αν όμως το ενυπόθηκο είναι οικοδομή, ο οφειλέτης έχει δικαίωμα, μέσα σε έξι μήνες από τότε που επήλθε ο ασφαλιστικός κίνδυνος, να απαιτήσει να διατεθεί το ποσόν της αποζημίωσης, για την αποκατάσταση της οικοδομής. Αν η αποκατάσταση αυτή δεν πραγματοποιηθεί μέσα σε ένα χρόνο από την καταβολή της αποζημίωσης, το ποσόν κατατίθεται δημόσια και γίνεται η διαδικασία της κατάταξης. Η ως άνω διάταξη κατά το εδαφ. 3 δεν έχει εφαρμογή, όταν η ασφαλιζόμενη απαίτηση έχει καταστεί ληξιπρόθεσμη. Στην

περίπτωση αυτή λαμβάνει χώρα άνευ ετέρου η διαδικασία κατατάξεως των πιστωτών επί της ασφαλιστικής αποζημιώσεως, αφού ένας τουλάχιστον ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται σε άμεση εξόφληση του χρέους...» (ΑΠ 528/2007, ΝΟΜΟΣ). «...Ο κύριος του ενυπόθηκου και ασφαλισμένου ακινήτου, σε περίπτωση επελεύσεως του ασφαλιστικού κινδύνου, μετά την αναγγελία της εκχωρήσεως στον οφειλέτη, αποξενώνεται εντελώς και δεν μπορεί να αναμειχθεί στην απαίτηση την οποία έκτοτε αποκτά ο εκδοχέας στον οποίο εκχωρείται η απαίτηση και μόνον αυτός νομιμοποιείται έκτοτε να εγείρει τη σχετική αγωγή για την απαίτηση να την εισπράξει για την εξόφληση της ασφαλιζόμενης απαιτήσεώς του, ανεξαρτήτως του αν αυτή έχει λήξει ή όχι και να αποδώσει στον εκχωρητή το τυχόν υπόλοιπο (ΑΠ 1772/2005 αδημ., ΑΠ 74/2000 ΕλλΔνη 2000.778, ΕΑ 450/2005 ΕΕμπΔ 2005.561, ΕΑ 5250/2004 ΕΕμπΔ 2004.545, ΕΑ 6180/2002 ΕλλΔνη 2003.830). Αν το ύψος του ασφαρίσματος υπερβαίνει την απαίτηση που είναι ασφαλισμένη με την υποθήκη, δηλαδή, τη χρηματική ποσότητα για την οποία έγινε η εγγραφή της υποθήκης (άρθρο 1269 του ΑΚ), τότε η αξίωση κατά του ασφαλιστή περιέρχεται στον ενυπόθηκο δανειστή μόνον κατά το μέρος που συμπίπτει με την ασφαλιζόμενη απαίτησή του. Ως προς το υπόλοιπο ποσό του ασφαρίσματος η αξίωση κατά του ασφαλιστή παραμένει στον ασφαλισμένο κύριο του ενυπόθηκου (ΕΑ 450/2005 ό.π.). Το δικαίωμα αυτό του εκδοχέα προς είσπραξη της απαιτήσεως δεν επηρεάζεται καθόλου από την τυχόν καταβολή της εκχωρηθείσας απαιτήσεως από τον εκχωρηθέντα οφειλέτη στον εκχωρητή ή τρίτο δανειστή αυτού, καθόσον, όπως προελέχθη, μετά την τελείωση της εκχωρήσεως με την αναγγελία, δεν υφίσταται πλέον απαίτηση του εκχωρητή και αντίστοιχη οφειλή προς αυτόν του εκχωρηθέντος οφειλέτη (ΕΑ 5250/ 2004 ό.π., ΕΘ 2638/2003 ΕπισκΕμπΔ 2004.417). Αν πριν την αναγγελία της εκχωρήσεως το χρέος για την εξασφάλιση της πληρωμής του οποίου έγινε η εκχώρηση εξοφληθεί, τότε ο εκδοχέας είναι υποχρεωμένος, με βάση την υφισταμένη μεταξύ αυτού και του εκχωρητή σύμβαση, να αποκαταστήσει στον τελευταίο την απαίτηση είτε με επανεκχώρηση είτε με απόδοσή της αν την εισέπραξε εν τω μεταξύ. Δηλαδή, στην περίπτωση που το χρέος εξοφλήθηκε από τον εκχωρητή, αλλά ο εκδοχέας δεν εισέπραξε την απαίτηση που εκχωρήθηκε, πρέπει να καταρτισθεί νέα σύμβαση μεταξύ εκδοχέα και εκχωρητή για την επανεκχώρησή της από τον δεύτερο στον πρώτο και δεν φθάνει η εξόφληση του χρέους για να αποκτήσει και πάλι ο εκχωρητής την απαίτησή του. Δικαιούχος, δηλαδή, της απαιτήσεως έναντι του οφειλέτη και των τρίτων είναι πάντοτε ο εκχωρητής, ο οποίος και μπορεί να επιδιώξει την είσπραξή της, μόνον όμως, μέχρι της αναγγελίας της εκχωρήσεως στον οφειλέτη. Μετά την περιέλευση της αναγγελίας στον τελευταίο, μόνος δικαιούχος της απαιτήσεως απέναντι στον οφειλέτη και τους τρίτους είναι ο εκδοχέας και ο οφειλέτης δεν ελευθερώνεται αν καταβάλει στον εκχωρητή. Από αυτά παρέπεται ότι, στην περίπτωση που ο εκχωρητής εξόφλησε στον εκδοχέα το χρέος, για την εξασφάλιση του οποίου έγινε η εκχώρηση η οποία αναγγέλθηκε στον οφειλέτη, ο εκδοχέας, που με την αναγγελία έγινε μόνος δικαιούχος της απαιτήσεως απέναντι στον τρίτο, εξακολουθεί να είναι δικαιούχος της απέναντι στον τρίτο ακόμη και αν έγινε επανεκχώρησή της στον εκχωρητή, εφόσον η επανεκχώρηση δεν αναγγέλθηκε στον οφειλέτη, γιατί, μόνον από τη στιγμή της αναγγελίας κόβεται κάθε δεσμός της απαιτήσεως με τον εκχωρητή ή τον επανεκχωρητή, εκδοχέα απέναντι στον οφειλέτη (ΕΑ 7843/1986 Αρμ 1987.670)...» (ΜΠΑ 3115/2006, ΕΠΙΔΙΚΙΑ, 2007, σελ 206, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

«...Κατά το άρθρο 458 ΑΚ, με την εκχώρηση μεταβιβάζονται και οι υποθήκες που ασφαλίζουν την απαίτηση, η δε συμμεταβίβαση αυτή πραγματοποιείται αυτομάτως. Έτσι, με την εκχώρηση απαίτησης που προέρχεται από δάνειο, μεταβιβάζεται και η ασφαλίζουσα την απαίτηση του δανείου υποθήκη. Και ναι μεν η μεταβίβαση αυτής χωρεί αυτοδίκαια κατά την προδιαληφθείσα διάταξη, μη απαιτούσα για το κύρος της

εγγραφή ή σημείωση στα βιβλία υποθηκών, πλην όμως οι λόγοι που επιβάλλουν την κατ' άρθρο 1312 ΑΚ μνεία της εκχώρησης ενυπόθηκης απαίτησης στην οικεία στήλη των βιβλίων υποθηκών και ιδιαίτερα ο συνιστάμενος στον κίνδυνο της εξάλειψης της υποθήκης με συμπαιγνία του παλαιού δικαιούχου του ενυπόθηκου ακινήτου, επιβάλλουν, την κατ' ανάλογη εφαρμογή της παραπάνω διάταξης, μνείας και της δια εκχώρησεως μεταβίβασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης, η οποία αποτελεί μεταβολή των όρων της ασφαλιζόμενης απαίτησης, κατά το άρθρο 1313 ΑΚ. Και ναι μεν, δύναται ο νέος δανειστής της απαίτησης – εκδοχέας να ζητήσει την εγγραφή της εκχώρησης της απαίτησης στο βιβλίο υποθηκών και υποχρεώνεται ο υποθηκοφύλακας να την εγγράψει, πλην όμως δεν δύναται ο εκδοχέας να ζητήσει να διατάξει το δικαστήριο τη σημείωση της εκχώρησης στα οικεία βιβλία υποθηκών, διότι από καμία διάταξη δεν παρέχεται τέτοια εξουσία. Μόνον σε περίπτωση αρνήσεως του υποθηκοφύλακα να προβεί στην εγγραφή της εκχώρησης, για λόγους τους οποίους υποχρεούται να σημειώσει περιληπτικά στο οικείο βιβλίο, διατάσσει αυτή το Δικαστήριο, βάσει του άρθρου 791 ΚΠολΔ, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας...» (ΠΠΗρακ 192/2001, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...κατ' άρθρο ΑΚ 458, αναλόγως εφαρμοζομένου και επί οπισθογράφησης γραμματίου εις διαταγήν, δια της εκχώρησης (οπισθογράφησης εν προκειμένω) μεταβιβάζονται και οι ασφαλιζουσες την απαίτηση υποθήκες, εγγυήσεις, ενέχυρα ή άλλα παρεπόμενα δικαιώματα, η δε συµμεταβίβαση αυτή πραγµατοποιείται αυτοµάτως. Έτσι, διά της οπισθογραφήσεως γραμματίου εις διαταγήν μεταβιβάζεται και η ασφαλιζουσα την εις το γραµµάτιο ενσωµατούµενη απαίτηση, προσηµείωση υποθήκης. Και ναι µεν η μεταβίβαση ταύτης χωρεί αυτοδίκαια εκ της προδιαληφθείσας διάταξης, µη απαιτούσα για το κύρος της εγγραφή ή σημείωση στα οικεία βιβλία υποθηκών, πλην όμως οι λόγοι που επιβάλλουν την κατ' άρθρ. 1312 ΑΚ μνεία της εκχώρησης ενυπόθηκης απαίτησης στην οικεία στήλη των βιβλίων υποθηκών και ιδιαίτερα ο συνιστάμενος στον κίνδυνο της εξάλειψης της υποθήκης με συμπαιγνία του παλαιού δικαιούχου, του ενυπόθηκου ακινήτου, επιβάλλουν την κατ' ανάλογο εφαρμογή της παραπάνω διάταξης μνείας και της δι' οπισθογράφησης ασφαλιζόμενης απαίτησης. Η τέτοια μνεία της δι' οπισθογράφησης του αξιογράφου μεταβίβασης της εις αυτό ενσωματωμένης απαίτησης, αποτελούσα μεταβολή των όρων της ασφαλιζόμενης απαίτησης, δεν δύναται να γίνει ως επί ενυπόθηκης απαίτησης κατ' άρθρ. 1313 ΑΚ και δια συγκαταθέσεως των μερών, διδόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αλλά μόνον με δικαστική απόφαση, εφ' όσον και η εγγραφή της προσημείωσης γίνεται κατ' άρθρ. 1274 ΑΚ, ως αντικατεστάθη δι' άρθρ. 56 ΕισΝΚΠολΔ, μόνον με δικαστική απόφαση, αλλά και διότι η προσημείωση υποθήκης αποτελεί ασφαλιστικό μέτρο διατασσόμενο κατά την διαδικασίαν των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ και η μνεία εις τα βιβλία υποθηκών της μεταβίβασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης, αποτελούσα τροποποίηση τούτου, δεν μπορεί να γίνει παρά μόνο με έκδοση νέας απόφασης μεταρρυθμίζουσας την διατάξασα το ασφαλιστικό μέτρο και εκδιδόμενης κατ' άρθρο 696 παρ. 3 ΚΠολΔ, επί των λόγων της μεταβίβασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης, αποτελούσας μεταβολή των πραγμάτων δικαιολογούσα την μεταρρύθμιση αυτή με αίτηση του έχοντος έννομο συμφέρον νέου κομιστού του γραμματίου εις διαταγήν, της αίτησης στρεφόμενης κατ' αμφοτέρων των μετασχόντων στην δίκη για την έκδοση της μεταρρυθμιστέας απόφασης, δηλαδή κατά εκδότη οφειλέτου και του αρχικού δικαιούχου δανειστού (ΜονΠρωτΚερκ 83/74, ΝοΒ 22, 957, Ε.Α. 74/1974, ΝοΒ 22, 232, Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, Εμπράγματο υπ' άρθρ. ΑΚ 1313 – 1314 αριθμ. 39, 40 και 43 Γνωμοδ. Α. Λουκόπουλος ΝοΒ 10, 497, Ι. Μάρκου «Περί συναλλαγματικής» υπ' άρθρ. 15, 128, Εισαγγ.Πρωτ.Αθ. αριθμ. πρωτ. 477/64, ΝοΒ 13, 457, ΕφΑιγ 21/35 ΕΕΝ Β', 861)» (ΜΠΑ 29759/1995 ΕΕμπΔ 1996, τ. ΜΖ, σελ. 111 ΤΝΠ ΔΣΑ) Βιομηχανική υποθήκη – εκχώρηση ασφαλιζόμενης απαίτησης (ΕφΘεσ 1665/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 428).

## ΥΠΟΘΗΚΙΚΗ ΑΓΩΓΗ

«...Κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1257, 1260 και 1268 ΑΚ, με την εμπράγματη υποθηκική αγωγή, που σαφώς διακρίνεται από την ενοχική, ο δανειστής αποβλέπει στην προστασία του υποθηκικού του δικαιώματος. Το τελευταίο του παρέχει την εξουσία, μόλις το χρέος γίνει απαιτητό, να εκθέσει σε δημόσιο πλειστηριασμό το ενυπόθηκο κτήμα και να επιδιώξει, με την αναγκαστική του πώληση, την εξόφληση του χρέους μέχρι το ποσό που έχει επιτραπεί η εγγραφή της υποθήκης. Με αυτή δεν μπορεί να επιδιώξει κατά των τρίτων εναντίον των οποίων την ασκεί, δηλαδή του τρίτου κυρίου ή νομέα (άρθρα 1294 και 1296 ΑΚ), όπως είναι αυτός που απέκτησε την κυριότητα μετά την εγγραφή της υποθήκης, ως ειδικός διάδοχος του οφειλέτη, κυρίου του ενυπόθηκου, την πληρωμή του χρέους, ούτε καν το ποσό της αξίας του ακινήτου. Κατ' αυτών επιδιώκει μόνο να υποστούν αναγκαστική εκτέλεση επί του ενυπόθηκου ακινήτου, το οποίο και μόνο είναι υπέγγυο στην προαναφερόμενη έκταση, ήτοι μέχρι το ποσό που έχει επιτραπεί η εγγραφή της υποθήκης για την εξόφληση του χρέους. Τούτο βεβαίως εφόσον τα προαναφερόμενα πρόσωπα (κύριος ή νομέας του ακινήτου) δεν προτιμούν να εξοφλήσουν όλες τις ενυπόθηκες απαιτήσεις στην αμέσως παραπάνω έκταση που ασφαλίζονται με την υποθήκη (άρθρο 1294 ΑΚ), οπότε η απόσβεση των απαιτήσεων επιφέρει, όπως έχει ήδη σημειωθεί, και την απόσβεση της υποθήκης...» (ΑΠ 156/1994 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 153, ΝΟΜΟΣ).

## ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΕΧΕΙ ΕΓΓΡΑΦΕΙ ΥΠΟΘΗΚΗ

«...Όπως συνάγεται από το συνδυασμό των άρθρων 427, 431 και 434 ΑΚ, η δημόσια κατάθεση της οφειλομένης παροχής επιφέρει την απόσβεση της ενοχής, σαν να είχε γίνει, κατά το χρόνο της καταθέσεως, καταβολή από τον οφειλέτη, εφόσον ο δανειστής έγινε υπερήμερος ή ο οφειλέτης δεν μπορεί να εκπληρώσει με ασφάλεια την παροχή του για λόγο που αφορά το πρόσωπο του δανειστή ή εξαιτίας εύλογης αβεβαιότητας ως προς το πρόσωπο του...» (ΑΠ 156/1994 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 153, ΝΟΜΟΣ).

## ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ - ΕΝΝΟΙΑ

«...Εξάλειψη κατά τη διάταξη του άρθρου 1324 ΑΚ είναι η διαγραφή της υποθήκης από το βιβλίο υποθηκών, η οποία γίνεται με πράξη του υποθηκοφύλακα. Είναι αντίστοιχα αντίστροφη πράξη της εγγραφής και καταλυτική αυτής, ανάγεται δε στο τυπικό δίκαιο των υποθηκών και επιβάλλεται από την αρχή της δημοσιότητας και την ανάγκη ασφάλειας των συναλλαγών, ώστε να γίνει και προς τους τρίτους γνωστή η αλλαγή της νομικής καταστάσεως του ακινήτου. Συνήθως, ακολουθεί ως συμπληρωματική πράξη την απόσβεση της υποθήκης, εξάλειψη όμως γίνεται, για τον προαναφερθέντα σκοπό, και όταν αυτή έχει εγγραφεί άκυρα. Η εξάλειψη διενεργείται (κατά τα προβλεπόμενα στο ανωτέρω κανονιστικό διάταγμα της 19/23.07.1941) από τον υποθηκοφύλακα, κατόπιν αιτήσεως προς αυτόν όποιου έχει έννομο συμφέρον για την εξάλειψη, συνοδευόμενης από το αντίγραφο της παρασχεθείσης συναινέσεως του δανειστή ή της δικαστικής αποφάσεως που διατάζει την εξάλειψη (Α. Γεωργιάδη – Μ. Σταθόπουλου ό.π. υπό το άρθρο 1324 ΙΙ, ΙΙΙ σελ. 613-615). Η αιτία που η ανωτέρω διάταξη απαιτεί μία από τις προαναφερθείσες προϋποθέσεις για να προβεί ο υποθηκοφύλακας στην εξάλειψη, είναι ότι δεν μπορεί ν' ανατεθεί σ' αυτόν η διαπίστωση αν έλαβε χώρα κάποιος αποσβεστικός λόγος της υποθήκης απ' όσους αναγράφονται στο νόμο, ούτε βεβαίως η διάγνωση της συνδρομής γεγονότων που καθιστούν αυτή άκυρη, η οποία απαιτεί κατ' ουσίαν διάγνωση της υπάρξεως ή ανυπαρξίας δικαιώματος, δικαιοδοσία την οποία δεν έχει (Α. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου υπό το άρθρο 1324 ΙΙ σελ. 614). Η εξάλειψη της

υποθήκης δεν πρέπει να αντιμετωπισθεί στενά σαν μια τυπική μόνο πράξη, που διενεργείται απλώς για λόγους τάξεως. **Η εξάλειψη είναι απαραίτητο στοιχείο για την οριστική κατάργηση του δικαιώματος της υποθήκης, όσο δε αυτή είναι εγγεγραμμένη, εξακολουθεί και να παράγει έννομες συνέπειες, έστω και εάν έχει αποσβεστεί ή έχει ακύρως εγγραφεί.** Για την οριστική απώλεια του δικαιώματος του δανειστή και παύση παραγωγής των εννόμων συνεπειών της υποθήκης απαιτείται διαγραφή αυτής (Α. Γεωργιάδη – Μ. Σταθόπουλου ό.π. υπό τα άρθρα 1327 - 1328 ΙΙ, ΙΙΙ σελ. 622 και υπό το άρθρο 1331 ΙΙ, ΙΙΙ σελ. 630). 3. **Οι ως άνω τρόποι εξαλείψεως της υποθήκης (συναίνεση δανειστή, δικαστική απόφαση) προβλέπονται για όλες τις υποθήκες, δηλαδή και εκείνες που έχουν εγγραφεί δυνάμει του νόμου και για εκείνες που έχουν εγγραφεί κατόπιν δηλώσεως του οφειλέτη ή δικαστικής αποφάσεως.** Διάταξη νόμου η οποία να κάνει διάκριση είτε ως προς τη δυνάμει του νόμου εγγραφείσα είτε ως προς την υπέρ του Δημοσίου ειδικότερα εγγραφείσα υποθήκη δεν υφίσταται (ιδ. σχ. και γνωμ. έγγραφο Νομ. Υπηρεσίας Υπ. Οικ/κών 6470/1982). 4. Εξάλλου, για να είναι έγκυρη η συναίνεση του δανειστή για την εξάλειψη της υποθήκης πρέπει κατ' άρθρο 1325 του ΑΚ να υποβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ο οποίος προβλέπεται επί ποινή ακυρότητας. (Πρ.Θεσ. 278/1972 Αρμ. 26.267, Γν.Εισ.Πρ.Αθ. 82950/1961 Ελ.Δ/νη 3.227, Γν.Εισ.ΑΠ 5/1963 ΝοΒ 12.137, Α. Γεωργιάδη – Μ. Σταθόπουλου ό.π. υπό το άρθρο 1325 σελ. 615 Ι και ΙΙ). Η δικαιοπραξία αυτή είναι εμπράγματη (διάθεση εμπραγμάτου δικαιώματος), μονομερής, μη απευθυντέα και μη ανακλητή (Εφ.Αθ. 2322/1971 Αρμ 25.1083, Α. Γεωργιάδη – Μ. Σταθόπουλου ό.π. – ιδ. όμως και Γνωμ. 359/1987 ΝΥΔ)...» (ΓνμΝΣΚ 51/2007, ΝΟΜΟΣ). **ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΙΡΕΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ** «...από τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 579 ΚΠολΔ, που ορίζει ότι: «Αν αναιρεθεί η απόφαση, οι διάδικοι επανέρχονται στην κατάσταση που υπήρχε πριν από την απόφαση που αναιρέθηκε και η διαδικασία πριν από την απόφαση αυτή ακυρώνεται μόνο εφόσον στηρίζεται στην παράβαση με την οποία έγινε δεκτή η αναίρεση. Κάθε απόφαση που στηρίζεται σ' αυτήν που αναιρέθηκε αναιρείται, εφόσον οι λόγοι της αναίρεσης αναφέρονται και σ' αυτήν», προκύπτει ότι η απόφαση που αναιρέθηκε αποβάλλει κάθε ισχύ, θεωρούμενη ως εντελώς άκυρη και, επομένως, παύει να έχει ισχύ δεδικασμένου κατά τα άρθρα 321 επ. του ίδιου κώδικα, εκτελεστότητα και να αποτελεί τίτλο προς εγγραφή υποθήκης (άρθρο 1263 ΑΚ), ενώ **η υποθήκη που έχει ήδη διαγραφεί εγγράφεται εκ νέου...**» (ΑΠ 1360/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ** «...αν με δικαστική απόφαση ή με άλλο τίτλο από τους αναφερόμενους στα άρθρα 1261-1263 του ίδιου κώδικα επιτραπεί η εγγραφή υποθήκης για την ασφάλεια ορισμένης απαίτησης μέχρι ορισμένο ποσό, το ακίνητο που υποθηκεύθηκε ασφαλίζει την απαίτηση μόνο για το ποσό αυτής για το οποίο έχει εγγραφεί η υποθήκη στα βιβλία υποθηκών, η δε απόσβεση της απαίτησης αυτής με οποιοδήποτε τρόπο, όπως με δημόσια παρακατάθεση, κατά τα άρθρα 427 επ. ΑΚ, εφόσον είναι πλήρης, επιφέρει απόσβεση και της υποθήκης, η οποία εξαλείφεται από το βιβλίο υποθηκών, είτε με τη συναίνεση του δανειστή είτε με τελεσίδικη απόφαση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1317 και 1324 ΑΚ. (ΑΠ 1278/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1218/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, Εφ.ΑΔ 1/2008, σελ. 75, ΑΠ 723/2006 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1087, ΑΠ 560/2006 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 813) (ορ. και παραπάνω σελ. 104).

#### **ΠΩΣ ΕΞΑΛΕΙΦΕΤΑΙ Η ΥΠΟΘΗΚΗ**

**α.** Με τη συναίνεση του ενυπόθηκου δανειστή, η οποία πρέπει να έχει τη μορφή συμβολαιογραφικού εγγράφου.

**Κατ' εξαίρεση η υποθήκη που γράφτηκε με απλό έγγραφο του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., μπορεί να εξαλειφθεί κατά τον ίδιο τρόπο.**

**β.** Με δικαστική απόφαση που διατάσσει την εξάλειψη. Οι δικαστικές αποφάσεις, που διατάσσουν την εξάλειψη πρέπει να καταστούν αμετάκλητες (**άρθρο 565 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ.**). **ΔΩΣΙΔΙΚΙΑ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ** «...κατά το άρθρο 29 παρ. 1 ΚΠολΔ, υπάγονται

στην αποκλειστική αρμοδιότητα του δικαστηρίου, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, εκτός των άλλων και οι διαφορές που αφορούν σε εμπράγματα δικαιώματα επί του ακινήτου. Από τη διατύπωση της διάταξης αυτής, που ομιλεί όχι για εμπράγματα αγωγές αλλά για αγωγές που αφορούν σε εμπράγματα δικαιώματα, έννοια κατά πολύ ευρύτερη, συνάγεται, κατά τη γνώμη που το δικαστήριο θεωρεί ορθότερη, ότι στην τοπική αποκλειστική δικαιοδοσία της τοποθεσίας του ακινήτου υπάγονται και ενοχικές αγωγές, αρκεί να αφορούν σε εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου. Τέτοια αγωγή αναμφίβολα είναι και αυτή που διώκει την εξάλειψη της υποθήκης, ανεξάρτητα από τον ενοχικό χαρακτήρα της, αφού, σύμφωνα με το άρθρο 973 ΑΚ, η υποθήκη είναι εμπράγματο δικαίωμα (ΕφΑθ 6346/1996 ΕλλΔνη 38.1879 και παραπομπές σ' αυτή, ΕφΑθ 1330/1975 Αρμ. 29.259, Βαθρακοκοίλη, ΚωδΠολΔικ, κάτω από το άρθρο 29 παρ. 5 και 21)...» (ΕφΑθ 369/2002 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 783, ΤΝΠ ΔΣΑ).

**Υ.** Βάσει της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, όταν το ακίνητο εξετέθη σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό (**άρθρα 1005 και 966 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ.**). «...“Η καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή επιφέρει απόσβεση της υποθήκης ή προσημείωσης που υπάρχει επάνω στο ακίνητο. Ο υπερθεματιστής μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος έχει δικαίωμα να ζητήσει την εξάλειψη των υποθηκών, προσημειώσεων και κατασχέσεων που είναι γραμμένες στο ακίνητο. Αν ο πλειστηριασμός ακυρωθεί, αναβιώνουν αυτοδικαίως οι υποθήκες και οι προσημειώσεις που εξαλείφθηκαν ο υποθηκοφύλακας έχει υποχρέωση να κάνει σχετική σημείωση στα ειδικά βιβλία, όταν του προσαχθεί αντίγραφο της ακυρωτικής απόφασης”. Από τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου προκύπτουν μεταξύ άλλων: **α)** ότι η προβλεπόμενη από αυτές ρύθμιση ισχύει όχι μόνο για την υποθήκη ή την προσημείωση υπέρ του δανειστή που επέσπευσε τον πλειστηριασμό αλλά για όλες αδιακρίτως τις υποθήκες ή προσημειώσεις οποιουδήποτε δανειστή από οποιονδήποτε τίτλο, ανεξάρτητα από το αν ο πλειστηριασμός ενεργήθηκε με βάση τις κοινές διατάξεις του ΚΠολΔ ή τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 «περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιριών» ή του ΚΕΔΕ και **β)** ότι, αν ακυρωθεί ο πλειστηριασμός, οι υποθήκες και προσημειώσεις, που είχαν εξαλειφθεί με αίτηση του υπερθεματιστή μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος, αναβιώνουν αυτοδικαίως (δηλ. χωρίς την ανάγκη δικαστικής περί τούτου αποφάσεως) με αναδρομική ενέργεια, ήτοι με τη χρονική σειρά της εγγραφής τους. Η αναβίωση όμως αυτή επέρχεται μόνο από και με τη σημείωση από τον υποθηκοφύλακα στα σχετικά βιβλία της ακυρωτικής του πλειστηριασμού αποφάσεως, χωρίς την οποία οι δικαιούχοι των υποθηκών και προσημειώσεων δανειστές δεν δικαιούνται να επικαλεσθούν ή να ασκήσουν τις εξουσίες τους από τα δικαιώματα αυτά. Τούτο είναι σύμφωνο και με την αρχή της δημοσιότητας, που διέπει το δίκαιο των υποθηκών και με την ασφάλεια των συναλλαγών...» (ΑΠ 397/2003 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 746).

**Εξυπακούεται ότι, στις περιπτώσεις που επιτρέπεται η εγγραφή υποθήκης με ιδιωτικό έγγραφο, μπορεί να εξαλειφθεί με τον ίδιο τρόπο.**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Όπως προελέχθη, σύμφωνα με τη **γνωμοδότηση 5/1963 του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου**, η εγγραφή της υποθήκης, καθώς και ο περιορισμός και η εξάλειψή της, δεν είναι δυνατόν να γίνουν με δικαστικές εκθέσεις, όπως πρακτικά συμβιβασμού, δικαστική ομολογία κ.λ.π. Έτσι δεν μπορεί να διαταχθεί η εξάλειψη υποθήκης με το κατά το άρθρο 214Α ΚΠολΔ πρακτικό συμβιβαστικής επίλυσης της διαφοράς, παρά το γεγονός ότι μετά την επικύρωσή του από τον Πρόεδρο του Πολυμελούς Πρωτοδικείου έχει τα ίδια αποτελέσματα με τον δικαστικό συμβιβασμό (άρθρ. 243 παρ. 1 ΚΠολΔ) (ΜΠΘεσ 23913/2002, Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 73, ΤΝΠ ΔΣΑ). **Αντίθετα, έκρινε η υπ' αριθμ. 32056/2006 απόφαση του ΜΠΘεσ (Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 1157), η οποία δέχθηκε ότι το πρακτικό εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς εξομειώνεται με δικαστική απόφαση. (ορ. και σελ. 87 επ.)**

## ΠΑΡΟΧΗ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΓΙΑ ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΤΗΣ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

«...Αρμόδιο όργανο για την παροχή της συναίνεσης του Δημοσίου προς εξάλειψη της υπ' αυτού εγγραφείσης υποθήκης εκ των ως άνω λόγων (απόσβεση αυτής λόγω θανάτου του οφειλέτη και ακυρότητα εγγραφής λόγω ελλείψεως δικαιώματος κυριότητας του οφειλέτη επί του βεβαρημένου ακινήτου) είναι το όργανο με επιμέλεια του οποίου αυτή ενεγράφη προς πληρέστερη εξασφάλιση των απαιτήσεων του Δημοσίου από φόρους, δηλαδή ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., στο πλαίσιο των διαγραφόμενων από τη διάταξη του άρθρου 4 του π.δ/τος 16/1989 αρμοδιοτήτων του, ως εκπρόσωπος δηλαδή του Δημοσίου ενώπιον οιασδήποτε Αρχής σε κάθε υπόθεση που αφορά τη Δ.Ο.Υ. στην οποία προΐσταται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από το νόμο και μάλιστα άνευ συμπράξεως άλλου οργάνου προς εξάλειψη της εγγραφής και δη του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (Ν.Σ.Κ.). Κατά τον ισχύοντα περί Ν.Σ.Κ. νόμο (ν. 3086/2002) και σε αντίθεση με το παρελθόν (ιδ. άρθρο 10 παρ. 1 ν. 1256/1982, ΦΕΚ Α 65, άρθρο 4 περ. β του π.δ/τος 671/1989, ΦΕΚ Α 140, άρθρ. 39 ν. 1884/1990, ΦΕΚ Α 81) και ειδικότερα κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του νόμου τούτου, στις οποίες περιοριστικά αναφέρονται οι αρμοδιότητες του Ν.Σ.Κ. και οι οποίες είναι ως εκ του περιεχομένου τους στενά ερμηνευτές, ενόψει και της καταργητικής διατάξεως του άρθρου 62, σχετική αρμοδιότητα του Ν.Σ.Κ. δεν υφίσταται. **Ως εκ τούτου, πρακτικό γνωμοδοτήσεως του Ν.Σ.Κ. εγκρινόμενο από τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών, ως προϋπόθεση της παροχής συναίνεσης του Δημοσίου προς εξάλειψη της εγγραφείσης υπέρ αυτού υποθήκης, ως απαραίτητου δηλαδή τύπου της διαδικασίας, δεν απαιτείται.** Βεβαίως, σε πολλές περιπτώσεις η παροχή ή μη συναίνεσης του Δημοσίου για την εξάλειψη των υπέρ αυτού εγγεγραμμένων υποθηκών, ενδεχομένως να παρουσιάζει δυσχέρεια ή πολυπλοκότητα, ιδίως σε περιπτώσεις άκυρης εγγραφής. Στις περιπτώσεις αυτές εξυπακούεται, ότι το ως άνω αρμόδιο για την παροχή συναίνεσης όργανο δύναται να απευθυνθεί στο Ν.Σ.Κ. και να ζητήσει τη συνδρομή του, στο πλαίσιο της προβλεπόμενης στην περίπτωση του άρθρου 2 του ν. 3086/2002 αρμοδιότητας του, καθοδηγήσεως δηλαδή των ενεργειών της Διοικήσεως με νομικές γνωμοδοτήσεις...» (ΓνωμΝΣΚ 51/2007, ΝΟΜΟΣ).

## ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΕΓΓΡΑΦΕΙΣΗΣ ΣΕ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ

«...Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 1167 του ΑΚ η επικαρπία αποτελεί δικαίωμα περιορισμένης χρονικής διάρκειας, εφόσον δεν έχει ορισθεί με την συστατική πράξη της διαφορετικά, αποσβέννυται δε με το θάνατο του επικαρπωτή. Κλασσική περίπτωση συστάσεως επικαρπίας αποτελεί η μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας από τον κύριο του πράγματος και η παρακράτηση της επικαρπίας εφόρου ζωής του κυρίου, οπότε αποβίωσαντος του επικαρπωτή ο ψιλός κύριος αποκτά πλέον την πλήρη κυριότητα, αποκτά δε το δικαίωμα της επικαρπίας όχι βάσει διαδοχής ή με άλλο τρόπο, αλλά οι εξουσίες και χρησιμότητες του πράγματος έλκονται και ευνοούνται υπό της κυριότητας, η οποία βάσει της ελαστικότητας ανακτά αυτομάτως τη φυσική αυτής τελειότητα. Αποφασιστικό εδώ δεν είναι το πρόσωπο του κυρίου που παραχώρησε την επικαρπία, αλλά η υποστροφή αναφέρεται στην κυριότητα που υπάρχει κατά το χρόνο της αποσβέσεως του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας. Η κατ' άρθρο 1167 ΑΚ απόσβεση, κατά την ορθότερη και κρατούσα άποψη, δεν ταυτίζεται με την κατ' ΑΚ 1168 ένωση (consolidatio) στο πρόσωπο του κυρίου και της επικαρπίας, η οποία επίσης αποτελεί λόγο αποσβέσεως αυτής, και συνεπώς εάν ο ψιλός κύριος κληρονομήσει τον επικαρπωτή η επικαρπία αποσβέννυται λόγω του θανάτου αυτού. Η αποδοχή της αντίθετης απόψεως δεν συμβιβάζεται με την έννοια της ΑΚ 1167 που προβλέπει ένα αποσβεστικό λόγο με την επέλευση του οποίου παύει η επικαρπία, αυτό δε ισχύει και όταν ο κύριος κληρονομεί τον επικαρπωτή. (ΕΑ 4920/2004 ΝΟΜΟΣ, ΕφΚερ. 4/2001 Επιθ.Δ 2001.88, Εφ.Αθ. 9371/2001 Δνη 2003.828, Α. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου



ό.π. υπό το άρθρο 1167 II σημ. 1, 2 σελ. 134, υπό το άρθρο 1168 I, II, σελ. 140 όπου και αντίθετες απόψεις των ιδίων ο.π. υπό το άρθρο 1259 σημ. 19, σελ. 433, και υπό το άρθρο 1265 II, σημ. 7 σελ. 460, Τ. Αθανασόπουλου Συμβολαιογραφικό Δίκαιο σελ. 311, 321 και 323 - άλλως Γν.Εισ.Πρωτ.Μεσ. 1/1974 Ελ.Δ. 530, Χ. Παπαδάκη Αγωγές Απόδοσης Μισθίου Νο 388, Κ. Παπαδόπουλου Αγωγές Εμπ. Δικαίου, τόμος Β' 1992, σελ. 387, παρ. 39, Χ. Παπαδάκη, Σύστημα Εμπορικών Μισθώσεων, τόμος πρώτος Νο 469). **Αποσβεσθείσης, άλλωστε, εκ του ως άνω λόγου της επικαρπίας αποσβέννυται και η επ' αυτής εγγραφείσα υποθήκη** (Εφ.Κερκ. 64/2001 ό.π., Α. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου ό.π. υπό το άρθρο 1259 σημ. 19, σελ. 435, Τ. Αθανασόπουλου ό.π. σελ. 377, 418)...» (ΓνωμΝΣΚ 51/2007, ΝΟΜΟΣ).

## **ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

«...**Αν ο πλειστηριασμός ακυρωθεί, αναβιώνουν αυτοδικαίως οι υποθήκες και οι προσημειώσεις που εξαλείφθηκαν. Ο υποθηκοφύλακας έχει υποχρέωση να κάνει σχετική σημείωση στα ειδικά βιβλία, όταν του προσαχθεί αντίγραφο της ακυρωτικής απόφασης**». Από τις διατάξεις του παραπάνω άρθρου προκύπτουν μεταξύ άλλων: **α)** ότι η προβλεπόμενη από αυτές ρύθμιση ισχύει όχι μόνο για την υποθήκη ή την προσημείωση υπέρ του δανειστή που επέσπευσε τον πλειστηριασμό αλλά για όλες αδιακρίτως τις υποθήκες ή προσημειώσεις οποιουδήποτε δανειστή από οποιονδήποτε τίτλο, ανεξάρτητα από το αν ο πλειστηριασμός ενεργήθηκε με βάση τις κοινές διατάξεις του ΚΠολΔ ή τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7/13.8.1923 “περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιριών” ή του ΚΕΔΕ και **β)** ότι, αν ακυρωθεί ο πλειστηριασμός, οι υποθήκες και προσημειώσεις, που είχαν εξαλειφθεί με αίτηση του υπερθεματιστή μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος, αναβιώνουν αυτοδικαίως (δηλ. χωρίς την ανάγκη δικαστικής περί τούτου αποφάσεως) με αναδρομική ενέργεια, ήτοι με τη χρονική σειρά της εγγραφής τους. Η αναβίωση όμως αυτή επέρχεται μόνο από και με τη σημείωση από τον υποθηκοφύλακα στα σχετικά βιβλία της ακυρωτικής του πλειστηριασμού αποφάσεως, χωρίς την οποία οι δικαιούχοι των υποθηκών και προσημειώσεων δανειστές δεν δικαιούνται να επικαλεσθούν ή να ασκήσουν τις εξουσίες τους από τα δικαιώματα αυτά. Τούτο είναι σύμφωνο και με την αρχή της δημοσιότητας, που δίδει το δικαίωμα των υποθηκών και με την ασφάλεια των συναλλαγών...» (ΑΠ 397/2003 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 1860, ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 745, ΝΟΜΟΣ).

## **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ - ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Με τον όρο κατάσχεση εννοούμε την πράξη εκείνη, με την οποία επέρχεται από κρατικά όργανα η νομική και υλική δέσμευση περιουσιακού στοιχείου του οφειλέτη, προκειμένου να ικανοποιηθεί απαίτηση του δανειστή του κατά την διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως. Διακρίνεται, μεταξύ των άλλων, σε **αναγκαστική** και **συντηρητική**. Η πρώτη, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της αναγκαστικής εκτελέσεως, αποβλέπει στην **ικανοποίηση του δανειστή διά της πωλήσεως (πλειστηριασμού) του κατασχεθέντος**. Η δεύτερη, η οποία διενεργείται, **χωρίς εκτελεστό τίτλο, αποβλέπει στην εξασφάλιση μελλοντικής αναγκαστικής εκτελέσεως, όταν συμπληρωθούν οι κατά νόμο προϋποθέσεις που θα την επιτρέπουν**.

## **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΚΑΙ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

«...Η αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου που δεν ανήκει στην κυριότητα εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση δεν είναι δικονομικά άκυρη, ώστε να υπόκειται σε ανακοπή κατά το άρθρο 933 ΚΠολΔ, αλλά η έλλειψη κυριότητας καθιστά ανενεργό και απρόσφορη την αναγκαστική εκτέλεση, η οποία δεν μπορεί να προσπορίσει την κυριότητα του ακινήτου στον υπερθεματιστή και συγχρόνως προσβάλλει την

κυριότητα του πραγματικού δικαιούχου σ' αυτό, ο οποίος και μόνο μπορεί να επιδιώξει την ακύρωση της κατάσχεσης με ανακοπή του άρθρου 936 ΚΠολΔ (βλ. ΕΑ 9669/90 Δνη 1991 1081, Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση άρθρο 936, σελ. 482 επ., Β. Βαθρακοκόλη άρθρο 936 ΚΠολΔ, σελ. 435 επ.), ενώ εξάλλου η ανακόπτουσα (σημ. καθής η εκτέλεση) δεν έχει έννομο συμφέρον, το οποίο είναι απαραίτητο για την παροχή δικαστικής προστασίας με τη μορφή της ανακοπής του άρθρου 933 ΚΠολΔ, να επικαλεσθεί την ακυρότητα λόγω ελλείψεως κυριότητας σ' αυτήν επί του υπό πλειστηριασμού ακινήτου, και μη επιδόσεως της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης στους πραγματικούς κυρίους αυτού...» (ΕφΑθ 4201/2006 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 857).

#### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΤΑΓΗ**

«...Η προσωρινή διαταγή του δικαστή, που εκδίδεται σε υπόθεση της διαδικασίας ασφαλιστικών μέτρων, όπως και **το σημείωμά του για την παρεμπόδιση της αναγκαστικής εκτέλεσης, αποτελεί, ενόψει της εκ του νόμου εξουσίας του προς τούτο, εκτελεστή πράξη της δικαστικής αρχής, που δεσμεύει και τα όργανα της εκτελέσεως στα οποία γνωστοποιήθηκε.** Τούτο δε ακόμη και αν στη συγκεκριμένη περίπτωση δε συνέτρεχαν οι κατ' ιδίαν νόμιμοι όροι για την έκδοση του σημειώματος, τη συνδρομή των οποίων δεν επιτρέπεται να ελέγχουν τα όργανα της εκτελέσεως...» (ΑΠ (ολ) 4/2004 ΝοΒ 2004, τ. 52, σελ 962, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...συνηθισμένο περιεχόμενο της προσωρινής διαταγής είναι η επιβαλλόμενη στον καθ' ου παράλειψη νομικής πράξεως με την μορφή απαγορεύσεως μεταβολής της νομικής καταστάσεως των περιουσιακών του στοιχείων. Η διάθεση αυτών παρά την απαγόρευση προκαλεί, εφόσον προηγήθηκε γνωστοποίηση της προσωρινής διαταγής στον καθ' ού η εκτέλεση, ακυρότητα σχετική, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 175 του ΑΚ και 691 παρ. 2 του ΚΠολΔ, αφού η προσωρινή διαταγή δεν είναι δικαστική απόφαση (βλ. ΑΠ 561/1999 ΕΛΔ 41,63). Ακόμη η προσωρινή διαταγή καταχωρίζεται, είτε στην αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, είτε στα πρακτικά, εφόσον τηρούνται, εκτελείται κατά το άρθρο 700 παρ. 3 του ΚΠολΔ και ισχύει το πολύ μέχρι τη δημοσίευση της απόφασης των ασφαλιστικών μέτρων (βλ. Κράνη, στον Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚΠολΔ, έκδοση 2000, τόμο Β', άρθρο 691, σελ. 1347 επ. παρ. 2 και ΑΠ 1024/1983 ΝοΒ 32.653)...» (ΕφΑθ 1876/2007, ΕφΑΔ 2008, σελ. 358, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΚΑΤΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥ**

«...Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 921 § 1,2, 925 §2 Κ.Πολ.Δ. και 1847 εδ. α' Α.Κ προκύπτει με σαφήνεια, ότι όταν έχει αρχίσει αναγκαστική εκτέλεση κατά του οφειλέτη, ο οποίος στη συνέχεια απεβίωσε, δεν μπορεί να συνεχιστεί η αναγκαστική εκτέλεση κατά του κληρονόμου του, πριν ο τελευταίος αποδεχθεί την κληρονομιά ή διοριστεί κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς ή πριν περάσει προθεσμία τεσσάρων μηνών από τη δημοσίευση της διαθήκης, εφόσον ο κληρονομούμενος είναι κάτοικος εσωτερικού και εφόσον μετά την παρέλευση της προθεσμίας αποποίησης επιδοθεί στον κληρονόμο η επιταγή και αυτό γιατί ναι μεν κατά το άρθρο 1846 Α.Κ ο κληρονόμος μετά τον θάνατο του κληρονομούμενου αποκτά αυτοδίκαια την κληρονομιά, αλλά το δικαίωμά του από την κτήση είναι προσωρινό και μετακλητό, γιατί τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της εμπρόθεσμης αποποίησης της κληρονομιάς, οπότε η κτήση αναιρείται και θεωρείται ότι ποτέ δεν χώρησε και βέβαια με την αποδοχή της κληρονομιάς, ρητή ή σιωπηρή, γίνεται οριστική η κτήση της κληρονομιάς. Περαιτέρω η προθεσμία για την αποποίηση της κληρονομιάς αρχίζει από τότε που ο κληρονόμος έλαβε γνώση της επαγωγής, ήτοι του θανάτου του κληρονομούμενου και ότι είναι ο πλησιέστερος συγγενής του, αν δεν υπάρχει διαθήκη, ως επίσης και το λόγο της επαγωγής αν δηλ. είναι κληρονόμος από διαθήκη ή εξ' αδιαθέτου, η προθεσμία δε για την αποποίηση είναι τεσσάρων μηνών εφόσον ο κληρονομούμενος είναι κάτοικος Ελλάδας και στην περίπτωση της εκ

διαθήκης διαδοχής δεν αρχίζει πριν δημοσιευτεί η διαθήκη, έστω και αν ο κληρονόμος γνώριζε την ύπαρξη διαθήκης και το περιεχόμενό της (βλ. Ν. Παπαντωνίου, Κληρονομικό Δίκαιο, εκδ. 1989 σελ. 88 επ.). Συνεπώς, μετά από αυτά οποιαδήποτε πράξη εκτέλεσης γίνεται πριν την αποδοχή της κληρονομιάς ή πριν το διορισμό κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς ή πριν την παρέλευση της παραπάνω προθεσμίας για αποποίηση της κληρονομιάς, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και η επίδοση της επιταγής προς τον κληρονόμο για τη συνέχιση της αναγκαστικής εκτέλεσης, είναι άκυρη και χωρίς τη συνδρομή βλάβης, λόγω του επιτακτικού χαρακτήρα των παραπάνω διατάξεων, ενώ η εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 921 § 1 Κ.Πολ.Δ. δεν συναρτάται από τη γνώση του επισπεύδοντα του θανάτου του καθού η εκτέλεση οφειλέτη του ή των γεγονότων αποδοχής ή αποποίησης της κληρονομιάς, ούτε ο νόμος επιτάσσει κάποια ειδοποίηση, αλλ' αρκεί το γεγονός του θανάτου του καθού η εκτέλεση οφειλέτη (βλ. Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, Ερμ. Κ.Πολ.Δ. στα άρθρα 921 και 925, Β. Βαθρακοκοίλη Κ.Πολ.Δ., Ερμηνευτική Νομολογική ανάλυση στο άρθρο 921, Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση εκδ. Β 1978, αρθρ. 921 σελ. 273 επ.).» (ΜΠρόδου 1275/2004, ΝΟΜΟΣ).

### **ΠΩΣ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ Η ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ**

Σύμφωνα με τα **άρθρα 904 και 951 Κ.Πολ.Δ.**, για να επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση, απαραίτητη είναι η ύπαρξη εκτελεστού τίτλου στο όνομα του δανειστή.

**Σύμφωνα με το άρθρο 904 ΚΠολΔ εκτελεστοί τίτλοι είναι:** α) οι τελεσίδικες αποφάσεις και οι αποφάσεις κάθε ελληνικού δικαστηρίου που κηρύχθηκαν προσωρινά εκτελεστές, β) οι διαιτητικές αποφάσεις, γ) τα πρακτικά ελληνικών δικαστηρίων που περιέχουν συμβιβασμό ή προσδιορισμό δικαστικών εξόδων, δ) τα συμβολαιογραφικά έγγραφα, μόνον όμως όταν η απαίτηση που πηγάζει από αυτά είναι βέβαιη και εκκαθαρισμένη, ε) οι διαταγές πληρωμής, τις οποίες εκδίδουν Έλληνες Δικαστές, στ) οι αλλοδαποί τίτλοι που κηρύχθηκαν εκτελεστοί στη χώρα μας, ζ) οι διαταγές και πράξεις που αναγνωρίζονται από το νόμο ως τίτλοι εκτελεστοί.

Σύμφωνα με το **άρθρο 954 Κ.Πολ.Δ.** για την κατάσχεση συντάσσεται και υπογράφεται κατασχετήρια έκθεση από τον δικαστικό επιμελητή, ο οποίος την διενεργεί κατόπιν σχετικής παραγγελίας από τον πληρεξούσιο Δικηγόρο του επισπεύδοντος δανειστή και αφού έχει προηγηθεί η επίδοση στον οφειλέτη επιταγής προς πληρωμή κάτωθι κεκυρωμένου αντιγράφου εξ απογράφου του εκτελεστού τίτλου, που δικαιολογεί την αναγκαστική εκτέλεση. **Από την άνω επίδοση πρέπει να παρέλθει προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών.**

**Η κατασχετήρια έκθεση πρέπει να περιέχει, εκτός των στοιχείων που απαιτεί το άρθρο 117 του Κ.Πολ.Δ., και:**

**α.** ακριβή περιγραφή του κατασχεθέντος ακινήτου, ώστε να μη γεννάται αμφιβολία για την ταυτότητά του,

**β.** αναφορά της εκτιμήσεως της αξίας του κατασχεθέντος, που έκανε ο δικαστικός επιμελητής ή πραγματογνώμονας,

**γ.** τιμή πρώτης προσφοράς, «...ως τιμή πρώτης προσφοράς για τον πλειστηριασμό ακινήτου ορίζεται η αξία που προκύπτει από τον προσδιορισμό της αξίας του με αντικειμενικά κριτήρια σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43Α'), όπως εκάστοτε ισχύουν και των κατ' εξουσιοδότηση αυτών εκδιδόμενων κανονιστικών αποφάσεων...» (άρθρο 2 ν. 3714/2008) (Σε περίπτωση που για το ακίνητο που κατάσχεται προβλέπεται αντικειμενική αξία για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης, η εκτίμηση δεν μπορεί να υπολείπεται της αξίας αυτής, όπως ισχύει κατά το χρόνο της κατάσχεσης (**άρθρο 993 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ.**)).

**δ.** αναφορά του εκτελεστού τίτλου στον οποίο βασίζεται η εκτέλεση της επιταγής που επιδόθηκε στον οφειλέτη και του ποσού για το οποίο γίνεται η κατάσχεση,

**ε.** αναφορά της ημέρας και του τόπου του πλειστηριασμού καθώς και του ονόματος του υπαλλήλου του πλειστηριασμού. Στην έκθεση αναφέρονται επίσης οι όροι που τυχόν έθεσε, σχετικά με τον πλειστηριασμό, ο υπέρ ου η εκτέλεση με την κατά το **άρθρο 927 Κ.Πολ.Δ.** εντολή.

Ακολουθως, αντίγραφο ή περίληψη της κατασχετήριας εκθέσεως, η οποία πρέπει να περιλαμβάνει όλα εκείνα τα στοιχεία που ορίζει το **άρθρο 955 Κ.Πολ.Δ.**, επιδίδεται στον οφειλέτη, το αργότερο την επομένη της ημέρας που έγινε η κατάσχεση, εάν ο καθού η εκτέλεση έχει την κατοικία του στην περιφέρεια του δήμου ή της κοινότητας όπου έγινε η κατάσχεση, αλλιώς εντός οκτώ ημερών από την κατάσχεση. Εντός της ίδιας οκταήμερης προθεσμίας, αντίγραφο της εκθέσεως επιδίδεται στον ειρηνοδίκη του τόπου όπου γίνεται η κατάσχεση. **ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΔΙΑΡΡΗΞΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΙΚΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ (ΚΑΤΑΔΟΛΙΕΥΣΗ)** «...Για την επιβολή της κατάσχεσης από τον δανειστή ο νόμος θέτει ως προϋπόθεση την προηγουμένη σημείωση της απόφασης που απαγγέλει την διάρρηξη στο περιθώριο της μεταγραφής της απαλλοτριωτικής πράξης. Η σημείωση αυτή δεν αποτελεί στις μεταξύ των διαδίκων σχέσεις όρο του ενεργού των συνεπειών της διάρρηξης, συνιστά όμως προϋπόθεση για την επιβολή της κατάσχεσης και συνεπώς η, χωρίς την προηγουμένη σημείωση αυτή, κατάσχεση είναι άκυρη λόγω ελαττωματικής διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης με την συνδρομή του στοιχείου της βλάβης (βλ. ΕφΑθ 518/2000 ΕΛΔνη 41, σελ. 1412, Βαθρακοκοίλη Ερμηνεία Κώδικα Πολιτ. Δικονομίας υπό το αρθρ. 992 ΚΠολΔ, σελ. 150)...» (ΕφΘεσ 109/2008, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**

«...Κατά το άρθρο 954 παρ.2 ΚΠολΔ, η κατασχετήρια έκθεση πρέπει να περιέχει, εκτός από τα ουσιώδη που απαιτούνται από το άρθρο 117, και ακριβή περιγραφή του κατασχεμένου πράγματος, ώστε να μη γεννιέται αμφιβολία για την ταυτότητά του. Κατά δε το άρθρο 993 παρ.2 ΚΠολΔ οι διατάξεις των παραγράφων 1 εδ. β' και 2 έως 4 του άρθρου 954 εφαρμόζονται και στην κατάσχεση ακινήτων. 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 παρατήματα που κατασχέθηκαν, ώστε να μη χωρεί αμφιβολία για την ταυτότητά του. **Η περιγραφή δεν απαιτείται να είναι σχολαστική, πρέπει όμως να είναι τέτοια, ώστε να προκύπτει όχι μόνο η τοπική, αλλά και η οικονομική ταυτότητα του ακινήτου. Μεταξύ της κατασχετήριας έκθεσης και της περιλήψεως αυτής (πρώην πρόγραμμα πλειστηριασμού) υφίστανται διαφοροποιήσεις, καθόσον η έκθεση κατασχέσεως αναφέρεται στις μεταξύ των παραγόντων αυτής σχέσεις, ενώ η περίληψη αναφέρεται και στους τρίτους, που καλούνται να πλειοδοτήσουν. Στην πρώτη απαιτείται ακριβής περιγραφή των κατασχεμένων πραγμάτων, ενώ στη δεύτερη συνοπτική περιγραφή.** Εξάλλου, κατά τη διάταξη της παραγράφου 4 του άνω άρθρου 954 παρ.3 ΚΠολΔ, επιτρέπεται η άσκηση ανακοπής ενώπιον του κατ' άρθρο 933 αρμοδίου δικαστηρίου, που δικάζει κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, με αίτημα τη διόρθωση της εκθέσεως ως προς την περιγραφή του κατασχεθέντος, την εκτίμηση και την τιμή της πρώτης προσφοράς. Η ανακοπή αυτή δεν εξομοιώνεται με εκείνη του άρθρου 933, διότι δεν προσβάλλει το κύρος των πράξεων της εκτελέσεως, ούτε οδηγεί σε ακύρωση της κατασχέσεως και συνεπώς η τελευταία (εκ του άρθρου 933) μπορεί να ασκηθεί κατ' αυτής, εφόσον υπάρχουν οι προϋποθέσεις της, ήτοι στην περίπτωση της ατελούς περιγραφής του κατασχεμένου ακινήτου, με τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης, που πρέπει να επικαλεσθεί ο ανακόπτων. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 992 παρ. 2 ΚΠολΔ, η κατάσχεση ακινήτου εκτείνεται και στα συστατικά του, η έννοια των οποίων λαμβάνεται από το ουσιαστικό δίκαιο (άρθρα 953, 954 ΑΚ), σε τρόπο ώστε δεν χρειάζεται να γίνει ειδική μνεία στην κατασχετήρια έκθεση για το ότι περιλαμβάνονται στην κατάσχεση και αυτά. Η παράλειψη της μνείας τούτων

(συστατικών) στην κατασχετήρια έκθεση, ως και η ατελής περιγραφή τους δεν επηρεάζει την εφαρμογή του άνω άρθρου 992 παρ. 2 ΚΠολΔ, το οποίο επεκτείνει την κατάσχεση και επ' αυτών, μπορεί όμως να επηρεάσει το κύρος της κατασχέσεως ολοκλήρου του ακινήτου, εφόσον τα ελαττώματα αυτά επιδρούν επί της τοπικής ή οικονομικής ταύτισης του κατασχεθέντος ή εγκυμονούν κίνδυνο βλάβης του προτείνοντος την ακυρότητα. Μια τέτοια όμως δικονομική βλάβη δεν μπορεί να είναι νοητή στην περίπτωση θεραπείας των ελλείψεων της κατασχετήριας έκθεσης με τη διόρθωση αυτών από το δικαστήριο, κατόπιν ασκήσεως της από το άρθρο 954 παρ.4 ΚΠολΔ, ανακοπής...» (ΑΠ 1497/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 433, ΧρΙΔ 2004/Δ, σελ. 239, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΑΘ 3234/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 114).

#### ΤΟΠΟΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

«...Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και του άρθρου 998 ΚΠολΔ, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 1 του ν. 3714/2008 και ισχύει σήμερα, το κατασχεμένο ακίνητο πλειστηριάζεται δημόσια ενώπιον συμβολαιογράφου της περιφέρειας, όπου βρίσκεται το ακίνητο, ο οποίος ορίσθηκε για τον πλειστηριασμό. **Ο πλειστηριασμός γίνεται με την υποβολή των γραπτών και σφραγισμένων προσφορών και στη συνέχεια διαδοχικών προφορικών προσφορών.** Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 959 εφαρμόζονται και εδώ. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 959 ΚΠολΔ, όπως αυτό τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 του ν. 3714/2008 και ισχύει σήμερα, ορίζεται ότι: "Ο πλειστηριασμός γίνεται στο κατάστημα του ειρηνοδικείου στην περιφέρεια του οποίου έγινε η κατάσχεση, εργάσιμη ημέρα Τετάρτη. Αν τα κατασχεμένα πράγματα βρίσκονται στην περιφέρεια περισσοτέρων ειρηνοδικείων, ο πλειστηριασμός γίνεται στο κατάστημα του ειρηνοδικείου που ορίζει ο δικαστικός επιμελητής με την κατασχετήρια έκθεση. Οι γραπτές και σφραγισμένες προσφορές, που με ποινή ακυρότητας δεν πρέπει να περιλαμβάνουν αίρεση ή όρο, είναι ανέκκλητες και υποβάλλονται μαζί με την εγγύηση του άρθρου 965 § 1 και το τυχόν πληρεξούσιο του άρθρου 1003 § 2 στον υπάλληλο του πλειστηριασμού, είτε στο γραφείο του την αμέσως προηγούμενη εργάσιμη ημέρα του πλειστηριασμού κατά τις ώρες 9 το πρωί ως τις 2 το απόγευμα με σύνταξη σχετικής πράξης, είτε την ημέρα του πλειστηριασμού στον τόπο του από τις 4 έως τις 5 το απόγευμα, οπότε καταχωρίζονται στην έκθεση του πλειστηριασμού. Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού οφείλει κατά την έναρξη του πλειστηριασμού να καταχωρίσει στην έκθεση του τα στοιχεία ταυτότητας των πλειοδοτών που έχουν ήδη καταθέσει προσφορές και στις εγγυήσεις τους. Στις 5 το απόγευμα και εφόσον δεν υπάρχει άλλος πλειοδότης, ο οποίος αναμένει να καταθέσει προσφορά, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού κηρύσσει περαιωμένη τη διαδικασία συγκέντρωσης προσφορών και αμέσως μετά προβαίνει στην αποσφράγιση τους, καταχωρίζοντας το περιεχόμενο τους στην έκθεση του. Αν υποβλήθηκε μία μόνο γραπτή προσφορά, τα πράγματα που πλειστηριάζονται κατακυρώνονται στον μοναδικό πλειοδότη, ακόμα και αν δεν παρευρίσκεται στον τόπο του πλειστηριασμού. Αν υποβλήθηκαν δύο ή περισσότερες γραπτές προσφορές ο πλειστηριασμός συνεχίζεται μέσω της υποβολής προφορικών προσφορών μόνο μεταξύ των δυο πλειοδοτών που προσφέρουν τη μεγαλύτερη τιμή με τις γραπτές προσφορές. Στην περίπτωση που: **α)** δύο ή περισσότεροι πλειοδότες κατέθεσαν γραπτές προσφορές με ίση μεγαλύτερη τιμή, η διαδικασία των προφορικών προσφορών συνεχίζεται μεταξύ αυτών, **β)** η γραπτή προσφορά με τη μεγαλύτερη τιμή είναι μία και δύο ή περισσότεροι πλειοδότες έχουν καταθέσει ίσες γραπτές προσφορές με την αμέσως χαμηλότερη τιμή, στη διαδικασία των προφορικών προσφορών μετέχουν και οι πλειοδότες αυτοί. Οι προφορικές προσφορές υποβάλλονται αμέσως μετά προς τον υπάλληλο του πλειστηριασμού και δεν μπορεί να γίνει κατακύρωση προτού περάσει τουλάχιστον μισή ώρα από την ολοκλήρωση της αποσφράγισης. Η κατακύρωση γίνεται προς τον πλειοδότη που προσφέρει τη μεγαλύτερη τιμή, αφού πρώτα γίνει τρεις φορές πρόσκληση για

μεγαλύτερη προφορική προσφορά. Αν δεν υπάρξει προφορική προσφορά τα πράγματα που πλειστηριάζονται κατακυρώνονται σε όποιον υπέβαλε τη γραπτή προσφορά με τη μεγαλύτερη τιμή, ακόμη και αν δεν παρευρίσκεται στον τόπο του πλειστηριασμού. Σε περίπτωση ίσων γραπτών προσφορών με τη μεγαλύτερη τιμή χωρίς να υποβληθεί προφορική προσφορά, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού διενεργεί αμέσως κλήρωση, από την οποία αναδεικνύεται ο υπερθεματιστής". Σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη του άρθρου 7 του ν. 3714/2008 "Οι διατάξεις των άρθρων 1 - 5 του παρόντος νόμου εφαρμόζονται από την έναρξη της ισχύος του και στις εκκρεμείς εκτελέσεις ως προς το ατέλεστο μέρος της διαδικασίας αυτών και ως προς τις πράξεις εκτελέσεως που θα γίνουν μετά την έναρξη της ισχύος του. Το κύρος και οι έννομες συνέπειες των πράξεων της διαδικασίας εκτελέσεως που έχουν γίνει πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου δεν θίγονται". Τέλος, με το άρθρο 10 του αυτού ως άνω νόμου ορίζεται ότι: "Οι διατάξεις του παρόντος νόμου αρχίζουν να ισχύουν από τη δημοσίευση του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του". Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι μεταβλήθηκε ο τόπος, ο χρόνος και η διαδικασία διενέργειας του πλειστηριασμού, και ότι οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται και στις εκκρεμείς εκτελέσεις, οι οποίες άρχισαν πριν την έναρξη ισχύος του ως άνω ν. 3714/2008, ήτοι πριν την 7.11.2008, ως προς το ατέλεστο μέρος της διαδικασίας αυτών και ως προς τις πράξεις εκτέλεσης που θα γίνουν μετά την έναρξη ισχύος του, χωρίς να θίγεται το κύρος τους...» (ΜΠΓιαννιτών 417/2008 ΕπολΔ 2008, σελ. 868, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΑΠΟ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΤΟΥ ΟΦΕΙΛΕΤΗ**

«...Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 11 του άρθρου 14 του Ν. 2251/1994, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 18 του Ν. 3587/2007 και με το άρθρο 5 του Ν. 3714/2008 δεν επιτρέπεται επιβολή κατάσχεσης για ικανοποίηση απαιτήσεων **πιστωτικών ιδρυμάτων και εταιριών παροχής πιστώσεων, καθώς και των εκδοχέων των απαιτήσεων αυτών από καταναλωτικά δάνεια και πιστωτικές κάρτες**, επί ακινήτου του οφειλέτη, το οποίο αποδεδειγμένα αποτελεί τη μοναδική κατοικία του, εφόσον ασκηθεί από τον ίδιο εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών αφότου γίνει η πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης, ανακοπή κατά του σχετικού τίτλου εκτέλεσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 933 επ. ΚΠολΔ **και συντρέχουν, σωρευτικά, οι ακόλουθες προϋποθέσεις, α)** η απαίτηση της τράπεζας, στο σύνολο της, όπως βεβαιώνεται στο σχετικό τίτλο εκτέλεσης, δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000,00) ευρώ, **β)** δεν έχει εγγραφεί, με τη βούληση του οφειλέτη, επί του ακινήτου αυτού προσημείωση ή υποθήκη υπέρ της δικαιούχου Τράπεζας, **γ)** ο οφειλέτης βρίσκεται σε αποδεδειγμένη αδυναμία να εκπληρώσει συμβατική του υποχρέωση...» (ΜΠΞάνθης 10/2009, ΝΟΜΟΣ). «...Είναι λοιπόν σαφές ότι στο ελληνικό δίκαιο δεν υπάρχει ενιαία νομική έννοια της κατοικίας (έτσι Δαγτόγλου, ό.π., σελ. 281). Η έννοια της κατοικίας στη διάταξη του άρθρου 5 του Ν 3714/7.11.2008 δεν ταυτίζεται με αυτή των άρθρων 51 επ. ΑΚ και του άρθρου 22 ΚΠολΔ όπως ισχυρίζεται ο αιτών, αλλά είναι εκείνη του στεγασμένου ακινήτου με οικονομική αξία, το οποίο κατά τον προορισμό του χρησιμοποιείται από τον οφειλέτη για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών του, χωρίς απαραίτητα αυτό να χρησιμοποιείται για τη συνήθη ή μόνιμη εγκατάσταση του ίδιου του οφειλέτη ή της οικογένειάς του. Τούτο προκύπτει και από το ότι σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη απαγορεύεται η κατάσχεση επί ακινήτου το οποίο αποτελεί αποδεδειγμένα τη «μοναδική κατοικία» του οφειλέτη, κάτι το οποίο δεν θα διαλαμβανόταν στη σχετική διάταξη αν η κατοικία είχε την έννοια του άρθρου 51 ΑΚ, όπως διατείνεται ο αιτών, αφού τούτο θα συνιστούσε πλεονασμό (καθώς κατά την έννοια του άρθρου 51 ΑΚ δεν μπορεί να υπάρχουν περισσότερες από μία κατοικία). Ζήτημα εφαρμογής της επίμαχης διάταξης που απαγορεύει την κατάσχεση της μοναδικής κατοικίας του οφειλέτη ανακύπτει όταν ο καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτης εκτός από μία κατοικία

διαθέτει και κάποιο οικόπεδο ή αγροτεμάχιο, ή όταν διαθέτει παραπάνω από μία κατοικίες. Στην πρώτη περίπτωση πρέπει να γίνει δεκτό ότι απαγορεύεται η κατάσχεση, εφόσον ασκηθεί εμπρόθεσμα ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ, αφού σκοπός του νομοθέτη ήδη με τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 4 του Ν. 3587 της 9/10.7.2007 είναι η προστασία της μοναδικής στέγης του οφειλέτη, όπως συνάγεται και από την αιτιολογική έκθεση του παραπάνω νόμου όπου αναφέρεται ότι «η εν λόγω απαγόρευση αποτελεί έκφραση του αναγκαίου σεβασμού στην ανθρώπινη αξία και εκπλήρωση χρέους στοιχειώδους κοινωνικής αλληλεγγύης». Αντίθετα, στη δεύτερη περίπτωση που ο οφειλέτης διαθέτει και δεύτερη κατοικία, ακόμη κι αν αυτή είναι εξοχική, δεν τίθεται περιορισμός ούτε από τη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 4 του Ν. 3587/2007, ούτε από τη διάταξη που την αντικατέστησε του άρθρου 5 του Ν 3714/2008, να κατασχεθεί κατ' επιλογή του πιστωτικού ιδρύματος η κύρια κατοικία του οφειλέτη εφόσον αυτή δεν είναι η «μοναδική» [έτσι Κολλιόπουλος, ό.π., ΕΠολΔ 2008, ειδικά στη σελ. 923, αλλά και στην υποσ. 35 στη σελ. 922, βλ. επίσης δημοσίευση ηλεκτρονικής έκδοσης της εφημερίδας «ΤΟ ΠΑΡΟΝ της Κυριακής» της 5.10.2008 στο άρθρο «Εγγυήθηκε και τις καταθέσεις των εκατομμυριούχων!» του Ν. Χαλδούπη]. Μάλιστα επί του θέματος της «μοναδικής κατοικίας» κατά τη συζήτηση του νομοσχεδίου στη Βουλή και όσον αφορά την αντικατασταθείσα διάταξη, υπήρξε μεγάλη αντιπαράθεση αφού σύσσωμη σχεδόν η Αντιπολίτευση πρότεινε αντί της απαγόρευσης κατάσχεσης της «μοναδικής» κατοικίας, την προστασία της «πρώτης ή κύριας» κατοικίας. Η πρόταση όμως αυτή απορρίφθηκε [Βλ. Κολλιόπουλο, ό.π., σελ. 923, υποσ. 36]. Για το λόγο αυτό, πρόσφατα 31 Βουλευτές του ΠΑΣΟΚ (Αλευράς, Αμοιρίδης, Βέρρας, Γκερέκου, Διαμαντοπούλου κ.ά.) έθεσαν ερώτηση στη Βουλή προς τους κ.κ. Υπουργούς Οικονομίας και Οικονομικών Ι. Παπαθανασίου και Δικαιοσύνης Ν. Δένδια με θέμα «Απροστάτευτοι οι πολίτες μπροστά στις κατασχέσεις των κατοικιών τους», όπου μεταξύ άλλων αναφέρουν για το Ν. 3587/2007 ότι «ο δανειολήπτης μπορεί να αποφύγει την κατάσχεση μόνο της μοναδικής του κατοικίας. **Επομένως, η κατάσχεση συνεχίζεται σε περίπτωση που ο δανειολήπτης έχει και δεύτερο σπίτι, ακόμα και αν αυτό είναι εξοχικό.** Επομένως δεν καταλείπεται καμία αμφιβολία ότι όταν ο νομοθέτης στο Ν 3714/2008 και στον προηγούμενο 3587/2007 κάνει λόγο για τη «μοναδική κατοικία» δεν εννοεί την κύρια κατοικία, ώστε αν ο οφειλέτης διαθέτει και δεύτερο σπίτι να εμποδίζεται η κατάσχεση της κύριας κατοικίας του...» (ΜΠΠειρ 1866/2009 ΕφΑΔ 2009, τ. 2, σελ. 1005).

#### **ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ**

«...Από τον συνδυασμό των άρθρων 958, 997, 972, 1006 ΚΠολΔ, μετά την αναγκαστική κατάσχεση από ένα δανειστή και προκειμένου περί ακινήτου μετά την εγγραφή της αναγκαστικής κατασχέσεως στο βιβλίο κατασχέσεων, απαγορεύεται η επιβολή άλλης κατασχέσεως επί του αυτού πράγματος κατά του αυτού οφειλέτη, διότι ο πρώτος κατασχών θεωρείται οιονεί εκπρόσωπος όλων των δανειστών, οι απαιτήσεις των οποίων, όλων των προνομιούχων, ασφαρίζονται συμμέτρως από την κατασχεθείσα περιουσία. Οι άλλοι δανειστές, για να μετάσχουν του πλειστηριάσματος, δικαιούνται μόνο σε αναγγελία της απαιτήσεώς τους, επέχουσα θέση αυτοτελούς κατασχέσεως, εφόσον αυτή στηρίζεται επί τίτλου εκτελεστού, προκειμένου δε περί ακινήτου και εφόσον αυτή επιδόθηκε στον υποθηκοφύλακα της περιφέρειας όπου ευρίσκεται το κατασχεθέν και σημειώθηκε στο περιθώριο της εγγραφής της κατασχέσεως, κατ' άρθρο 1006 παρ. 4 εδ. 1 ΚΠολΔ, το κύρος της οποίας είναι ανεξάρτητο από την εγκυρότητα ή ελαττωματικότητα της επιβληθείσας αρχικής κατασχέσεως. Συνέπεια τούτου είναι ότι ούτε οι τυπικές ή ουσιαστικές ακυρότητες της κατασχέσεως προτείνονται κατά του αναγγελλθέντος, βάσει εκτελεστού τίτλου, δανειστού, ούτε η τυχόν παραίτηση του κατασχόντος από της κατασχέσεως επηρεάζει την ισχύ και τα αποτελέσματα της εν τω μεταξύ γενομένης

αναγγελίας. Μετά τη νομότυπη άσκηση της αναγγελίας κατά την επέλευση των αποτελεσμάτων της η μεταγενέστερη αυτής παραίτηση του κατασχόντος από της αρχικής κατασχέσεως δεν επηρεάζει την ισχύ και τις συνέπειες της αναγγελίας, η οποία εμποδίζει τη διάθεση του αντικειμένου της κατασχέσεως και δύναται να οδηγήσει σε πλειστηριασμό, στηρίζουσα μεταγενέστερη δήλωση υποκαταστάσεως του αναγγελθέντος ή ετέρου δανειστού, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 973 ΚΠολΔ, δυναμένου του τελευταίου αυτού να συνεχίσει τον πλειστηριασμό με υποκατάσταση, αρκεί να υπάρχει κατάσχεση ή αναγγελία επέχουσα θέση κατασχέσεως. Η αναγγελία, αν και δεν είναι αναγκαία στην υποκατάσταση άλλου δανειστού στη θέση του επισπεύδοντος, ενδείκνυται προς αποφυγή τυχόν συμπαιγνιών μεταξύ επισπεύδοντος και καθ' ού η εκτέλεση και παραιτήσεως του κατασχόντος από της κατασχέσεώς του, οπότε ενδεχομένως να παρεμβληθεί ετέρα κατάσχεση ετέρου δανειστή και γενικά προς αποφυγή της επιδράσεως των ελαττωμάτων της κατασχέσεως επί της μελλούσης να λάβει χώρα υποκαταστάσεως. Εάν όμως, μετά τη δήλωση υποκαταστάσεως και χωρίς να έχει προηγηθεί αναγγελία από οποιονδήποτε δανειστή, επακολουθήσει παραίτηση του αρχικώς κατασχόντος από της κατασχέσεώς του, η παραίτηση αυτή εκμηδενίζει την ισχύ της περί υποκαταστάσεως δηλώσεως, αφού η εν λόγω δήλωση στηρίζεται σε κατάσχεση, η οποία έπαυσε πλέον να υφίσταται με τη μεταγενέστερη παραίτηση. Προκειμένου δε να αποφύγει τις συνέπειες αυτής ο υποκατασταθείς και θεωρώντας ως ενδεχόμενη μια τέτοια περίπτωση πρέπει, όπως προελέχθη, να προβεί προηγουμένως σε αναγγελία, η οποία επέχει θέση αυτοτελούς κατασχέσεως και είναι ανεπηρέαστη από τη μεταγενέστερη παραίτηση του αρχικώς κατασχόντος (ΜονΠρΚορ 355/80, Δ 11.586, ΜονΠρΑθ 2550/79 ΝοΒ 28.557, ΜονΠρΒερ 192/72 ΑρχΝ ΚΔ' 248)...» (ΜΠΘεσ 794/1992 Αρμ 1992, τ. ΜΣΤ, σελ. 1138, ΝΟΜΟΣ) **ΕΠΙΒΟΛΗ ΔΕΥΤΕΡΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΕΠΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ** «...το άρθρο 12 του ΚΕΔΕ ορίζει ότι **“Οιαδήποτε προγενεστέρα κατάσχεσις του Δημοσίου ή τρίτων δεν εμποδίζει την κατά το άρθρο 10 του παρόντος κατάσχεσιν, ουδέ η παρά του Δημοσίου επιβληθείσα κατάσχεσις εμποδίζει την παρ' άλλων τοιαύτην...”** Τα ίδια ισχύουν και επί κατάσχεσης ακινήτων, δυνάμει του άρθρου 36 (παρ. 5) του ΚΕΔΕ. Απ' τις παραπάνω διατάξεις του ΚΕΔΕ, καθιερώνεται η δυνατότητα επιβολής περισσότερων κατασχέσεων επί του ίδιου πράγματος (κινητού ή ακινήτου), κάτι που αποκλείεται απ' τις διατάξεις του Κωδ. Πολ.Δικ. (άρθρα 958 παρ. 2 και 997 παρ. 5). Απ' αυτή τη δυνατότητα που χορηγεί ο πιο πάνω Κώδικας, είναι δυνατό να προκύπτει ανάγκη ρύθμισης ποιος απ' τους περισσότερους πλειστηριασμούς του επισπεύδονται την ίδια ημέρα (είτε κατά τον Κ.Πολ.Δ. και τον ΚΕΔΕ, είτε κατά τον ΚΕΔΕ) θα προηγηθεί. Η ρύθμιση της κατάστασης αυτής θα γίνει από το Μον. Διοικ. Πρωτοδικείο, με αίτηση κάποιου απ' αυτούς που επέβαλαν τις κατασχέσεις, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 58 (παρ. 4) του Ν.Δ/τος από 17/7 - 13/8/1923 "περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών", του οποίου Ν.Δ/τος οι διατάξεις ομοίως επιτρέπουν τη συνύπαρξη περισσότερων κατασχέσεων επί ανέκτου (βλ. Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση, 1982, σελ. 1680, ΜΠρΑ 8839/83, 12191/84). Για τη ρύθμιση της κατάστασης αυτής δικαιοδοσία έχουν τα τακτ. διοικ. δικαστήρια προκειμένου για πλειστηριασμούς που επισπεύδονται μετά την 11/6/85, για το λόγο ότι η κατάσταση αυτή δημιουργείται από την παραπάνω δυνατότητα επιβολής περισσότερων κατασχέσεων που χορηγούν οι διατάξεις του ΚΕΔΕ, ενώ την αποκλείουν οι διατάξεις του Κ.Πολ.Δ. **Ο δικαστής λοιπόν ο αρμόδιος για την επίλυση των διαφορών του ΚΕΔΕ, είναι αρμόδιος να ρυθμίσει και την κατάσταση αυτή που δημιουργείται εξ αιτίας του ΚΕΔΕ κι όχι ο δικαστής της κοινής εκτέλεσης...**» (ΔΠρΑθ 24/1989, ΝΟΜΟΣ).



## **ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΔΑΝΕΙΣΤΗ – ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΝΑΓΓΕΛΙΑΣ – ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΑΝΕΙΣΤΗ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΠΙΣΠΕΥΔΟΝΤΟΣ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 972 §§1,2, 973 §§ 2, 3, 999 § 5,1006 § 4 ΚΠολΔ προκύπτει ότι κατά τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης, η οποία στοχεύει στην ικανοποίηση του συνόλου των δανειστών του καθ' ου η εκτέλεση, οι υπόλοιποι, πλην του κατασχόντος και επισπευδόντος την εκτέλεση, δανειστές του καθ' ου, εφόσον επιθυμούν να λάβουν μέρος στη διαδικασία της κατάταξης και να μετάσχουν στη διανομή του πλειστηριάσματος, οφείλουν να αναγγείλουν την απαίτησή τους στον υπάλληλο του πλειστηριασμού. Δικαίωμα αναγγελίας έχουν όλοι οι δανειστές χρηματικής απαίτησης, ανεξάρτητα από την αιτία της, από τις αποδείξεις που διαθέτουν γι' αυτήν, από το εάν έχουν ή όχι εκτελεστό τίτλο (ο οποίος απαιτείται μόνο για τη θεμελίωση δικαιώματος υποκατάστασης), ή αν επέδωσαν επιταγή προς πληρωμή (ΕΑ 4939/1991 Δ/νη 1993.1633, Ε.Θ. 1267/1989 Αρμ. 1989.1010, Ι. Μπρίνια αναγκαστική εκτέλεση άρθρο 972 ΚΠολΔ, σελ. 962 επ., Πελαγ. Γέσιου – Φαλτσή, Αναγκαστική εκτέλεση, Ειδικό μέρος σελ. 157 επ.). Μοναδική τυπική προϋπόθεση της αναγγελίας αποτελεί η ύπαρξη κατάσχεσης σε κινητό ή ακίνητο πράγμα, η οποία πρέπει να υφίσταται κατά το χρόνο επίδοσης της αναγγελίας, στην περίπτωση δε κατάσχεσης ακινήτων, να μην έχει διαγραφεί η κατάσχεση από τα βιβλία κατασχέσεων. Η αναγγελία που στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο (π.χ. διαταγή πληρωμής) αρκεί, αφού και αυτή έχει τις συνέπειες της κατάσχεσης, την οποία και υποκαθιστά αν για οποιοδήποτε λόγο αυτή εκλείψει, είτε γιατί ακυρώθηκε είτε γιατί παραιτήθηκε από την κατάσχεση ο πρώτος κατασχών. Με την αναγγελία αυτή ο αναγγελλόμενος δανειστής δεν κινδυνεύει από τα ελαττώματα της κατάσχεσης ούτε από ενδεχόμενη διάθεση του πράγματος. Αρκεί να είναι υποστατή η πρώτη κατάσχεση, ώστε να μπορεί να στηρίξει τις αναγγελίες. Στην περίπτωση κατάσχεσης ακινήτων για να έχει αποτελέσματα κατασχέσεως η αναγγελία πρέπει επί πλέον να επιδοθεί και στον Υποθηκοφύλακα της περιφέρειας του τόπου της κατάσχεσης και να εγγραφεί στο περιθώριο εγγραφής της κατάσχεσης (Π. Γέσιου -Φαλτσή ό.π., σελ. 162 επ., Βασική Βιβλιοθήκη – Πλειστηριασμός, σελ. 159 επ., έκδ. 2005). Εξάλλου, στη θέση του επισπευδόντος την εκτέλεση μπορεί να υποκατασταθεί κάθε δανειστής του καθ' ου, εφόσον έχει απαίτηση που στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο και κοινοποίησε σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση, επιταγή προς εκτέλεση. Η υποκατάσταση προϋποθέτει την τυπική ισχύ της κατάσχεσης. Ως εκ τούτου, δεν επιτρέπεται και η σχετική δήλωση είναι άκυρη αν η κατάσχεση είναι ανυπόστατη. Επίσης, δεν είναι ισχυρή η δήλωση υποκατάστασης όταν γίνεται μετά την έκδοση δικαστικής απόφασης που ακύρωσε την κατάσχεση. Η απόφαση που ακυρώνει την κατάσχεση έστω και απλώς οριστική αναπτύσσει την ακυρωτική της ενέργεια ex tunc απέναντι όλων. Συνεπώς, δεν μπορεί να επακολουθήσει δήλωση άλλου δανειστή για τη συνέχιση της εκτελέσεως. Στην περίπτωση, όμως, των ακινήτων η ακύρωση της κατασχέσεως ισχύει ως προς τους τρίτους, όχι από την οριστικότητα της απόφασης, αλλά από τη διαγραφή της από το βιβλίο κατασχέσεων (βλ. Ι. Μπρίνια, άρθρο 973, σελ. 1004 επ., Γέσιου - Φαλτσή ό.π., σελ. 165 επ., Βασική Βιβλιοθήκη - Πλειστηριασμός ό.π. 178 επ.)...» (ΕφΑθ 4201/2006 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 857, ΝΟΜΟΣ) «...Όπως συνάγεται από τη διάταξη του άρθρου 972 παρ. 1 ΚΠολΔ που ορίζει, πλην των άλλων, ότι η αναγγελία πρέπει να περιέχει περιγραφή της απαίτησεως του δανειστή που αναγγέλεται, το δικόγραφο της αναγγελίας είναι άκυρο λόγω αοριστίας της αναφερόμενης σε αυτό απαίτησεως μόνο όταν η περιγραφή αυτής καθώς και του τυχόν υφιστάμενου προνομίου της είναι τόσο ελλιπή ώστε να μη μπορούν ο οφειλέτης και οι λοιποί δανειστές να αντικρούσουν την αναγγελία κατά την άσκηση του δικαιώματος της υπερασπίσεώς τους κατά τα άρθρα 974 και 979 ΚΠολΔ. Δεν είναι όμως αναγκαία η εξειδίκευση στο βαθμό που αυτή απαιτείται επί της αγωγής και της ανακοπής (άρθρ. 216 παρ. 1 ΚΠολΔ) διότι ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος δεν διατάσσει αποδείξεις ως προς την περιεχόμενη στην αναγγελία απαίτηση, ούτε το αναγγελλτήριο

αποτελεί προδικασία κύριας ή παρεμπόπτουσας αιτήσεως για δικαστική προστασία κατά την έννοια του άρθρου 111 ΚΠολΔ. Έτσι δεν είναι αόριστη η αναγγελία όταν σ' αυτήν γίνεται αναφορά σε ορισμένη δικαστική απόφαση ή σε άλλο δημόσιο έγγραφο, με το οποίο αναγνωρίζεται η απαίτηση του αναγγελλόμενου διανειστή ή το προνόμιό του, που κατατέθηκε μέσα στην προβλεπόμενη από το νόμο προθεσμία...» (ΑΠ 119/2003 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 1632, ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1315, ΝΟΜΟΣ). «...Όταν γίνεται επίκληση και προνομίου της απαίτησης στην κατάταξη, πρέπει στην αναγγελία να αναφέρονται και τα περιστατικά τα οποία την στηρίζουν, εκτός αν συμπίπτουν με εκείνα της απαίτησης (ΑΠ 630/2002) ό.π.)...» (ΕφΠατρών 398/2006, ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 328, ΝΟΜΟΣ). **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΑΝΑΓΓΕΛΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ** «...Η αναγγελία, ειδικότερα, του Δημοσίου σε πλειστηριασμό, επισπευδόμενο από τρίτο, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των αρθρ. 55 παρ. 1 και 3 του ΚΕΔΕ (ν.δ. 356/1974), κατά τις οποίες ο διευθυντής του Δημοσίου Ταμείου υποχρεώνεται να αναγγείλει το δημόσιο για τα βεβαιωμένα στο Ταμείο χρέη του καθού ο πλειστηριασμός, με αναγγελία που κοινοποιείται στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο και συνοδεύεται από πίνακα, εμφανίζοντα τα χρέη αυτά. Ο πίνακας περιλαμβάνει το ονοματεπώνυμο του οφειλέτη, το είδος και το ποσό του χρέους, το οικονομικό έτος στο οποίο ανήκει και μνεία της χρονολογίας βεβαίωσής του και της τυχόν υπάρχουσας ασφάλειας για καθένα από τα χρέη αυτά (Ι. Μπρίνια Αναγκ. Εκτέλεση, Β' έκδ., στο άρθρο 972, παρ. 380α, σελ. 980, ΑΠ 630/2002, ΑΠ 1783/2001 ό.π.)...» (ΕφΠατρών 398/2006, ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 328, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΔΑΝΕΙΣΤΗ ΕΠΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΕΠΕΧΟΥΣΑ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ**

«...Κατά το άρθρο 973 παρ. 2 ΚΠολΔ, κάθε δανειστής εφόσον έχει απαίτηση που στηρίζεται σε τίτλο εκτελεστό και κοινοποίησε σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση επιταγή για εκτέλεση, μπορεί να επισπεύσει τον πλειστηριασμό, κατά δε την παρ. 3 του ίδιου άρθρου όταν ένας δανειστής, άλλος από εκείνον που επισπεύδει, θέλει να επισπεύσει τον πλειστηριασμό σύμφωνα με την παρ. 2, πρέπει να το δηλώσει στον υπάλληλο του πλειστηριασμού και να συνταχθεί πράξη για τη δήλωση αυτή, αντίγραφο της οποίας (πράξης) επιδίδεται στον επισπεύδοντα. Εξάλλου, με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 972 ορίζεται ότι οι δανειστές εκείνου κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση έχουν δικαίωμα να αναγγείλουν την απαίτησή τους και με τη διάταξη της παρ. 2 εδ. β' του αυτού άρθρου 972 (ορίζεται) ότι η αναγγελία, όταν στηρίζεται σε τίτλο εκτελεστό, έχει τα ίδια αποτελέσματα με την κατάσχεση. **Αντίστοιχη, προκειμένου για πλειστηριασμό ακινήτων, είναι η διάταξη του άρθρου 1006 παρ. 4 εδ. α' κατά την οποία αν η απαίτηση του δανειστή που αναγγέλλεται στηρίζεται σε τίτλο εκτελεστό έχει τα ίδια αποτελέσματα με την κατάσχεση, εφόσον επιδοθεί και στον υποθηκοφύλακα της περιφέρειας όπου βρίσκεται το κατασχεμένο και αφότου αυτό (η κατά τα άνω αναγγελία) σημειωθεί στο περιθώριο της εγγραφής της κατάσχεσης.** Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι, όταν υφίσταται αναγγελία του δανειστή, που επιδιώκει την υποκατάσταση του αρχικά κατασχόντος, με εκτελεστό τίτλο και τήρηση των πρόσθετων διατυπώσεων του άνω άρθρου 1006 παρ. 4 εδ. α' (επίδοση στον υποθηκοφύλακα, σημείωση στο περιθώριο της εγγραφής της κατάσχεσης) επί ακινήτου, ήτοι πέραν των κοινοποιήσεων των προβλεπομένων από το άρθρο 973 παρ. 2 και 3, κατά τα άνω, οπότε η αναγγελία επέχει ισχύ κατάσχεσης αυτοτελούς, αφότου γίνει η άνω σημείωση, στηρίζει αυτοτελώς την υποκατάσταση και την βάσει αυτής ακολουθούσα εκτελεστική διαδικασία, απεμπλέκεται δηλαδή η αναγγελία από την αρχική κατάσχεση, την οποία υποκαθιστά. Ο δικαιολογητικός λόγος της εν λόγω ρύθμισης (αναγγελία με συνέπειες -ισχύ- κατάσχεσης) συνίσταται στη διασφάλιση της θέσης και προάσπιση των συμφερόντων των αναγγελλόμενων αληθών δανειστών έναντι του οφειλέτη, από κινδύνους συμπαιγνίας του τελευταίου και του επισπεύδοντος ή συμβιβασμού αυτών ή της προσυνεννοημένης επιβολής ελλιπούς κατά τύπους κατάσχεσης σε βαθμό

ακυρότητας αυτής ή της παραίτησης από την κατάσχεση και διάθεσης του πράγματος σε τρίτους ή της επιβολής της κατάσχεσης βάσει τίτλου εικονικού, ακύρου ή αποσβεσμένου. Έτσι, η επέχουσα θέση κατασχέσεως κατά τα άνω γενόμενη αναγγελία, οπλιζόμενη με την αρχή της αυτοτέλειας, ανεξαρτητοποιείται από την κατάσχεση (την αρχική) της οποίας τα τυχόν ελαττώματα και γενικώς το κύρος της δεν επιδρούν επί της κατά τα ως άνω αναγγελίας, η οποία προϋποθέτει μόνο τη συνδρομή των στοιχείων του "πραγματικού" της κατασχέσεως, δηλαδή αρκεί, κατά το χρόνο, που λαμβάνει χώραν η υπό τις άνω προϋποθέσεις (των άρθρ. 972 παρ. 2 εδ. 2 ή 1006 παρ. 4 εδ. 1) αναγγελία, να υφίσταται κατάσχεση, έστω και άκυρη (αλλά μη ακυρωθείσα βέβαια). Συνεπώς, **η αυτοτελής αυτή κατάσχεση είναι ισχυρή και έχει αποτελέσματα παρά την, για οποιοδήποτε λόγο, ακυρότητα της αρχικής κατάσχεσης.** Γι' αυτό ο δανειστής που αναγγέλθηκε ως άνω, δηλαδή με τίτλο εκτελεστό - μετά την κοινοποίηση της αναγγελίας (και στον υποθηκοφύλακα αν πρόκειται για ακίνητο) - μπορεί να συνεχίσει τον πλειστηριασμό και αν ακόμη ο αρχικά κατασχών παραιτήθηκε από την κατάσχεση ή εξοφλήθηκε το χρέος για το οποίο επιβλήθηκε ή είναι άκυρη, όπως προαναφέρθηκε, η αρχική κατάσχεση για οποιοδήποτε λόγο (Ι. Μπρίνια, Αναγκ. Εκτελ., έκδ. Β υπ' άρθρ. 972, 973 παρ. 385 και 394 και υπ' άρθρο 1006 παρ. 598, Β. Βαθρακοκόλη ΚΠολΔ, υπ' άρθρ. 972 και 1006, σελ. 874 και 385, 387, 388 αντίστοιχα)...» (ΕφΑθ 715/2000 ΑρχΝομ 2001, τ. ΝΒ, σελ. 235, ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 470, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ**

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 997 παρ. 1 του ΚΠολΔ, **απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και υπέρ των δανειστών που αναγγέλθηκαν η διάθεση του κατασχεμένου από τον οφειλέτη...**, ενώ, κατά τη διάταξη της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, τα αποτελέσματα της παραγράφου 1 αρχίζουν: α) για τον οφειλέτη, αφότου του επιδοθεί, σύμφωνα με το άρθρο 995, η περίληψη ή αντίγραφο της κατασχέσεως, β) ..., γ) για τους τρίτους, μόνον αφότου η κατάσχεση εγγραφεί, κατά το άρθρο 995, στο βιβλίο κατασχέσεων και εφόσον έγιναν οι επιδόσεις στον οφειλέτη και στον τρίτο κύριο ή νομέα. Εξάλλου, από τη διάταξη του άρθρου 997 παρ. 3 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι, **σε όποιον επέβαλε την κατάσχεση και στους δανειστές που αναγγέλθηκαν δεν αντιτάσσεται η μεταγραφή ή η εγγραφή υποθήκης που έγινε μετά την εγγραφή της κατασχέσεως στο βιβλίο των κατασχέσεων, σε οποιονδήποτε τίτλο και αν στηρίζεται η υποθήκη.** Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων σαφώς συνάγεται ότι μετά την επιβολή αναγκαστικής κατασχέσεως επί ακινήτου, είναι αυτοδικαίως άκυρη κάθε διαθετική πράξη του καθ' ου η εκτέλεση, αναφορικά με το κατασχεμένο πράγμα, η ακυρότητα, όμως, αυτή, λόγω του επιδιωκόμενου σκοπού που είναι η προστασία των προσώπων των οποίων βλάπτονται τα συμφέροντα από την απαγορευμένη εκποίηση, είναι σχετική και συνεπώς, προβάλλεται μόνον από τον κατασχόντα, τους αναγγεληθέντες δανειστές και τον υπερθεματιστή, ο οποίος πρέπει, κατά κύριο λόγο, να προστατευθεί από τις πράξεις του οφειλέτη. **Η έννοια της αυτοδίκαιης ακυρότητας της διαθέσεως του κατασχεθέντος και της μη υπάρξεως ανάγκης κηρύξεώς της από το δικαστήριο δεν είναι ότι επιτρέπεται στο τελευταίο να λάβει αυτήν υπόψη του αυτεπαγγέλτως, αλλ' ότι δύναται ο επισπεύδων δανειστής να εξακολουθήσει και μετά τη διάθεση τις πράξεις αναγκαστικής εκτελέσεως προς πλειστηριασμό του κατασχεθέντος, χωρίς ν' απευθύνει αυτές κατά του τρίτου, στον οποίο μεταβιβάστηκε το κατασχεμένο και ο υπερθεματιστής, στον οποίο κατακυρώθηκε το πράγμα, μπορεί να διεκδικήσει αυτό από εκείνον στον οποίο περιήλθε με την άκυρη διάθεση.** Η από το νόμο παρεχόμενη ανωτέρω δυνατότητα σε ορισμένα και μόνο πρόσωπα προς επίκληση της από την κατάσχεση ακυρότητας της διαθέσεως αποτελεί απλή επίκληση αναγνωριστικού και αυτοδικαίως ενεργούντος έναντι του επικαλούμενου αναγνωριστικού δικαιώματος και όχι άσκηση (εξώδικη) διαπλαστικού δικαιώματος

(βλ. Β. Βαθρακοκοίλη: ΚΠολΔ τ. ΣΤ', άρθρο 997, παρ. 3, 17, σελ. 218, 226 επόμε.)...» (ΜΠΘεσ 39670/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ** «...Σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν.δ. 356/1974 (Κώδικα Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων - ΚΕΔΕ) «1. Από της ημέρας της κατά τα άρθρα 36 και 37 επιδόσεως εις τον οφειλέτην αντιγράφου της εκθέσεως κατασχέσεως στερείται αυτός του δικαιώματος ελεύθερας διαθέσεως του κατασχεθέντος πράγματος, πάσα δε από της ημέρας τούτης επιχειρηθείσα απαλλοτριώσις ή ενεργηθείσα μεταγραφή ή εγγραφή δ' οιανδήποτε επιβάρυνσιν είναι αυτοδικαίως άκυρος έναντι του Δημοσίου. 2. Μετά την κατά το άρθρον 39 εγγραφήν της κατασχέσεως του Δημοσίου εις το οικείον βιβλίον, η εγγραφή δι' οιανδήποτε επιβάρυνσιν είναι αυτοδικαίως άκυρος μόνον υπέρ του Δημοσίου». Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 39 του ίδιου Κώδικα «1. Ο επισπεύδων Διευθυντής του Δημοσίου Ταμείου και ο Ελεγκτής Εσόδων δια κοινής πράξεως αυτών κάτωθι της εκθέσεως κατασχέσεως αναγράφουν πάντα τα βεβαιωμένα εις το Δημόσιον Ταμείον χρέη του οφειλέτου, περιλαμβανόμενα ή μη εις την παραγγελίαν κατασχέσεως και ορίζουν την πρώτην προσφοράν... 4. Η έκθεσις της κατασχέσεως, συμπληρωμένη δια της κατά τα ανωτέρω πράξεως πρώτης προσφοράς, επιδίδεται εν αντιγράφω αμελλητί... εις τον αρμόδιον Υποθηκοφύλακα, παρ' ου και εγγράφεται πάραυτα εις το υπ' αυτού τηρούμενον βιβλίον κατασχέσεως». Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό και προς τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 2, 4 παρ. 1, 5, 6, 7, 8, 28 παρ. 1, 36 παρ. 2, 37 του ΚΕΔΕ, από τις οποίες συνάγεται, ότι η επίσπευση της αναγκαστικής εκτέλεσης, ειδικότερα δε η κατάσχεση και η εγγραφή της στο βιβλίο κατασχέσεων, γίνεται για ορισμένο χρέος, προκύπτει, **ότι η από την ημέρα της επιδόσεως στον οφειλέτη αντιγράφου της κατασχετήριας έκθεσης στέρηση της εξουσίας του να διαθέτει το κατασχεθέν, καθώς και η μετά την εγγραφή της κατάσχεσης στο οικείο δημόσιο βιβλίο ακυρότητα, υπέρ του Δημοσίου, κάθε επιβάρυνσης, όπως π.χ. εγγραφή προσημείωσης ή υποθήκης από τρίτους, αναφέρονται μόνο στην απαίτηση του Δημοσίου για την οποία έγινε η κατάσχεση και η οποία προκύπτει από την εγγραφή της στο βιβλίο κατασχέσεων, στην οποία (απαίτηση) περιλαμβάνονται και οι τυχόν συμπληρωματικές απαιτήσεις του Δημοσίου, εφόσον, όμως, αναγγέλθηκαν πριν γίνει η μεταγραφή της απαλλοτριωτικής πράξης ή η εγγραφή της επιβάρυνσης. Για άλλες συμπληρωματικές απαιτήσεις, που γεννήθηκαν ή βεβαιώθηκαν ή αναγγέλθηκαν μετά την μεταγραφή της πράξης διάθεσης ή επιβάρυνσης, δεν παρέχεται η προστασία που προβλέπεται υπέρ του Δημοσίου από το πιο πάνω άρθρο 38, δεν επέρχεται δηλαδή η σχετική υπέρ αυτού ακυρότητα. Διάφορη εκδοχή θα ήταν ασυμβίβαστη προς την αρχή της δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί των ακινήτων και προς την επιδιωκόμενη με αυτήν ασφάλεια των συναλλαγών, γιατί θα κατέληγε σε ακυρότητα της διάθεσης ή επιβάρυνσης χάριν άδελων απαιτήσεων, οι οποίες δεν είχαν αναγγελθεί μέχρι τη μεταγραφή της διάθεσης ή την εγγραφή της επιβάρυνσης και δεν προέκυπταν από το οικείο δημόσιο βιβλίο (Ολ.ΑΠ 38/1998, ΑΠ 3/1988, ΑΠ 104/1997). Τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή και όταν ο πλειστηριασμός δεν έγινε με βάση την κατάσχεση που επέβαλε το Δημόσιο, αλλά με βάση την κατάσχεση άλλου δανειστή που επιβλήθηκε επιτρεπτά, σύμφωνα με τα άρθρα 12 παρ. 1 και 36 παρ. 5 του ΚΕΔΕ, κατά τις διατάξεις του Κωδ. Πολ. Δικ. και το Δημόσιο αναγγέλθηκε στον πλειστηριασμό αυτόν για την απαίτησή του για την οποία επέβαλε την κατάσχεσή του, υπό την προϋπόθεση βεβαίως ότι τούτο (Δημόσιο) δεν έχει παραιτηθεί της κατάσχεσής του και δεν έχει ακυρωθεί αυτή δικαστικά (Ολ.ΑΠ 29/1997)...» (ΑΠ 1507/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 143/2004 ΝοΒ 2004.1561, ΑΠ 630/2002, ΝΟΜΟΣ, ΑΠΟΛ. 29/1997 Δνη 1997.1521, ΑΠΟΛ. 38/1998 Δνη 1999.43 - ΔΕΕ 1999.781, ΝοΒ 1999.928, ΑΠ 784/1994 Δνη 1995.841, (ΓνωμΝΣΚ 51/2007, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1312/1988 ΕΕΝ 1984.667, ΑΠ 1222/1980 ΝοΒ 29.550, ΑΠ 315/1970 ΝοΒ 18.1074, ΑΠ 559/1967 ΝοΒ 16.163, ΑΠ 110/1964 ΝοΒ 12.441, ΑΠ 730/1964 ΝοΒ 13.569, ΑΠ 370/1960 ΝοΒ 8.1206, Εφ.Αθ. 5443/2000 Δνη**

2001.781, Βασ. Παπαχρήστου: Η Διοικητική Εκτέλεση, εκδ. 1992, σελ. 301, Ι. Μπρίνια, Διοικητική Εκτέλεση, εκδ. 1987, σελ. 300) (ΕφΔωδ 205/2006, ΝΟΜΟΣ).

#### ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 951 παρ. 2 του Κ.Πολ.Δ., η κατάσχεση δεν επιτρέπεται να επεκταθεί σε περισσότερα περιουσιακά στοιχεία από όσα χρειάζονται για να ικανοποιηθεί η απαίτηση και για να καλυφθούν τα έξοδα της εκτέλεσης. Η διάταξη αυτή, που έχει ως σκοπό να αποτρέψει την εκ μέρους του δανειστή καταπίεση του οφειλέτη με τη δέσμευση δυσανάλογης προς την απαίτηση περιουσίας του τελευταίου, πρέπει να ερμηνεύεται με ευρύτητα, δεδομένου ότι κατά την επιβολή της κατασχέσεως δεν είναι βέβαιο πόσοι δανειστές θα αναγγελοθούν, πάντοτε σε συνδυασμό με τους κανόνες των χρηστών ηθών και της καλής πίστεως, η τήρηση των οποίων επιβάλλεται στους διαδίκους, τους νομίμους αντιπροσώπους τους και τους πληρεξουσίους τους στα πλαίσια της ασκήσεως δικονομικών δικαιωμάτων από τη διάταξη της Κ.Πολ.Δ 116. Συνέπεια της παραβάσεως της διατάξεως της Κ.Πολ.Δ 951 παρ. 2 είναι ο περιορισμός της κατασχέσεως σε ανάλογα περιουσιακά στοιχεία με δικαστική απόφαση, κατόπιν ανακοπής του οφειλέτη, και όχι η ακυρότητά της. Από το συνδυασμό δε των Κ.Πολ.Δ 116 και 951 παρ. 2 προς τις διατάξεις των άρθρων 281 ΑΚ και 25 παρ. 3 του Συντάγματος, που απαγορεύουν την καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος και έχουν εφαρμογή και στην άσκηση του δικαιώματος του δανειστή να επιχειρήσει αναγκαστική εκτέλεση κατά του οφειλέτη προς ικανοποίηση της απαιτήσεώς του, προκύπτει, ότι μπορεί, κατά τις περιστάσεις, να κριθεί ως καταχρηστική η κατάσχεση από το δανειστή περισσότερων περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη, όταν είναι περισσότερο από προφανές, ότι οι αξιώσεις του θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους από την κατάσχεση ενός και μόνον περιουσιακού στοιχείου. Η υπαίτια δε, εκ δόλου ή εξ αμελείας, καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος, ως πράξη παράνομη, δημιουργεί, με βάση το άρθρο 914 ΑΚ, υποχρέωση εκείνου που άσκησε κατ' αυτό τον τρόπο το δικαίωμά του, να αποκαταστήσει την περιουσιακή ζημία που προκάλεσε σ' εκείνον που ζημιώθηκε από την πράξη του αυτή, κατά της ΑΚ 297, 298, 299, 330 και 932 ενώ στάδιο εφαρμογής έχει και η διάταξη 919 ΑΚ...» (ΑΠ 551/2005, ΝΟΜΟΣ). «...με την παρ. 2 του άρθρου 951 ΚΠολΔ **θεσπίζεται περιορισμός, και όχι ακυρότητα, της κατάσχεσης στα απαραίτητα για την ικανοποίηση της απαίτησης περιουσιακά στοιχεία του καθ' ου η εκτέλεση** (ΑΠ 282/1968 ΝοΒ 16, σελ. 816), τούτο όμως θα κριθεί κατά τα επόμενα στάδια της αναγκαστικής εκτέλεσης μέχρι της ημέρας του πλειστηριασμού με την ανακοπή εκ του άρθρου 933 ΚΠολΔ, αφού εν τω μεταξύ θα ληφθεί υπόψη και η τυχόν ύπαρξη και άλλων δανειστών που θα αναγγελοθούν ώστε το πλειστηρίασμα που θα επιτευχθεί να καλύπτει όλες τις απαιτήσεις των δανειστών (βλ. Βαθρακοκόιλη ΚΠολΔ υπό το άρθρο 951 αριθ. 1,13 και 21 όπου και πλείστες παραπομπές)...» (ΠΠΘηβών 18/2008, ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1534, Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 42, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΠρεβέζης 36/1197, ΑρχΝομ 1999, τ. Ν, σελ 81, ΝΟΜΟΣ) «...**Ο περιορισμός της κατάσχεσης (και όχι η εν συνόλω ακύρωση) προϋποθέτει την κατάσχεση περισσότερων πραγμάτων (κινητών ή ακινήτων) από τον ίδιο δανειστή, κατά τη σαφή διατύπωση της διάταξης, και συνεπώς δεν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής αν η κατάσχεση αφορά ένα περιουσιακό στοιχείο, έχει, όμως, εφαρμογή σε περίπτωση κατάσχεσης οριζοντίων ιδιοκτησιών, ή σε παρόμοιες κατά την καλή πίστη περιπτώσεις. Προϋπόθεση του περιορισμού είναι η κάλυψη της απαίτησης του δανειστή που επέβαλε την κατάσχεση και των εξόδων της εκτέλεσης. Πρέπει, όμως, αν ο οφειλέτης έχει και άλλα χρέη να λαμβάνονται υπόψη και οι άλλοι δανειστές που θ' αναγγελοθούν, αν όμως είναι γνωστοί. Ο περιορισμός αυτός μπορεί να ζητηθεί έως την ημέρα του πλειστηριασμού με ανακοπή του άρθρου 933 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, στην οποία πρέπει να προσδιορίζεται το αντικείμενο της κατάσχεσης στο οποίο**

πρέπει να περιοριστεί αυτή, την αξία αυτού και κατ' ακολουθίαν το πλειστηρίασμα που θα επιτευχθεί από την εκποίησή του και το σύνολο των απαιτήσεων και τα έξοδα εκτέλεσης που πρέπει να καλυφθούν απ' αυτό (ΕΑ 6831/86 Δ. 18.703, ΕφΑθ. 12028/79 ΝοΒ 28.1523, Βαθρακοκοίλης Ερμ. Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας άρθρο 951 παρ. 13 σελ. 664)...» (ΜΠΚαβάλας 98/1999, ΑρχΝομ 2001, τ. ΝΒ, σελ. 396, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΡόδου 1501/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΠΠΜεσολογγίου 60/2004, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΛιβαδειάς 28/1997, ΑρχΝομ 1997, τ. ΜΗ, σελ. 659, ΝΟΜΟΣ, ΔΠΑθηνών 5837/1993 ΔΔίκη 1994, σελ. 402, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«...Στην περίπτωση της εκμίσθωσης ακινήτου, που καταρτίσθηκε μετά την κατάσχεσή του, από τον οφειλέτη, εφαρμόζεται το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 997 ΚΠολΔικ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 παρ. 22 του ν. 2298/1995, το οποίο ορίζει ότι "Μετά την κατάσχεση του ακινήτου, η εκμίσθωσή του από τον οφειλέτη ή τον τρίτο κύριο ή νομέα ή η παραχώρηση της χρήσης ή κατοχής του, βάσει άλλης έννομης σχέσης, μπορεί να καταγγελθεί από τον υπερθεματιστή μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την καταγγελία αυτή η μίσθωση ή άλλη σχέση λύεται μετά εξάμηνο και χωρεί η κατά το άρθρο 1005 παρ. 2 εκτέλεση...". Από τη διάταξη αυτή δεν προβλέπεται υπεισέλευση στη μισθωτική σχέση εκείνου που αναδείχθηκε υπερθεματιστής και συνακόλουθα δεν εφαρμόζεται, κατά λογική συνέπεια, το άρθρο 616 ΑΚ, που προϋποθέτει υπεισέλευση του νέου ιδιοκτήτη στη μισθωτική σχέση, παρέχεται όμως από αυτή τη διάταξη στον υπερθεματιστή το μείζον διαπλαστικό δικαίωμα να καταγγείλει τη μίσθωση μέσα στην τρίμηνη προθεσμία από τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως. Εφόσον δε αυτός δεν άσκησε το δικαίωμα τούτο, δεσμεύεται, από τη μισθωτική σχέση και υπάρχει η δυνατότητα απεριόριστης προκαταβολής ή εκχώρησης μισθωμάτων. Η ρύθμιση αυτή, εφόσον ο νόμος δεν διακρίνει σχετικώς, καταλαμβάνει και τις ειδικά προστατευόμενες μισθώσεις του Π.Δ/γματος 34/1995. Επομένως επί μισθώσεως διεπόμενης από το νόμο 813/1978 και ήδη το Π.Δ/γμα 34/1995 (εμπορικής μισθώσεως), δεν εφαρμόζεται το άρθρο 616 ΑΚ που ορίζει ότι "οι προκαταβολές μισθωμάτων, που έγιναν στον εκμισθωτή που εκποίησε ή οι εκχωρήσεις μισθωμάτων που έγιναν από αυτόν, καθώς και οι κατασχέσεις μισθωμάτων, που έγιναν από δανειστές του, είναι ανίσχυρες απέναντι στο νέο κτήτορα, για μισθώματα πέρα από τρεις μήνες, που αρχίζουν από τότε που αυτός γνωστοποίησε στο μισθωτή την εκποίηση" και συνεπώς είναι ισχυρές έναντι του υπερθεματιστή οι προκαταβολές μισθωμάτων που έγιναν στον εκμισθωτή και αφορούν μισθώματα πέρα από τρεις μήνες, από την εκ μέρους του υπερθεματιστή γνωστοποίηση της κατακύρωσης στον μισθωτή...» (ΟΛΑΠ 6/2004 ΧρΙΔ 2004/Δ, σελ. 714, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ**

«...Κατά τη διάταξη της § 1 του άρθρου 494 ΚΠολΔ, η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση δεν εμποδίζει τη δικαστική διανομή. Από τη διάταξη αυτή σε συνδυασμό με τη διάταξη της § 2 του ίδιου άρθρου, κατά την οποία μετά την τελεσιδικία της απόφασης που διατάζει την αυτούσια διανομή η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα ενός από τους κοινωνούς περιορίζεται στο μέρος που περιήλθε σ' αυτόν, συνάγεται ότι η συντηρητική (ή αναγκαστική) κατάσχεση δεν εμποδίζει τη δικαστική διανομή, συνεπαγόμενη μόνο τον, μετά την τελεσιδικία της απόφασης, που διατάζει τη διανομή περιορισμό της κατάσχεσης, σε ό,τι περιήλθε με τη διανομή, αυτούσια ή με πλειστηριασμό, στον κοινωνό, στην ιδανική μερίδα του οποίου είχε επιβληθεί (ΑΠ 1395/1995 ΕΕΝ 1997.256, ΕΑ 863/1990 ΕΛΔ 200.4730). Επομένως, **επί διανομής του διανεμητέου ακινήτου με πλειστηριασμό, η αναγκαστική κατάσχεση επί της μερίδας οιοδήποτε των κοινωνών**

περιορίζεται επί του αντιστοιχούντος στον οφειλέτη πλειστηριάσματος, το οποίο παρακρατούμενο από τον διενεργούντα τον πλειστηριασμό συμβολαιογράφο, πρέπει να κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, ώστε να ακολουθήσει η διαδικασία της κατατάξεως, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 992 επ., 975 του ΚΠολΔ, στην οποία και θα κριθεί το ζήτημα της σειράς μεταξύ των περισσότερων της μίας προνομιακών απαιτήσεων (Ι. Μπρίνιας, Αν. Εκτέλεση § 499α και 673 β, αντ. Κ. Μπέης Πολ. Δικονομία άρθρο 494 αριθ. 4)...» (ΕφΑθ 2433/2005, ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1724, ΝΟΜΟΣ) «...Την αγωγή διανομής του κατασχεθέντος μπορεί να ασκήσει και ο οφειλέτης του χρέους που ασφαρίζεται με την κατάσχεση. Η αντίθετη άποψη, η οποία δεν ευρίσκει έρεισμα στο νόμο, παραγνωρίζει και το ερμηνευτικό αξίωμα της μη διακρίσεως όπου ο νόμος δεν διακρίνει. Εξάλλου η άποψη ότι λόγω της, από της κατάσχεσης απαγορεύσεως διαθέσεως του κατασχεθέντος, είναι άκυρος ο πλειστηριασμός σε περίπτωση που διατάσσεται με τη δικαστική απόφαση, λόγω του αδυνάτου της αυτούσιας διανομής, παραγνωρίζει το αξίωμα, ότι ο ειδικός νόμος αποκλείει το γενικό και οδηγεί σε αποκλεισμό εφαρμογής της διατάξεως της παρ. 2 του άρθρου 494 ΚΠολΔ σε κάθε περίπτωση ανέφικτου της αυτούσιας διανομής, αντίθετα από το σκοπό της διατάξεως που είναι να προχωρεί απρόσκοπτα η διαδικασία της διανομής κατ' εφαρμογή του κανόνα ουσιαστικού δικαίου του άρθρου 795 ΑΚ, κατά τον οποίον "ουδείς άκων κοινωνός" (βλ. ΑΠ 1395/1995 ΕλλΔνη 39.549, ΕΑ 11142/1991 ΕλλΔνη 35.448, Μπρίνιας: Αναγκ. Εκτ., παρ. 673 β', σελ. 2272)...» (ΕφΑθ 863/1999 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 473, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 2433/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1724, ΝΟΜΟΣ).

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΟΥ Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΤΕΛΕΙ ΥΠΟ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗ ΑΙΡΕΣΗ** (ορ. σελ. 67)

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ** (ορ. σελ. 370 επ)

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΑΠΟΚΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΕΚ** (ορ. σελ. 315 επ)

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ** (ορ. σελ. 314 επ)

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ** (ορ. σελ. 460 επ)

**ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ** (ορ. σελ. 461 επ.)

**ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΑΠΟ ΕΠΙΤΑΓΗ ΠΡΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗ**

«...Με την επίδοση επιταγής προς εκτέλεση αρχίζει, κατ' άρθρο 924 Κ.Πολ.Δ., η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης. Η επίδοση της επιταγής αυτής, ως μη απευθυνόμενη, ούτε λαμβάνουσα χώραν ενώπιον δικαστηρίου, χαρακτηρίζεται ως εξώδικη πράξη (Α.Π. 235/1984). Συνάμα όμως αποτελεί και διαδικαστική πράξη της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης και συνεπάγεται δικονομικές (άρθρα 924 παρ. 1, 926 παρ. 2, 932 Κ.Πολ.Δ.) και ουσιαστικές (άρθρα 264, 340 Α.Κ.) συνέπειες, οι οποίες επέρχονται και στην περίπτωση επιδόσεως δικονομικώς άκυρης επιταγής προς εκτέλεση και δεν αίρονται, παρά μόνον με την ακύρωσή της από το δικαστήριο (Α.Π. 15/1994) ή με παραίτηση από την επιταγή εκ μέρους του επισπεύδοντος, ρητή ή σιωπηρή, η οποία έχει ως αποτέλεσμα ότι η επιταγή θεωρείται ως μη ασκηθείσα. Μετά την παραίτηση, η κατά της επιταγής ασκηθείσα ανακοπή καθίσταται χωρίς αντικείμενο. Χωρίς αντικείμενο καθίσταται επίσης, όπως είναι πρόδηλο, και η τυχόν ασκηθείσα αίτηση αναστολής της αναγκαστικής εκτέλεσης, που άρχισε με την ανακοπτόμενη επιταγή, από την οποία παραιτήθηκε ο επισπεύδων, καθώς και το τυχόν εκδοθέν, από τον αρμόδιο, κατ' άρθρο 938 παρ. 2 Κ.Πολ.Δ., δικαστή,

προσωρινό σημείωμα, με το οποίο διατάχθηκε, η, μέχρι την έκδοση απόφασης επί της αιτήσεως αναστολής, μη συνέχιση της αρξάμενης αναγκαστικής εκτέλεσης ή η μη εκτέλεση του εκτελεστού τίτλου. Εντεύθεν παρέπεται ότι το εν λόγω προσωρινό σημείωμα, που αποτελεί πράξη της δικαστικής αρχής και δεσμεύει τα όργανα της εκτελέσεως στα οποία γνωστοποιήθηκε (Ολ.Α.Π. 4/2004), παύει να έχει οποιαδήποτε ισχύ, μετά την παραίτηση του επισπεύδοντος την εκτέλεση από την επιταγή προς εκτέλεση, και ότι **ο επισπεύδων εγκύρως προβαίνει στην επίδοση νέας επιταγής προς εκτέλεση, με βάση τον ίδιο εκτελεστό τίτλο...**» (ΑΠ 759/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 427, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΑΠΟ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ**

«...Σε εκείνον που επέσπευσε την εκτέλεση κατ' αρχήν δεν απαγορεύεται, ούτε αποδοκιμάζεται, αλλά αντιθέτως παρέχεται δικαίωμα να παραιτηθεί από κάθε μέλλουσα πράξη της εκτελέσεως, όπως από εκείνη του πλειστηριασμού ακινήτου, έως τη διενέργεια αυτής της πράξεως και με τήρηση του κατά νόμο οικείου τύπου και έτσι κατ' αρχήν να επιφέρει ματαίωση της έγκυρης διενέργειας της εν λόγω πράξεως. Σημειωτέον ότι το ως άνω δικαίωμα εντάσσεται στο αναγνωριζόμενο από το Σύνταγμα (άρθρ. 20) δικαίωμα αιτήσεως παροχής από την Πολιτεία έννομης προστασίας υπό τη μορφή της αναγκαστικής εκτελέσεως, το οποίο δικαίωμα, τείνοντας στην εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος για κοινωνική ειρήνη, μπορεί, κατά την άσκησή του, να προσβάλλει δικαιώματα άλλου, όπως εκείνο της κατ' αρχήν προτατευόμενης από το Σύνταγμα (άρθρ. 17) και βασικά ρυθμιζόμενης στον ΑΚ (π.χ. με τα άρθρα 973, 1000, 1108) ιδιοκτησίας...» (ΑΠ 223/2004, ΝΟΜΟΣ) «...η παραίτηση από την κατάσχεση, η οποία δεν προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, πλην όμως αποτελεί λόγο κατάργησης της εκτελεστικής διαδικασίας, γίνεται κατά τις διατάξεις για παραίτηση από διαδικαστικές πράξεις. Η παραίτηση μπορεί να γίνει είτε με τις διατυπώσεις του άρθρου 297 ΚΠολΔ είτε με εξώδικη δήλωση αυτού που την επέβαλε, η οποία πρέπει να κοινοποιηθεί στον καθ' ού η εκτέλεση, οπότε και αρχίζει η δέσμευση του πρώτου λόγω της φύσης της αναγκαστικής εκτέλεσης ως εξώδικης διαδικασίας (ΑΠ (672/1974 ΝοΒ 23.283, ΑΠ 502/1957 ΝοΒ 6.137, ΕφΑθ 6953/1987 Δ 19.470, ΕφΑθ 2327/1970 Δ 1.538, Μπέης, Δ 8.643 επ., Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεση, 2η έκδοση, παρ. 135α, Βλαστός, Δ 19.471). Απέναντι στους τρίτους όμως και ιδιαίτερα απέναντι στους άλλους δανειστές του οφειλέτη, προκειμένου να διασφαλισθούν τα συμφέροντά τους, η παραίτηση, κατά την ορθότερη άποψη, παράγει έννομες συνέπειες από την καταχώρησή της στα βιβλία κατασχέσεων, όπως ακριβώς και η κατάσχεση παράγει έννομες συνέπειες έναντι των τρίτων από την εγγραφή στα ίδια βιβλία, σύμφωνα με το άρθρο 997 παρ. 2 και 3 ΚΠολΔ (Μπρίνιας, ό.π., παρ. 660 β', σελ. 2185 και Δ 12.432-433, Βλαστός, ό.π., Β. Βαθρακοκόιλης, ό.π., στο άρθρο 951 αριθ. 11, πρβλ. και ΑΠ 812/1958 ΝοΒ 7.475 για το προϊσχύσαν δίκαιο, αντίθετα ΕφΑθ 6933/1987 ό.π.)...» (ΜΠΒόλου 236/2001, Αρμ 2001, τ. ΝΕ, σελ 1102, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΑΤΡΟΠΗ – ΑΡΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ**

Κατά το **άρθρο 1019 Κ.Πολ.Δ.**, καθένας που έχει έννομο συμφέρον (π.χ. καθού η εκτέλεση – οφειλέτης, νέος δανειστής που επιθυμεί να επιβάλλει νέα κατάσχεση κλπ.), με αίτησή του στο Ειρηνοδικείο του τόπου εκτελέσεως, που δικάζεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων μπορεί να ζητήσει την ανατροπή της επιβληθείσας κατασχέσεως, εφόσον δεν ακολούθησε πλειστηριασμός σ' ένα (1) έτος αφότου επιβλήθηκε ή αναπλειστηριασμός μέσα σε έξι (6) μήνες από τον πλειστηριασμό. «...Οι κατά το άρθρο 1019 ΚΠολΔ προϋποθέσεις ανατροπής κατασχέσεως είναι: **α)** ύπαρξη κατασχέσεως κινητού ή ακινήτου πράγματος και **β)** παρέλευση ορισμένου χρόνου, κατά περίπτωση (Ειρ.Χαλκ. 8/1984, Δ 15.871). Η



ετήσια προθεσμία του άρθρ. 1019 παρ. 1 ΚΠολΔ τρέχει από την επόμενη ημέρα της επιβολής της κατασχέσεως, τόσο στα κινητά (άρθρο 954 παρ. 1-3, 144 παρ. 1 ΚΠολΔ), όσο και στα ακίνητα (άρθρο 993 παρ. 1 και 2, 144 παρ. 1 ΚΠολΔ). Η εξαμηνιαία προθεσμία αρχίζει από την επομένη ημέρα του πλειστηριασμού. Η επίδοση επιταγής και αναγγελία, στην οποία τηρήθηκαν τα οριζόμενα στο άρθρο 1006 παρ. 4 επιφέρει την έναρξη νέας προθεσμίας (άρθρο 10 παρ. 4 Ν. 2145/94). Είναι αδιάφορο αν και πότε έγιναν οι κοινοποιήσεις της κατασχετήριας έκθεσης ή εγγραφές στο βιβλίο κατασχέσεων (άρθρο 955, 995 ΚΠολΔ) (βλ. Βασ. Μπρακατσούλα, Η Αναγκαστική Εκτέλεση, εκδ. 1993, σελ. 695). Η αγωγή ανατροπής κατασχέσεως στρέφεται κατά του επισπεύδοντα κατά τον χρόνο της ανατροπής κατασχέσεως αδιάφορα αν είναι αρχικός ή με υποκατάσταση και εναντίον του οφειλέτη οι οποίοι νομιμοποιούνται παθητικά (Ειρ.Αθ. 1308/74 ΝοΒ 23, 685, Ειρ.Αθ. 122/1976 Δ7, 668, Ειρ.Ηρ. 920/1977 Δ9, 46). **Η εκδοσμένη απόφαση είναι διαπλαστική και ισχύει έναντι όλων από της δημοσιεύσεως.** (ΑΠ 1669/1988 ΝοΒ 38.70, ΑΠ 206/1980 ΝοΒ 287.1482, Εφ.Αθ. 11108/1980 Ελ.Δ/νη 22.237). Το περιεχόμενο της απόφασης συνίσταται στο ότι απλά διατάσσεται η ανατροπή της κατασχέσεως. Ο υποθηκοφύλακας θα προβεί στην εξάλειψή της μετά την υποβολή προς τούτο αίτησης από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον (βλ. Βασ. Μπρακατσούλα, Η Αναγκαστική Εκτέλεση, σελ. 701). Η αγωγή ανατροπής κατασχέσεως δεν αποβλέπει στην απονομή δικαιώματος που προϋπάρχει, αλλά στην μεταβολή καταστάσεως σε αλλότριο δικαίωμα. Εκτέλεση της Διαπλαστικής αποφάσεως δεν νοείται (Εφ.Αθ. 443/1981, Ελ.Δ/νη 198, σελ. 117, Μον.Πρωτ.Αθ. 5552/1986, Ελ.Δ/νη 1987, σελ. 1358)...» (Ειρ.Αθ 538/1995, ΝΟΜΟΣ) «...**Από τη διάταξη του άρθρου 1019 παρ. 1 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι εισάγεται ο θεσμός της ανατροπής της κατάσχεσης εφόσον ο πλειστηριασμός δεν γίνει μέσα στο καθοριζόμενο από αυτήν χρονικό διάστημα, με σκοπό την επίσπευση της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως, την αποφυγή παρελκύσεως της από τον επισπεύδοντα που ενδεχομένως αδρανή και την αποτροπή μακροχρόνιας δεσμεύσεως των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη.** Η ανατροπή της κατάσχεσης δεν επέρχεται αυτοδικαίως, αλλά απαγγέλλεται με δικαστική απόφαση του Ειρηνοδικείου του τόπου της εκτέλεσης που είναι αμετάκλητη (βλ. ΑΠ 1531/1995 ΕΛΔ 37.1549 και ΑΠ 206/1980 ΝοΒ 28.1482). Έτσι αν δεν ανατραπεί η κατάσχεση παράγει τα αποτελέσματά της και ως εκ τούτου εγκύρως εξελίσσεται η διαδικασία της εκτελέσεως και διεξάγεται ο πλειστηριασμός (βλ. Νικολόπουλο, στον Κεραμέα-Κονδύλη-Νίκα, Ερμηνεία ΚΠολΔ, έκδοση 2000, τόμο Β', άρθρο 1019, σελ. 1992, αρ. 1, ΑΠ 672/1972 ΝοΒ 23.282 και Εφ.Αθ 5618/1991 Αρχ.Ν 1993.489)...» (Εφ.Αθ 1433/2007 Εφ.ΑΔ 2008, σελ 235, ΝΟΜΟΣ). «...σε περίπτωση κατά την οποία έχει παρέλθει ο χρόνος που ορίζεται από την παραπάνω διάταξη (12) μήνες, χωρίς να γίνει πλειστηριασμός, το Δικαστήριο υποχρεούται να ανατρέψει την κατάσχεση (βλ. Ι. Μπρίνια «η αναγκαστική κατάσχεση» εκδ. β', τίτλος ε', σελίς 2187). Βεβαίως, η ανατρεπτική κατάσχεση είναι υποχρεωτική για το Δικαστήριο εφ' όσον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις (βλ. Βαθρακοκόλη Κ.Πολ.Δ, τόμος ΣΤ' άρθρο 1019 σελ. 527, 528). Με τη διάταξη της παραγράφου 2 όπως έχει μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 10 παρ. 14 του ν. 2145/93 και τη μεταβολή της με το άρθρο 4 παρ. 33 του ν. 2298/95, **δεν υπολογίζεται στις προθεσμίες της παρ. 1 του άρθρου 1019 Κ.Πολ.Δ, δηλαδή αφαιρείται απ' αυτές το χρονικό διάστημα που παρεμβάλλεται μεταξύ της έκδοσης της απόφασης κατά το άρθρο 966 παρ. 3 και 4, με την οποία διατάσσεται νέος πλειστηριασμός ή ελεύθερη πώληση του πράγματος από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, έως την ημέρα του πλειστηριασμού που ορίστηκε με αυτό. Δεν υπολογίζεται επίσης ο χρόνος αναστολής εκτέλεσης που χορηγήθηκε με δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα άρθρα 989, 1000 καθώς και με τα άρθρα 912, 913, 632 παρ. 2, 565 παρ. 2, εφόσον συνέπεσε κατά το χρονικό διάστημα μετά την επιβολή της κατάσχεσης ή επήλθε με κοινή συναίνεση επισπεύδοντος και οφειλέτη η οποία πιστοποιείται με συμβολαιογραφική πράξη. Σε περίπτωση αναστολής υπό**

όρο αφαιρείται από την προθεσμία της ανατροπής μόνο το χρονικό διάστημα κατά το οποίο ο επισπεύδων εμποδιζόταν να συνεχίσει την εκτέλεση, δηλαδή ο χρόνος από την έκδοση της απόφασης που χορηγεί την αναστολή έως τη ματαίωση του όρου δηλαδή το χρονικό διάστημα που πράγματι ίσχυε η αναστολή. Επίσης δεν υπολογίζεται (δηλαδή αφαιρείται) στις προθεσμίες της παραγράφου 1 το χρονικό διάστημα από την 1<sup>η</sup> έως την 31<sup>η</sup> Αυγούστου κατά το οποίο απαγορεύεται η διενέργεια πλειστηριασμού (βλ. Β. Βαθρακοκοίλη, τόμος ΣΤ', άρθρο 1019 σελ. 532, 533). Αν ο πλειστηριασμός ανασταλεί με όρο, δεν συνυπολογίζεται ο χρόνος της αναστολής στην προθεσμία της παραγράφου 1, αλλά μόνο έως την ημέρα που έπρεπε να εκπληρωθεί ο όρος και δεν εκπληρώθηκε (Ειρ.Αθ 1566/80 Δ 11.591). Δεν υπολογίζεται στην προθεσμία και ο χρόνος που ο δανειστής εμποδίζεται για νομικούς ή πραγματικούς λόγους να συνεχίσει την αναγκαστική εκτέλεση (Ειρ.Αθ 471/90 Δ. 21.432). Επίσης δεν υπολογίζεται ως χρόνος αναστολής το χρονικό διάστημα που έχει ορισθεί με συμβολαιογραφική πράξη, συναινετική αναστολή και στη συνέχεια ο επισπεύδων καίτοι είχε συμπράξει σε αναστολή προχώρησε σε νέα εντολή και έκδοση νέας περιλήψεως και με την ενέργειά του αυτή θεωρείται ότι έχει παραιτηθεί της αναστολής και συνεπώς το χρονικό διάστημα τούτο προσμετράται στην προθεσμία της ανατροπής όπως νομολογιακά έχει κριθεί (233/99 Ειρ.Θεσσαλ., 2408/99 Ειρ.Αθ., 54/99 Ειρ.Περ....» (Ειρ.Μεγάρων 20/2001 ΑρχΝομ 2002, τ. ΝΓ, σελ. 531, ΝΟΜΟΣ) (Ειρ.Χρυσούπολης 5/1995 ΕπΤραΑξΔ 1995, σελ. 81, Ειρ.Αθ 471/1990, Δ. 1990, σελ. 433).

#### **ΑΚΥΡΩΣΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ**

«...Κατά το άρθρο 940 παρ. 3 ΚΠολΔ, που αποτελεί κανόνα ουσιαστικού δικαίου, αν ακυρωθεί αμετάκλητα η αναγκαστική εκτέλεση εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση έχει δικαίωμα να ζητήσει από εκείνον που την επέσπευσε αποζημίωση για τις ζημιές που επήλθαν από την εκτέλεση, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 914 ή 919 του Αστικού Κώδικα. Από τη διάταξη αυτή, που έχει εφαρμογή και σε περίπτωση εκούσιας συμμορφώσεως σε επισπευδόμενη αναγκαστική εκτέλεση, αφού και αυτή είναι συνεπεία εξαναγκασμού, δεν αποκλείεται η επιβοηθητική ευθύνη κατά τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού των άρθρων 904 επ. Α.Κ., για την επανόρθωση της τυχόν αδικίας από μία ελαττωματική και αδικαιολόγητη μετατόπιση περιουσιακών στοιχείων. Εξ άλλου, η έννοια της γενικής απαιτήσεως από τον αδικαιολόγητο πλουτισμό προκύπτει από την ΑΚ 904 παρ. 1 εδ. α', που ορίζει ότι όποιος έγινε πλουσιότερος χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία ή με ζημία άλλου έχει υποχρέωση να αποδώσει την ωφέλεια. Το εδάφιο δεύτερο της αυτής παραγράφου του ίδιου άρθρου αναφέρει ενδεικτικώς ορισμένες ειδικές από τον αδικαιολόγητο πλουτισμό απαιτήσεις, με τη μορφή παραλλαγών της άνω γενικής απαίτησης, οι οποίες δεν έχουν σημασία παρά μόνο για τα όρια εφαρμογής των ειδικών διατάξεων των άρθρων 905 έως 907 και 911, 912 του Α.Κ. Μεταξύ δε αυτών είναι και εκείνες από αχρεώστητη παροχή και για αιτία λήξασα. Απαίτηση παροχής αχρεωστήτου είναι η απαίτηση του ζημιουμένου κατά του λήπτη προς ανάληψη του συνεπεία αχρεωστήτου παροχής επελθόντος πλουτισμού αυτού. Επομένως απαιτείται ανυπαρξία υποχρέωσης για την εκπλήρωση της οποίας έγινε η παροχή του ζημιουμένου προς τον λήπτη, ως και άγνοια της ανυπαρξίας αυτής εκ μέρους του ζημιουμένου. Ο κατά το άρθρο 905 παρ. 1 Α.Κ., αποκλεισμός της απαίτησης αχρεωστήτου, δεν ισχύει στην περίπτωση της ανυπαρξίας της βούλησης ελευθεριότητας, όπως συμβαίνει και όταν ο δότης υποχρεώθηκε να προβεί, στην καταβολή για την αποφυγή αναγκαστικής εκτέλεσης κατ' αυτού. Περαιτέρω, από το άρθρο 904 ΚΠολΔ σαφώς προκύπτει, ότι αναγκαστική εκτέλεση μπορεί να γίνει μόνο με βάση τίτλο εκτελεστό από τους αναφερόμενους στη διάταξη αυτή, όπως είναι και η διαταγή πληρωμής. Όμως, η δικαστική απόφαση ή η διαταγή πληρωμής με την οποία υποχρεώνεται ο καθού να καταβάλει στον αιτούντα ορισμένο ποσό για κεφάλαιο και τους επ' αυτού τόκους υπερημερίας αποτελεί τίτλο εκτελεστό μόνο για

το επιδικαζόμενο κεφάλαιο και τους τυχόν επιδικαζόμενους επίσης τόκους υπερημερίας, καθώς και για την επιδικασθείσα δικαστική δαπάνη και τα έξοδα και δικαιώματα της επιταγής για εκτέλεση, δεν αποτελεί όμως εκτελεστό τίτλο για μη επιδικασθέντες τόκους υπερημερίας ή δικαστικά έξοδα...» (ΑΠ 305/2009, ΝΟΜΟΣ).

**ΑΚΥΡΩΣΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΟ** «...στην περίπτωση ακύρωσης της κατάσχεσης με απόφαση πρωτοβαθμίου δικαστηρίου (πολιτικού ή διοικητικού), ανεξάρτητα από την τυχόν άσκηση ενδίκου μέσου από το Δημόσιο, **οι συνέπειες της ακύρωσης ανατρέχουν στον χρόνο διενέργειας της κατάσχεσης, οπότε και αίρονται οι συνέπειές της.** Εκ τούτου παρέπεται ότι, στο πλαίσιο εκτέλεσης της παραπάνω απόφασης, ως «εκτέλεσης» νοουμένης στις παραπάνω δίκες όχι μόνο της υπό την στενή έννοια του όρου αναγκαστικής εκτέλεσης, δηλαδή του υλικού εξαναγκασμού του υπόχρεου σε συμμόρφωση προς το περιεχόμενο της δικαστικής απόφασης, αλλά και της υπό την ευρεία έννοια του όρου επέλευσης των εννόμων συνεπειών που αρμόζουν στο περιεχόμενο της απόφασης, **το Δημόσιο οφείλει να προβεί σε κάθε νόμιμη ενέργεια για την εξάλειψη της ακυρωθείσης με την δικαστική απόφαση αναγκαστικής κατάσχεσης.** Τούτο άλλωστε προκύπτει και από τις ευρύτερου ρυθμιστικού περιεχομένου διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002, με τις οποίες επιβάλλεται η συμμόρφωση του Δημοσίου προς τις αποφάσεις των πολιτικών, διοικητικών, ποινικών και ειδικών δικαστηρίων που παράγουν υποχρέωση συμμόρφωσης ή είναι εκτελεστές κατά τις οικείες δικονομικές διατάξεις και τους όρους που κάθε απόφαση τάσσει. **Ως συμμόρφωση δε προς την δικαστική απόφαση με την οποία ακυρώνεται διαδικαστική πράξη της εκτέλεσης, νοείται η λήψη από το Δημόσιο των αναγκαίων μέτρων για την αποκατάσταση της νομικής και πραγματικής κατάστασης που θα υπήρχε εάν δεν είχε χωρήσει η ακυρωθείσα διαδικαστική πράξη (θετική συμμόρφωση), καθώς και η αποχή από κάθε ενέργεια αντιτιθέμενη στο ακυρωτικό αποτέλεσμα της απόφασης (αποθετική συμμόρφωση).** Ενόψει των προεκτεθέντων, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, στην εξεταζόμενη περίπτωση της ακύρωσης με πρωτόδικη δικαστική απόφαση της επιβληθείσης κατάσχεσης, η εξάλειψή της από τα οικεία βιβλία κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου θα πρέπει να γίνει με επιμέλεια του οργάνου που επέβαλε την κατάσχεση, δηλαδή του Προϊσταμένου της οικείας Δ.Ο.Υ (ό.π. άρθρο 36 ΚΕΔΕ) σύμφωνα με την προβλεπόμενη στις διατάξεις του Κανονισμού λειτουργίας των Δ.Ο.Υ. (Π.Δ. 16/1989 ΦΕΚ Α' – 6, όπως ισχύει) διαδικασία, εκτός εάν άλλη ειδική διάταξη προβλέπει την αρμοδιότητα άλλου οργάνου της Διοίκησης. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται και στην περίπτωση της ακύρωσης της κατάσχεσης με απόφαση δευτεροβαθμίου δικαστηρίου, λόγω και του εξ αυτής προκύπτοντος δεδικασμένου ... Κατ' εφαρμογή της ως άνω αρχής της υπαιτιότητας, ο οφειλέτης επιβαρύνεται με τα έξοδα της «έγκυρης» διαδικασίας της εκτέλεσης, είτε η διαδικασία αυτή περαιωθήκε είτε ματαιώθηκε. Τα έξοδα όμως οποιασδήποτε διαδικαστικής πράξης της εκτέλεσης που ακυρώθηκε επιβαρύνουν, βάσει της ίδιας αρχής, τον επισπεύδοντα ή κατά περίπτωση το υπαίτιο όργανο της εκτέλεσης (ό.π. Βαθρακοκόιλης σελ. 365 σημ. 16, Ι. Μπρίνια «Η αναγκαστική εκτέλεση», τόμος Α', παρ. 147, σελ. 389). Επομένως, **στην εξεταζόμενη περίπτωση της δικαστικής ακύρωσης της επιβληθείσης αναγκαστικής κατάσχεσης, τα έξοδα εκτέλεσης βαρύνουν την επισπεύδουσα Δ.Ο.Υ, η οποία και θα πρέπει να χωρήσει στη διαγραφή τους ως δημοσίων εσόδων,** σύμφωνα με την προβλεπόμενη στις οικείες διατάξεις του π.δ/τος 16/1989 διαδικασία...» (ΓνμΝΣΚ 525/2006).

#### **ΑΜΟΙΒΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΠΙΤΑΓΗΣ ΠΡΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗ**

«...Σύμφωνα με το άρθρο 127 του ΝΔ 3026/1954 «περί Κώδικος των Δικηγόρων» ο συντάσσων και υπογράφων την επιταγή δικηγόρος δικαιούται αμοιβής, η οποία περιλαμβάνεται στην έννοια των εξόδων εκτελέσεως της Κ.Πολ.Δ 975. Καθορίζεται δε αυτή κατά το κατώτατο όριο από το άνω άρθρο 127 του αυτού Κώδικα αναλόγως

του είδους του εκτελούμενου τίτλου και ανέρχεται, προκειμένου περί αποφάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου, σε 25 μεταλλικές δραχμές, κάθε μία από τις οποίες καθορίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 99 του ιδίου Κώδικα, με την 12398/1989 απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 131/1989 τεύχος Β'), σε 140 δραχμές και, επομένως, σε (25 X 140) 3.500 δραχμές. Με την προσθήκη του άρθρου 23 του ν. 3790/1957 στην παρ. 1 του άρθρου 127 ορίστηκε ότι «εν πάση περιπτώσει η αμοιβή περί συντάξεως επιταγής προς πληρωμήν ουδέποτε δύναται να υπερβεί το 1/4 του ποσού της δι' ην η επιταγή οφειλής». Η ορθή ερμηνεία της διατάξεως αυτής είναι ότι ο περιορισμός αφορά τα τιθέμενα από το άρθρο 127 ελάχιστα όρια για να προστατευθούν οι μικροοφειλέτες και δεν θέτει ανώτατο όριο αμοιβής για τη σύνταξη της επιταγής. Δηλαδή, ο περιορισμός αυτός αφορά τις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες το επιδικαζόμενο ποσό είναι μικρό, οπότε εάν η σύνταξη της επιταγής υπολογιζόταν βάσει των καθοριζόμενων από το άρθρο 127 του Κώδικα των Δικηγόρων συντελεστών ήταν δυνατόν αυτή να είναι δυσανάλογα μεγάλη σε σχέση προς την όλη οφειλή. Υπέρβαση του προσδιοριζόμενου ανωτέρω ελάχιστου ορίου αμοιβής είναι θεμιτή και δικαιολογημένη, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 98 του Κώδικα περί Δικηγόρων, και, επομένως, **η αμοιβή του πληρεξούσιου δικηγόρου του επισπεύδοντος την αναγκαστική εκτέλεση δανειστή, για τη σύνταξη της επιταγής μπορεί να αυξηθεί, κατά την κρίση του δικαστηρίου, κατά την εκκαθάρισή της, προκειμένου να εισπραχθεί ως έξοδο της εκτελέσεως (ΚΠολΔ 932 και 975) σε δίκη μεταξύ του οφειλέτη και του δανειστή, ανάλογα με την επιστημονική εργασία, την αξία και το είδος της υποθέσεως που διεκπεραιώθηκε, τον καταναλωθέντα χρόνο, τη σπουδαιότητα της διαφοράς, τις ιδιάζουσες σε σχέση με αυτή περιστάσεις και γενικά όλες τις δικαστικές και εξώδικες ενέργειες...**» (ΑΠ 551/2005, ΝΟΜΟΣ) «...Εάν όμως η επιταγή έχει ιδιαίτερες δυσκολίες και ως εκ τούτου ο συντάξας δικαιούται μεγαλύτερης αμοιβής, το επιπλέον οφείλει να το αναζητήσει με ιδιαίτερη αγωγή...» (ΕφΑθ 1334/2003, ΕλλΔνη 44.1415, ΕφΛαρ 95/2004, ΕφΛαρ 820/2003, Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών) (ΕφΘεσ 1634/2008, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΑΝΕΙΣΤΗ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟ ΚΑΙ ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ**

«...Κατά το άρθρο 319 ΑΚ, αν επισπεύδεται αναγκαστική εκποίηση κατά του οφειλέτη, όποιος εξ αιτίας της κινδυνεύει να χάσει εμπράγματο δικαίωμα ή την κατοχή πάνω στο πράγμα που εκποιείται, έχει δικαίωμα να ικανοποιήσει το δανειστή με καταβολή, δημόσια κατάθεση ή συμψηφισμό. Εφόσον δε ο δανειστής ικανοποιείται, αυτός που τον ικανοποίησε υποκαθίσταται στα δικαιώματά του. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι προϋπόθεση της υποκαταστάσεως τρίτου στα δικαιώματα του δανειστή, είναι μεταξύ άλλων, να έχει αυτός (τρίτος) εμπράγματο δικαίωμα ή κατοχή επί του πράγματος...» (ΑΠ 1925/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1398) «...τρίτος έχει το δικαίωμα προσφοράς και υποκαταστάσεως, εφόσον επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου) του οφειλέτη που διεκδικείται ή κατέχεται από αυτόν. Η αναγκαστική εκτέλεση αρχίζει με την επίδοση σ' εκείνον, κατά του οποίου στρέφεται, αντιγράφου του απογράφου, με επιταγή προς εκτέλεση. Συνεπώς, έκτοτε μπορεί να εφαρμοσθεί η διάταξη του άρθρου 319 ΑΚ (βλ. Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ, υπ' αριθμό 319). Κατά την επιεικέστερη όμως άποψη, αρκείται απλή απειλή αναγκαστικής εκτέλεσης (Ζέπος, στην ΕρμΑΚ αρθρ. 319 αρ. 7) Η υποκατάσταση του τρίτου με την καταβολή ολοκλήρου του χρέους για το οποίο επισπεύδεται η αναγκαστική εκτέλεση επέρχεται αυτοδικαίως. Αν ο δανειστής δεχθεί να ικανοποιηθεί μερικώς από τον τρίτο, τότε μερική θα είναι και η υποκατάσταση (Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ, ό.π)...» (ΕφΘεσ 1344/2001 Αρμ 2002, τ. ΝΣΤ, σελ. 1599, ΝΟΜΟΣ).

## ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1005 παρ. 1, 1017 παρ. 2 ΚΠολΔ, και 192, 199, 513, 1198 ΑΚ. προκύπτει ότι ο αναγκαστικός πλειστηριασμός αποτελεί ιδιόρρυθμη σύμβαση πωλήσεως, η οποία διενεργείται υπό το κύρος της αρχής και τελειώνεται με την κατακύρωση. Στην εν λόγω σύμβαση λογίζεται ως πωλητής ο επισπεύδων δανειστής και ως αγοραστής ο υπερθεματιστής, η δε πολιτεία εκπροσωπείται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού που ενεργεί ως δημόσιο όργανο μετά την αίτηση παροχής έννομης προστασίας, με την μορφή της αναγκαστικής εκτελέσεως, του δανειστή που επισπεύδει τον πλειστηριασμό για το συμφέρον του, αλλά ακόμη και προς το συμφέρον όλων των δανειστών που πρόκειται να συμμετάσχουν στη διανομή του πλειστηριάσματος. Περαιτέρω, οι διατάξεις για τον πλειστηριασμό είναι κατά κανόνα δημοσίας τάξεως, αποβλέπουν δε στην παροχή έννομης προστασίας με την μορφή της αναγκαστικής εκτελέσεως, μετά από στάθμιση των συμφερόντων των δανειστών που δεν εισέπραξαν την απαίτησή τους, του οφειλέτη στον οποίο ανήκει το πλειστηριαζόμενο πράγμα και του υπερθεματιστή, ο οποίος μετέχει στην διαδικασία του πλειστηριασμού, πρωτίστως μεν προς το συμφέρον του, συγχρόνως όμως και προς το συμφέρον των αναγγελλθέντων δανειστών του καθού η εκτέλεση, ενόψει του ότι η όλη λειτουργία της αναγκαστικής εκτελέσεως χαρακτηρίζεται αφ' ενός από μία κινητικότητα ομάδας προσώπων, που δεν περιλαμβάνει αναγκαστικά μόνο τον αρχικά επισπεύδοντα δανειστή και τον οφειλέτη του, και αφετέρου από μία αποτελεσματικότητα μέσων που δεν αφήνει ανεπηρέαστες τις ουσιαστικού δικαίου έννομες σχέσεις των εμπλεκομένων προσώπων που είναι υποκείμενα της αναγκαστικής εκτελέσεως...» (ΑΠ 255/2009, ΕΠολΔ 2009, σελ. 541, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 242/2000, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρών 99/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 204, ΝΟΜΟΣ). «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1002 παρ. 1α, 1003 παρ. 1, 1004 παρ.1 και 1005 ΚΠολΔ σε συνδυασμό προς εκείνες των άρθρων 1033,1192 αρ. 2, 1198,1318 αρ. 3 και 1323 ΑΚ συνάγεται ότι, επί αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου ανήκοντος κατά κυριότητα στον καθ' ου η εκτέλεση, η εκ μέρους του υπερθεματιστή καταβολή του πλειστηριάσματος στον υπάλληλο του πλειστηριασμού, αφενός μεν, επιφέρει απόσβεση των τυχόν επί του ακινήτου υπάρχουσών υποθηκών και προσημειώσεων ανεξαρτήτως της κατατάξεως ή της ικανοποιήσεως των ενυπόθηκων ή προσημειούχων δανειστών, αφετέρου δε, παρέχει σ' αυτόν (υπερθεματιστή) το δικαίωμα να αξιώσει από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού τη χορήγηση της περιλήψεως της σχετικής κατακυρωτικής εκθέσεως, με τη μεταγραφή της οποίας στα οικεία βιβλία, η κυριότητα επί του πλειστηριασθέντος ακινήτου μεταβιβάζεται παραγώγως στον υπερθεματιστή. Έως ότου συντελεσθεί η μεταγραφή, η κυριότητα παραμένει στον καθού η εκτέλεση και μετά την κατακύρωση, οι δε αποσβεσθείσες υποθήκες και προσημειώσεις, οι οποίες ακολούθως εξαλείφθηκαν κατόπιν αιτήσεως του υπερθεματιστή, αναβιώνουν αυτοδικαίως, μόνο αφότου ο πλειστηριασμός ακυρωθεί με δικαστική απόφαση που θα εκδοθεί επί σχετικής κατ' άρθρο 933 ΚΠολΔ ανακοπής. Οι ρυθμίσεις αυτές ισχύουν και αν τον πλειστηριασμό είχε επισπεύσει, ως ενυπόθηκος ή προσημειούχος δανειστής, ο υπερθεματιστής, ο οποίος έτσι την κυριότητα αποκτά με τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως και του οποίου η ανωτέρω εμπράγματα ασφάλεια αποσβέννυται με την εκ μέρους του καταβολή του πλειστηριάσματος και δεν αναβιώνει παρά μόνο με τη δικαστική ακύρωση του πλειστηριασμού. Ως εκ τούτου, αν, μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος και πριν από τη μεταγραφή της σχετικής περιλήψεως, η μεταβίβαση της κυριότητας του πλειστηριασθέντος ακινήτου σ' αυτόν (υπερθεματιστή) καταστεί αδύνατη λόγω μεταγενέστερης εκποίησης του ακινήτου με (εκούσιο) πλειστηριασμό διενεργηθέντα στο πλαίσιο δικαστικής διανομής (άρθρα 484 και 494 παρ. 1 ΚΠολΔ), τότε δεν επέρχεται αναβίωση της εμπράγματος

ασφάλειας ούτε παρέχεται στον υπερθεματιστή αξίωση λήψεως του τιμήματος εκποίησης που αναλογεί στο ιδανικό μερίδιο του αρχικώς καθού η εκτέλεση, αλλά δικαιούται ο υπερθεματιστής, βάσει των διατάξεων για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, να ζητήσει από εκείνον (αρχικώς καθού η εκτέλεση) την επιστροφή του καταβληθέντος πλειστηριάσματος (πρβλ. ΑΠ 1523/2006)...» (ΑΠ 1565/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά το άρθρο 1005 παρ. 1 ΚΠολΔ, από τη στιγμή που ο υπερθεματιστής καταβάλλει το πλειστηρίασμα, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού του δίνει περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης. Με την κατακύρωση και αφότου μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση. Δηλαδή με τη διάταξη αυτή καθιερώνεται ρητώς η αρχή ότι ο πλειστηριασμός αποτελεί αιτία παράγωγου τρόπου κτήσεως της κυριότητας και συνεπώς ο υπερθεματιστής θεωρείται ειδικός διάδοχος του καθού η εκτέλεση, τον οποίο και διαδέχεται στο δικαίωμα. Ειδικότερα ο υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα αυτό δυνάμει συμβάσεως, όπως είναι η εκποίηση με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό, που αποτελεί, όπως με σαφήνεια συνάγεται από την άνω διάταξη (1005 παρ. 1 ΚΠολΔ), σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1017 παρ. 2 του ίδιου Κώδικα και 199, 513, 1192 και 1198 του ΑΚ, ιδιόρρυθμη σύμβαση πωλήσεως, η οποία ενεργεί υπό το κύρος της αρχής και τελειώνεται με την κατακύρωση, που αποδέχεται την τελευταία προσφορά του υπερθεματιστή. Έτσι, με τον πλειστηριασμό δεν δημιουργείται νέο δικαίωμα υπέρ του υπερθεματιστή, αλλά αυτός ως ειδικός διάδοχος παραλαμβάνει το πράγμα με όσα δικαιώματα σ' αυτό κατά το χρόνο του πλειστηριασμού είχε ο καθού η εκτέλεση (ΑΠ 242/2000 ΕλλΔνη 41.1039, ΑΠ 442/1993 ΕλλΔνη 36.88, ΕφΑθ 358/2002 ΕλλΔνη 43.799, ΕφΑθ 7157/95 ΕλλΔνη 37.1089, Ι. Μπρίνιαν, Αναγκ. Εκτέλ., τόμ. Δ, έκδ. Β, παρ. 577, σελ. 1817 επ.)...» (ΕφΘεσ 1762/2003 Αρμ 2004, τ. ΝΗ, σελ. 123, ΝΟΜΟΣ, ΕφΔωδ 205/2006, ΝΟΜΟΣ). «...η μεταβίβαση του πλειστηριασθέντος πράγματος συντελείται μόνο όταν πληρωθούν οι όροι του ουσιαστικού δικαίου και ειδικά στα ακίνητα, η κυριότητα μεταβιβάζεται με τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης που χορηγεί στον υπερθεματιστή ο υπάλληλος του πλειστηριασμού (άρθρ. 1005 παρ. 1 ΚΠολΔ). Με τη μεταγραφή αυτή συμπληρώνονται οι όροι του ουσιαστικού δικαίου (άρθρ. 1033 ΑΚ), αφού η συμφωνία “ότι μετατίθεται η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία (εμπράγματη σύμβαση)” θεωρείται ότι περιέχεται στον πλειστηριασμό που αποτελεί συγχρόνως και την αιτία της μεταβίβασης (ενοχική σύμβαση). Ο υπερθεματιστής αποκτά κυριότητα κατά παράγωγο τρόπο και γίνεται έτσι ειδικός διάδοχος του καθ' ου η εκτέλεση (άρθρ. 1005 παρ. 1 εδ. β, Γέσιου - Φαλτσή όπ. σελ. 249-250). Αφού ο πλειστηριασμός όπως εκτίθεται ανωτέρω, μεταβιβάζει κυριότητα με παράγωγο τρόπο, δεν μπορούν να μεταβιβασθούν στον υπερθεματιστή περισσότερα δικαιώματα από εκείνα που είχε ο καθ' ου η εκτέλεση. Συνεπώς, ο τρίτος κύριος του πράγματος, μη έχοντας κάνει χρήση του ένδικου βοηθήματος του άρθρου 936 ΚΠολΔ που είχε στη διάθεσή του σε όλη τη διάρκεια της εκτελεστικής διαδικασίας, μπορεί και μετά το πέρας της να στραφεί κατά του υπερθεματιστή, ασκώντας τα ένδικα βοηθήματα του ουσιαστικού δικαίου, συνεπώς και την διεκδικητική ή αναγνωριστική κυριότητας αγωγή, μέσα στην προθεσμία του άρθρου 1020 ΚΠολΔ (Γέσιου - Φαλτσή ό.π παρ. 61 σελ. 253-254)...» (ΜΠΜεσολ 36/2005, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 6474/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 201, ΝΟΜΟΣ). «...Πριν από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης δεν υπάρχει μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος και πριν από την έκδοση της περίληψης αυτής δεν υπάρχει ούτε εμπράγματη σύμβαση, ούτε άλλη εμπράγματη ή ενοχική δέσμευση των εμπλεκομένων μερών (ΟΛΑΠ 2/1993 ό.π., ΑΠ 1424/2005, Α' Δημοσίευση Νόμος, ΑΠ 467/2004, Α' Δημοσίευση Νόμος), δεδομένου ότι η καταβολή του πλειστηριάσματος αποτελεί αίρεση δικαίου, προκειμένου να αναπτύξει ο πλειστηριασμός το μεταβιβαστικό του αποτέλεσμα (ΑΠ 610/2002, ΝοΒ 2003.1181)...» (ΜΠΠειρ 1173/2006 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 97, ΝΟΜΟΣ).

«...Η καθιερούμενη από το άρθρο 934 Κ.Πολ.Δ. αρχή της σταδιακής προσβολής των πράξεων της διαδικασίας της εκτέλεσης ως συνέπεια έχει και τη σταδιακή ισχυροποίηση της εκτέλεσης και συνεπώς με την πρόοδο της διαδικασίας, αφενός μεν καθίστανται απρόσβλητες οι προγενέστερες πράξεις του προηγούμενου σταδίου, αφετέρου δε το ελάττωμά τους δεν επιδρά στο κύρος των μεταγενέστερων πράξεων. Δεν είναι δηλαδή δυνατή η σε μεταγενέστερο στάδιο προβολή λόγων ακύρωσης, οι οποίοι μπορούσαν να προβληθούν σε προγενέστερο στάδιο. Για την εφαρμογή των προθεσμιών του άρθρου 934 λαμβάνεται υπόψη το αίτημα της ανακοπής, το οποίο περιλαμβάνει την ακύρωση μιας ή περισσότερων πράξεων της εκτέλεσης και τα αναφερόμενα στην ανακοπή ελαττώματα ή αταξίες που πρέπει να αναφέρονται και να θίγουν το κύρος της προσβαλλόμενης με το αίτημα της ανακοπής πράξης. Ενόψει αυτών η ρύθμιση του άρθρου 934 καθιστά αναγκαίο το σαφή νομικό χαρακτηρισμό των λόγων ανακοπής, οι οποίοι αφορούν το έγκυρο του εκτελεστού τίτλου, την προδικασία, τις λοιπές πράξεις εκτέλεσης και την απαίτηση, για να καθορισθεί ακολούθως η προθεσμία, στην οποία εντάσσεται ο συγκεκριμένος λόγος ανακοπής. Οι προθεσμίες του άρθρου 934 καθορίζονται κατά στάδια και έχουν ως εξής: **Το πρώτο στάδιο (934 παρ. 1α)** αφορά τους λόγους της ανακοπής που στρέφονται κατά των πράξεων της προδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης ή κατά του κύρους του εκτελεστού τίτλου. **Το δεύτερο στάδιο** αφορά τους λόγους της ανακοπής, που ανάγονται στο κύρος των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας που ενεργήθηκαν από την πρώτη μετά την επιταγή πράξη και εφεξής ή στην απαίτηση. **Το τρίτο (τελευταίο) στάδιο** αφορά το κύρος της τελευταίας πράξης εκτέλεσης. Εξ' άλλου σύμφωνα με την πράξη 2 του άρθρου 934, αν πρόκειται για εκτέλεση χρηματικών απαιτήσεων, πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης είναι η σύνταξη έκθεσης για την κατάσχεση και τελευταία η σύνταξη έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης. Ενόψει της διάταξης αυτής ως αφετήριο χρονικό σημείο για την 15νθήμερη προθεσμία άσκησης ανακοπής στο πρώτο στάδιο προβολής των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας για την ακύρωση του εκτελεστού τίτλου ή των πράξεων της προδικασίας, είναι η πρώτη μετά την επιταγή πράξη εκτέλεσης, η οποία, προκειμένου για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, είναι η σύνταξη της έκθεσης κατάσχεσης, η οποία ολοκληρώνεται με την επίδοση αντιγράφου ή περίληψης αυτής στον καθού η εκτέλεση. Καθόσον αφορά το δεύτερο στάδιο προσβολής (934 παρ. 1 εδ. β'), αρχίζει από την πρώτη πράξη εκτέλεσεως της παραγρ. 2 που προεκτέθηκε και λήγει την προηγούμενη της τελευταίας πράξης εκτέλεσης. Στην προθεσμία αυτή υπόκεινται οποιαδήποτε ελαττώματα της απαίτησης παρακωλυτικό ή καταλυτικό της γένεσης γεγονός (προθεσμία, παραγραφή, εξόφληση, αναβολή κ.λ.π) και πρέπει η ανακοπή να ασκηθεί έως την έναρξη της τελευταίας πράξης εκτέλεσης, δηλαδή έως τη σύνταξη της έκθεσης πλειστηριασμού ή κατακύρωσης προκειμένου για αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση χρηματικής απαίτησης με κατάσχεση κινητού ή ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη. (Β. Βαθρακοκόιλη, Κωδ. Πολιτ. Δικονομίας, τομ. Ε, σελ. 426-427). Και κατά το τρίτο στάδιο (934 παρ. 1 εδ. γ') η ανακοπή που αναφέρεται στην εγκυρότητα της τελευταίας πράξης εκτέλεσης υπόκειται σε προθεσμία έξι μηνών από την ενέργεια της πράξης αυτής και αν η ανακοπή αφορά την τελευταία πράξη εκτέλεσης, που επισπεύδεται για ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων με πλειστηριασμό ακινήτου, η προθεσμία άσκησης της είναι 90 ημερών από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης (ΑΠ 2100/1986 ΕΕΝ 1988.766)...» (ΕφΔωδ 17/2005, ΝΟΜΟΣ) «...όπως ορίζεται με τη διάταξη του άρθρου 934 παρ. 1 ΚΠολ.Δ., 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 περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης αν πρόκειται για ακίνητα. Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη το άρθρου 999 παρ. 4 Κ.Πολ.Δ, ο πλειστηριασμός ακινήτου με ποινή ακυρότητας δεν μπορεί να γίνει αν δεν τηρηθούν οι διατυπώσεις που ορίζονται στο ίδιο άρθρο, μεταξύ των οποίων είναι και η επίδοση περιλήψεως της κατασχετήριας έκθεσης στον οφειλέτη εντός 20 ημερών από την ημέρα της κατασχέσεως. Η διάταξη αυτή αφορά στην καθόλου παράλειψη των διατυπώσεων, όχι δε και στην περίπτωση που αυτές έλαβαν μεν χώρα, αλλά με τρόπο δικονομικώς άκυρο. Η ακυρότητα αυτή μιας ενδιάμεσης πράξεως της εκτελεστικής διαδικασίας απαγγέλλεται κατόπιν ανακοπής που πρέπει να ασκείται έως την έναρξη του πλειστηριασμού (Κ.Πολ.Δ 934 παρ. 1β), υπό την επίκληση και απόδειξη δικονομικής βλάβης κατά το άρθρο 159 παρ. 3 του Κ.Πολ.Δ. Αν η ενδιάμεση αυτή ακυρότητα δεν ήθελε προσβληθεί εμπροθέσμως, δεν κωλύεται η συνέχιση της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως και η διενέργεια του πλειστηριασμού. Αντιθέτως, αν ο πλειστηριασμός διενεργηθεί παρά την ανυπαρξία τελείως όλων ή μιας των τασσομένων με ποινή ακυρότητας διατυπώσεων του είναι άκυρος ανεξαρτήτως βλάβης και η ακυρότητα αυτή αφορά την ίδια την τελευταία πράξη της εκτελέσεως, ώστε απαγγέλλεται κατόπιν ανακοπής που ασκείται από οποιονδήποτε έχει έννομον συμφέρον εντός 90 ημερών από τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως επί πλειστηριασμού ακινήτων...» (ΑΠ 196/2006, ΝΟΜΟΣ). «...Η ακυρότητα μιας προηγούμενης πράξης της αναγκαστικής εκτέλεσης συμπαρασύρει σε ακυρότητα και την επόμενη πράξη, μόνον εφόσον και η επόμενη πράξη προσβληθεί με ανακοπή και κηρυχθεί από το δικαστήριο η ακυρότητά της. Διαφορετικά, παρά την κήρυξη της ακυρότητας μιας προηγούμενης πράξης, που αποτελεί την προϋπόθεσή της, εφόσον προχώρησε η εκτελεστική διαδικασία και δεν προσβλήθηκε εμπροθέσμως αυτοτελώς, με ανακοπή, έστω και σύμφωνα με το άρθρο 69 παρ. 1 περ. δ' του Κ.Πολ.Δ και η επόμενη πράξη, η τελευταία ισχυροποιείται και παραμένει απρόσβλητη. Τούτο συμβαίνει και με την τελευταία πράξη της αναγκαστικής εκτέλεσης, η οποία στην εκτέλεση για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων είναι η σύνταξη της έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης. Ωστόσο, και στην περίπτωση αυτή, δεν εκλείπει το έννομο συμφέρον εκείνου που άσκησε ανακοπή κατά προγενέστερης πράξης της εκτελεστικής διαδικασίας (και συνεπώς και του καθολικού διαδόχου του) να συνεχίσει τη δίκη για την ανακοπή, ασκώντας τα επιτρεπόμενα ένδικα μέσα και συνεπώς την αίτηση αναίρεσης, διότι μόνο μετά την αμετάκλητη ακύρωση της πράξης της εκτελεστικής διαδικασίας που προσβλήθηκε με ανακοπή, μπορεί να επιδιώξει να επιδικασθεί σε αυτόν αποζημίωση για τη ζημία που συνδέεται αιτιωδώς με την πράξη που ακυρώθηκε, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 940 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ, με την οποία ως αμετάκλητη ακύρωση της αναγκαστικής εκτέλεσης νοείται η αμετάκλητη ακύρωση κάθε επιμέρους πράξης της εκτελεστικής διαδικασίας...» (ΑΠ 1002/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1026, ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 45, ΝΟΜΟΣ). «...οι από την προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 934 παρ. 1 ΚΠολΔ, οριζόμενες προθεσμίες είναι δικονομικές, διεπόμενες από τις διατάξεις των άρθρων 144 επ. του ίδιου κώδικα, εξετάζονται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο και η παρέλευσή τους συνεπάγεται έκπτωση από το δικαίωμα προσβολής της σχετικής πράξης της εκτέλεσης (άρθρο 151 ΚΠολΔ), τυχόν ακυρότητα της οποίας έτσι καλύπτεται. Η καθιερούμενη, δηλαδή, αρχή της σταδιακής προσβολής των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας έχει ως επακόλουθο να ισχυροποιούνται οι τελευταίες κατά στάδια, με την πάροδο δε της προθεσμίας, να καθίστανται απρόσβλητες οι πράξεις του προηγούμενου σταδίου, το δε ελάττωμά τους να μην**



επιδρά στο κύρος των μεταγενέστερων πράξεων (ΑΠ 1465/2005, 372/2004). Με τα δεδομένα αυτά, επί πλειστηριασμού ακινήτου προς ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, η ακυρότητα της αναγκαστικής κατάσχεσης ή του αποσπάσματος αυτής ή της περίληψης της κατασχετήριας έκθεσης, λόγω μη αναφοράς στο απόσπασμα ή στην περίληψη των υπαρχόντων στο κατασχεθέν ακίνητο βαρών (προσημειώσεων και υποθηκών), μπορεί να προβληθεί με ανακοπή, μόνο μέσα στην προθεσμία που ορίζεται στο άρθρο 934 παρ. 1β ΚΠολΔ, δηλαδή, μέχρι την έναρξη της τελευταίας πράξης της εκτέλεσης που είναι η σύνταξη της έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης. Έτσι, αν δεν ασκήθηκε ανακοπή με τέτοιο περιεχόμενο, η πιο πάνω ακυρότητα δεν μπορεί να προβληθεί με ανακοπή ως λόγος ακυρότητας – ελαττωματικότητας - του πλειστηριασμού...» (ΑΠ 1538/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Από τις παραπάνω διατάξεις (άρθρα 933, 934 ΚΠολΔ), σε συνδυασμό με το ότι η κατά το σύστημα του Κ.Πολ.Δ. λειτουργία της δικονομικής ακυρότητας καθιστά αναγκαία την προσβολή των άκυρων πράξεων της αναγκαστικής εκτελέσεως, οι οποίες παράγουν τις συνέπειές τους μέχρις ότου με δικαστική απόφαση απαγγελθεί η ακυρότητά τους, οπότε και αίρονται αναδρομικά τα αποτελέσματά τους (άρθρο 159 ΚΠολΔ, βλ. σχετ. Ιωάννη Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση, 2η έκδ. στο άρθρο 933 παρ. 149 σελ. 394 επ., Στ. Σταματόπουλου, σε σημείωμα Δίκη 15 (1094) σελ. 760), γίνεται φανερό, ότι αν οι επί μέρους πράξεις της αναγκαστικής εκτελέσεως παρουσιάζουν ελάττωμα, που μπορεί να οδηγήσει σε ακυρότητα, πρέπει να προσβληθούν με ανακοπή μέσα σε ορισμένη προθεσμία. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, τότε επέρχεται έκπτωση από το δικαίωμα προσβολής της σχετικής πράξεως (άρθρο 151 ΚΠολΔ), η οποία καθίσταται πλέον απρόσβλητη. Δεν μπορεί λοιπόν να συμπαρασύρει σε ακυρότητα και τις επόμενες πράξεις της διαδικασίας της εκτελέσεως (Ιωάννης Μπρίνιας, ό.π. σελ. 395, Φραγκίστα - Φαλτσή, Αναγκαστική Εκτέλεση Ι, παρ. 40 σελ. 203, οι ίδιοι σε γνμδ Δίκη 4 (1973) σελ. 151, ΑΠ 1113/1983 Δίκη 15 (1984) σελ. 758, ΑΠ 893/1983 Ελλ. Δνη 25 (1984) σελ. 118, ΑΠ 478/1978 ΝοΒ 27 (1979) σελ. 215), εκτός αν ο νόμος ρητώς ορίζει κάτι τέτοιο, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις των άρθρων 960 παρ. 4 και 999 παρ. 4 του ΚΠολΔ (Ι. Μπρίνιας, ό.π. στο άρθρο 934, σελ. 458). Για την εφαρμογή των ανωτέρω προθεσμιών του άρθρου 934 αρ. 1 ΚΠολΔ θα γίνει σύνδεση όχι μόνο με το αίτημα της ανακοπής, το οποίο πρέπει να περιλαμβάνει την ακύρωση μιας ή περισσοτέρων πράξεων της εκτελέσεως, αλλά κυρίως με τα ιστορούμενα σ' αυτή ελαττώματα, τα οποία πρέπει ν' αναφέρονται ευθέως και αμέσως και να θίγουν το κύρος της προσβαλλομένης με το αίτημα της ανακοπής πράξεως (Ι. Μπρίνιας, ό.π. παρ. 166 σελ. 462-463, Φραγκίστα - Φαλτσή, ό.π., Ι παρ. 40, σελ. 206). Γίνεται λοιπόν δεκτό ότι η ανακοπή που περιέχει λόγους ακυρότητας που θίγουν αμέσως τις προγενέστερες του πλειστηριασμού πράξεις της εκτελέσεως και εμμέσως μόνο την πράξη του πλειστηριασμού, ως τελευταία πράξη της εκτελέσεως, πρέπει ν' ασκηθεί μέσα στις ανωτέρω προθεσμίες του άρθρου 934 παρ. 1 περ. α' και β' ΚΠολΔ κατά περίπτωση, μόνο δε μετά την τελεσίδικη παραδοχή της και την ακύρωση των προγενεστέρων αυτών πράξεων της εκτελέσεως, η οποία ακύρωση επιδρά ακυρωτικά και επί του πλειστηριασμού, μπορεί να προσβληθεί παραδεκτώς για το λόγο αυτόν ο πλειστηριασμός μέσα στην προθεσμία του άρθρου 934 παρ. 1γ' και 2 του ΚΠολΔ (ΑΠ 893/1983 ό.π.). Εξάλλου η ικανότητα του οφειλέτη για τη διάθεση του αντικειμένου ή του δικαιώματος, που κατάσχεται, αποτελεί ουσιαστική προϋπόθεση της κατασχεσεως (Ι. Μπρίνιας, ό.π. παρ. 267 ΙΙ σελ. 716) και επομένως η έλλειψή της, λόγω π.χ. απαγορεύσεως διαθέσεως από το νόμο, επιφέρει ακυρότητα αυτής (άρθρο 175 ΑΚ), διότι προς την δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και εκείνη που πραγματοποιείται από τους δανειστές με αναγκαστική κατάσχεση (Γεωργίου Μπαλή, Γενικά Αρχαία παρ. 61, ΑΠολομ 1688/1983 ΝοΒ 32 (1984) σελ. 1535, ΑΠ 290/1988 ΕΕΝ 1989, σελ. 194). Συνεπώς, η πάροδος της προθεσμίας προσβολής της κατασχεσεως για έλλειψη εξουσίας προς διάθεση του κατασχεθέντος, καθιστά τον πλειστηριασμό που ακολούθησε τυπικά έγκυρο και απρόσβλητο με ανακοπή, έστω και αν δεν μπορεί να επέλθει το κατά το ουσιαστικό δίκαιο μεταβιβαστικό αποτέλεσμα της κυριότητας στον υπερθεματιστή, επειδή

υπάρχει νόμιμος λόγος απαγορεύσεως διαθέσεως του πράγματος (ΑΠ 1647/2001 ΕλλΔνη 43 (2002) σελ. 1044, ΕφΘεσ 74/1990 ΕλλΔνη 31 (1990), σελ. 1305)...» (ΜΠρΤρικόλων 229/2003 ΑρχΝομ 2004, τ. ΝΕ, σελ. 243, ΝΟΜΟΣ) «...η έλλειψη ενεργητικής νομιμοποίησεως του δανειστή ο οποίος επέσπευσε την αναγκαστική εκτέλεση, καθώς και οι τυχόν πλημμέλειες της εντολής του προς τον πληρεξούσιο δικηγόρο του, αφορούν την προδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως από την ίδια την έναρξή της, ώστε προτείνονται εμπροθέσμως με ανακοπή μέσα σε δεκαπέντε ημέρες από της πρώτης μετά την επιταγή πράξη εκτελέσεως (Κ.Πολ.Δ 934 παρ. 1α) ...» (ΑΠ 407/2001, ΝΟΜΟΣ) «...όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 933 παρ. 1 και 934 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. η ανακοπή εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση και κάθε δανειστή που έχει έννομο συμφέρον, αν μεν αφορά την εγκυρότητα του εκτελεστού τίτλου ή την προδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης και πέρα ή την απαίτηση, στρέφεται κατά του επισπεύδοντος την εκτέλεση αν δε αφορά την εγκυρότητα της τελευταίας πράξης εκτέλεσης στρέφεται κατά του επισπεύδοντος την εκτέλεση και του υπερθεματιστή που τελούν σε αναγκαστική παθητική ομοδικία κατά το άρθρο 76 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. γιατί η διαφορά επιδέχεται μόνο ενιαία ρύθμιση, αφού, εξαιτίας της πλήρους γι' αυτούς ταυτότητας του αντικειμένου της δίκης, δεν μπορεί να νοηθεί ουσιαστική κρίση ακυρότητας του πλειστηριασμού για τον ένα και κύρους του για τον άλλον ( ΟΛΑΠ 11/1992)...» (ΑΠ 1171/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 410, ΝΟΜΟΣ). «...Το άρθρο 933 παρ. 1 του ΚΠολΔ ορίζει τα εξής: **"Αντιρρήσεις εκείνου κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση, οι οποίες αφορούν την εγκυρότητα του τίτλου, την διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης ή την απαίτηση, ασκούνται μόνο με ανακοπή, που εισάγεται στο Ειρηνοδικείο, εάν ο εκτελεστός τίτλος στον οποίο βασίζεται η εκτέλεση είναι απόφαση του Ειρηνοδικείου, και στο Μονομελές Πρωτοδικείο σε κάθε άλλη περίπτωση"**. Στην προκειμένη περίπτωση ο εκτελεστός τίτλος, με βάση τον οποίο επισπεύδεται η προσβαλλόμενη αναγκαστική εκτέλεση είναι η περίληψη της υπ' αριθμ. 12439/2002 κατακυρωτικής έκθεσης του συμβολαιογράφου Δύμης Σ.Η. Επομένως, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 933 του ΚΠολΔ, καθ' ύλη αρμόδιο δικαστήριο προς εκδίκαση της ένδικης ανακοπής, με την οποία ζητείται η ακύρωση της επιταγής προς εκτέλεση, που είναι καταχωρημένη κάτω από αντίγραφο πρώτου εκτελεστού απογράφου της ως άνω περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο και όχι το Ειρηνοδικείο...» (ΕφΠατρών 99/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 262, ΝΟΜΟΣ) **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ – ΚΑΤΑΔΟΛΙΕΥΣΗ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΙΚΟΤΗΤΑ – ΠΛΑΝΗ – ΑΠΑΤΗ – ΑΠΕΙΛΗ** «...Ο αναγκαστικός πλειστηριασμός, ανεξάρτητα από τη νομική φύση του, δεν υπόκειται σε προσβολή με βάση την κατά τα άρθρα 939 επ. ΑΚ καταδολίευση δανειστών, διότι σε διάρρηξη, με τους όρους των άρθρων 940 - 944 ΑΚ, υπόκεινται μόνο οι απαλλοτριώσεις των μοναδικών περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη, οι οποίες γίνονται από αυτόν όχι αναγκαστικά αλλά εκουσίως και με σκοπό βλάβης του δανειστή που επιδιώκει τη διάρρηξη. Αλλά και όταν ο αναγκαστικός πλειστηριασμός έγινε ύστερα από τη δημιουργία ψευδών χρεών και μεθόδευση του καθού η εκτέλεση, του υπερθεματιστή και του φερόμενου ως δανειστή που επέσπευσε την αναγκαστική εκτέλεση, προκειμένου ο πρώτος να αποφύγει την ικανοποίηση των πραγματικών δανειστών του, δεν υπόκειται, και στην περίπτωση αυτή, σε διάρρηξη, διότι, σύμφωνα με τα όσα προεκτέθηκαν, ναι μεν ο πλειστηριασμός εξομοιώνεται με πώληση, πλην όμως αυτή ενεργείται υπό το κράτος της αρχής και με τη δημοσιότητα και τις διατυπώσεις που απαιτεί ο νόμος για τη διενέργεια του πλειστηριασμού, λαμβάνεται πρόνοια για την επίτευξη μεγαλύτερου πλειστηριασμού και παρέχεται, αφενός μεν η ευχέρεια σε οποιονδήποτε να πλειοδοτήσει, αφετέρου δε η δυνατότητα σε κάθε δανειστή για αναγγελία της απαιτήσεώς του κατά την κατάταξη...» (ΟΛΑΠ 12/2008, ΝΟΜΟΣ) «...ο πλειστηριασμός, ο οποίος διενεργείται από δημόσιο όργανο, κατ' ενάσκηση δημόσιας εξουσίας που του παρέχει ο νόμος και τελειούται με την κατακύρωση, η οποία αποτελεί πράξη του

δημοσίου αυτού οργάνου, **δεν μπορεί να προσβληθεί για εικονικότητα**, διότι δεν είναι νοητή εικονική δήλωση του δημοσίου οργάνου, το οποίο εκδηλώνει βούληση παραγωγική έννομης σχέσης και ενεργεί ως πρόσωπο που δικαιοπρακτεί κατά το νόμο και όχι απλώς για τη βεβαίωση ξένης αλλοδαπής βουλήσεως (ΑΠ 1113/76, ΑΠ 659/74)...» (ΑΠ 1743/2007 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1058) «...επί ανακοπής ακυρώσεως του πλειστηριασμού και της κατακυρώσεως δεν εφαρμόζονται τα άρθρα 140, 147 και 150 του ΑΚ (ακύρωση αυτού λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής), γιατί αντίκειται στις αναφερόμενες διατάξεις του δημοσίου οργάνου, το κύρος του οποίου το προφυλάσσει από τέτοιες καταστάσεις (βλ. Βαθρακοκόιλη: ό.π. σελ. 499, ΕΑ 1894/1993 Δνη 35.156, ΕΑ 4101/1988 Δνη 31.152) (ΕιρΡόδου 574/2006, ΝΟΜΟΣ).

**ΕΚΤΕΛΕΣΤΟΤΗΤΑ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙ ΠΡΟΣΒΟΛΗΣ – ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΕΠΙ ΕΝΔΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ** «...Σύμφωνα με το άρθρο 937 παρ. 1 αρ. 3 του ΚΠολΔ **"Στις δίκες τις σχετικές με την εκτέλεση ... η προθεσμία και η άσκηση ενδίκων μέσων δεν αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης"** Από τη γενικότητα της διατυπώσεως του παραπάνω κανόνα προκύπτει ότι αυτός αφορά τόσο τα τακτικά, όσο και τα έκτακτα ένδικα μέσα. Ο κανόνας αυτός, λόγω της επικρατούσας ασυμφωνίας στη θεωρία αναφορικά με την ερμηνευτική προσέγγισή του, δεν έχει τύχει μέχρι σήμερα πυκνής πρακτικής εφαρμογής. Συγκεκριμένα, **κατά την 1η γνώμη** σκοπός του άρθρου 937 παρ. 1 αρ. 3 είναι η επιτάχυνση της εκτελεστικής διαδικασίας και εφαρμόζεται σε όλες τις δίκες περί την εκτέλεση όπου επιτρέπονται ένδικα μέσα, άρα και στις δίκες της ανακοπής του άρθρου 933 και 936, **κατά την 2η γνώμη** η εφαρμογή του άρθρου 937 παρ. 1 αρ. 3 πρέπει να συνδεθεί, όχι με τις ανακοπές των άρθρων 933 και 936, αλλά μόνο με τα ρυθμιστικά μέτρα της εκτελέσεως, τα οποία κρίνονται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων και **κατά την 3η γνώμη** - η οποία στηρίζεται στη βασική θέση ότι η διάταξη του άρθρου 937 παρ. 1 αρ. 3 εφαρμόζεται στις δίκες των ανακοπών των άρθρων 933 και 936 που έχουν ως αντικείμενο το κύρος των πράξεων εκτελέσεως, αλλά και σε ενδελεχή αντιμετώπιση των επιμέρους αποτελεσμάτων της - πρέπει να ερμηνεύεται η εν λόγω διάταξη συσταλτικά, ώστε να μην εφαρμόζεται ο κανόνας του αποκλεισμού του ανασταλτικού αποτελέσματος των ενδίκων μέσων, όταν πρόκειται για ανακοπές που ασκούνται μετά την τελευταία πράξη της εκτελεστικής διαδικασίας. Η δεύτερη άποψη ... δεν μπορεί να δικαιολογηθεί επαρκώς, καθότι από το γράμμα του νόμου αλλά και από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του ΚΠολΔ, προκύπτει με σαφήνεια ότι η διάταξη για τον αποκλεισμό του ανασταλτικού αποτελέσματος της προθεσμίας της ασκήσεως των ενδίκων μέσων προορίσθηκε ακριβώς να εφαρμοσθεί στις περιπτώσεις εκείνες όπου προβλέπονται ένδικα μέσα, ιδίως δηλαδή στις ανακοπές των άρθρων 933 και 936. Πρόκειται κατά κύριο λόγο για τις αποφάσεις οι οποίες εκδίδονται στις δίκες που έχουν ως αντικείμενο την ακύρωση των πράξεων εκτελέσεως και επομένως (όταν δέχονται την ανακοπή) για αποφάσεις με χαρακτήρα διαπλαστικό. Η εκτέλεση με την έννοια του άρθρου 937 παρ. 1 αρ. 3 πρέπει να γίνεται αντιληπτή με ευρύτητα, ώστε να περιλαμβάνει κάθε (νομική ή υλική) συνέπεια της αποφάσεως, όχι όμως και το δεδικασμένο. **Ο αποκλεισμός του ανασταλτικού αποτελέσματος των ενδίκων μέσων αναφέρεται συνεπώς ιδίως στη διαπλαστική ενέργεια της ακυρωτικής αποφάσεως, με αποτέλεσμα η σχετική διάπλαση πχ. η ακύρωση της κατασχέσεως, να ενεργεί αμέσως με την έκδοση πρωτόδικης αποφάσεως, χωρίς να ενδιαφέρει αν τρέχει η προθεσμία ασκήσεως εφέσεως ή αν ασκήθηκε κιάλας έφεση.** Η ειδική διάταξη του άρθρου 937 παρ. 1 αρ. 3 δεν επιτρέπει εδώ την εφαρμογή των γενικών κανόνων των άρθρων 519 και 521 του ΚΠολΔ περί αυτοδίκαιας αναστολής της εκτελέσεως διαρκούσης της προθεσμίας ή μετά την νομότυπη άσκηση εφέσεως. Το άρθρο 937 παρ. 1 αρ. 3 έχει αντικείμενο εφαρμογής ιδίως όταν πρόκειται για απόφαση που ακυρώνει πράξη εκτελέσεως. Στην περίπτωση αυτή το ακυρωτικό αποτέλεσμα επέρχεται αμέσως με τη δημοσίευση της οριστικής αποφάσεως του πρώτου βαθμού, έστω και αν με μεταγενέστερη απόφαση του δεύτερου βαθμού η ανακοπή κατά της πράξεως εκτελέσεως απορριφθεί. Σημειωτέον ότι, οι διατάξεις των άρθρων 545 παρ. 1 και 565 παρ. 1 του ΚΠολΔ, κατά

τις οποίες επί δικών που αφορούν εξάλειψη κατασχέσεως η προθεσμία αναψηλαφήσεως και αναιρέσεως, όπως και η άσκηση αυτών, αναστέλλουν την εκτέλεση της αποφάσεως δεν βρίσκουν έδαφος εφαρμογής εν προκειμένω, αφού οι συνέπειες της απόφασης της ακυρωτικής της κατάσχεσης επήλθαν ήδη από την έκδοση της ακυρωτικής εκτέλεσης απόφασης πριν από την τελεσιδικία. Ούτε είναι δυνατό να προσδοθεί ανασταλτικό αποτέλεσμα και στην προθεσμία της εφέσεως κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 565 παρ. 1. Η ρύθμιση του άρθρου 937 παρ. 1 αρ. 3 είναι δικαιολογημένη, επειδή δεν είναι σκόπιμο να συνεχίζεται η εκτέλεση κατά του οφειλέτη, όταν η πράξη εκτελέσεως ακυρώθηκε με απόφαση του πρώτου βαθμού. Βέβαια δεν μπορεί να παραβλεφθεί το γεγονός ότι η εφαρμογή της εν λόγω διατάξεως εγκυμονεί κινδύνους διότι με την άμεση ακυρωτική ενέργεια που καθιερώνει, προκαλεί ταυτόχρονα την άμεση άρση των υλικών ή νομικών συνεπειών της πράξεως ώστε πχ μετά την πρωτόδικη ακύρωση της κατασχέσεως να πρέπει αφενός να θεωρείται έγκυρη η διάθεση του κατασχεμένου αντικειμένου που γίνεται από τον καθού η εκτέλεση σε τρίτους και αφετέρου να επιτρέπεται η δεύτερη κατάσχεση από τον επισπεύδοντα (βλ. Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση, τόμος Α', σελ. 529 επ., Π. Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, τόμος Α' σελ. 667 - 672, Β. Βαθρακοκοίλης Ερμ ΚΠολΔ στο άρθρο 937, τόμος Ε, σελ. 474 αρ. 13) **Για τα τυχόν προβλήματα που θα προκύψουν στην τελευταία περίπτωση, αρμόδια να τα επιλύσουν είναι τα δικαστήρια που θα επιληφθούν τούτων μετά την άσκηση των ενδίκων βοηθημάτων και σε καμία περίπτωση δεν είναι νοητή η προληπτική παρέμβαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου με την άρνησή του να καταχωρήσει τις πρωτόδικες αποφάσεις που ακυρώνουν πράξεις εκτελέσεως, μέχρι να καταστούν αυτές τελεσίδικες...**» (ΜΠΘεσ 29498/2006, ΝΟΜΟΣ). **ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΚΑΤΑ ΑΝΥΠΑΡΚΤΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 933 και 934 § 1γ ΚΠολΔ, 73 και 75 § 2 του ΚΕΔΕ συνάγεται, ότι προκειμένου περί ακινήτων, εάν δεν προσβληθεί ο πλειστηριασμός από τον καθού η εκτέλεση οφειλέτη για ακυρότητα εντός των αναφερομένων σ' αυτές προθεσμιών, ήτοι εντός ενενήντα ημερών από τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης (κατά τη διάταξη του άρθρου 934 § 1γ ΚΠολΔ) και σε κάθε περίπτωση εντός ενενήντα ημερών από τον πλειστηριασμό (κατά τη διάταξη του άρθρου 75 § 2 ΚΕΔΕ), αυτός θεραπεύεται από τυχόν ακυρότητες, είτε αυτές ανάγονται σε πλημμέλειες της διεξαγωγής του, είτε αναφέρονται σε επιμέρους πράξεις της προηγηθείσας εκτελεστικής διαδικασίας. Τα ανωτέρω όμως προϋποθέτουν και υπαρκτό πρόσωπο οφειλέτη - καθού η εκτέλεση και έχουν εφαρμογή επί της ελαττωματικής διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης, από την οποία διακρίνεται η ανύπαρκτη ή ανυπόστατη κατάσχεση και κάθε πράξη της προδικασίας και κύριας διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης (όπως είναι εκείνη η οποία στρέφεται κατά ανύπαρκτου προσώπου), διότι η τελευταία στερείται ακόμη και των εξωτερικών τυπικών της γνωρισμάτων από υποκειμενικής και αντικειμενικής πλευράς. Η ελαττωματικότητα αυτή, επί ανυπάρκτου ή ανυπόστατου αναγκαστικής εκτέλεσης, δεν ανάγεται στη διαδικασία ή τον τύπο μιας ή περισσότερων διαδικαστικών πράξεων, αλλά στο κατά νόμο επιτρεπτό της αιτούμενης και πραγματοποιούμενης δικαστικής προστασίας. Δημιουργείται συνεπώς, στην περίπτωση αυτή, και έτερο είδος ελαττώματος, το οποίο επιφέρει ως συνέπεια το ανίσχυρο της αναγκαστικής εκτέλεσης ως συνόλου. Κύρωση δηλαδή του εν λόγω ελαττώματος (της ανύπαρκτης εκτέλεσης) είναι η κήρυξη ή η αναγνώριση του ανίσχυρου της αναγκαστικής εκτέλεσης ή της συγκεκριμένης πράξης (πλειστηριασμού), η οποία μπορεί να επιτευχθεί με την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής ή την προβολή ενστάσεως από τον έχοντα έννομο συμφέρον...» (ΑΠ 489/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΑΝΗΚΕΙ ΣΤΟΝ ΟΦΕΙΛΕΤΗ** «...η κατάσχεση και ο πλειστηριασμός προϋποθέτουν ότι ο οφειλέτης είναι δικαιούχος του δικαιώματος που κατάσχετα και εκπληστεριάζεται, καθώς και ότι έχει εξουσία διάθεσής του. Η έλλειψη τέτοιας εξουσίας, όπως και η έλλειψη κυριότητας του

οφειλέτη πάνω στο αντικείμενο που κατασχέθηκε και εκπλειστηριάσθηκε, καθιστά τον πλειστηριασμό απρόσφορο να επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά του, που είναι η μεταβίβαση του αντικειμένου του πλειστηριασμού στον υπερθεματιστή. Είναι λοιπόν δυνατόν ο πλειστηριασμός, που αποτελεί και την αιτία κτήσεως του κατασχεθέντος δικαιώματος, να παραμένει έγκυρος ως διαδικαστική πράξη, γιατί δεν έχει προσβληθεί με την ανακοπή του άρθρου 934 ΚΠολΔ, αλλά να είναι ανίσχυρος και ανενεργός ως δικαιοπραξία διαθέσεως του ουσιαστικού δικαίου, επειδή δεν επέφερε μεταβίβαση της κυριότητας του πράγματος που πλειστηριάσθηκε στον υπερθεματιστή, ακόμη και αν έχει εκδοθεί περίληψη της κατακυρωτικής εκθέσεως (ΟΛΑΠ 1688/1983, ΑΠ 265/2004...)» (ΑΠ 1523/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΠΡΟΣΒΟΛΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΔΙΕΝΕΡΓΟΥΜΕΝΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΚΕΔΕ** «...στην παρ. 1 του άρθρου 94 του Συντάγματος ορίζεται ότι «η εκδίκαση των διοικητικών διαφορών ουσίας ανήκει στα υφιστάμενα τακτικά διοικητικά δικαστήρια. Από τις διαφορές αυτές όσες δεν έχουν ακόμη υπαχθεί στα δικαστήρια αυτά πρέπει να υπαχθούν υποχρεωτικά στη δικαιοδοσία τους μέσα σε πέντε έτη από την ισχύ του Συντάγματος η προθεσμία αυτή μπορεί να παρατείνεται με νόμο» Στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι «στα πολιτικά δικαστήρια υπάγονται όλες οι ιδιωτικές διαφορές καθώς και οι υποθέσεις εκουσίας διαδικασίας που τους ανατίθενται με νόμο» Από τις πιο πάνω συνταγματικές διατάξεις προκύπτει ότι το Σύνταγμα επιβάλλει την υπαγωγή των ιδιωτικών διαφορών στα πολιτικά δικαστήρια και των διοικητικών διαφορών στα διοικητικά δικαστήρια, αποκλείει δε από τον κοινό νομοθέτη την εξουσία να χαρακτηρίζει ως διοικητικές διαφορές όσες είναι ιδιωτικές. Κατά την έννοια δε του άρθρου 73 παρ. 2 του Ν.Δ. 356/1974 (Κ.Ε.Δ.Ε) επιτρέπεται ή άσκηση ανακοπής και κατά της εκθέσεως αναγκαστικής κατασχέσεως στη διαδικασία της διοικητικής εκτελέσεως τόσο στην περίπτωση που με αυτήν την ανακοπή γεννάται ιδιωτική διαφορά όσο και αν δημιουργείται διοικητική διαφορά ενώ πάντως και κατά το άρθρο 217 παρ. 1 β του Κ.Δ.Δ. προβλέπεται στο πλαίσιο των διοικητικών διαφορών ότι χωρεί ανακοπή κατά της εκθέσεως κατασχέσεως. Τέλος με το άρθρο 1 του Ν. 1406/1983 υπήχθησαν στη δικαιοδοσία των τακτικών διοικητικών οι διοικητικές διαφορές ουσίας μεταξύ δε των αναφερομένων περιπτώσεων περιλαμβάνονται στην παρ. 2 εδ. ια' του άρθρου τούτου και οι διαφορές που γεννώνται από την εφαρμογή της νομοθεσίας που αφορά την είσπραξη των δημόσιων εσόδων (Ν.Δ 356/1974) ... από τον συνδυασμό των προαναφερομένων διατάξεων προκύπτει ότι και η έκθεση κατασχέσεως αποτελεί τμήμα της διαδικασίας εκτελέσεως, οι δε διαφορές που γεννώνται από την έκθεση κατασχέσεως είναι διοικητικές μεν αν η υποκείμενη σχέση, στην οποία στηρίζεται ο τίτλος του άρθρου 2 παρ. 2 του Κ.Ε.Δ.Ε και που αποτελεί το θεμέλιο της εκτελέσεως είναι σχέση δημοσίου δικαίου, ιδιωτικές δε αν η υποκείμενη σχέση, στην οποία στηρίζεται ο εν λόγω τίτλος, είναι σχέση ιδιωτικού δικαίου. Επομένως, όταν επισπεύδεται διοικητική εκτέλεση, η διαφορά που δημιουργείται από την άσκηση ανακοπής κατά της έκθεσης κατασχέσεως υπάγεται στη δικαιοδοσία των διοικητικών ή των πολιτικών δικαστηρίων ανάλογα με τη φύση της ως διοικητικής ή ιδιωτικής αντίστοιχα (πρβλ. Α.Ε.Δ 18/1993) **Αν όμως η διοικητική εκτέλεση επισπεύδεται με βάση τίτλο του άρθρου 2 παρ. 2 του Κ.Ε.Δ.Ε ο οποίος στηρίζεται σε υποκείμενες ετεροειδείς σχέσεις, δηλαδή σε σχέσεις δημοσίου αφενός και ιδιωτικού δικαίου αφετέρου, θα πρέπει να αναζητηθεί η προέχουσα απαίτηση στον εν λόγω τίτλο δηλαδή εκείνη που υπερτερεί ποσοτικώς και με βάση αυτήν τελικά να καθοριστεί το δικαστήριο στη δικαιοδοσία του οποίου υπάγεται η διαφορά, δηλαδή το διοικητικό δικαστήριο όταν το μεγαλύτερο ποσό των απαιτήσεων προέρχεται από έννομη σχέση δημοσίου δικαίου και το πολιτικό δικαστήριο όταν η μεγαλύτερη αυτή απαίτηση προέρχεται από έννομη σχέση ιδιωτικού δικαίου.** Η ερμηνευτική αυτή εκδοχή δεν προσκρούει στις διατάξεις του άρθρου 94 του Συντάγματος, και επιβάλλεται ώστε να αποφεύγεται η διάσπαση της ενότητας της εκτελεστικής διαδικασίας και ειδικότερα ο κατακερματισμός της δίκης με την καθιέρωση διπλής δικαιοδοσίας επί ανακοπών κατά του ιδίου πίνακα κατατάξεως με περαιτέρω άμεσο κίνδυνο εκδόσεως

αντιφατικών αποφάσεων από τα πολιτικά και τα διοικητικά δικαστήρια (Α.Ε.Δ 23/1999 ΕΔΚΑ 1999 σελ. 767)...» (ΔΠρΠόδου 88/2003, ΝΟΜΟΣ).

#### ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΟΦΕΙΛΕΤΗ – ΚΑΘΟΥ Η ΕΚΤΕΛΕΣΗ

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 969 §§ 2 και 3 και 1002 § 2 ΚΠολΔ προκύπτει ότι επί εκτελέσεως εις βάρος ακινήτων εκείνος κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση έχει το δικαίωμα μέχρι την κατακύρωση να εξοφλήσει τις απαιτήσεις εκείνου υπέρ του οποίου γίνεται η εκτέλεση και των δανειστών που αναγγέλθηκαν καθώς και τα έξοδα, οπότε στην περίπτωση αυτή ο πλειστηριασμός ματαιώνεται και αίρεται η κατάσχεση. Ειδικά για τα κινητά ορίζει το άρθρο 969 § 2 ότι εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση έχει το δικαίωμα να ενεχυριάζει τα πράγματα που πλειστηριάζονται για να βρει τα μέσα να εξοφλήσει την απαίτηση. Εξάλλου ο υπάλληλος του πλειστηριασμού είναι υποχρεωμένος να τον ενεργήσει, εκτός αν συμφωνούν στη ματαίωσή του ο επισπεύδων την εκτέλεση ο επισπεύδων και όλοι οι αναγγελλμένοι δανειστές. Η διάταξη περί ενεχυρίσεως των πραγμάτων, προκειμένου ειδικώς για ακίνητα, δεν καθιερώνει κατά νομική ακριβολογία, δικαίωμα εξαγοράς, αφού ο καθ' ου η εκτέλεση εξακολουθεί να είναι κύριος του κατασχεθέντος μέχρι τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως, αλλά παρέχει στον οφειλέτη την ευχέρεια να ματαιώσει τον πλειστηριασμό. Για να επέλθει όμως το αποτέλεσμα αυτό απαιτείται να εξοφληθούν, όχι μόνο η απαίτηση για την οποία έχει επιβληθεί η κατάσχεση με τους δεδουλευμένους τόκους, καθώς και οι απαιτήσεις που έχουν νομίμως αναγγελθεί μέχρι την ημέρα αυτή και στηρίζονται σε τίτλους εκτελεστούς, αλλά και τα έξοδα της προδικασίας και της κύριας διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως που προκλήθηκαν από την επίδοση της επιταγής και εφεξής μέχρι την ημέρα της πληρωμής. Η καταβολή όμως των εν λόγω ποσών για να ματαιώσει τον πλειστηριασμό και να άρει την κατάσχεση του ακινήτου πρέπει να γίνει στον υπάλληλο επί του πλειστηριασμού, δηλαδή στο συμβολαιογράφο, όταν αυτός επιληφθεί του πλειστηριασμού κατά την ημέρα της διεξαγωγής του και μέχρι τη στιγμή της κατακυρώσεως. Αν τυχόν ο επισπεύδων και οι αναγγελλθέντες δανειστές εξοφληθούν προτού διενεργηθεί ο πλειστηριασμός, παρέχεται σ' αυτούς η δυνατότητα να ανακαλέσουν ή να παραιτηθούν από την εντολή προς εκτέλεση, την κατάσχεση και τις αναγγελίες. Στην περίπτωση που οι τελευταίοι θα αρνηθούν, ο καθ' ου η εκτέλεση έχει το δικαίωμα να ζητήσει με ανακοπή την ακύρωση της κατασχεσεως και των αναγγελιών, λόγω εξοφλήσεως. Αν, παρά τη εν λόγω εξόφληση, κατά την ημέρα του πλειστηριασμού ο επισπεύδων δανειστής εμμένει στη συνέχισή του ή ο συμβολαιογράφος παράνομα αρνείται να αποδεχθεί την προσήκουσα και πλήρη καταβολή των ποσών για τη ματαίωση του πλειστηριασμού, ο τελευταίος, αν συνεχισθεί και περατωθεί, είναι άκυρος. Η ακύρωση όμως επιτυγχάνεται όχι με ένσταση, αλλά μόνο με αγωγή ή ανακοπή ή κύρια παρέμβαση, ήτοι με επιθετικές πράξεις, οι οποίες κατά το άρθρο 910 § 4 ΚΠολΔ, πρέπει να ασκηθούν μέσα σε αποσβεστική προθεσμία τριών μηνών, που αρχίζει, προκειμένου για ακίνητα, από τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής έκθεσης (ΑΠ 442/1993 Δνη 1995.88)...» (ΕφΔωδ 124/2007, ΝΟΜΟΣ). «...η εξόφληση του χρέους, δια της καταβολής στον επισπεύδοντα, δεν ματαιώνει τον πλειστηριασμό ούτε συνεπάγεται άρση της κατάσχεσης. Η εν λόγω εξόφληση για να επιφέρει τα προαναφερόμενα αποτελέσματά της και την εντεύθεν ακυρότητα του πλειστηριασμού, ο οποίος παρά ταύτα συνεχίσθηκε, πρέπει να γίνεται κατά νόμο (άρθρα 1002 παρ. 2 και 3, 969 παρ. 3 Κ.Πολ.Δικ.) στον υπάλληλο του πλειστηριασμού όταν αυτός επιλήφθηκε τούτου κατά την ημέρα της διεξαγωγής του. Η εξόφληση προς τον επισπεύδοντα, πριν από τον πλειστηριασμό, απλώς παρέχει στον επισπεύδοντα την ευχέρεια να ανακαλέσει ή να παραιτηθεί από την εντολή προς εκτέλεση και την κατάσχεση (ΑΠ 399/2001)...» (ΑΠ

95/2006 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 475, ΝΟΜΟΣ) «...η άρση της κατάσχεσης επέρχεται αυτοδικαίως και συνεπώς **δεν απαιτείται η έκδοση δικαστικής απόφασης για την απαγγελία της ανατροπής της ή τη βεβαίωση της άρσης της, ως συνέπεια του αποσβεστικού γεγονότος της εξόφλησης.** Επομένως, ο οφειλέτης πρέπει να υποβάλει αίτηση στον οικείο υποθηκοφύλακα για τη διαγραφή της κατάσχεσης, χωρίς η ενέργεια αυτή του υποθηκοφύλακα ν' αποτελεί άσκηση δικαιοδοτικής εξουσίας. Σε περίπτωση όμως άρνησης του υποθηκοφύλακα, από οποιοδήποτε λόγο, για τη διαγραφή θα πρέπει να λύεται από το δικαστήριο της περιφέρειας, όπου η έδρα του, κατά τις διατάξεις του άρθρου 791 ΚΠολΔ (βλ. ΜΠΑ 336/2000 Δ/νη 2003/864, ΜΠΠειρ 331/87 Δ/νη 29/195, Β. Βαθρακοκόιλη, ΕρμΚΠολΔ τόμος ΣΤ', σ. 327)...» (ΜΠΑΘ 5353/2005, ΝΟΜΟΣ)

#### **ΕΚΘΕΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ**

«...Η έκθεση πλειστηριασμού πρέπει να μνημονεύει, εκτός από τα αναφερόμενα στις διατάξεις των άρθρων 117, 960 §§ 1 έως 3, 963 και 965 § 2β ΚΠολΔ (βλ. και άρθ. 999 επ. για πλειστηριασμό ακινήτου), επιπλέον την πορεία του πλειστηριασμού και γενικά ό,τι συνέβη κατά τη διενέργειά του και έχει σχέση με αυτόν, ενώ η εν λόγω έκθεση συνιστά δημόσιο έγγραφο υπό την έννοια των άρθρων 438 έως 442 ΚΠολΔ, δηλαδή αποτελεί πλήρη απόδειξη για κάθε γεγονός που βεβαιώνεται σ' αυτή ότι έγινε από το συντάκτη της – υπάλληλο του πλειστηριασμού ή ενώπιόν του και μπορεί ν' ανατραπεί μόνο με την προσβολή της ως πλαστής (ΑΠ 339/2001 ΕΛΔ 42.1300, ΕφΑΘ 499/1997 ΕΛΔ 38.1629, ΕφΑΘ 1142/1995 Δ 27.331, ΕφΘεσ 726/1995 ΕΛΔ 37.184, ΕφΠειρ 229/1990 ΕΛΔ 35.163, Μπρίνιας, ό.π., τόμος 2<sup>ος</sup>, άρθ. 965, § 341<sup>α</sup>, σελ. 875-878, Π. Γεσίου-Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτελέσεως, έκδ. 2001, § 59, VII, αριθ. 9-14, Βαθρακοκόιλης, ό.π., τόμος 8<sup>ος</sup>, άρθ. 965, αριθ. 5...» (ΕφΑΘ 131/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 852, ΝΟΜΟΣ). «...Από τα άρθρα 965 και 1003 Κ.Πολ.Δ, προκύπτει ότι συμπράττοντα πρόσωπα στη σύνταξη της έκθεσης πλειστηριασμού, τα οποία πρέπει να μνημονεύονται και να την υπογράφουν, είναι αυτά που έχουν σχέση με το περιεχόμενο της. **Ο δικαστικός επιμελητής δεν συμπράττει στον πλειστηριασμό και συνεπώς δεν είναι αναγκαία η από αυτόν υπογραφή της έκθεσης. Η έκθεση πρέπει να υπογράφεται από το συντάκτη της, υπάλληλο του πλειστηριασμού, τον κήρυκα και τους παρόντες πλειοδότες.** Η παραβίαση των ως άνω επιβαλλόμενων διατυπώσεων επιφέρει ακυρότητα του πλειστηριασμού με τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 159 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ...» (ΕφΛαρ 204/2001, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ Ο.Τ.Α ΓΙΑ ΤΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (ΤΑΠ)**

«...Από τη διατύπωση της διάταξης αυτής (άρθρο 24 παρ. 18 ν. 2130/1993) και το σκοπό που επιδιώχθηκε με αυτή, ο οποίος συνίσταται στην παροχή δυνατότητας στους Ο.Τ.Α να εισπράττουν το τέλος ακίνητης περιουσίας προ της εκποιήσεως αυτής, σαφώς προκύπτει ότι αφορά μόνον τις περιπτώσεις εκούσιας εκποιήσεως και όχι την περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως, αφού, υπό την αντίθετη εκδοχή, ο κύριος του ακινήτου, ο οποίος δεν θα κατέβαλε το τέλος τέλος ακίνητης περιουσίας, θα καθιστούσε αυτό αναπαλλοτρίωτο, προς βλάβη των δανειστών του, πράγμα το οποίο είναι πέραν του σκοπού του νομοθέτη...» (ΕφΑΘ 8798/2004, ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 213, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ – ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ**

«...Η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης ασκεί διττή λειτουργία, που εκδηλώνεται αφενός στο χώρο του ουσιαστικού δικαίου, ώστε από τη μεταγραφή της να αποκτήσει ο υπερθεματιστής το δικαίωμα που είχε ο καθού η εκτέλεση (άρθρο 1005 παρ. 1 ΚΠολΔ), και αφετέρου στον χώρο του δικονομικού δικαίου με αναγωγή αυτής

σε εκτελεστό τίτλο υπέρ του υπερθεματιστή και κατά του καθού η εκτέλεση, που αρνείται την απόδοση του πλειστηριασθέντος (άρθρο 1005 παρ. 2 ΚΠολΔ). Η διπλή δε αυτή λειτουργία της προσδιορίζει και τα δικονομικά πλαίσια εντός των οποίων κινείται η δυνατότητα προσβολής της περίληψης ως άκυρης (Γεωργίου Μητσόπουλου, Προσβολή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, ανεπίτρεπτη η εκχώρηση του δικαιώματος υπερθεματιστή, τόκοι υπερημερίας επί του πλειστηριασματος, γνμδ., ΕλλΔνη 1993.533)...» (ΜΠΠειρ 1173/2006 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 97, ΝΟΜΟΣ). «...α) όπως προκύπτει από το άρθρο 1005 ΚΠολΔ, η περίληψη της έκθεσης κατακύρωσης, η οποία εκδίδεται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού με βάση την έκθεση πλειστηριασμού και κατακύρωσης, καθιερώθηκε προκειμένου ο υπερθεματιστής να αποκτήσει τίτλο για μεταγραφή, συγχρόνως δε και τίτλο για εκτέλεση εναντίον εκείνου ή εκείνων που κατακρατούν το πλειστηριασθέν ακίνητο και κατά συνέπεια η περίληψη αποτελεί πρωτίστως διαδικαστική πράξη της εκτέλεσης, η οποία προσβάλλεται κατά τα άρθρα 933 επ. ΚΠολΔ, αποτελεί όμως και τίτλο περί των δικαιωμάτων του υπερθεματιστή, β) οι επιμέρους πράξεις της αναγκαστικής εκτέλεσης έχουν μεν αυτοτέλεια, αλλά και συνδέονται οργανικώς μεταξύ τους, έτσι ώστε η ανυπαρξία ή η ελαττωματικότητα οποιασδήποτε από αυτές επιδρά ακυρωτικά και στις επόμενες, εφόσον η σχετική αιτίαση προβληθεί παραδεκτά για το λόγο εκείνο εντός των προθεσμιών του άρθρου 934 ΚΠολΔ, με ανακοπή του άρθρου 933 του ίδιου Κώδικα, γ) μόνον όταν ακυρωθεί με δικαστική απόφαση ο πλειστηριασμός παρέχεται η δυνατότητα ανακοπής και κατά της περίληψης με βάση την ακύρωση του πλειστηριασμού και της κατακύρωσης, πλην όμως προς αποφυγή παρόδου της σχετικής προθεσμίας του άρθρου 934 παρ. 1 περ. α', οπότε η περίληψη, ως τίτλος εκτελεστός, καθίσταται απρόσβλητος, σκόπιμη είναι η άσκηση εμπρόθεσμης ανακοπής με λόγο την εκκρεμούσα προηγούμενη ανακοπή κατά του πλειστηριασμού και υπό αίρεση της ανακοπής αυτής, δ) είναι δυνατή, με το ίδιο περιεχόμενο, η σώρευση στο ίδιο δικόγραφο της κατά του πλειστηριασμού και της κατακύρωσης ανακοπής με εκείνη κατά της περίληψης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 69 παρ. 15α ΚΠολΔ (ΑΠ 1083/1994 ΕλλΔνη 37.113, Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεσις, Β' έκδοση, παρ. 579 Ι, 590, Β. Βαθρακοκόιλη, ΚΠολΔ, υπ' άρθρο 1005, αριθμ. 6, 22 και 29 και ε)...» (ΕφΠειρ 259/2007 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 98, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΚΥΡΩΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ - ΦΥΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΑΚΥΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ**

**«...Η διαπλαστική φύση της απόφασης που ακυρώνει τον πλειστηριασμό ενεργεί έναντι πάντων και συνεπάγεται την αναδρομική άρση των συνεπειών αυτού, που θεωρείται ως μηδέποτε γενόμενος** (Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεση, τ. Ε', Β' εκδ., ανατύπωση, άρθρο 1017 ΙΙΙ, παρ. 650, σελ. 2144). Ως εκ τούτου, οι αντίστοιχες παροχές, δηλαδή το πλειστηρίασμα και το παραδοθέν στον υπερθεματιστή πράγμα μπορεί να αναζητηθούν με την αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 904 επ. ΑΚ (αιτία λήξασα) (ΕφΑθ 9669/1990, ΕλλΔνη 32.1081, Μάζη, Νομική φύση περίληψης κατασχετήριας έκθεσης, γνμδ., Αρμ 1993.687). Έτσι, το πράγμα θα πρέπει να επιστρέψει ο υπερθεματιστής στον οφειλέτη, εάν η ακύρωση περιλαμβάνει και την κατάσχεση, αλλιώς το άκυρα πλειστηριασμένο αλλά ακόμη κατασχεμένο και συνεπώς δεσμευμένο πράγμα πρέπει να αποδοθεί στο μεσεγγυούχο. Αντίστροφα, το πλειστηρίασμα θα αναζητήσει ο υπερθεματιστής από εκείνον που πλούτισε, δηλαδή, σε περίπτωση διανομής του πλειστηριασματος, τον καθού η εκτέλεση, που απαλλάχθηκε από το χρέος του, άλλως το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, που κατέχει το πλειστηρίασμα χωρίς να υποχρεούται πλέον (λόγω της ακύρωσης) να το καταβάλει στον, κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού, δικαιούχο (δανειστές και, για τυχόν περίσσευμα, οφειλέτη), το κατέχει δηλ. χωρίς αιτία (Γεωργιάδης - Σταθόπουλος, ΑΚ κατ' άρθρο ερμηνεία, άρθρο 904, παρ. 123, σελ. 635-636, Μπρίνιας, ό.π. σελ. 2146). Εξάλλου, μόνη η δικαστική ακύρωση της διαδικασίας του



πλειστηριασμού και της κατακύρωσης αποστερεί από οποιεσδήποτε έννομες συνέπειες τόσο την έκθεση πλειστηριασμού και κατακύρωσης όσο και την περίληψη αυτής, δίχως να απαιτείται η συμπροσβολή και συνακύρωσή τους (Μπέης, σχόλια υπό άρθρο του Π. Μακρογιάννη: Η ακύρωση αναγκαστικού πλειστηριασμού, Δ 36.759), ενώ η προσβολή της τελευταίας με την ανακοπή του άρθρου 933 και εντός των προθεσμιών του άρθρου 934 περ. γ' ΚΠολΔ επιβάλλεται για να μην καταστεί απρόσβλητη ως τίτλος εκτελεστός (Μπρίνιας, ό.π. άρθρο 1005, σελ. 1847). **Μετά την ακύρωση του πλειστηριασμού το πλειστηριασθέν πράγμα ανήκει πλέον στον καθού η εκτέλεση, ο οποίος θα υποβάλει σχετική αίτηση στο υποθηκοφυλακείο, επικαλούμενος και προσκομίζοντας την ακυρωτική απόφαση, οπότε ο υποθηκοφύλακας οφείλει να προχωρήσει στις δέουσες διορθώσεις και ενημερώσεις των δημοσίων βιβλίων** (βλ. Μπέη, ό.π.). Δεν αποκλείεται δε να καταστεί αντικείμενο νέου πλειστηριασμού, με επισπεύδοντα είτε οιονδήποτε εκ των δανειστών του καθού η εκτέλεση είτε τον ίδιο τον υπερθεματιστή, κατ' άρθρο 1018 παρ. 2 ΚΠολΔ (Μπρίνιας, ό.π. άρθρο 1018 παρ. 658β II, σελ. 2175, Μάζης, Ζητήματα από την ακύρωση του αναγκαστικού πλειστηριασμού, συμβολή στην ερμηνεία των άρθρων 973.3, 1005 και 1018 ΚΠολΔ, ΝοΒ 1992.1219, για τις περιπτώσεις που μεσολάβησε περαιτέρω μεταβίβαση του πράγματος από τον υπερθεματιστή, πριν από την ακύρωση του πλειστηριασμού). Τέλος, ο μεσεγγυούχος κατασχεμένου πράγματος, ως έχων την κατοχή, προστατεύεται κατά τις περί νομής διατάξεις (άρθρο 987, 997 και 989 ΑΚ) (Μπρίνιας, ό.π., τ. Β', δεύτερη έκδ. ανατύπωση, άρθρο 956 παρ. 292, σελ. 777)...» (ΜΠΠειρ 1173/2006 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 97, ΝΟΜΟΣ). **ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΥΠΕΡΘΕΜΑΤΙΣΤΗ** «...Σύμφωνα με το άρθρο 1018 ΚΠολΔ «Σε περίπτωση που ο πλειστηριασμός ακυρωθεί και διενεργηθεί νέος, η απαίτηση του υπερθεματιστή του πλειστηριασμού που ακύρωθηκε να αναλάβει το πλειστηρίασμα που διανεμήθηκε, κατατάσσεται μετά τα έξοδα της εκτέλεσης του νέου πλειστηριασμού και πριν από τις απαιτήσεις των άρθρων 975, 976, 1007, 1012 παρ. 4 και 1015 παρ. 4. Για να ικανοποιηθεί αυτή η απαίτηση, ο υπερθεματιστής μπορεί να επισπεύσει πλειστηριασμό με βάση την απόφαση που ακύρωσε την εκτέλεση και πιστοποίηση του υπαλλήλου του πλειστηριασμού ότι το πλειστηρίασμα έχει καταβληθεί και διανεμηθεί». Η ανωτέρω διάταξη τέθηκε κυρίως για την προστασία του υπερθεματιστή σε περίπτωση ακυρώσεως του πλειστηριασμού. Η προστασία συνίσταται: **I)** αφενός στην αναγνώριση δικαιώματος αυτού (υπερθεματιστή) να επισπεύσει, στο ίδιο αντικείμενο, νέο πλειστηριασμό κατά του ιδίου οφειλέτη με βάση τον ιδιότυπο εκτελεστό τίτλο που του παρέχεται από το άρθρο 1018 ΚΠολΔ (τελεσίδικη δικαστική απόφαση ακύρωσης του προηγούμενου πλειστηριασμού και έγγραφη πιστοποίηση του συμβολαιογράφου ότι το πλειστηρίασμα καταβλήθηκε και διανεμήθηκε) χωρίς ανάγκη έκδοσης ξεχωριστού εκτελεστού τίτλου **II)** αφετέρου στον εξοπλισμό της απαιτήσεώς του για την ανάληψη του ήδη καταβληθέντος και διανεμηθέντος πλειστηριάσματος με ειδικό προνόμιμο ικανοποιήσεως, πριν από οποιαδήποτε άλλη απαίτηση άλλων δανειστών του καθ' ου (Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεση, άρθρο 1018, παρ. 658ΑΙ, σελ. 2173, Νικολόπουλος σε Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 1018, αριθμ. 1, Κεραμέυς – Νίκας, γνωμ. Αρμ 2005, σελ. 1348). Προϋποθέσεις δε εφαρμογής του άρθρου 1018 ΚΠολΔ είναι: **I)** Η ακύρωση του προηγούμενου πλειστηριασμού, ύστερα από ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ βάσει δικαστικής αποφάσεως, ή οποία, κατά την ορθότερη γνώμη (βλ. ΕφΑΘ 606/1978 ΝοΒ 1978.1236, Μάζης, ΝοΒ 1992, 1220 – αντίθ. Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεσις, άρθρο 1018, παρ. 658β, σελ. 2174) πρέπει να είναι τελεσίδικη. **II)** Η διανομή του καταβεβλημένου από τον υπερθεματιστή πλειστηριάσματος στους αναγγεληθέντες δανειστές του καθ' ου η εκτέλεση. Αν δεν έχει γίνει ακόμη διανομή, η διάταξη δεν εφαρμόζεται και ο υπερθεματιστής μπορεί να αναζητήσει το πλειστηρίασμα απευθείας από τον κάτοχό του, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (Μάζης, ΝοΒ 1992.1218). **III)** Η διενέργεια του πλειστηριασμού επί του ιδίου πράγματος. Νέο πλειστηριασμό δικαιούται να επισπεύσει όχι μόνο ο υπερθεματιστής με βάση τον ανωτέρω ιδιότυπο εκτελεστό

τίτλο, αλλά και οποιοσδήποτε άλλος δανειστής του καθ' ου η εκτέλεση, που θέλει να επαναλάβει την ακυρωθείσα διαδικασία ή να ενεργήσει νέα εξ αρχής αναγκαστική εκτέλεση (Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεση, άρθρο 1018 παρ. 568β', σελ. 2175, Νικολόπουλος σε Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 1018, αριθμ. 2, Μάζης, ΝοΒ 1992.1214) ή προφανώς ακόμη και ο ίδιος ο υπερθεματιστής, με βάση άλλη απαίτησή του, η οποία είναι εξοπλισμένη με εκτελεστό τίτλο κατά τις γενικές διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, το ειδικό προνόμιο ικανοποίησεως που καθιερώνει το άρθρο 1018 ΚΠολΔ, υπέρ του προηγούμενου υπερθεματιστή, για την ανάληψη του πλειστηριασμού πριν από κάθε άλλο δανειστή, διατηρείται, ανεξάρτητα από το πρόσωπο που επισπεύδει το νέο πλειστηριασμό ή την απαίτηση με βάση την οποία επισπεύδεται ο νέος πλειστηριασμός, αφού δεν συνάγεται τίποτε το αντίθετο από καμία απολύτως διάταξη. Κατ' εφαρμογή του άρθρου 1018 ΚΠολΔ **αναγνωρίζεται στον υπερθεματιστή του ακυρωθέντος πλειστηριασμού ειδικό προνόμιο, το οποίο αναφέρεται σε ορισμένο πράγμα και ενεργεί μόνο επί του διά κατά τα ανωτέρω νέου πλειστηριασμού επιτευχθέντος πλειστηριασμού** (Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεσις, άρθρο 1018, παρ. 6588, σελ. 2175 επ.). Ρητώς δε ορίζεται ότι η εν λόγω προνομιακή απαίτηση προηγείται κατά την κατάταξη και αυτών ακόμη των γενικώς προνομιούχων δανειστών, όπως και οποιουδήποτε ειδικώς προνομιούχου δανειστή (κατά τα άρθρα 975, 976, 1007, 1012 παρ. 4 και 1015 παρ. 4). Επομένως, το διανεμητέο στους δανειστές πλειστηρίασμα, που αποτελεί αντικείμενο κατατάξεως (μετά την αφαίρεση των εξόδων του πλειστηριασμού), υπόκειται πρωτίστως στο προνόμιο του υπερθεματιστή (βάσει του άρθρου 1018 ΚΠολΔ), και το τυχόν υπόλοιπο διανέμεται μεταξύ των υπολοίπων αναγγελθέντων δανειστών, κατά τα άρθρα 975, 976, 1007, 1012 παρ. 4 και 1015 παρ. 4 ΚΠολΔ. Με άλλα λόγια, το άρθρο 1018 εδ. α ΚΠολΔ εισάγει όχι μόνο προνόμιο αλλά και κανόνα κατατάξεως, δια του οποίου τροποποιούνται οι κανόνες των άρθρων 977, 1007, 1012 και 1015 ΚΠολΔ (Κεραμέυς – Νίκας, γνwm., Αρμ 2005.1348). **Τοποθετείται «υπεράνω των υπό των τελευταίων τούτων διατάξεων καθοριζόμενων τάξεων, τας οποίας εκτοπίζει»** (Μπρίνιας, Αναγκαστική Εκτέλεσις, άρθρο 1018, παρ. 6586, σελ. 2176). Η κατά του καθ' ου η εκτέλεση αξίωση του υπερθεματιστή, για την ικανοποίηση της οποίας του αναγνωρίζεται δικαίωμα επισπεύσεως νέου πλειστηριασμού και απολύτως προνομιακής κατάταξής του στο νέο πλειστηρίασμα, στηρίζεται στη σκέψη ότι με την ανατροπή της κατακυρώσεως μετά την τελεσίδικη ακύρωσή της (ΕφΑθ 606/1978, 1236, ΕφΑθ 4473/1983 ΕλλΔνη 1984.173), αδικαιολόγητα πλουσιότερος έγινε ο οφειλέτης και όχι οι δανειστές του (Μάζης, ΝοΒ 1992.1214). Διότι οι τελευταίοι ικανοποιήθηκαν μεν από τη διανομή του πλειστηριασμού, αποσβέσθηκε όμως η κατά του καθ' ου απαίτησή τους (ΕφΑθ 606/1978, ό.π., ΕφΑθ 4473, ό.π., ΕφΑθ 9669/1990 ΕλλΔνη 1991.1081). Η ακύρωση του πλειστηριασμού, αν και δημιουργεί υποχρέωση του υπερθεματιστή για την απόδοση του πλειστηριασθέντος στον καθ' ου ή στον μεσεγγυούχο (ΕφΑθ 4473/1983, ό.π.), ωστόσο δεν συνεπάγεται αναβίωση του χρέους του καθ' ου, όταν το χρέος του έχει ήδη αποσβεσθεί με την καταβολή του πλειστηριασμού και την ικανοποίηση από αυτό των δανειστών του (ΕφΑθ 10553/1996 ΔΕΕ 1997.495,496). Με βάση τις ίδιες ανωτέρω σκέψεις, γίνεται ορθά δεκτό ότι καμία διαφοροποίηση δεν δικαιολογείται ως προς την εφαρμογή του απόλυτου προνομίου του άρθρου 1018 ΚΠολΔ, ούτε και συνάγεται το αντίθετο από οποιαδήποτε διάταξη, ακόμη και στην περίπτωση που ο υπερθεματιστής ήταν ταυτόχρονα και δανειστής του καθ' ου ο (ακυρωμένος) πλειστηριασμός, είτε επισπεύσας είτε αναγγελθείς σ' εκείνον. Ακόμη, δηλαδή, και αν ο υπερθεματιστής του προηγούμενου πλειστηριασμού, έχει καταταχθεί και πληρωθεί την απαίτησή του (που ικανοποιήθηκε εν όλω ή εν μέρει) δεν αναβιώνει, όπως ακριβώς ισχύει για τον οποιονδήποτε δανειστή του καθ' ου η εκτέλεση. Ο συγκεκριμένος υπερθεματιστής – δανειστής αποκτά μόνο αξίωση να αναζητήσει το ποσό του καταβεβλημένου και διανεμημένου (και σε αυτόν) πλειστηριασμού, με βάση το άρθρο 1018 ΚΠολΔ ή τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού (έτσι ad hoc Μάζης, ΝοΒ 1992.1221).

Σε κάθε δε περίπτωση, εφόσον αποδειχθεί η συνδρομή των όρων του άρθρου 1018 ΚΠολΔ, η απαίτηση που αναγγέλεται εξοπλίζεται με απόλυτο προνόμιο και κατατάσσεται πρώτη έναντι όλων των υπολοίπων δανειστών, γενικώς και ειδικώς προνομιούχων...» (ΜΠΚοζάνης 236/2009 ΕφΑΔ 2009, σελ. 1221).

#### ΑΚΥΡΩΣΗ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

«...Με την υπ' αριθ. 13/1983 απόφαση του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου κρίθηκε σχετικά με την έννοια της τελευταίας ως άνω διατάξεως (άρθρο 47 παρ. 1 ν. 542/1977), (η οποία ερμηνεύθηκε εν όψει και των λοιπών περί επιβολής και επιστροφής του φόρου διατάξεων του Ν. 1587/1950) ότι «**η εν τη διατάξει ταύτη περί επιστροφής του φόρου, χρήσις του όρου "συμβόλαιον" εγένετο προς δήλωσιν αποκλειστικώς των εξ επαχθούς αιτίας εκουσίως γενομένων μεταβιβάσεων ακινήτων, ήτοι των καθ' αυτό συμβάσεων, ουχί δε και των δι' αναγκαστικού πλειστηριασμού γενομένων μεταβιβάσεων [...]**» και ότι «**Επομένως, η θεσπιζόμενη διά της διατάξεως ταύτης ειδική παραγραφή των εκατόν είκοσι ημερών δεν εφαρμόζεται εν αναζητήσει του καταβληθέντος φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου δι' αναγκαστικού πλειστηριασμού καθ' όσον εις την περίπτωση αυτήν έχουν εφαρμογήν αι αρχαί του αδικαιολογήτου πλουτισμού και δη δι' αιτίαν λήξασαν, ήτοι δι' ακύρωσιν του πλειστηριασμού**». Με τις σκέψεις αυτές, το Ανώτατο Ειδικό Δικαστήριο, αίροντας σχετική αμφισβήτηση (κατά το άρθρο 48 παρ. 2 του κυρωθέντος με το Ν. 345/1976 [Α' 141] Κώδικα «περί του κατά το άρθρον 100 του Συντάγματος Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου»), αποφάνθηκε «**1)** ότι, κατά την έννοιαν των εν τω αιτιολογικώ διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 4 και 6 του Ν. 1587/1950, η περίπτωσης της ακυρώσεως αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου δεν εμπίπτει εις τας διατάξεις ταύτας, και **2)** ότι, επί ταιούτης ακυρώσεως, εφαρμοστέοι τυγχάνουν, διά την επιστροφήν του καταβληθέντος φόρου μεταβιβάσεως, αι περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις του Αστικού Κωδικός (άρθρ. 904).». Τέλος, με τη διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 24 του Ν. 1828/1989 (Α' 2), η οποία, όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του νόμου αυτού, θεσπίσθηκε εν όψει της πιο πάνω απόφασης του Α.Ε.Δ., και η οποία (διάταξη), σύμφωνα με το άρθρο 44 περ. ιη του ίδιου νόμου, άρχισε να ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (3.1.1989), ορίσθηκε ότι «**Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4 και 5 του άρθρου 16 του α.ν. 1521/1950 εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις ματαίωσης ή ακύρωσης πλειστηριασμού**» ... σύμφωνα με την ως άνω απόφαση του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου, που ισχύει έναντι πάντων (άρθρο 51 παρ. 1 του ανωτέρω Κώδικα περί Α.Ε.Δ.), η περίπτωση «ακυρώσεως» αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου, με την έννοια που έχει ο όρος «ακύρωση» στο άρθρο 16 παρ. 4 του Α.Ν. 1521/1950, δεν διέπεται από την εν λόγω διάταξη, όπως αυτή ίσχυε πριν από το Ν. 1828/1989, αλλά από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Στην περίπτωση δηλαδή αυτή, δεν περιορίζεται απλώς, όπως προβλέπεται στην πιο πάνω διάταξη του Α.Ν. 1521, η φορολογική υποχρέωση για τη μεταβίβαση που επιχειρήθηκε με τον «ακυρωθέντα» πλειστηριασμό, αλλά δεν υφίσταται τέτοια υποχρέωση, με συνέπεια ολόκληρος ο τυχόν καταβληθείς σχετικώς φόρος να είναι επιστρεπτέος ως αχρεώστητος. **Για δε την υποβολή τού αιτήματος επιστροφής του φόρου στην εν λόγω περίπτωση δεν ισχύει ο προβλεπόμενος από την αυτή ως άνω διάταξη χρονικός περιορισμός των εκατόν είκοσι ημερών.** Και να μεν με τη νεότερη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 6 του Ν. 1828/1989 προβλέφθηκε, κατά τα προεκτεθέντα, η εφαρμογή του άρθρου 16 παρ. 4 του Α.Ν. 1521/1950 και στην περίπτωση ακυρώσεως πλειστηριασμού, η νεότερη όμως αυτή διάταξη, με την οποία η σχετική φορολογική υποχρέωση εισάγεται και επί πλειστηριασμών, δεν καταλαμβάνει πλειστηριασμούς που έχουν διενεργηθεί πριν από την έναρξη της ισχύος της (3.1.1989). Εξ άλλου, ως «ακύρωση», κατά τ' ανωτέρω, του

πλειστηριασμού νοείται και η δικαστική αναγνώριση της ακυρότητας της γενομένης με την κατακύρωση μετάθεσης της κυριότητας του πλειστηριασθέντος ακινήτου, διά της μεταγενέστερης αναγνώρισεως τρίτου αντί του υπερθεματιστή ως κυρίου του πράγματος...» (ΣΤΕ 3400/2004, ΝΟΜΟΣ).

#### ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΕΠΙΣΠΕΥΔΟΝΤΟΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΚΑΘΟΥ Η ΕΚΤΕΛΕΣΗ

«...Κατά το άρθρο 940 παρ. 3 ΚΠολΔ, αν ακυρωθεί αμετάκλητα η αναγκαστική εκτέλεση, εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση έχει δικαίωμα να ζητήσει από εκείνον που την επέσπευσε αποζημίωση για τη ζημία του, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις των άρθρων 914 ή 919 του ΑΚ. Παρέχεται, δηλαδή, στην περίπτωση αυτή γνήσια ουσιαστικού δικαίου αξίωση αποζημιώσεως στο θιγόντα, στηριζόμενη σε ειδική αδιοκπραξία, τα στοιχεία της οποίας ορίζονται σε συνδυασμό με τα άρθρα 914 ή 919 ΑΚ. Δίδεται, έτσι, αναγνωριστική ή καταψηφιστική αγωγή, με αίτημα την αποζημίωση, ή, επιβοηθητικά, τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, υπέρ του καθού η εκτέλεση κατά εκείνου που επέσπευσε την αναγκαστική εκτέλεση και η δίκη αυτή δεν είναι περί την εκτέλεση, ώστε δεν έχουν εφαρμογή επ' αυτής οι ειδικοί κανόνες των άρθρων 933, 934 και 937 του ΚΠολΔ. Αυτονόητα, αν ακυρωθεί μια μόνο πράξη της αναγκαστικής εκτελέσεως, η αποζημίωση περιορίζεται στη ζημία που τελεί σε αιτιώδη συνάφεια μόνο με την πράξη αυτή. Κατά την αληθή, επομένως, έννοια της διατάξεως του άρθρου 940 παρ. 3 ΚΠολΔ, ερμηνευόμενης και υπό το πρίσμα της τηρήσεως της αρχής της δίκαιης δίκης του άρθρου 6 της ΕΣΔΑ, και των ως άνω ταυτόσημων διατάξεων του εν λόγω Διεθνούς Συμφώνου, αλλά και του άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος, ισχυρισμοί που απορρίφθηκαν στη δίκη περί την εκτέλεση, ως μη αποδεικνυόμενοι αμέσως κατά το άρθρο 933 παρ. 4 ΚΠολΔ, μπορεί, πέραν της περιπτώσεως του ανωτέρω άρθρου (940 παρ. 3), να προβληθούν προς έρευνα, ως προς τη βασιμότητά τους, αν είναι ουσιώδεις, όπως λόγω ανυπαρξίας ή απόσβεσης ή ακυρότητας της απαιτήσεως κατά το ουσιαστικό δίκαιο, στα πλαίσια δίκης ανοιγόμενης με αγωγή αποζημιωτικού χαρακτήρα κατά τα άρθρα 914 επ. ΑΚ, ή, επιβοηθητικά, κατά τα άρθρα 904 επ. ΑΚ, ως μη δυνάμενοι να αποκρουσθούν από το, κατά το άρθρο 330 του ΚΠολΔ, δεδικασμένο, αφού το τελευταίο, στην περίπτωση αυτή, δεν καλύπτει την ουσία της απορριφθείσης ενστάσεως...» (ΑΠ(ΟΛ) 12/2009, ΝΟΜΟΣ).

#### ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΕΠΙΣΠΕΥΔΟΝΤΟΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΥΠΕΡΘΕΜΑΤΙΣΤΗ

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 199, 513, 533, 1192 ΑΚ, 998 επ. και 1017 ΚΠολΔ προκύπτει, ότι η δι' αναγκαστικού πλειστηριασμού εκποίηση είναι πώληση ενεργούμενη υπό το κράτος της αρχής και τελειωμένη διά της κατακυρώσεως στην οποία ως πωλητής λογίζεται ο δανειστής που επισπεύδει τον πλειστηριασμό (ΟΛΑΠ 1177/1984 ΝοΒ 33/95, ΑΠ 242/2000 ΕΛΔ 41/1039). Από τις ίδιες διατάξεις και εκείνες του άρθρου 53 ΕισΝΚΠολΔ, προκύπτει ότι **η ευθύνη εκείνου που επισπεύδει τον πλειστηριασμό έναντι του υπερθεματιστή, ο οποίος λογίζεται ως αγοραστής του πράγματος που εκπλειστηριάστηκε, περιορίζεται μόνο στην ύπαρξη νομικού ελαττώματος που γνώριζε (άρθρο 1017 § 2 εδ. α' ΚΠολΔ).** Ως τοιούτον όμως νομικό ελάττωμα επί του πλειστηριασθέντος δεν δύναται προδήλως να θεωρηθεί η τυχόν αταξία της διαδικασίας του πλειστηριασμού η οποία οδήγησε στην ακύρωση αυτού και της σχετικής πράξης κατακύρωσης, αφού μάλιστα προϋπόθεση της ευθύνης για νομικά ελαττώματα του πλειστηριασθέντος είναι, κατ' αρχήν, η συντέλεση εγκύρου, κατά τις διατάξεις της Πολ. Δικονομίας, αναγκαστικού πλειστηριασμού (ΑΠ 479/1980 ΝοΒ 28/1938). Όπως δε διαφορετικό είναι το ζήτημα της προς αποζημίωση ευθύνης του επισπεύσαντος από άκυρη εκτέλεση και πλειστηριασμό, βάσει των περί αδιοκπραξίας διατάξεων, εάν συντρέχουν οι προς τούτο όροι (ΑΠ 479/1980 ό.π.,

ΕφΑθ 4189/2001 ΕΛΔ 42/1375), ήτοι η υπαιτιότητα του υπόχρεου, η οποία υπάρχει και στην περίπτωση της αμέλειας, δηλαδή όταν δεν καταβάλλεται η επιμέλεια που απαιτείται στις συναλλαγές, η παράνομη συμπεριφορά του υπόχρεου σε αποζημίωση έναντι εκείνου που ζημιώθηκε και η ύπαρξη αιτιώδους συνάφειας μεταξύ της παράνομης συμπεριφοράς και της ζημίας. Η παράνομη συμπεριφορά ως όρος της αδικοπραξίας μπορεί να συνίσταται όχι μόνο σε θετική πράξη, αλλά και σε παράλειψη, εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση εκείνος που υπέπεσε στην παράλειψη ήταν υποχρεωμένος σε πράξη από το νόμο ή τη δικαιοπραξία, είτε από την καλή πίστη, κατά την κρατούσα κοινωνική αντίληψη. Αιτιώδης δε συνάφεια υπάρχει όταν η πράξη ή η παράλειψη του ευθυνόμενου προσώπου ήταν κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας ικανή και μπορούσε αντικειμενικά να επιφέρει κατά τη συνηθισμένη και κανονική πορεία των πραγμάτων, το επιζήμιο αποτέλεσμα (ΑΠ 684/1999 ΕΛΔ 41/344, ΑΠ 274/1999 ΕΛΔ 40/1298)...» (ΕφΑθ 1439/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 212, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 6533/2002 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 220, ΝΟΜΟΣ) «...οι προϋποθέσεις της ευθύνης του επισπεύδοντος, είναι: **α)** ύπαρξη νομικού ελαττώματος στο πλειστηριαζόμενο πράγμα, η έννοια του οποίου αναπτύχθηκε ανωτέρω, **β)** γνώση του επισπεύδοντος για την ύπαρξη αυτού του νομικού ελαττώματος (απαιτείται θετική γνώση – άμεσος ή ενδεχόμενος δόλος – και όχι αρνητική κατάσταση ή απλή γνώση της αμφισβήτησης για την ύπαρξή του) και **γ)** γνώση της ύπαρξης του ελαττώματος κατά το χρόνο του πλειστηριασμού, δηλαδή κατά το χρόνο της κατακύρωσης. Η προγενέστερη ή μεταγενέστερη γνώση του ελαττώματος από τον επισπεύδοντα δεν ασκεί επιρροή στην ευθύνη του (Βλ. Βαθρακοκόιλη: ό.π (Ερμηνεία - Νομολογία – Ανάλυση ΚΠολΔ), σελ. 514)...» (ΕιρΡόδου 574/2006, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΝΟΜΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΑΤΟΣ – ΤΥΧΗ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΙΣΗΣ ΕΓΓΥΗΣΗΣ**

«...Ο υπερθεματιστής, εφόσον πλήρωσε το εκπλειστηρίασμα, μολονότι το πράγμα που εκπλειστηριάσθηκε δεν μπορεί να μεταβιβασθεί σε αυτόν ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου το οποίο δεν εξαλείφεται με τον πλειστηριασμό, όπως συμβαίνει όταν το ακίνητο που εκπλειστηριάσθηκε δεν ανήκει εξ ολοκλήρου στον καθ' ου η εκτέλεση ή βαρύνεται με προσωπικές δουλείες, δικαιούται αφενός να στραφεί κατά του επισπεύδοντος, με βάση τις διατάξεις των άρθρων 514 έως 516, 382, 297 και 298 του ΑΚ, που καθιερώνουν την ευθύνη του πωλητή για νομικά ελαττώματα και να ζητήσει αποζημίωση για μη εκπλήρωση, υπό την προϋπόθεση όμως ότι ο επισπεύδων γνώριζε κατά το χρόνο του πλειστηριασμού την ύπαρξη του νομικού ελαττώματος και αφετέρου να ασκήσει την αξίωση του αδικαιολόγητου πλουτισμού έναντι εκείνου που κατά τις γενικές διατάξεις ενέχεται στην απόδοσή του. Ειδικότερα δικαιούται, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 380 του ΑΚ, η οποία άλλωστε καθιερώνει τη γενική δικαιοτική αρχή ότι καθένας φέρει τον κίνδυνο της δικής του παροχής, αλλά και των διατάξεων των άρθρων 382, 387 παρ. 2, 389 παρ. 2 του ΑΚ, να υπαναχωρήσει και με βάση τις διατάξεις των άρθρων 904 επ. του ΑΚ, εάν μεν έχει καταβάλει το πλειστηρίασμα, να αναζητήσει την επιστροφή του, εάν δε δεν το έχει ακόμη καταβάλει να αρνηθεί την καταβολή του, θεωρώντας ότι έχει απαλλαγεί από την υποχρέωση καταβολής του (ΑΠ 872/1973). Στην τελευταία περίπτωση, της απαλλαγής του υπερθεματιστή από την υποχρέωση καταβολής του πλειστηριασμού, δεν επέρχονται οι συνέπειες που προβλέπονται στις διατάξεις του άρθρου 965 παρ. 5 και 6 ΚΠολΔ, οι οποίες, κατά το άρθρο 1003 παρ. 4 του ίδιου κώδικα, εφαρμόζονται αναλόγως και σε πλειστηριασμούς ακινήτων, δηλαδή δεν επέρχεται κατάπτωση της εγγυοδοσίας του υπερθεματιστή, αφού αυτή προϋποθέτει ότι υπάρχει υποχρέωση καταβολής του πλειστηριασμού, ούτε μπορεί να γίνει αναπλειστηριασμός με δαπάνες του υπερθεματιστή. (Ολ.ΑΠ 51/1990, 53/1990 και ΑΠ 753/2001). Συνεπώς, εάν επιχειρηθεί αναπλειστηριασμός ο υπερθεματιστής, ως καθ' ου ο αναπλειστηριασμός, μπορεί να ασκήσει ανακοπή κατά των πράξεων

επίσπευσής του, εάν δε, παρά τη ματαίωση του αναπλειστηριασμού, εξαιτίας της απαλλαγής του υπερθεματιστή από την πληρωμή του πλειστηριάσματος, λόγω των νομικών ελαττωμάτων, ο συμβολαιογράφος χρησιμοποιήσει το ποσό της εγγύησης, το οποίο πρέπει να επιστραφεί στον υπερθεματιστή στον οποίο αυτή ανήκει, εφόσον δεν κατέπεσε, για την πληρωμή των εξόδων της διαδικασίας του αναπλειστηριασμού που έγιναν έως τη ματαίωσή του, ο υπερθεματιστής μπορεί να ασκήσει ανακοπή, των άρθρων 583 επ. του ΚΠολΔ κατά των σχετικών πράξεων του συμβολαιογράφου που προσβάλλουν τα συμφέροντά του και επίσης να ζητήσει να του αποδοθεί κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού και το ποσό της εγγύησης που πληρώθηκε για τα έξοδα των πράξεων του αναπλειστηριασμού τα οποία δεν τον βαρύνουν. Υπόχρεος προς απόδοση του πλουτισμού του, κατά του οποίου νομιμοποιείται να στρέψει τη σχετική αγωγή του ο υπερθεματιστής, είναι ο καθ' ου η εκτέλεση, τον οποίο, κατά το άρθρο 932 του ΚΠολΔ, βαρύνουν τα έξοδα της εκτελεστικής διαδικασίας και ο οποίος πλουτίζει χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία του υπερθεματιστή, και συγκεκριμένα από την εγγύηση που ανήκει στον υπερθεματιστή, εφόσον δε συνέτρεξε περίπτωση κατάπτωσής της, αφού, κατά το μέρος που αυτή διατέθηκε για την ικανοποίηση των απαιτήσεων των τρίτων για τα έξοδα του αναπλειστηριασμού, επήλθε αντιστοίχως, με τη διάθεση περιουσιακού στοιχείου του υπερθεματιστή, εξόφληση των προς καταβολή των εξόδων αυτών υποχρεώσεών του. Ωστόσο, εάν έγινε διάθεση μέρους της εγγύησης για την πληρωμή των εξόδων του πλειστηριασμού ή του αναπλειστηριασμού, όταν ήδη, λόγω των νομικών ελαττωμάτων, είχε ο υπερθεματιστής υπαναχωρήσει ή είχε δηλώσει ότι θεωρεί ότι έχει απαλλαγεί, σύμφωνα με το άρθρο 380 ΑΚ, από την υποχρέωση καταβολής του πλειστηριάσματος, οπότε δεν συνέτρεχε περίπτωση κατάπτωσης της εγγύησης, αλλά αυτός μπορούσε να ζητήσει να του επιστραφεί αυτή, χωρίς νόμιμη αιτία αμέσως από την περιουσία του πλουτίζουν και οι δικαιούχοι των εξόδων που τα εισέπραξαν, αφού ικανοποιούν τις σχετικές απαιτήσεις τους, όχι από περιουσιακό στοιχείο που ανήκει στον καθ' ου η εκτέλεση, όπως συμβαίνει με την πληρωμή τους πριν από την ακύρωση του πλειστηριασμού, από το πλειστηρίασμα, το οποίο ανήκει στον καθ' ου η εκτέλεση, δεσμευμένο για την ικανοποίηση των δανειστών και αποδιδόμενο σε αυτόν κατά το μέρος που περισσεύει μετά την ικανοποίηση των δανειστών του. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή ο υπερθεματιστής νομιμοποιείται να στραφεί και κατά των δανειστών που εισέπραξαν τις απαιτήσεις τους για τα έξοδα από τη διάθεση της εγγύησης που δεν είχε καταπέσει και ανήκε σε αυτόν...» (ΑΠ 453/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 1523/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## ΕΞΟΔΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ

«...Με τη διάταξη 932 ΚΠολΔ ορίζεται ότι τα έξοδα της αναγκαστικής εκτελέσεως βαρύνουν εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση και προκαταβάλλονται από εκείνον που την επισπεύδει. Στα έξοδα αυτά εμπίπτουν όλες οι δαπάνες που αποβλέπουν στο γενικό συμφέρον όλων των δανειστών και αφορούν τόσο στην εκτέλεση καθ' εαυτή, όσο και στην όλη διαδικασία της, από την έναρξη μέχρι την περάτωσή της. Ειδικότερα, **στα έξοδα της εκτελέσεως περιλαμβάνονται τα αναγκαία έξοδα για την έναρξη, κίνηση και γενικά τη διαδικασία της εκτελέσεως, βάσει της οποίας επιτεύχθηκε ο πλειστηριασμός που διανέμεται στους δανειστές, με αφετηρία τα έξοδα και δικαιώματα για την έκδοση απογράφου, τη σύνταξη αντιγράφου και επιταγής προς εκτέλεση. Αντίθετα, δεν περιλαμβάνονται στα έξοδα εκτελέσεως τα περιττά και αυτά που γίνονται από υπερβολική πρόνοια, ούτε και αυτά που δημιουργήθηκαν προς το αποκλειστικό συμφέρον του επισπεύδοντος ή των αναγγεληθέντων δανειστών, δηλαδή τα έξοδα για τη δικαστική επιδίωξη της απαίτησής του, απόκτηση εκτελεστού τίτλου, κατάθεση τίτλων κλπ.** (βλ. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεση, παρ. 407, ΑΠ 120/2005 ΝοΒ 2005.1430, ΑΠ 280/2004, Δνη 46.453, ΕφΘεσ

2483/2000, Δνη 42.777). Στα έξοδα εκτέλεσης περιλαμβάνονται, εκτός από τα πραγματικά έξοδα (χαρτόσημα, ένσημα κλπ.) και η αμοιβή των οργάνων εκτέλεσης, κύριων και βοηθητικών, η οποία είναι αυτή που, σύμφωνα με τους νόμους 640/1977 για συμβολαιογράφους, 2318/1995 και πριν από αυτόν 1210/1972 για τους δικαστικούς επιμελητές, καθορίζεται με κοινές υπουργικές αποφάσεις (ΕφΑθ 7190/1993, Δνη 37.401). Εξάλλου, κατά το άρθρο 127 του ν.δ. 3026/1954 "περί του Κωδικός των δικηγόρων" ο συντάσσων και υπογράφων την επιταγή προς εκτέλεση δικηγόρος δικαιούται αμοιβής, η οποία περιλαμβάνεται στα έξοδα εκτέλεσης, καθορίζεται ανάλογα με το είδος του εκτελούμενου τίτλου, ... Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 975 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι η κατάταξη των δανειστών στον πίνακα κατάταξης γίνεται, αφού αφαιρεθούν τα έξοδα εκτέλεσης, που ορίζονται αιτιολογημένα από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού. Από τη γραμματική διατύπωση της παραπάνω διάταξης, όπου γίνεται διάκριση μεταξύ αφαίρεσης των εξόδων και κατάταξης απαιτήσεων, προκύπτει ότι υπέγγυο στους δανειστές είναι το ποσό του πλειστηριάσματος, που απομένει μετά την αφαίρεση των εξόδων εκτελέσεως, τα οποία δεν περιλαμβάνονται μεταξύ των προνομίων, ούτε κατατάσσονται στον πίνακα, αλλά μόνον προαφαιρούνται, προκειμένου να γίνει η κατάταξη των δανειστών στο εναπομείναν πλειστηριασμό. Ως δικαιούχος των εξόδων εκτελέσεως νοείται όχι μόνον ο καταβάλλων αυτά επισπεύδων αλλά και τα όργανα της εκτελέσεως, καίτοι τα τελευταία δεν νομιμοποιούνται να αναζητήσουν τα έξοδα αυτά από τον καθού η εκτέλεση, αφού δεν είναι δανειστές αυτού. Για το λόγο αυτό δικαιούνται, όπως συνάγεται από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προς τις διατάξεις των άρθρων 971 και 1007 ΚΠολΔ να λάβουν τα έξοδα εκτελέσεως διά του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου, ο οποίος με αιτιολογημένη πράξη του τα αφαιρεί από το πλειστηρίασμα και ακολούθως διανέμει τούτο ή προβαίνει στην κατάταξη των δανειστών του καθού η εκτέλεση σε περίπτωση ανεπάρκειάς του για την εξόφληση όλων. Η εκκαθάριση των εξόδων γίνεται με τον πίνακα από τον υπάλληλο επί του πλειστηριασμού, αφού προσδιορίσει το δικαιούχο των εξόδων και αφαιρεί αυτά από το πλειστηρίασμα. Η σχετική εκκαθαριστική πράξη του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, αν και εξώδικη, αποτελεί διανομή του πλειστηριάσματος και συνεπώς προσβάλλεται με την ανακοπή του άρθρου 979 ΚΠολΔ (ΑΠ 120/2005 ό.π., ΑΠ 280/2004 ΕλλΔνη 46.429, ΑΠ 756/2001, Δνη 43.1392), η οποία ασκείται μέσα σε δώδεκα εργάσιμες ημέρες αφότου επιδοθεί η πρόσκληση της παρ. 1 του άρθρου 979, ΚΠολΔ (ΑΠ 120/2005 ό.π., ΑΠ 280.2004, Δνη 46.429, ΑΠ 756/2001, ΕλλΔνη 43.1392), η οποία ασκείται μέσα σε δώδεκα εργάσιμες ημέρες αφότου επιδοθεί η πρόσκληση της παρ. 1 του άρθρου 979, στις οποίες δεν περιλαμβάνεται εκείνη του Σαββάτου, η οποία εντάσσεται στις αργίες, όπως προκύπτει από την πράξη νομοθ. περιεχομένου από 29.12.1980 και τον κυρωτικό αυτής νόμο 1157/81 (ΑΠ 1502/2002 Χρον.ΙΔ.Δ. 2003, ΟΛΑΠ 266/85, Δ. 86.551). Ανακόπτων μπορεί να είναι ο αναγγεληθείς δανειστής ή ο καθού η εκτέλεση οφειλέτης, αμφισβητών τη νομιμότητα της εκκαθαριστικής πράξεως των εξόδων εκτελέσεως, οπότε ανακύπτει ιδιωτική διαφορά μεταξύ των τελευταίων και του επισπεύδοντος δανειστή, που νομιμοποιείται παθητικά στη διεξαγωγή της περί την εκτέλεση δίκης αυτός μόνον, όταν η αμφισβήτηση δεν αφορά τη διενέργεια των πράξεων της εκτελέσεως, αλλά τη νομιμότητα της εκκαθάρισης και ειδικότερα το ορισμένο και αιτιολογημένο αυτής και το αν αυτά έγιναν προς το συμφέρον όλων των δανειστών και είναι υπό την έννοια αυτή έξοδα εκτελέσεως (ΑΠ 142/2004, ΕλλΔνη 45.1037, ΑΠ 280/2004, ΕλλΔνη 46.429). Όταν όμως με την ανακοπή αμφισβητούνται απλώς τα έξοδα των προσώπων υπέρ των οποίων έγινε προαφαίρεση ή το μέγεθός τους, δηλαδή ότι τα έξοδα δεν είναι νόμιμα και υπαρκτά ή υπερβαίνουν τα καθοριζόμενα από τους οικείους κώδικες και τις οικείες υπουργικές αποφάσεις καθοριζόμενα ποσά αμοιβής, τότε η ανακοπή του άρθρου 979 παρ. 2 ΚΠολΔ μπορεί να στραφεί και κατά των προσώπων, υπέρ των οποίων έγινε προαφαίρεση των εξόδων κατά το άρθρο 975 παρ. 1 ΚΠολΔ (ΑΠ 1722/1998, ΕλλΔνη 40.603, ΕφΛαρ 66/2005, Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών, ΕφΑθ 1313/2003, ΕλλΔνη 34.710). Αν η

ανακοπή αυτή ευδοκιμήσει κατ' ουσίαν και εφόσον ο ανακόπτων έχει υποβάλει σχετικό αίτημα, τότε το δικαστήριο επαναπροσδιορίζει το προς διανομή υπόλοιπο του πλειστηριάσματος, στο οποίο, όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 979 παρ. 2 εδ. γ' ΚΠολΔ, κατατάσσεται ο ανακόπτων, αν είναι μόνος δικαιούχος, ή οι πλείονες ανακόπτοντες, κατά την τάξη και τη σειρά του προνομίου τους (ΑΠ 1578/1995, ΕλλΔνη 38.1087, ΕφΑθ 8860/2000, ΕλλΔνη 44.999)...» (ΕφΘεσ 1634/2008, ΝΟΜΟΣ). «...Αντίθετα, **δεν περιλαμβάνονται** στα έξοδα εκτελέσεως...τα έξοδα εξόφλησης των απαιτήσεων κάθε δανειστή του πίνακα κατατάξεως και τα έξοδα προς εξακρίβωση της περιουσιακής καταστάσεως του οφειλέτη προς επιβολή της κατασχέσεως (βλ. ΑΠ 1359/1998, Δνη 99.307, ΕφΑθ 4896/1999, Δνη 2000.490, 2801/1998, Δνη 39.394, 5038/1996, Δνη 38.432, 1787/1994 Δνη 35.1264). Η κατά τα άνω αφαίρεση των εξόδων εκτελέσεως γίνεται ύστερα από αυτεπάγγελτη εκκαθάριση του συντάκτη του πίνακα κατατάξεως, ο οποίος προσδιορίζει τον δικαιούχο και το ύψος αυτών με βάση τα έγγραφα και τις αποδείξεις που κατατέθηκαν και βρίσκονται στον φάκελο του πλειστηριασμού. Η εκκαθάριση απαιτείται να είναι λεπτομερής και πλήρως αιτιολογημένη, ώστε να υπάρχει ευχέρεια του ελέγχου αυτών από τον καθού η εκτέλεση και τους δανειστές (βλ. ΑΠ 578/1995, Δνη 37.1087). Η αφαίρεση των εξόδων συνιστά πράξη διανομής του πλειστηριάσματος κι επομένως προσβάλλεται μόνο με την ανακοπή του αρθρ. 979 του ΚΠολΔ. Εάν προβάλλονται αιτιάσεις ως προς τα προαφαιρεθέντα με τον προσβαλλόμενο πίνακα δικαιώματα και έξοδα του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, η ανακοπή παραδεκτώς απευθύνεται κατά του τελευταίου, που έχει άμεσο συμφέρον στην έκβαση της σχετικής δίκης (βλ. Εφ.Αθ. 2694/1997, Δνη 38.900, Μπέης, σχολ. υπό την ΜΠρΑγρ. 20/2001, Δ 32.1220). Τα δικαιώματα του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου για τη διενέργεια του πλειστηριασμού και την κατακύρωση αποτελούν έξοδα εκτελέσεως υπό την έννοια του άρθρου 932 και αφαιρούνται από το εκπλειστηρίασμα. Σε αυτά περιλαμβάνονται εκτός άλλων και τα έξοδα των σχετικών, κατ' άρθρ. 979 παρ. 1 του ΚΠολΔ, προσκλήσεων των δανειστών για να λάβουν γνώση του συνταγέντος πίνακα (βλ. ΑΠ 520/1991, Δνη 32.83). Ως προς την πρόσκληση των δανειστών ο νόμος αρκείται σε απλή έγγραφη πρόσκληση και δεν απαιτείται έγγραφη ανακοίνωση του περιεχομένου του πίνακα ούτε κοινοποίηση αντιγράφου αυτού. Αν ο συμβολαιογράφος, αντί να κοινοποιήσει, κατά τα προεκτεθέντα, έγγραφη πρόσκληση για να λάβουν γνώση του πίνακα, κοινοποιήσει σε αυτούς αντίγραφα του συνταγέντος πίνακα, δεν δικαιούται να εισπράξει δικαιώματα για την έκδοση αντιγράφων του πίνακα, εφόσον κατά νόμο δεν απαιτείτο η έκδοση και κοινοποίηση αυτών, σε περίπτωση δε που από υπερβάλλουσα πρόνοια εκδοθούν για κοινοποίηση αντίγραφα του πίνακα, η σχετική δαπάνη δεν εμπίπτει στα έξοδα εκτελέσεως και δεν βαρύνει το πλειστηρίασμα αλλά εκείνους που τα λαμβάνουν (βλ. Εφ.Αθ. 2989/1999, Δνη 2001.198)...» (ΕφΠατρών 51/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 254, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΛΟΓΩ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ**

«...Επί μεταβιβάσεως ακινήτου γενικά η δήλωση φόρου μεταβίβασης πρέπει να επιδίδεται πριν από τη σύνταξη του οικείου συμβολαίου, συνάγεται δε ότι επί μεταβιβάσεως ακινήτου λόγω πλειστηριασμού, η οικεία δήλωση φόρου μεταβίβασης, που κατά νόμο επιδίδεται από τον υπερθεματιστή πρέπει να υποβάλλεται αμελλητί μετά τη σύνταξη της σχετικής περί του πλειστηριασμού εκθέσεως (ΣτΕ 3776/96 κ.α.)...» (ΣτΕ 2578/2002, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΥΠΕΡΘΕΜΑΤΙΣΤΗΣ**

«...Στο άρθρο 3 (παρ. 1) του α.ν. 1521/1950 "περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων", που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α') όπως η περίπτωση α' αντικαταστάθηκε και η περίπτωση β) αυτής καταργήθηκε αντίστοιχα από τις παρ. 15



και 16 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, ορίζεται ότι: "Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου... λαμβάνεται υπ' όψει: α)... γ)... δ) **η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κ.λπ. ενεργούμενης κατόπιν αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού** και ε)...". Τέλος, σύμφωνα με την Κ. 3958/1087/πολ. 173/1984 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών "Τροποποίηση βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου και τους συντελεστές που εφαρμόζονται για τη διαμόρφωση, κατά το αντικειμενικό σύστημα" η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 41 του ν. 1239/1982 και 14 του ν. 1473/1984, για τον προσδιορισμό της αξίας των εντός σχεδίου πόλης ακινήτων των περιοχών που υπήχθησαν στο ανωτέρω σύστημα προσδιορισμού της αξίας χρησιμοποιούνται ως συντελεστές αυξομοίωσης των τιμών εκκίνησης, εκτός των άλλων, ο μειωτικός συντελεστής παλαιότητας μόνο για τα αποπερατωμένα διαμερίσματα (άρθρο 2 παρ. 9) και ο μειωτικός συντελεστής μη αποπεράτωσης για τα διαμερίσματα εκείνα για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί οι σχετικές οικοδομικές εργασίες κατασκευής, που ειδικά για όσα βρίσκονται στο στάδιο αποπεράτωσης των επιχρισμάτων ανέρχεται σε 0,70 (άρθρο 3 παρ. 10)...κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως ισχύουν κατά το χρόνο που ενδιαφέρει, και της διάταξης του άρθρου 3 (παρ. 1 περίπτ. δ') του α.ν. 1521/1950, στην περίπτωση κατά την οποία διαμέρισμα πολυκατοικίας ή άλλο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, για τη μεταβίβαση των ακινήτων της οποίας, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, έχουν καθορισθεί με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών οι σχετικές τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομοίωσής τους, **οι πιο πάνω διατάξεις του ίδιου άρθρου του ν. 1249/82, όπως αντικαταστάθηκαν και ισχύουν, θα εφαρμοστούν ακόμη και για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου που αποκτάται από το φορολογούμενο ως υπερθεματιστή μετά από κατακύρωση του ακινήτου σ' αυτόν με την έκθεση του αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού.** Κατά συνέπεια, ο υπερθεματιστής είναι υπόχρεος ανεξαρτήτως του ύψους του επιτευχθέντος εκπλειστηριάσματος σύμφωνα με την οικεία έκθεση, να δηλώσει στη φορολογική αρχή και την επί πλέον του ποσού που κατέβαλε αξία του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου που προκύπτει κατ' εφαρμογή των προαναφερόμενων διατάξεων για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων...» (ΔΔΠειρ 3687/2000 ΔΔίκη 2003, τ. 15, σελ. 482, ΝΟΜΟΣ).

## **ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ**

**Η συντηρητική κατάσχεση διατάσσεται, ως ασφαλιστικό μέτρο, με απόφαση του αρμοδίου καθ' ύλην και κατά τόπον δικαστηρίου (άρθρο 707 Κ.Πολ.Δ.).** Περαιτέρω, κατ' άρθρο 715 παρ. 5 Κ.Πολ.Δ., μέσα σε τριάντα ημέρες από την επίδοση στον οφειλέτη του εγγράφου για την κατάσχεση, ο δανειστής οφείλει να ασκήσει εναντίον του αγωγή (να καταθέσει και να επιδώσει), για την κύρια απαίτηση, που θα απευθύνεται στο καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο. Αν περάσει άπρακτη η παραπάνω προθεσμία, αίρεται αυτοδικαίως το ασφαλιστικό μέτρο. Δεν απαιτείται ν' ασκηθεί αγωγή, αν έχει ήδη ασκηθεί η αγωγή για την κύρια απαίτηση ή η συντηρητική κατάσχεση έγινε με βάση διαταγή πληρωμής ή αν επιδοθεί διαταγή πληρωμής μέσα στην παραπάνω προθεσμία.

## **ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΒΑΣΕΙ ΔΙΑΤΑΓΗΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ**

«...Με την ΚΠολΔ 724 § 1 ορίζεται ότι ο δανειστής μπορεί με βάση διαταγή πληρωμής χρηματικών απαιτήσεων να επιβάλει συντηρητική κατάσχεση στα χέρια του οφειλέτη ή τρίτου για το ποσό που ορίζεται με τη διαταγή πληρωμής, ότι πρέπει να καταβληθεί. Ο σκοπός της καθιερώσεως της διαταγής πληρωμής και ως τίτλου συντηρητικής κατασχέσεως είναι συνακόλουθος με το σκοπό της εισαγωγής της

διαδικασίας της διαταγής πληρωμής, η οποία συνιστά μέτρον που προάγει κατ' εξοχήν την ταχύτητα κατά την απονομή της δικαιοσύνης (βλ. Ι. Καστριώτη, Η κατάσχεσις εις χείρας τρίτου, τομ. Δεύτερος (1986) σ. 553, όπου και περαιτέρω παραπομπές στην υποσ. 20). Το γεγονός και μόνο ότι ο νόμος παρέχει ευχέρεια επιβολής αναγκαστικής κατασχέσεως με βάση τη διαταγή πληρωμής, δεν καθιστά περιττή τη δυνατότητα συντηρητικής κατασχέσεως, ενόψει και του ότι σύμφωνα με το άρθρο 632 § 2 ΚΠολΔ το δικαστήριο που εξέδωσε τη διαταγή πληρωμής, μπορεί κατά τη διαδικασία των άρθρων 686 επ. να χορηγήσει αναστολή, ώσπου να εκδοθεί τελεσίδικη απόφαση για την ανακοπή. Επομένως, συντηρητική κατάσχεση, επιβαλλόμενη βάσει διαταγής πληρωμής, είναι νοητή και δυνατή κατά το διάστημα της αναστολής του άρθρου 632 § 2 ΚΠολΔ, το οποίο εκτείνεται μέχρι την τελεσιδικία της αποφάσεως επί της ασκηθείσας ανακοπής (βλ. Ι. Καστριώτη ό.π. σ. 559, Κ. Μπέη Δ 10.350, βλ. όμως και Σ. Μαθθία Δ 10.347 επ). Ο ΚΠολΔ σε αντίθεση με ό,τι συμβαίνει επί της συντηρητικής κατασχέσεως, που διατάσσεται από το Δικαστήριο (αρθρ. 722 § 2) δεν ορίζει τίποτε σχετικά με τη δυνατότητα και το χρόνο μεταβίβασης της κατασχεθείσας απαίτησης προς τον κατασχόντα συντηρητικώς στα χέρια τρίτου, βάσει διαταγής πληρωμής, θα πρέπει όμως να γίνει δεκτό ότι η αναγκαστική εκχώρηση λαβαίνει χώρα από την επέλευση της τελεσιδικίας της επί της ασκηθείσας ανακοπής αποφάσεως, οπότε η επιβληθείσα συντηρητική κατάσχεση τρέπεται σε αναγκαστική και παύει η ευχέρεια του δανειστή να επιβάλει συντηρητική κατάσχεση (βλ. Ι. Καστριώτη ό.π. σ. 561, 562 πρβλ. και Θ. Λιβαθινό, ΝοΒ 20.1131, ΕφΑθ 10153/1985 ΕλλΔνη 1985.1150). Έτσι, η επιβληθείσα αυτοδύναμη συντηρητική κατάσχεση, δυνάμει διαταγής πληρωμής ισχυροποιείται πλήρως από της επιβολής της, τρεπόμενη σε αναγκαστική, αν απορριφθεί η ανακοπή και επικυρωθεί η διαταγή πληρωμής. Αν αντίθετα η διαταγή πληρωμής ακυρωθεί, η εξάλειψη της αυτοδυνάμως επιβληθείσας συντηρητικής κατάσχεσης μπορεί να ζητηθεί κατ' άρθρο 702 § 1 ΚΠολΔ. Εξάλλου σχετικά με τις συνέπειες της συντηρητικής κατασχέσεως το άρθρο 715 §1 ΚΠολΔ ορίζει ότι "Απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση η διάθεση των πραγμάτων που κατασχέθηκαν από εκείνον σε βάρος του οποίου έγινε η κατάσχεση". Έτσι και η συντηρητική κατάσχεση, όπως και η αναγκαστική, επιφέρει την υλική και νομική δικαστική δέσμευση του κατασχεθέντος περιουσιακού αντικειμένου, δηλαδή επάγεται και αυτή απαγόρευση διαθέσεως, όχι μόνο για τον τρίτο, στα χέρια του οποίου επιβλήθηκε η συντηρητική κατάσχεση αλλά και για τον οφειλέτη (ΕφΑθ 2620/1995 ΝοΒ 44.636)...» (ΕφΑθ 5526/2006 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 363, ΝΟΜΟΣ). «...Υποστηρίζεται ότι μετά το ΝΔ 958/1971, αν διαταχθεί η αναστολή της εκτελεστότητας της διαταγής πληρωμής κατά το άρθρο 632 παρ. 2, τότε αναστέλλεται αντίστοιχα και η δυνατότητα αυτοδύναμης εγγραφής προσημείωσης υποθήκης ή επιβολής συντηρητικής κατάσχεσης. Και τούτο γιατί η αναστολή που διατάχθηκε ύστερα από ακρόαση και των δύο διαδίκων και με πιθανολόγηση του ότι θα ευδοκιμήσει η εκκρεμής ανακοπή προς ακύρωση της διαταγής πληρωμής, πρέπει να υπερισχύσει (Στ. Μαθθίας, συντηρητική κατάσχεση βάσει διαταγής πληρωμής, Δίκη 10.347). Το επιχείρημα φαίνεται με την πρώτη ματιά πειστικό. Παραβλέπει όμως, ότι προϋπόθεση για την αναστολή της εκτελεστότητας της διαταγής πληρωμής δεν είναι η ευδοκίμηση της ανακοπής ... Με άλλα λόγια, ενώ για την αναστολή του άρθρου 632 παρ. 2 ΚΠολΔ δεν είναι απαραίτητο να πιθανολογηθεί η ευδοκίμηση της ανακοπής προς ακύρωση της διαταγής πληρωμής και μόνο αν είναι πρόδηλη η απόρριψή της απορρίπτεται αντίστοιχα και η αίτηση αναστολής, αντίθετα, για την αναστολή του άρθρου 724 παρ. 2 το ίδιου Κώδικα έχει ο αιτών το βάρος να πιθανολογήσει την ευδοκίμηση της ανακοπής κατά της διαταγής πληρωμής και μάλιστα για τον αποκλειστικό λόγο της ανυπαρξίας του χρέους ή της εξόφλησής του. Γίνεται έτσι φανερό ότι ευκολότερα αναστέλλεται η εκτελεστότητα και πολύ πιο δύσκολα η ενέργεια της διαταγής πληρωμής ως τίτλου για την αυτοδύναμη λήψη ασφαλιστικών μέτρων. Άλλωστε και η αναστολή της εκτελεστότητας κατά το άρθρο 632 παρ. 2 ΚΠολΔ μπορεί να συνυπάρχει με εξασφάλιση του δανειστή, αφού ρητώς ορίζεται ότι μπορεί να εξαρτηθεί από την προηγούμενη παροχή εγγυοδοσίας

από τον οφειλέτη. Συνακόλουθα δεν είναι ασυμβίβαστο να ανασταλεί η εκτελεστικότητα της διαταγής πληρωμής που προσβλήθηκε με ανακοπή, και μολοντούτο να ισχύουν ασφαλιστικά μέτρα υπέρ του δανειστή. Και αυτά μπορούν να είναι η εγγραφή προσημείωσης και η συντηρητική κατάσχεση, που είχαν επιβληθεί αυτοδύναμα με διαταγή πληρωμής. Αναστολή αυτής της ενέργειας της διαταγής πληρωμής μπορεί να διαταχθεί μόνο με τους όρους του άρθρου 724 παρ. 2 ΚΠολΔ...» (ΜΠΑ 1577/1995 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 448, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΑΝΤΙΘΕΤΑ** «...Φτάνουμε έτσι στο συμπέρασμα ότι, μετά την τροποποίηση που επέφερε το ν.δ. 958/71, η διάταξη του άρθρου 724 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. απόμεινε, ως προς την επιβολή συντηρητικής κατασχέσεως, χωρίς πεδίο εφαρμογής. Γιατί, ενόσω η διαταγή πληρωμής ισχύει ως εκτελεστός τίτλος, η διάταξη αυτή είναι σχεδόν περιττή, μετά δε την τυχόν αναστολή της διαταγής πληρωμής, δεν μπορεί πια να εφαρμοσθεί...» (Σ. Ματθία, εφέτη, μετέπειτα Προέδρου Α.Π., Δ. 10, σελ. 347).

#### **ΔΕΣΜΕΥΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΩΣ ΚΑΤΑΣΧΕΘΕΝΤΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ**

«...Ο Κ.Πολ.Δικ. σε αντίθεση με ό,τι συμβαίνει επί της συντηρητικής κατασχέσεως, δεν ορίζει τίποτα σχετικά με τη δυνατότητα και το χρόνο μεταβίβασης της κατασχεθείσας απαίτησης προς τον κατάσχοντα συντηρητικώς στα χέρια τρίτου, βάσει διαταγής πληρωμής, θα πρέπει όμως να γίνει δεκτό ότι η αναγκαστική εκχώρηση λαβαίνει χώρα από την επέλευση της τελεσιδικίας της επί της ασκηθείσας ανακοπής αποφάσεως, οπότε η επιβληθείσα συντηρητική κατάσχεση τρέπεται σε αναγκαστική και παύει η ευχέρεια του δανειστή να επιβάλει συντηρητική κατάσχεση (βλ. Ι. Καστριώτη όπ. ανωτ. σελ. 561- 562, πρβλ. και Θ. Λιβαθινό ΝοΒ 20.1131, ΕΑ 10153/1985 Ελλ.Δ/νη 1985.1150). Έτσι, η επιβληθείσα αυτοδύναμη συντηρητική κατάσχεση δυνάμει διαταγής πληρωμής ισχυροποιείται πλήρως από της επιβολής της, τρεπόμενη σε αναγκαστική, αν απορριφθεί η ανακοπή και επικυρωθεί η διαταγή πληρωμής. Αν, αντίθετα, η διαταγή πληρωμής ακυρωθεί, η εξάλειψη της αυτοδυνάμως επιβληθείσας συντηρητικής κατάσχεσης μπορεί να ζητηθεί κατ' άρθρ. 702 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. Εξάλλου σχετικά με τις συνέπειες της συντηρητικής κατασχέσεως το άρθρο 715 παρ. 1 Κ.Πολ.Π. ορίζει ότι "Απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση η διάθεση των πραγμάτων που κατασχέθηκαν από εκείνον σε βάρος του οποίου έγινε η κατάσχεση". Έτσι και η συντηρητική κατάσχεση, όπως και η αναγκαστική, επιφέρει την υλική και νομική δικαστική δέσμευση του κατασχεθέντος περιουσιακού αντικειμένου, δηλαδή επαγγέλεται και αυτή απαγόρευση διάθεσεως, όχι μόνο για τον τρίτο, στα χέρια του οποίου επιβλήθηκε η συντηρητική κατάσχεση, αλλά και για τον οφειλέτη. Περαιτέρω σχετικά με το πρόβλημα αν η εγκυρότητα της επιβληθείσας συντηρητικής κατάσχεσης αποτελεί προϋπόθεση της απαγόρευσης διάθεσης, πρέπει να τονισθεί ότι το όλο θέμα θα κριθεί με βάση αποκλειστικώς και μόνο το δικονομικό δίκαιο και όχι το ουσιαστικό. Κατά το δίκαιο του Κ.Πολ.Δικ. η προσβολή των πράξεων εκτελέσεως γίνεται μόνο με ανακοπή από το νομιμοποιούμενο προς τούτο (άρθρο 933) και εντός ορισμένης προθεσμίας (άρθρο 934). Μεταξύ των δικαιουμένων να προσβάλλουν την κατάσχεση δεν περιλαμβάνεται και ο αποκτήσας από τον οφειλέτη και συνεπώς ο αποκτήσας από τον οφειλέτη δεν ακούγεται, επικαλούμενος το ελάττωμα της κατασχέσεως. Η απαγόρευση της διάθεσης αποτελεί συνέπεια της επιβληθείσας κατάσχεσης της οποίας (κατάσχεσης) η ακυρότητα είναι πάντοτε δικονομική και λειτουργεί μόνον εκτός του πλαισίου των άρθρων 159 επόμεν. και 933 επόμεν. Κ.Πολ.Δ. (Βλ. Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική εκτέλεσις, τόμος τρίτος, άρθρο 984 παρ. 452, σελ. 1349). **Και η δικονομική άκυρη κατάσχεση παράγει επομένως τις συνέπειες της απαγόρευσης της διάθεσης του κατασχεθέντος...**» (ΕφΑθ 2620/1995, ΝοΒ 1996, τ. 44, σελ 636, ΑρχΝομ 1995, τ. ΜΣΤ, σελ 314, ΝΟΜΟΣ).

## ΠΩΣ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ Η ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ – ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ

**α.** Αίτηση στον αρμόδιο υποθηκοφύλακα.

**β.** Επίδοση επικυρωμένου αντιγράφου της απόφασης ασφαλιστικών μέτρων που επιβάλλει τη συντηρητική κατάσχεση ή της διαταγής πληρωμής, με παραγγελία του πληρεξούσιου Δικηγόρου στην οποία αναφέρεται το ποσό εγγραφής και περιγράφεται το προς συντηρητική κατάσχεση ακίνητο.

**γ.** Περίληψη του ακινήτου για το οποίο ζητείται η επιβολή συντηρητικής κατάσχεσης, η οποία υπογράφεται από Δικηγόρο.

Η απόφαση με τα παραπάνω έγγραφα επιδίδεται με Δικαστικό Επιμελητή στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα.

## ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ

«...Κατά τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 494 Κ.Πολ.Δ., η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση δεν εμποδίζει τη δικαστική διανομή. Από τη διάταξη αυτή σε συνδυασμό με τη διάταξη της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, κατά την οποία μετά την τελεσιδικία της απόφασης που διατάζει την αυτούσια διανομή η συντηρητική, ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα ενός από τους κοινωνούς περιορίζεται στο μέρος που περιήλθε σ' αυτόν, συνάγεται ότι η **συντηρητική (ή αναγκαστική) κατάσχεση δεν εμποδίζει τη δικαστική διανομή, συνεπαγόμενη μόνο τον μετά την τελεσιδικία της απόφασης που διατάζει τη διανομή περιορισμό της κατάσχεσης σε ό,τι περιήλθε με τη διανομή, αυτούσια ή με πλειστηριασμό, στον κοινωνό, στην ιδανική μερίδα του οποίου είχε επιβληθεί.** Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 715 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ., στη συντηρητική κατάσχεση ακινήτου, η κατά την παρ. 1 του ίδιου άρθρου ακυρότητα διαθέσεως ισχύει ως προς τους τρίτους μόνο αν κατά τον χρόνο της διαθέσεως είχε γίνει εγγραφή της κατάσχεσης στα βιβλία κατασχεσεων. Όμως και υπό την αντίθετη άποψη ότι ο καθ' ου η κατάσχεση οφειλέτης κοινωνός, στερούμενος της εξουσίας διαθέσεως του κατασχεθέντος ιδανικού μεριδίου του, δεν μπορεί να ασκήσει την αγωγή διανομής, η οποία δεν έχει πάντως έρεισμα στο νόμο, παραγνωρίζει δε και το ερμηνευτικό αξίωμα της μη διακρίσεως όπου ο νόμος δεν διακρίνει, γίνεται δεκτό ότι μόνο όταν η αγωγή μετά την επιβολή της κατασχεσεως ισχύει η προαναφερόμενη ακυρότητα της παρ. 1 του άρθρου 715 Κ.Πολ.Δ. Η άποψη, εξάλλου, ότι λόγω της από την κατάσχεση απαγορεύσεως διαθέσεως του κατασχεθέντος, είναι άκυρος ο πλειστηριασμός σε περίπτωση που διατάσσεται με τη δικαστική απόφαση, ως εκ του αδυνάτου της αυτούσιας διανομής, παραγνωρίζει το αξίωμα, ότι ο ειδικός νόμος αποκλείει τον γενικό, και οδηγεί σε αποκλεισμό εφαρμογής της διατάξεως της παρ. 2 του άρθρου 494 Κ.Πολ.Δ. σε κάθε περίπτωση ανέφικτου της αυτούσιας διανομής, αντίθετα από το σκοπό της διατάξεως που είναι να προχωρεί απρόσκοπτα η διαδικασία της διανομής, κατά ειδική εφαρμογή του κανόνα του ουσιαστικού αστικού δικαίου του άρθρου 795 Α.Κ. (ουδείς άκων κοινωνός)...» (ΑΠ 1395/1995 ΕΕΝ 1997, τ. 64, σελ. 256, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 11142/1991 ΕλλΔνη 1994, τ. 35, σελ. 448, ΝΟΜΟΣ).

## ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ – ΑΡΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ

Η απόφαση που διατάσσει την επιβολή συντηρητικής κατάσχεσης, ως ασφαλιστικό μέτρο, μπορεί ν' ανακληθεί (ολικά ή μερικά) ή και να μεταρρυθμιστεί, με αίτηση του οφειλέτη που υποβάλλεται στο Δικαστήριο που εξέδωσε την απόφαση που επιβάλλει συντηρητική κατάσχεση. Έτσι μπορεί, με τις προϋποθέσεις του νόμου, να περιορισθεί η επιβληθείσα συντηρητική κατάσχεση σε συγκεκριμένο ακίνητο του οφειλέτη ή σε μικρότερο ποσό. Η απόφαση σε επικυρωμένο αντίγραφο (όχι σε φωτοτυπία) υποβάλλεται μαζί με αίτηση στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα ο οποίος προβαίνει στις νόμιμες, κατά τα ανωτέρω ενέργειες. Κατά το **άρθρο 494 Κ.Πολ.Δ., μετά τη τελεσιδικία της απόφασης που διατάζει την αυτούσια διανομή η**

**συντηρητική ή η αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα ενός από τους κοινωνούς περιορίζεται στο μέρος που περιήλθε σ' αυτόν. ΑΥΤΟΔΙΚΑΙΗ ΑΡΣΗ «...σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 715 ΚΠολΔ, το ασφαλιστικό μέτρο της συντηρητικής κατάσχεσης αίρεται αυτοδικαίως αν μέσα σε τριάντα ημέρες από την επίδοση στον οφειλέτη του εγγράφου κατάσχεσης δεν ασκηθεί εναντίον του από το δανειστή αγωγή για την κύρια απαίτηση, απευθυνόμενη στο καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο, εκτός και αν έχει ήδη ασκηθεί η αγωγή αυτή ή η συντηρητική κατάσχεση έγινε με βάση διαταγή πληρωμής ή επιδοθεί διαταγή πληρωμής μέσα στην παραπάνω προθεσμία. Ειδικότερα μέσα στην παραπάνω προθεσμία πρέπει να κατατεθεί αλλά και να επιδοθεί η αγωγή (άρθ. 215 παρ. 1 ΚΠολΔ), η πάροδος δε άπρακτης της προθεσμίας αποδυναμώνει από κάθε ισχύ τόσο την απόφαση ασφαλιστικών μέτρων ως εκτελεστό τίτλο όσο και τη συντηρητική κατάσχεση που ήδη επιβλήθηκε, η οποία αίρεται αυτοδικαίως (ΜΠρΛεβ 52/1980, Δ 11.303, ΜΠΚορ 455/1995, Δ 27.820 – Μπέης, ΠολΔ, άρθ. 715, αριθ. 3, 4, σ. 508, αριθ. 4.3, σ. 515). Το γεγονός αυτό δεν χρειάζεται να βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση (ΜΠρΑθ 15776/1997, σε ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΠειρ 1847/1978, ΕλλΔνη 19.666) και συνεπώς είναι απορριπτέα ως αβάσιμη αίτηση κατά το άρθ. 702 ΚΠολΔ, με την οποία ζητείται η άρση ή η ακύρωση της συντηρητικής κατασχέσεως, που έχει ήδη αυτοδίκαια αρθεί, ενώ, για έλλειψη έννομου συμφέροντος, είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη αίτηση, με την οποία ζητείται η ανάκληση αποφάσεως ήδη αποδυναμωμένης (ΜΠρΛεβ 52/1980, ΜΠΚορ 455/1955, ό.π.). Εν τούτοις υποστηρίζεται και η άποψη ότι η άπρακτη πάροδος της προθεσμίας του άρθρου 715 παρ. 5 ΚΠολΔ αποδυναμώνει μόνο την απόφαση ασφαλιστικών μέτρων ως εκτελεστό τίτλο, ενώ δεν ανατρέπεται αυτοδικαίως η επιβληθείσα συντηρητική κατάσχεση, αλλά απαιτείται προς τον σκοπό αυτόν αίτηση κατά το άρθ. 702 ΚΠολΔ, με την οποία να ζητείται η άρση ή η ακύρωση της συντηρητικής κατασχέσεως (ΜΠρΑθ 908/1979, ΕλλΔνη 20.268 – ΜΠρΑθ 7527/1987, Δ 18.755 – Τζίφρας, Ασφ. Μέτρα έκδ. 4<sup>η</sup>, σ. 165)...» (ΜΠρΑθ 1120/2008 ΕΠολΔ 2009, σελ. 534).**

## **ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (άρθρα 725-727 Κ.Πολ.Δ.)**

### **ΓΕΝΙΚΑ**

Η δικαστική μεσεγγύηση είναι ασφαλιστικό μέτρο και διατάσσεται από το καθ' ύλην και κατά τόπο αρμόδιο δικαστήριο των ασφαλιστικών μέτρων. Το δικαστήριο δικαιούται (και δεν υποχρεούται) να διατάξει τη δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου αν υπάρχει διαφορά σχετική με την κυριότητα, τη νομή και την κατοχή του ή οποιαδήποτε άλλη διαφορά που αφορά εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα σχετική με το ακίνητο. Δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου είναι η παράδοση σε κάποιον ακινήτου πράγματος με δικαστική απόφαση για την εξασφάλιση δικαιωμάτων επ' αυτού ενός προσώπου, τα οποία (δικαιώματα) αμφισβητούνται ή είναι αβέβαια. Με το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης δεσμεύεται υλικά και νομικά το ακίνητο με σκοπό να αποδοθεί αυτούσιο στο δικαιούχο, για το λόγο δε αυτό πρέπει να υπάρχει κίνδυνος βλάβης, καταστροφής ή απώλειας αυτού μέχρις ότου εξοπλισθεί με εκτελεστό τίτλο η αντίστοιχη απαίτηση του δικαιούχου. Η δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου διατάσσεται ιδίως όταν πιθανολογείται η χειροτέρευση του ή η απώλεια των φυσικών του καρπών. Η απόφαση του δικαστηρίου, εκτός από τον καθορισμό του συγκεκριμένου ακινήτου που τίθεται υπό μεσεγγύηση, πρέπει να καθορίζει και το πρόσωπο που διορίζεται ως μεσεγγυούχος, του οποίου τα καθήκοντα είναι η φύλαξη του ακινήτου, και να διατάσσει την παράδοσή του σ' αυτόν. Μεσεγγυούχος μπορεί να διορισθεί και εκείνος που νέμεται ή κατέχει το ακίνητο και εκείνος που ζήτησε τη δικαστική μεσεγγύηση. Η εκτέλεση της απόφασης γίνεται κατά τις διατάξεις της αναγκαστικής εκτέλεσης για την παράδοση ακινήτου, χωρίς προηγούμενη επίδοση της απόφασης. **Η απόφαση με την οποία διατάσσεται η δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου εγγράφεται στα βιβλία κατασχέσεων της περιφέρειας του τόπου του**

**ακινήτου. Ειδικότερα:** «...το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης, το οποίο αναγνωρίζεται ως αυτοτελές ασφαλιστικό μέτρο, μπορεί να ζητηθεί για την εξασφάλιση της μελλοντικής άμεσης αναγκαστικής εκτέλεσης προς παράδοση ή απόδοση του υπό δέσμευση πράγματος, εφόσον υπάρχει μεταξύ άλλων και διαφορά για την κυριότητα του πράγματος ή και για άλλο δικαίωμα είτε πάνω στο πράγμα είτε σχετικά με αυτό. Συνεπώς και για διαφορά σχετικά με ενοχικό δικαίωμα, ακόμη και για δικαίωμα προσδοκίας, με την επιφύλαξη ότι τα ενοχικά τούτα δικαιώματα είναι δεσμευτικά για τον κύριο του πράγματος, είτε άμεσα, ως ειδικότερες εξουσίες που απέρρευσαν από την κυριότητά του είτε έμμεσα, δηλαδή ως νόμιμοι περιορισμοί που επιβάλλονται από τις αρχές της καλής πίστης ή των χρηστών ηθών ... Μπορεί λοιπόν κάποιος εταίρος να ζητήσει τη δικαστική μεσεγγύηση του εταιρικού ακινήτου για την εξασφάλιση της μελλοντικής άμεσης εκτέλεσης της παραπάνω ενοχικής αξίωσής του (με εφαρμογή του άρθρου 949 ΚΠολΔ) για τη μεταβίβαση της συγκυριότητας του εταιρικού ακινήτου, εφόσον βέβαια συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις των άρθρων 725 επ. ΚΠολΔ (πρβλ. για την περίπτωση του εκ προσυμφώνου δικαιούχου ανάλογου ενοχικού δικαιώματος: Κ. Μπέη, Πολιτική Δικονομία κάτω από το άρθρο 725, σελ. 600.3.2, Π. Τζίφρα, Ασφαλιστικά μέτρα, έκδ. Β', σελ. 237, Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ, άρθρο 166, αριθ. 6, ΜονΠρΠειρ 35/1991 Δ 23.352, ΜονΠρΑθ 17689/1981 Δ 13.272, ΜονΠρΚορ 734/1983 ΝοΒ 32.700, ΜονΠρΑθ 16171/1978 ΝοΒ 27.246)....» (ΜΠΤρικάλων 830/1999 Αρμ 2000, τ. ΝΔ, σελ. 74, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## **ΕΝΝΟΙΑ – ΦΥΣΗ**

«...Κατά το άρθρο 725 παρ. 1 ΚΠολΔ, το δικαστήριο δικαιούται να διατάξει ως ασφαλιστικό μέτρο τη δικαστική μεσεγγύηση κινητών ή ακινήτων ή ομάδας πραγμάτων ή επιχείρησης αν υπάρχει διαφορά σχετική με την κυριότητα, τη νομή ή την κατοχή ή οποιαδήποτε άλλη διαφορά σχετική με αυτά ή αν κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου μπορεί να ζητηθεί μεσεγγύηση. Υπό τον όρο δικαστική μεσεγγύηση νοείται η παράδοση σε κάποιον, καλούμενο μεσεγγυούχο, δύναμι δικαστικής απόφασης, του εριζόμενου πράγματος, κινητού ή ακινήτου κλπ, για την εξασφάλιση των επ' αυτού δικαιωμάτων ενός ή περισσότερων προσώπων, τα οποία (δικαιώματα) αμφισβητούνται ή είναι αβέβαια, ο μεσεγγυούχος δε υποχρεούται να αποδώσει αυτούσιο το πράγμα, μόνο μετά από δικαστική απόφαση...» (ΑΠ 1306/2006 τ. 54, σελ. 1817, ΝΟΜΟΣ). «...Έτσι η δικαστική μεσεγγύηση, που αντικατέστησε «τη συντηρητική κατάσχεση επί σκοπώ διεκδικήσεως» του προϊσχύσαντος δικαίου, διαφοροποιείται από το άλλο ασφαλιστικό μέτρο της συντηρητικής κατάσχεσης (άρθρο 707 επ. Κ.Πολ.Δ), ως προς το ότι η μεν δικαστική μεσεγγύηση, που διατάσσεται για την εξασφάλιση μη χρηματικών απαιτήσεων, δεσμεύει προσωρινά το πράγμα, προκειμένου να καταστεί δυνατή η μελλοντική άμεση αναγκαστική εκτέλεση για την παράδοση ή απόδοση αυτούσιου του δεσμευμένου πράγματος, η δε συντηρητική κατάσχεση, που διατάσσεται για την εξασφάλιση χρηματικών απαιτήσεων (άρθρα 723, 724 Κ.Πολ.Δ), δεσμεύει προσωρινά το περιουσιακό αντικείμενο του οφειλέτη που κατασχέθηκε, προκειμένου να καταστεί δυνατή, μετά την τροπή της συντηρητικής κατασχέσεως σε αναγκαστική (άρθρο 722 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ), η μελλοντική έμμεση αναγκαστική εκτέλεση, για την ικανοποίηση της χρηματικής απαιτήσεως του δανειστή που την επέβαλε από το προϊόν του πλειστηριασμού...» (ΑΠ 1653/2008 ΧρίΔ 2009/Θ, σελ. 647) (ΑΠ 1306/2006, ΝΟΜΟΣ).

## **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ**

«...Για να διαταχθεί το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης, το οποίο αναγνωρίζεται ως αυτοτελές ασφαλιστικό μέτρο και αποβλέπει στη διατήρηση του πράγματος με σκοπό απόδοσης του αυτούσιου στο δικαιούχο, πρέπει να υπάρχει,

εκτός από τη βασική προϋπόθεση λήψης κάθε ασφαλιστικού μέτρου, δηλαδή επείγουσα περίπτωση και επικείμενος κίνδυνος (ΚΠολΔ 682 παρ. 1) και διαφορά για το πράγμα, στην οποία περιλαμβάνεται και η ενοχική έστω αξίωση, βάσει της οποίας, αυτός, που ζητεί την δικαστική μεσεγγύηση, δικαιούται να ζητήσει αυτούσιο το πράγμα, όπως στην περίπτωση της απαλλοτριώσεως προς βλάβη των δανειστών (ΑΚ 939 επ.), οπότε, δικαιούται να ασκήσει την αγωγή διάρρηξης της καταδολιευτικής δικαιοπραξίας κατά του τρίτου, που απέκτησε το πράγμα προκειμένου να επιληφθεί αυτού και να ικανοποιήσει την πιο πάνω απαίτηση του (ΜΠρΘεσ 5418/1998, Αρμ 52.1106, ΜΠρΑθ 39415/1999 ΝοΒ 48.64, ΜΠρΑθ 20415/1997, ΕΛΔνη 39.953, ΜΠρΒερ 659/1996, Αρμ 1996.1371)...» (ΜΠΑθ 1495/2009, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΤΙ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ - ΕΓΓΡΑΦΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗΣ**

**α.** Αίτηση στον αρμόδιο υποθηκοφύλακα.

**β.** Επίδοση επικυρωμένου αντιγράφου της απόφασης ασφαλιστικών μέτρων που επιβάλλει τη δικαστική μεσεγγύηση, με παραγγελία του πληρεξουσίου δικηγόρου στην οποία αναφέρεται το ποσό εγγραφής και περιγράφεται το προς δικαστική μεσεγγύηση ακίνητο.

**γ.** Περίληψη του ακινήτου για το οποίο ζητείται η επιβολή δικαστικής μεσεγγύησης, η οποία υπογράφεται από δικηγόρο.

**δ.** Καταβολή δικαιωμάτων του Υποθηκοφύλακα (σήμερα: 7,75 0/000). Η απόφαση, με τα παραπάνω έγγραφα, επιδίδεται με Δικαστικό Επιμελητή στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα.

#### **ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«...Κατά το άρθρο 727 ΚΠολΔ, στη δικαστική μεσεγγύηση εφαρμόζονται, μεταξύ άλλων, και τα άρθρα 715 και 721 του ίδιου Κώδικα. Το πρώτο από αυτά ορίζει στην παρ/φο 1 εδ. α ότι “απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση η διάθεση των πραγμάτων που κατασχέθηκαν από εκείνον σε βάρος του οποίου έγινε η κατάσχεση”. Επομένως, σύμφωνα με την πιο πάνω κατά παραπομπή νομοθέτηση, απαγορεύεται και είναι άκυρη υπέρ εκείνου που ζήτησε τη δικαστική μεσεγγύηση η διάθεση των μεσεγγυημένων πραγμάτων, από εκείνον σε βάρος του οποίου διατάχθηκε το ασφαλιστικό αυτό μέτρο...» (ΑΠ 1306/2006 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1817) «...Κατά την έννοια της πιο πάνω διατάξεως του άρθρου 715 παρ. 1 εδ. α Κ.Πολ.Δ, που είναι παρόμοια με τις διατάξεις των άρθρων 958 παρ. 1 και 997 παρ. 1 εδ. α Κ.Πολ.Δ, η διάθεση είναι έννοια ευρύτερη της απαλλοτριώσεως και περιλαμβάνει οποιαδήποτε μεταβίβαση, σύσταση, επιβάρυνση και γενικώς νομική μεταβολή του πράγματος ή δικαιώματος που συντηρητικώς κατασχέθηκε ή τέθηκε υπό δικαστική μεσεγγύηση. Και ναι μεν με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό, όμως, από τη ρητή παραπομπή του άρθρου 727 Κ.Πολ.Δ στο άρθρο 721 του ίδιου Κώδικα σαφώς προκύπτει, ότι αναγκαστική κατάσχεση μπορεί να επιβληθεί και σε αντικείμενα τα οποία έχουν ήδη τεθεί υπό δικαστική μεσεγγύηση...» (ΑΠ 1653/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 635, ΧρΙΔ 2009/Θ, σελ. 647). (ΑΠ 1306/2006, ΝΟΜΟΣ). «...η προαναφερθείσα απαγόρευση (διάθεσης) αφορά μόνο τις απαλλοτριώσεις που γίνονται με τη βούληση του οφειλέτη, δηλαδή τις εκούσιες και όχι εκείνες που επέρχονται από το νόμο ή από δικαστική απόφαση, δηλαδή τις αναγκαστικές (Β. Βαθρακοκόιλης: ό.π στο άρθρο 715 σελ. 234 αρ. 2, Ι. Μπρίνιας, Αναγκ. Εκτέλεση στο άρθρο 958 παρ. 301 σελ. 789)...» (ΕφΑθ 7228/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 543, ΝΟΜΟΣ) «...η συνέπεια αυτή (στέρξη της εξουσίας διάθεσης), όταν αφορά ακίνητο, επέρχεται με την εγγραφή της στο βιβλίο κατασχεσεων της περιφέρειας του τόπου, στην οποία κείται το ακίνητο (βλ. ΓνμΕισΑΠ 12/1970 ΝοΒ 18/1268). Τούτο επιβάλλεται από την

αρχή της δημοσιότητας των επί των ακινήτων ασφαλιστικών μέτρων ή μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης...» (ΕφΑθ 7575/1996 ΕλλΔνη 1998, τ. 39, σελ. 180).

#### **ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΤΑΓΗ**

«...(Από τις διατάξεις των παρ. 1 και 3 του άρθρου 715 ΚΠολΔ και του άρθρου 727 ΚΠολΔ, προκύπτει ότι) η προσωρινή διαταγή, που εκδίδεται στα πλαίσια της δίκης των ασφαλιστικών μέτρων για τη θέση του πράγματος υπό δικαστική μεσεγγύηση, ως συνάρτηση της αίτησης ασφαλιστικών μέτρων και τελολογικό παρεπόμενο της αντίστοιχης απόφασης, αποτελεί το πρόσφορο μέσο προς πραγμάτωση του με το ασφαλιστικό μέτρο επιδιωκόμενου σκοπού και δε μπορεί να είναι περισσότερο εξασφαλιστική από την ίδια την απόφαση των ασφαλιστικών μέτρων. Έτσι η απαγόρευση, με προσωρινή διαταγή, της νομικής μεταβολής ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σ' αυτό, ισχύει έναντι των τρίτων με την προϋπόθεση ότι σημειώθηκε προηγουμένως η προσωρινή διαταγή στα αντίστοιχα δημόσια βιβλία κατασχέσεων, σύμφωνα με την ως άνω διάταξη του άρθρου 715 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ. η οποία εφαρμόζεται αναλόγως...» (ΑΠ(Ολ) 17/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ**

«...Η δικαστική μεσεγγύηση, που αντικατέστησε «τη **συντηρητική κατάσχεση** επί σκοπώ διεκδικήσεως» του προϊσχύσαντος δικαίου, διαφοροποιείται από το άλλο ασφαλιστικό μέτρο της συντηρητικής κατάσχεσης (άρθρα 707 επ. ΚΠολΔ), ως προς το ότι η μεν δικαστική μεσεγγύηση, που διατάσσεται για την εξασφάλιση μη χρηματικών απαιτήσεων, δεσμεύει προσωρινά το πράγμα, προκειμένου να καταστεί δυνατή η μελλοντική άμεση αναγκαστική εκτέλεση για την παράδοση ή απόδοση αυτούσιου του δεσμευμένου πράγματος, η δε **συντηρητική κατάσχεση**, που διατάσσεται για την εξασφάλιση χρηματικών απαιτήσεων (άρθρα 723, 724 ΚΠολΔ), δεσμεύει προσωρινά το περιουσιακό αντικείμενο του οφειλέτη που κατασχέθηκε, προκειμένου να καταστεί δυνατή, μετά την τροπή της συντηρητικής κατάσχεσης σε αναγκαστική (άρθρο 722 παρ. 1 ΚΠολΔ), η μελλοντική έμμεση αναγκαστική εκτέλεση, για την ικανοποίηση της χρηματικής απαίτησης του δανειστή που την επέβαλε από το προϊόν του πλειστηριασμού...» (ΑΠ 1306/2006 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1817, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ**

«...Κατά την έννοια της πιο πάνω διάταξης του άρθρου 715 παρ. 1 εδ. α ΚΠολΔ, που είναι παρόμοια με τις διατάξεις των άρθρων 958 παρ. 1 και 997 παρ. 1 εδ. α ΚΠολΔ, η διάθεση είναι έννοια ευρύτερη της απαλλοτριώσεως και περιλαμβάνει οποιαδήποτε μεταβίβαση, σύσταση, επιβάρυνση και γενικώς νομική μεταβολή του πράγματος ή δικαιώματος που συντηρητικώς κατασχέθηκε ή τέθηκε υπό δικαστική μεσεγγύηση. Και ναι μεν με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό, όμως, από τη ρητή παραπομπή του άρθρου 727 ΚΠολΔ στο άρθρο 721 ίδιου Κώδικα σαφώς προκύπτει, ότι αναγκαστική κατάσχεση μπορεί να επιβληθεί και σε αντικείμενα τα οποία έχουν ήδη τεθεί υπό δικαστική μεσεγγύηση. Έτσι, η δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου δεν αποκλείει, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, την αναγκαστική κατάσχεση του ακινήτου αυτού και τις συνακόλουθες βέβαια πράξεις της εκτελεστικής διαδικασίας, όπως την κατασχετήρια έκθεση, τον πλειστηριασμό του ακινήτου και την κατακύρωσή του, των οποίων έτσι το κύρος δεν επηρεάζεται από την ύπαρξη της δικαστικής μεσεγγύησης και επομένως αυτές δεν μπορούν να προσβληθούν για ακυρότητα. Βεβαίως, υπό την ερμηνευτική αυτή εκδοχή, δεν προστατεύεται επαρκώς ο δανειστής, ο οποίος, για την εξασφάλιση ενοχικής του απαίτησης για τη μετάβαση της κυριότητας πράγματος, έχει επιτύχει τη



δικαστική μεσεγγύησή του. Όμως ο δανειστής αυτός προστατεύεται με το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης στο μέτρο της προστασίας που ο ίδιος ο νόμος παρέχει. Η ελλιπής αυτή προστασία δεν αντιστρατεύεται στο άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος, που ορίζει «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 νόμος ορίζει», ούτε βέβαια στο άρθρο 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ, που ορίζει ότι «πάν πρόσωπον έχει δικαίωμα όπως η υπόθεσή του δικαστεί δικαίως, δημοσία και εντός λογικής προθεσμίας υπό ανεξαρτήτου και αμερόληπτου δικαστηρίου...», διότι έτσι ο νόμος προσδιορίζει και δεν περιορίζει το δικαίωμα του δανειστή. **Επιτρέπει δηλαδή την αναγκαστική κατάσχεση του μεσεγγυημένου πράγματος και κατά τα λοιπά εμποδίζει τον ίδιο τον οφειλέτη να προβεί στη διάθεσή του.** Εξάλλου, με τη δικαστική μεσεγγύηση δεν κτάται προνόμιο και συνεπώς ο δανειστής που έχει ενοχική απλώς αξίωση για την παράδοση ή απόδοση μεσεγγυημένου πράγματος, δεν μπορεί να βρίσκεται σε προνομιακή θέση έναντι άλλων δανειστών, οι οποίοι και αυτοί έχουν κατά του ίδιου οφειλέτη ποιοτικώς μεν διάφορες (χρηματικές) αλλά πάντως απαιτήσεις. Και υπό το προγενέστερο δίκαιο είχαν ανακύψει σχετικοί προβληματισμοί ως προς το αν ήταν δυνατή η αναγκαστική κατάσχεση του πράγματος που ήδη προηγουμένως είχε συντηρητικώς κατασχεθεί. Παρά ταύτα **ο νομοθέτης, εν γνώσει των προβληματισμών, με ρητές διατάξεις (άρθρα 727, 721 ΚΠολΔ), επέτρεψε την αναγκαστική κατάσχεση και σε αντικείμενα τα οποία έχουν ήδη κατασχεθεί συντηρητικώς, αλλά και σε αντικείμενα που ήδη έχουν τεθεί υπό δικαστική μεσεγγύηση,** με αυτονόητη βέβαια επίγνωση και της εντεύθεν συνέπειας να αχρηστευθεί ενδεχομένως για το δανειστή το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης, ύστερα από μία μεταγενέστερη αναγκαστική κατάσχεση του μεσεγγυημένου πράγματος, αφού, όπως έχει ήδη προεκτεθεί, **μέλημά του (του νομοθέτη) ήταν, όχι να δημιουργήσει προνόμιο υπέρ εκείνου που ζήτησε το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης, αλλά να αποτρέψει την οικειοθελή περαιτέρω διάθεση του μεσεγγυημένου πράγματος από τον οφειλέτη.** Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 936 παρ. 1β ΚΠολΔ, τρίτος έχει δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή κατά της αναγκαστικής εκτέλεσης, αν προσβάλλεται δικαίωμά του επάνω στο αντικείμενο της εκτέλεσης, το οποίο δικαιούται να αντιτάξει σε εκείνον κατά του οποίου έχει στραφεί η εκτέλεση και ιδίως... β) απαγόρευση διάθεσης που έχει ταχθεί υπέρ αυτού και συνεπάγεται σύμφωνα με το νόμο την ακυρότητα της διάθεσης. Από τη διάταξη αυτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 175 και 176 ΑΚ, που ορίζουν, η πρώτη ότι η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει και η δεύτερη ότι αν την απαγόρευση του προηγούμενου άρθρου έχει τάξει δικαστική απόφαση, ισχύει ό,τι και στην απαγόρευση από το νόμο, σαφώς προκύπτει, ότι ο τρίτος μπορεί να προσβάλει την αναγκαστική εκτέλεση, αν η απαγόρευση της διάθεσης του αντικειμένου της εκτέλεσης, που συνεπάγεται την ακυρότητα της διάθεσης, έχει ταχθεί υπέρ αυτού με διάταξη νόμου ή δικαστική απόφαση. Αλλά, κατά τα προεκτιθέμενα, η δικαστική μεσεγγύηση δεν αποκλείει την επιβολή αναγκαστικής κατασχέσεως και επομένως δεν είναι κατά το νόμο άκυρη η μεταβίβαση σε τρίτον της κυριότητας του υπό μεσεγγύηση πράγματος, που γίνεται στα πλαίσια της αναγκαστικής αυτής εκτέλεσης, έναντι του δανειστή που είχε επιτύχει το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης ... στη συντηρητική κατάσχεση ακινήτου, συνακόλουθα και στη δικαστική μεσεγγύησή του, η ακυρότητα που αναφέρεται στην παρ. 1 (του άρθρου 715) ισχύει ως προς τους τρίτους μόνο αν κατά το χρόνο της διάθεσης είχε γίνει η εγγραφή της κατάσχεσης επομένως και της δικαστικής μεσεγγύησης στο βιβλίο κατασχέσεων. Το γεγονός ότι στο άρθρο 727 δεν περιλήφθηκε στις συμπληρωματικές εφαρμοστέες διατάξεις και η διάταξη του άρθρου 714 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ., με την οποία ρητώς ορίζεται η εγγραφή της συντηρητικής κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων, δεν υποδηλώνει βούληση του νομοθέτη για διαφοροποίηση ως προς τη δικαστική μεσεγγύηση, ενόψει της ρητής και αδιάσπικτης παραπομπής από

το άρθρο 727 σε όλες τις διατάξεις του άρθρου 715...» (ΑΠ 1306/2006 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1817). **ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΔΙΚΗ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ** «...Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 949 Κ.Πολ.Δ και 1192 παρ. 4 του ΑΚ προκύπτει, ότι επί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως περί μεταβίβασεως ακινήτου για την ολοκλήρωση της συμβάσεως και τη συντέλεση της μεταβίβασεως της κυριότητας του ακινήτου απαιτείται μεταγραφή τόσο της τελεσίδικης κατ' άρθρο 949 Κ.Πολ.Δ αποφάσεως, όσο και της δηλώσεως, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, περί αποδοχής του αντισυμβαλλομένου, αλλιώς δεν επέρχεται το εκποιητικό αποτέλεσμα και δεν τελειούται η εμπράγματη δικαιοπραξία. Αν όμως η μεταγραφή αυτή (αποφάσεως και δηλώσεως) γίνει μετά την επίδοση της περιλήψεως ή αντιγράφου της αναγκαστικής κατασχέσεως, είναι άκυρη υπέρ εκείνου που επέβαλε την κατάσχεση και δεν αντιστασεται κατ' αυτού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 997 παρ. 1-3 Κ.Πολ.Δ, αφού κατά τα προλεχθέντα **η μεσεγγύηση δεν κωλύει την έγκυρη επιβολή αναγκαστικής κατασχέσεως και δεν επηρεάζει το κύρος των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας του επακολουθούν, ούτε ανατρέπει τις συνέπειές τους...**» (ΑΠ 1653/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 635, ΧρΙΔ 2009/Θ, σελ. 647). «...Κατά μεν το άρθρο 919 αριθ. 1 Κ.Πολ.Δ, η αναγκαστική εκτέλεση γίνεται, όταν πρόκειται για δικαστικές αποφάσεις, υπέρ και κατά των προσώπων έναντι των οποίων ισχύει δεδικασμένο, κατά δε το άρθρο 325 αριθ. 2 Κ.Πολ.Δ, το δεδικασμένο ισχύει υπέρ και κατά εκείνων που έγιναν διάδοχοι των διαδίκων όσο διαρκούσε η δίκη ή μετά το τέλος της. Από το συνδυασμό αυτών των διατάξεων συνάγεται ότι στην περίπτωση της ειδικής διαδοχής το δεδικασμένο ισχύει και η εκτελεστότητα υφίσταται έναντι του διαδόχου, είτε πρόκειται περί εμπραγμάτων είτε περί ενοχικών δικαιωμάτων. Η δέσμευση, όμως, αφορά το επίδικο δικαίωμα και μόνο εκείνου που διαδέχεται επ' αυτού τον διάδικο. Επομένως, αν έχει ασκηθεί ενοχική αγωγή, που έχει αντικείμενο τη μεταβίβαση της κυριότητας πράγματος, επίδικο είναι το προς τούτο ενοχικό δικαίωμα και όχι το ίδιο το πράγμα, δεσμεύεται δε ο διάδικος σ' αυτό το δικαίωμα και όχι ο αποκτών την κυριότητα του πράγματος από έναν των διαδίκων. Τέτοιας φύσεως (ενοχικής) είναι και η από το άρθρο 949 Κ.Πολ.Δ αγωγή, για την καταδίκη κάποιου σε δήλωση βουλήσεως. Ακόμα δε και αν στην αγωγή αυτή σωρεύεται αίτημα για την εκπλήρωση της υπό κατάρτιση συμβάσεως και συνακόλουθα η απόφαση περιέχει καταδίκη και σε παράδοση του πράγματος, το από την απόφαση αυτή δεδικασμένο δεν έχει ισχύ και εναντίον του τρίτου που απέκτησε το πράγμα κατά τη διάρκεια ή μετά το πέρας της από το άρθρο 949 Κ.Πολ.Δ δίκης, διότι στην περίπτωση αυτήν ο τρίτος είναι ειδικός διάδοχος του οφειλέτη που νικήθηκε, αλλά μόνο ως προς το δικαίωμα κυριότητας στο ακίνητο, το οποίο όμως δεν ήταν επίδικο, αλλ' επίδικη ήταν η αξίωση του ενάγοντος κατά του εναγομένου για την καταδίκη του σε δήλωση βουλήσεως, ως προς την οποία ο τρίτος δεν είναι ειδικός διάδοχος. Αν στην αγωγή για την καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως είχε σωρευτεί, κατ' άρθρο 69 παρ. 1 περ. δ' και ε' Κ.Πολ.Δ, και διεκδικητική αγωγή (άρθρο 1094 ΑΚ) επεκτείνεται το δεδικασμένο της απόφασης και στον τρίτο, αφού τότε επίδικο καθίσταται το ίδιο το δικαίωμα της κυριότητας στο ακίνητο. Το ίδιο ισχύει και όταν ο δικαιούχος της κατά το άρθρο 949 Κ.Πολ.Δ καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως, είχε επιτύχει το ασφαλιστικό μέτρο της δικαστικής μεσεγγύησης του πράγματος, υπό την απαραίτητη και αυτονόητη όμως προϋπόθεση ότι κατά το χρόνο της διαθέσεως, η απόφαση για την θέση του πράγματος υπό δικαστική μεσεγγύηση είχε εγγραφεί στα βιβλία κατασχέσεων της περιφέρειας του τόπου, όπου βρίσκεται το ακίνητο. Η προϋπόθεση αυτή προκύπτει από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 721 και 715 παρ. 3 Κ.Πολ.Δ., η τελευταία από τις οποίες ορίζει ότι στη συντηρητική κατάσχεση ακινήτου, συνακόλουθα και στη δικαστική μεσεγγύησή του, η ακυρότητα που αναφέρεται στην παρ. 1 (του άρθρου 715) ισχύει ως προς τους τρίτους μόνο αν κατά το χρόνο της διάθεσης είχε γίνει η εγγραφή της κατάσχεσης επομένως και της δικαστικής μεσεγγύησης στο βιβλίο κατασχέσεων. Το γεγονός ότι στο άρθρο 727 δεν περιλήφθηκε στις συμπληρωματικές εφαρμοστέες διατάξεις και η διάταξη του άρθρου 714 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ, με την οποία ρητώς ορίζεται η εγγραφή της

συντηρητικής κατάσχεσης στο βιβλίο κατασχέσεων, δεν υποδηλώνει βούληση του νομοθέτη για διαφοροποίηση ως προς τη δικαστική μεσεγγύηση, ενόψει της ρητής και αδιάσπικτης παραπομπής από το άρθρο 727 σε όλες τις διατάξεις του άρθρου 715...» (ΑΠ 1306/2006, ΝΟΜΟΣ).

### **ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«...**1)** Στο άρθρο 1034 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ. ορίζεται ότι για να ικανοποιηθεί χρηματική απαίτηση του δανειστή μπορεί να επιβληθεί αναγκαστική διαχείριση ακινήτου ή επιχείρησης του οφειλέτη. **2)** Στο άρθρο 1036 παρ. 3 ότι, αν κατασχέθηκαν τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης, η αναγκαστική διαχείριση παύει αφότου γίνει ο πλειστηριασμός, **3)** Στο άρθρο 1037 παρ. 1 ότι με την απόφαση που διατάσσει την αναγκαστική διαχείριση διορίζεται συνάμα και διαχειριστής του ακινήτου ή της επιχείρησης, **4)** στις παρ. 2 και 3 του άρθρου 1038 ότι αφότου η απόφαση που διατάζει την αναγκαστική διαχείριση επιδοθεί στον οφειλέτη, αυτός στερείται τη διαχείριση του ακινήτου ή της επιχείρησης και ότι αν επιβληθεί στο ακίνητο ή στα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση, μεσεγγυούχος είναι ο διαχειριστής και **5)** στο άρθρο 1039 ότι ο διαχειριστής ενεργεί όλες τις πράξεις που είναι ενδεδειγμένες για την τακτική και επωφελή οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου (παρ. 1) ... μετά τη θέση του ακινήτου ή της επιχείρησης σε αναγκαστική διαχείριση και τον ταυτόχρονο διορισμό διαχειριστή, ο οφειλέτης στερείται της διαχείρισης του ακινήτου ή της επιχείρησης και ο διαχειριστής έχει αποκλειστική από το νόμο αντιπροσωπευτική εξουσία για όλες τις πράξεις και συναλλαγές που αναφέρονται στη διαχείριση και συντελούν στην τακτική οικονομική εκμετάλλευση ... Από τις ίδιες διατάξεις συνάγεται επίσης ότι **ο οφειλέτης σε βάρος του ακινήτου ή της επιχείρησης του οποίου επιβλήθηκε η αναγκαστική διαχείριση, δεν στερείται την κυριότητα και την εξουσία διάθεσης του ακινήτου του αλλά εξακολουθεί να έχει όλα τα σχετικά δικαιώματα εκτός από τη διαχείριση και κάρπωση του ακινήτου.** Εξάλλου από τη γενική αρχή που πηγάζει από το άρθρο 951 Κ.Πολ.Δ. κατά την οποία ο δανειστής έχει το δικαίωμα να ενασκήσει περισσότερα μέσα εκτέλεσης, αλλά και από το άρθρο 1036 παρ. 3 του προαναφέρθηκε, είναι φανερό ότι **μετά την επιβολή αναγκαστικής διαχείρισης επιτρέπεται κατάσχεση και πλειστηριασμός, με την πραγμάτωση μάλιστα του οποίου παύει η αναγκαστική διαχείριση...**» (ΑΠ 489/1989 ΕΕΝ 1990, σελ. 148, Δ. 1994, σελ. 162, ΝΟΜΟΣ). (ΕφΑθ 9835/1992 Δ. 1993, σελ. 1130, ΝΟΜΟΣ). «...Οι διατάξεις του άρθρου 1034 παρ. 2 εδ. β' και γ' ΚΠολΔ ορίζουν ότι η απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, που δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση για επιβολή αναγκαστικής διαχειρίσεως ακινήτου ή επιχειρήσεως, **προσβάλλεται μόνο με έφεση και ότι η αίτηση και η έφεση δικάζονται κατά τα άρθρα 685 επ. του ιδίου κώδικα...**» (ΕφΘεσ 2128/1989 Αρμ 1989, τ. ΜΓ, σελ. 1243).

### **ΠΩΣ ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ**

Επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης επιδίδεται στον οφειλέτη. **Μετά την τελεσιδικία της απόφασης,** επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης (όχι σε φωτοτυπία), μαζί με αίτηση, στην οποία προσαρτώνται τα αποδεικτικά της τελεσιδικίας (έκθεση επιδόσεως, πιστοποιητικό του Γραμματέα του αρμόδιου Δικαστηρίου κλπ.), προσκομίζονται στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, προκειμένου να κάνει τη σχετική εγγραφή στο βιβλίο κατασχέσεων.

**ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΒΑΡΩΝ (ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΕΩΝ, ΥΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ) ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΕΓΓΡΑΦΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΔΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

«...Κατά το άρθρο 50 παρ. 1 ΕισΝΚΠολΔ, οι σχετικές με την αναγκαστική εκτέλεση διατάξεις του ΚΠολΔ εφαρμόζονται στις εκτελέσεις που αρχίζουν από την εισαγωγή του. Η αναγκαστική εκτέλεση θεωρείται ότι άρχισε από τότε που επιδόθηκε η επιταγή σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση. Ζήτημα δημιουργήθηκε αν η παραπάνω ρύθμιση περιορίζεται μόνο στη διαδικασία της αναγκαστικής εκτελέσεως ή περιλαμβάνει και τις διατάξεις του Η' βιβλίου του ΚΠολΔ (άρθρ. 904 επ.) οι οποίες είτε ανήκουν στο ουσιαστικό δίκαιο είτε αναφέρονται στις δίκες κατά την εκτέλεση. Η κρατούσα άποψη δέχεται ότι το άρθρο 50 παρ. 1 ΕισΝΚΠολΔ αναφέρεται και παραπέμπει στο σύνολο των άρθρων 904 επ. ανεξάρτητα από τη φύση τους ως διαδικαστικών ή ουσιαστικών και εφαρμόζεται από την αρχή μέχρι το τέλος της διαδικασίας το ενιαίο σύνολο των κανόνων της αναγκαστικής εκτελέσεως, που ισχύει κατά τον χρόνο της επιδόσεως της επιταγής (Μπρίνιας Αναγκ. Εκτέλ. σ. 33, ΟΛΑΠ 280/1979 ΝοΒ 27.1287, Α.Π. 384/1978 ΑρχΝ 29-666, ΑΠ 7/1977 ΝοΒ 25.949, ΑΠ 1213/1976 ΝοΒ 23.721, την αντίθετη άποψη κατά την οποία γίνεται διαχωρισμός των διατάξεων των άρθρων 904 επ. του ΚΠολΔ σε ουσιαστικές και δικονομικές προκειμένου να γίνει διαχρονική ρύθμιση ως προς την εφαρμογή τους υποστηρίζουν Μπέης, Δίκη 1.758, ΕφΔωδ. 92/69 Αρμ. 24.267, ΕφΑθ 565/70 Αρμ. 24.722, ΠΠρΡεθ 31/68 ΝοΒ 17.455). Συνεπώς προς τα παραπάνω είναι και η άποψη κατά την οποία το άρθρο 1005 παρ. 3 ΚΠολΔ, που αφορά τον τρόπο εξαλείψεως προσημειώσεων, υποθήκων και κατασχέσεων επί εκπλειστηριασθέντος ακινήτου δεν έχει εφαρμογή επί των εκτελέσεων που άρχισαν ή περατώθηκαν πριν την εισαγωγή του ΚΠολΔ (ΜΠρΘεσ 1506/1973 ΑρχΝ ΚΔ 592, Γνωμ.Εισαγ.Πρωτ.Πατρών 2/1970 ΑρχΝ ΚΑ 686 - **αντίθετα** ΜΠρΠατρ 1370/1970 ΑρχΝ ΚΑ.768), αλλά εφαρμόζεται το άρθρο 997 ΠΔ/1834, άποψη που υιοθετεί και το παρόν Δικαστήριο. Άλλη άποψη κάνει διάκριση ως προς τον χρόνο καταβολής του εκπλειστηριάσματος και ειδικότερα αν το εκπλειστηρίασμα καταβλήθηκε πριν την εισαγωγή του ΚΠολΔ θα εφαρμοσθεί το άρθρο 997 ΠΔ/1834, αν δε μετά την εισαγωγή του ΚΠολΔ θα εφαρμοσθεί το άρθρο 1005 παρ. 3 ΚΠολΔικ. (Μπρίνιας Αναγκ. Εκτέλ. παρ. 593 σημ. 154, βλ. ΜΠρΠατρ 1370/1970 ΑρχΝ ΚΑ.768). Εξ άλλου κατά το άρθρο 997 ΠολΔικ/1834, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 3 του ΑΝ 1139/1938 "αν ο υπερθεματιστής επλήρωσε την όλην της πωλήσεως ποσότητα εις τον δανειστήν έχει το δικαίωμα να ζητήσει δι' αναφοράς προς τον αρμόδιον δικαστήριον επισυνημμένον εχούσης εξοφλητικών, την αφ' όλων των προνομίων και υποθηκών και κατασχέσεως απαλλαγή του κτήματός του. Η συζήτησις γίνεται κατά τα εν τοις άρθροις 641-644 διατεταγμένα. Επιδειχθείσης της τελεσιδίκου περί εξαλείψεως αποφάσεως, ο τα της υποθήκης διεξάγων βιβλία διαγράφει όλας τας εγγεγραμμένας υποθήκας". Είχε γίνει δεκτό δε ότι η διαδικασία εξαλείψεως είναι η επ' αναφορά και ήδη εκουσία διαδικασία (μη αποκλεισμένης της τακτικής διαδικασίας), αρμόδιο δικαστήριο είναι το της τοποθεσίας του ακινήτου, επίδοση δε της αιτήσεως δεν απαιτείται προς τον αντίδικο (Κιτσικόπουλος ΠολΔικ, 6.9124 επ.). Περαιτέρω κατά το άρθρο 93 ΝΔ 356/74 "Περί Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων" οι διατάξεις αυτού του Ν. Διατάγματος εφαρμόζονται επί εκτελέσεων που αρχίζουν από την ισχύ αυτού (1.7.1974) επί των εκκρεμών δε εκτελέσεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ της 24/27 Αυγούστου 1931. Υποστηρίζεται δε ότι το προαναφερθέν άρθρο 997 Πολ.Δικ. 1834 εφαρμόζοταν και επί διοικητικής εκτελέσεως εκτός από την παράγραφο 4 του παραπάνω άρθρου (Κιτσικόπουλος ΠολΔικ.)...» (ΜΠΑθ 154/1988 ΕλλΔνη 1988, τ. 29, σελ. 764, ΝΟΜΟΣ).

## **ΙΧ. ΥΠΟΜΝΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΣΕ ΣΥΝΗΘΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ**

Η συμβολή, αλλά και η ευθύνη του Δικηγόρου, που διενεργεί τον έλεγχο τίτλων και παρίσταται κατά τη σύνταξη των συμβολαίων, είναι μεγάλη. Είναι εκείνος που θωρακίζει νομικά και τις δύο πλευρές των αντισυμβαλλομένων. Είναι η συνηθέστερη μορφή **π ρ ο λ η π τ ι κ ή ς** δικηγορίας. Χρειάζεται άμεση και συνεχής συνεργασία με το δικηγόρο των αντισυμβαλλομένων, για την επίλυση τυχόν ζητημάτων που θα προκύψουν, έτσι ώστε να αποφευχθεί η οποιαδήποτε μεταγενέστερη δικαστική, και όχι μόνο, εμπλοκή. **Για την κατοχύρωση του Δικηγόρου, που κάνει έλεγχο τίτλων, καλό είναι να λαμβάνονται προ της υπογραφής των συμβολαίων τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου (μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών και μη διεκδίκησης), που αφορούν στο μεταβιβαζόμενο.**

**ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:** «...Κατά τις διατάξεις των άρθρων 369 και 1033 του ΑΚ για την μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου. Στον ίδιο τύπο υποβάλλεται (άρθρο 166 ΑΚ) και το προσύμφωνο. Εάν και για το προσύμφωνο δεν τηρήθηκε ο συμβολαιογραφικός τύπος, το τίμημα που τυχόν καταβλήθηκε με αυτό από τον αγοραστή για τη μέλλουσα κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, λόγω της κατά τα άρθρα 159, 180 ΑΚ ακυρότητας του προσυμφώνου, μπορεί να αναζητηθεί με τις διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού. Κατά την έννοια του άρθρου 904 ΑΚ αναγνωρίζεται αξίωση προς απόδοση της ωφελείας που αποκτήθηκε χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία ή με ζημία άλλου και όταν η παροχή έγινε σε εκτέλεση της συμβάσεως για την οποία ο νόμος απαιτεί την τήρηση ορισμένου τύπου και ο τύπος αυτός δεν τηρήθηκε. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση, για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θεωρείται ως μη γενόμενη και επομένως δεν υπάρχει νόμιμη αιτία που να δικαιολογεί τη διατήρηση της παροχής στο λήπτη, εφόσον η βούληση του δότη που εκδηλώθηκε άτυπα, δεν αναγνωρίζεται από το νόμο. Κατά συνέπεια, η προκαταβολή τιμήματος σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς ακινήτου για το οποίο δεν συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, συνιστά χωρίς νόμιμη αιτία πλουτισμό του πωλητή από την περιουσία του αγοραστή (ΑΠ 852/2000 Δ/νη 41.1654, ΑΠ 541/78 ΝοΒ 27.387, ΑΠ 397/75 ΝοΒ 23.1154)...» (ΕφΔωδ 54/2007, ΝΟΜΟΣ) «...Αν και το παράτιπλο της διάταξης του άρθρου 369 ΑΚ δημιουργεί την εντύπωση ότι η διάταξη αφορά σε εμπράγματα (εκποιητικές) συμβάσεις επί ακινήτων ή σε εμπράγματα και ενοχικές, κατ' ακρίβεια αναφέρεται μόνο στις ενοχικές (υποσχετικές) συμβάσεις, που έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, για το κύρος των οποίων επιτάσσει την τήρηση συμβολαιογραφικού τύπου (ΕφΑθ 8967/1998 Δνη 1999.448). Τούτο, βεβαίως, δεν σημαίνει ότι όμοιος τύπος δεν απαιτείται και για την έγκυρη κατάρτιση της εμπράγματος (μεταβιβαστικής) σύμβασης, όταν αυτή αφορά σε ακίνητα, καθόσον το τελευταίο θέμα καλύπτεται από άλλες διατάξεις και δη αυτές των άρθρων 1033, 1121, 1143, 1187 και 1191 ΑΚ. Όπως είναι γνωστό για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου απαιτείται η σύναψη δύο χωριστών συμβάσεων, μίας υποσχετικής και άλλης μίας εκποιητικής, η πρώτη από τις οποίες αποτελεί τη νόμιμη αιτία της δεύτερης. Αμφότερες δε οι συμβάσεις πρέπει να περιβληθούν το συμβολαιογραφικό τύπο. Και ναι μεν στην πράξη, κατά κανόνα, υποσχετική και εκποιητική σύμβαση τελούνται συγχρόνως και συντάσσεται ενιαίο συμβολαιογραφικό έγγραφο, δεν αποκλείεται όμως κάθε σύμβαση να καταρτίζεται χωριστά από την άλλη, οπότε η πρακτική αξία της διάταξης του άρθρου 369 ΑΚ γίνεται φανερή. Από τα παραπάνω, καθίσταται σαφές, ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 369 και 1033 του ΑΚ για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου. Στον ίδιο τύπο

υποβάλλεται (άρθρο 166 ΑΚ) και το προσύμφωνο (βλ. Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, Τόμος Ι, β' έκδοση 1993 Αστ. Κ. Γεωργιάδη, σελ. 295-297). Εάν και για το προσύμφωνο δεν τηρήθηκε ο συμβολαιογραφικός τύπος [ο οποίος είναι συστατικός (ad solemnitatem)], το τίμημα που τυχόν καταβλήθηκε με αυτό (το προσύμφωνο) από τον αγοραστή για τη μέλλουσα κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, λόγω της κατά τα άρθρα 159, 180 ΑΚ ακυρότητας του προσυμφώνου, μπορεί να αναζητηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού. Περαιτέρω, κατά την έννοια του άρθρου 904 ΑΚ αναγνωρίζεται αξίωση προς απόδοση της ωφελείας που αποκτήθηκε χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία ή με ζημία άλλου και όταν η παροχή έγινε σε εκτέλεση της σύμβασης για την οποία ο νόμος απαιτεί την τήρηση ορισμένου τύπου και ο τύπος αυτός δεν τηρήθηκε. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση, για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θεωρείται ως μη γενόμενη και επομένως δεν υπάρχει νόμιμη αιτία που να δικαιολογεί τη διατήρηση της παροχής στο λήπτη, εφόσον η βούληση του δότη που εκδηλώθηκε άτυπα, δεν αναγνωρίζεται από το νόμο. Κατά συνέπεια, η καταβολή τιμήματος σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς ακινήτου για το οποίο δεν συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, συνιστά χωρίς νόμιμη αιτία πλουτισμό του πωλητή από την περιουσία του αγοραστή (ΑΠ 852/2000 Δνη 41.1654, ΕφΑθ 1145/2005 Δνη 2006.607, ΕφΑθ 9770/2002 Δνη 2003.1003, ΕφΑθ 7120/2000 Δνη 2002.1460, ΕφΑθ 7425/98 Δνη 40.1186, ΕφΘεσ 616/93 Δνη 35.665). Εξάλλου, στην περίπτωση αυτή, της απαίτησης λόγω έλλειψης νόμιμης αιτίας, η ευθύνη του λήπτη χρηματικής παροχής, καθόσον αφορά τους τόκους, προσδιορίζεται από τις γενικές διατάξεις των άρθρων 345, 346, 910 ΑΚ. Η διάταξη του άρθρου 911 αριθμός 2 ΑΚ, κατά την οποία τόκοι οφείλονται από τη λήψη του ποσού δεν έχει εφαρμογή, διότι δεν πρόκειται για απαίτηση παροχής για αιτία παράνομη ή ανήθικη αλλά για απαίτηση λόγω ακυρότητας της σύμβασης, επειδή δεν τηρήθηκε ο νόμιμος τύπος, η οποία (σύμβαση) δεν απαγορεύεται από το νόμο και συνεπώς η παροχή που δόθηκε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι δόθηκε για παράνομο ή ανήθικο σκοπό (ΑΠ 541/78 ΝοΒ 1979.387, ΕφΑθ 2577/98 ό.π., ΕφΘεσ. 616/93 ό.π., Γεωργιάδης-Σταθόπουλος ΑΚ άρθρο 904, αριθμός 97 σελ. 628, Γεωργιάδη Ενοχικό Δίκαιο, έκδοση 1999, αριθ. 40, σελ. 558, Σταθόπουλου Γεν. Ενοχικό Δίκαιο, Γ' έκδοση, σελ. 338). Βέβαια, αν έχει προηγηθεί όχληση από τον αγοραστή του πωλητή για απόδοση της ωφελείας (πλουτισμού), που ο τελευταίος αποκόμισε από την καταβολή του τιμήματος, δυνάμει της άκυρης, λόγω της μη τήρησης του προβλεπόμενου γι' αυτή συμβολαιογραφικού τύπου, σύμβασης πώλησης, έχουν και στην προκείμενη περίπτωση εφαρμογή οι γενικές διατάξεις των άρθρων 340 και 345 του ΑΚ και επομένως η από τον αδικαιολόγητο πλουτισμό απαίτηση του αγοραστή αποφέρει τόκους από την επόμενη της όχλησης του πωλητή (βλέπε και Απ. Γεωργιάδη - Μιχ. Σταθόπουλου ό.π., τόμος IV, σελ. 662, αριθ. 19) ... Επιπροσθέτως, η αγωγή για την απόδοση του αδικαιολογήτου πλουτισμού έχει επικουρικό χαρακτήρα και δεν δίδεται συγχρόνως και παραλλήλως με την αγωγή από τη σύμβαση, όταν και οι δύο αυτές αγωγές στηρίζονται στα ίδια πραγματικά περιστατικά (ΑΠ 1322/96 Δνη 38.1044, ΑΠ 439/89 Δνη 31.1256, ΕφΑθ 6042/2003 Δνη 2004.590, ΕφΑθ 838/2001 Δνη 2001.1417, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου: Αστικός Κώδικας, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 904 - 913 αριθ. 24, 25, 26). Εάν η σχέση από την οποία είναι δυνατόν να προέλθει πλουτισμός στηρίζεται σε έγκυρη σύμβαση, οι διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού δεν εφαρμόζονται, διότι η περιουσιακή διαφορά που αποτελεί τον πλουτισμό οφείλεται στη σύμβαση, δηλαδή σε αιτία νόμιμη. Εξάλλου η αγωγή του αδικαιολογήτου πλουτισμού είναι επιβοηθητικής φύσεως με την έννοια ότι δύναται να ασκηθεί μόνον εάν ελλείπουν οι προϋποθέσεις της από τη σύμβαση ή την αδικοπραξία αγωγής, καθόσον σε αντίθετη περίπτωση δεν δύναται να γίνει λόγος για έλλειψη νόμιμης αιτίας. Επομένως, αν ασκηθεί αγωγή με την οποία αναζητείται ευθέως ο πλουτισμός του εναγομένου λόγω ακυρότητας της σύμβασης, για να είναι ορισμένη η αγωγή θα πρέπει να αναφέρονται στο δικόγραφο αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 216 παρ. 1α του ΚΠολΔ, τα περιστατικά που συνεπάγονται την ακυρότητα της

σύμβασης, τα οποία και συνιστούν το λόγο για τον οποίον η αιτία της περιουσιακής μετακίνησης δεν είναι νόμιμη. Αν όμως η βάση της αγωγής από τον αδικαιολόγητο πλουτισμό σωρεύεται, κατά δικονομική επικουρικότητα (αρθρ. 219 ΚΠολΔ), υπό την ενδοδιαδικαστική αίρεση της απόρριψης της κυρίας βάσης αυτής από τη σύμβαση πώλησης, αρκεί για την πληρότητα της πιο πάνω επικουρικής βάσης να γίνεται απλή επίκληση της ακυρότητας της σύμβασης, χωρίς να απαιτείται να αναφέρονται και οι λόγοι στους οποίους οφείλεται η ακυρότητα. Και τούτο, διότι στην τελευταία περίπτωση η επικουρική βάση της αγωγής θα εξετασθεί μόνο αν η στηριζόμενη στην έγκυρη σύμβαση (πώλησης) κύρια βάση της αγωγής απορριφθεί μετά παραδοχή της ακυρότητας της σύμβασης για συγκεκριμένο λόγο, ο οποίος, είτε κατά την αυτεπάγγελτη έρευνα, είτε κατ' ένσταση του εναγόμενου, αποτέλεσε ήδη αντικείμενο της δίκης και πληρούται έτσι ο σκοπός της διάταξης του άρθρου 216 του ΚΠολΔ, η οποία απαιτεί τη σαφή έκθεση των γεγονότων που θεμελιώνουν την αγωγή... (ΟΛΑΠ 23/2003 ΝοΒ 2004/1179)...» (ΜΠΘεσπ 266/2007, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΣΤΑΔΙΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΩΝ – ΕΥΘΥΝΗ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΙΣ**

Για την κατάρτιση εμπράγματης σύμβασης προηγείται το στάδιο των διαπραγματεύσεων. Το στάδιο που τα μέρη ανταλλάσσουν απόψεις αλλά και προβαίνουν σε συγκεκριμένες ενέργειες και πράξεις για την κατάρτιση της τελικής οριστικής σύμβασης. «...από τις διατάξεις των άρθρων 197, 198, 195 και 159 του ΑΚ προκύπτει ότι επί των συμβάσεων, οι οποίες κατά το νόμο πρέπει να καταρτίζονται με έγγραφο, όπως η σύμβαση για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου (αρθ. 369 και 1033 ΑΚ), το στάδιο των διαπραγματεύσεων, για το οποίο τα δύο πρώτα άρθρα επιβάλλουν υποχρεώσεις και ευθύνες στους διαπραγματευόμενους, διαρκεί μέχρι τη νομότυπη κατάρτιση της συμβάσεως ή προσυμφώνου (ΑΠ 261/1996 ΕλλΔνη 37.1560, ΑΠ 786/1982 ΝοΒ 31.671) ή την οριστική της ματαίωση (ΑΠ 309/1996 ΕλλΔνη 38.83, ΑΠ 1324/1994 ΕλλΔνη 37.639, ΑΠ 1303/1984 ΝοΒ 33.993, ΑΠ 969/1977 ΝοΒ 26.895, ΕφΑθ 1324/1993 ΕλλΔνη 37.1671, ΕφΑθ 5857/1990 ΕλλΔνη 34.1629, ΕφΘεσ 550/1983 Αρμ. ΛΗ'.279, ΕφΑθ 6997/1982 ΝοΒ 30.1291 - βλ. και Μπαλή Γεν.Αρχ. παρ. 87). Κατά το στάδιο αυτό, σύμφωνα με το άρθρο 197 ΑΚ, τα μέρη οφείλουν αμοιβαία να τηρούν τη συμπεριφορά που επιβάλλουν η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη και σύμφωνα με το άρθρο 198 παρ. 1 ΑΚ, όποιος κατά τις διαπραγματεύσεις από πταίσμα του προξενήσει στον άλλο ζημιά, υποχρεούται να την ανορθώσει και αν δεν καταρτίσθηκε η σύμβαση (ΑΠ 309/1996 ό.π., ΑΠ 1303/1984 ό.π., ΑΠ 969/1977 ό.π.). Ως πταίσμα, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, νοείται η μη τήρηση της συμπεριφοράς που επιβάλλουν η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Ως ζημία νοείται το καλούμενο αρνητικό της συμβάσεως διαφέρον ή διαφέρον εμπιστοσύνης, δηλαδή η ζημία που υπέστη ο διαπραγματευόμενος, επειδή πίστεψε στην κατάρτιση της συμβάσεως και την οποία θα είχε αποφύγει αν από την αρχή τηρούσε αρνητική στάση (ΑΠ 1346/2002 ΕλλΔνη 2002. 383, ΑΠ 1303/1984 ό.π., ΑΠ 969/1977 ό.π., ΑΠ 708/1978 ΝοΒ 27.533, ΕφΑθ 7315/1998 ΕλλΔνη 40.190, ΕφΠειρ 856/1993 ΕλλΔνη 35.1694, ΕφΑθ 5857/1990 ό.π.). Η αθέτηση των υποχρεώσεων που επιβάλλουν οι διατάξεις των άρθρων 197-198 ΑΚ δεν δημιουργούν υποχρέωση για καταβολή χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης, γιατί η ευθύνη του υπαιτίου δεν είναι από αδικοπράξια, αλλά ευθύνη από αθέτηση ειδικής εκ του νόμου ενοχής (ΑΠ 211/1980 ΝοΒ 28.1483, ΕφΑθ 12101/1989 ΕλλΔνη 35.448, ΕφΠειρ 856/1993 ΕλλΔνη 35.1696). Τέλος, υπαίτια πράξη ή παράλειψη, η οποία συνιστά συμβατική αθέτηση και γεννά ενδοσυμβατική ευθύνη του οφειλέτη, μπορεί να θεμελιώσει και αδικοπρακτική ευθύνη του, εάν και χωρίς τη συμβατική σχέση η ενέργειά του (πράξη ή παράλειψη) θα ήταν καθεαυτή παράνομη κατά την έννοια των άρθρων 914 επ. ΑΚ (ΟΛΑΠ 967/1973 ΝοΒ 22.505, ΑΠ 532/1999 ΕλλΔνη 41.87, ΑΠ 217/2000 ΕλλΔνη

41.754, ΑΠ 1015/1999 ΕΛΛΔνη 41.344, ΑΠ 1709/1999 ΕΛΛΔνη 41.1035, ΑΠ 47/1996 ΕΛΛΔνη 37.1316, ΑΠ 1268/1994 ΕΛΛΔνη 37.1360 βλ. και Γεωργιάδη - Σταθόπουλου Α.Κ. αρθ. 914-938 αρ. 7 και εκεί παραπομπές)...» (ΠΠΡόδου 21/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΠειρ 192/2006 ΠειρΝομ 2006, τ. 28, σελ. 280, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 325/2006, ΝΟΜΟΣ, ΠΠρΞανθης 20/2007, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΑθ 4253/2007 ΕφΑΔ 2009, σελ. 280, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρών 1167/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 24, ΝΟΜΟΣ) «...σύμφωνα με το άρθρο 197 ΑΚ, "κατά τις διαπραγματεύσεις για την σύναψη σύμβασης, τα μέρη οφείλουν αμοιβαία να συμπεριφέρονται σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη" και κατά τη δεύτερη (άρθρο 198 Α.Κ.), "όποιος κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης προξένησε υπαίτια στον άλλο ζημία, είναι υποχρεωμένος να την ανορθώσει και αν ακόμη η σύμβαση δεν καταρτίσθηκε", σε συνδυασμό με εκείνη του άρθρου 298 του Α.Κ., συνάγεται ότι η προσυμβατική ευθύνη προς αποζημίωση προϋποθέτει, **α)** στάδιο διαπραγματεύσεων, το οποίο στην περίπτωση σύναψης σύμβασης με πλειστηριασμό καλύπτει τη συναλλακτική επαφή που αρχίζει με την έκδοση της διακήρυξης της δημοπρασίας και τελειώνει με την κατά τους όρους του νόμου κατάρτιση της σύμβασης, η οποία επέρχεται είτε με μόνη την κατακύρωση είτε με την επακόλουθη αυτής διατύπωση που τυχόν απαιτεί ο νόμος ή η διακήρυξη του πλειστηριασμού (άρθρο 199 εδ. πρώτο ΑΚ), **β)** συμπεριφορά κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων του ενός διαπραγματευόμενου απέναντι στον άλλο που είναι αντίθετη με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, **γ)** ζημία, **δ)** υπαιτιότητα εκείνου που προκάλεσε τη ζημία, δηλαδή εκείνου που δεν τήρησε την πρόβλεψη συμπεριφοράς, και **ε)** αιτιώδη σύνδεσμο μεταξύ της υπαιτίας αντισυναλλακτικής και κακόπιστης συμπεριφοράς του ζημιώσαντος και της ζημίας. Κατά συνέπεια αυτός που, κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης και μετά από (πλειοδοτική) δημοπρασία, θα ματαιώσει τη σύναψη αυτής, με συμπεριφορά αντίθετη προς την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, με την έννοια της συναλλακτικής ευθύτητας και εντιμότητας (κατά την αντίληψη του έμφρονος συναλλασσόμενου) και θα προξενήσει, υπαίτια, ζημία σε εκείνον που πίστεψε στις διαβεβαιώσεις ότι η σύναψή της πρέπει να θεωρείται βέβαιη, συνδεόμενη αιτιωδώς με την συμπεριφορά του, υποχρεούται να τον αποζημιώσει. Η αποζημίωση στην περίπτωση αυτή συνίσταται στο διαφέρον εμπιστοσύνης» και περιλαμβάνει κάθε ζημία του υπερθεματιστή, θετική και αποθετική (διαφυγόν κέρδος), η οποία συναρτάται με την δημιουργία της υπαιτίως διαψευθείσας πεποιθήσεως για τη βέβαιη κατάρτιση της συμβάσεως (υποβολή δαπανών, ματαίωση ευκαιριών κ.λ.π.), όχι δε και τη ζημία από την μη εκπλήρωση αυτής (συμβάσεως), αφού η τελευταία αυτή ζημία προϋποθέτει καταρτισμένη σύμβαση...» (ΑΠ (ΟΛ) 37/2007 ΕΛΛΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1040, ΝΟΜΟΣ) «...το στάδιο των διαπραγματεύσεων αρχίζει από τη στιγμή που θα πραγματοποιηθεί η προσέγγιση των προσώπων, που ενδιαφέρονται για τη σύναψη ισχυρής μεταξύ τους σύμβασης, για τη διερεύνηση των δυνατοτήτων σύναψης και καθορισμού των όρων αυτής και λήγει είτε με την οριστική διακοπή των διαπραγματεύσεων είτε με τη σύναψη της συμβάσεως (προσυμφώνου ή της κυρίας συμβάσεως) και φυσικά άμα η σύμβαση αυτή περιληφθεί τον τυχόν απαιτούμενο, νόμιμο ή δικαιοπρακτικό, τύπο κατά τις ΑΚ 158 και 159 παρ. 2. Ακόμη για τη δημιουργία ευθύνης εκ των διαπραγματεύσεων απαιτείται παράνομη υπαίτια συμπεριφορά κατά το ανωτέρω στάδιο, συνιστάμενη στην εκ πταισίματος παράβαση των αρχών της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών, ήτοι των υπό των αρχών τούτων επιβαλλόμενων κυρίως δύο υποχρεώσεων, εκείνων της διαφωτίσεως και της προστασίας του άλλου. Η ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις έχει εφαρμογή και επί ματαιώσεως καταρτίσεως της συμβάσεως σε χρόνο κατά τον οποίο οι διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών έχουν τερματισθεί οριστικώς και δεν υπολείπεται παρά μόνον η τυπική υπογραφή της συμβάσεως, περί της οποίας ο υπαίτιος της ματαιώσεως είχε δώσει στον αντισυμβαλλόμενο σαφείς διαβεβαιώσεις ότι θα πρέπει να θεωρείται αυτή ως βεβαία. Στην περίπτωση αυτή, επίσης, ο υπαίτιος της ματαιώσεως της συμβάσεως είναι υπόχρεος να αποζημιώσει τον άλλον,



στον οποίο δημιούργησε την εύλογη πεποίθηση περί βεβαίας συνάψεως της συμβάσεως. Η αποζημίωση δε αυτή περιλαμβάνει τόσο τη θετική ζημία όσο και την αποθετική, που τυχόν υφίσταται από την ίδια αιτία εκείνος που επίστευσε ως επικείμενη την κατάρτισή της (διαφέρον εμπιστοσύνης ή αρνητικό της συμβάσεως διαφέρον)...» (ΑΠ 1231/2008, ΝΟΜΟΣ) «...**επί παρεμβολής τρίτων, αν αυτός που διενεργεί τις διαπραγματεύσεις έχει προσωπική βασική επιρροή σ' αυτές, προκαλεί δε και αποδέχεται την εμπιστοσύνη του άλλου μέρους στο πρόσωπό του, όπως επί νομίμου αντιπροσώπου ανηλίκου, του οποίου η αντιπροσωπευτική εξουσία προϋποθέτει υποταγή του αντιπροσωπευομένου, τότε δημιουργείται ευθύνη αυτού που πράγματι διενήργησε κυριαρχικά τις διαπραγματεύσεις, όχι μόνο με βάση τις ΑΚ 914 επ., αλλά και με βάση τις ΑΚ 197, 198 και 330, σε συνδυασμό με τις ΑΚ 211 επ., 1589 και 1603...**» (ΑΠ 12/2006, ΝΟΜΟΣ) «...η αγωγή από τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (Α.Κ. 904 επόμεν.) είναι επιβοηθητική, υπό την έννοια ότι μπορεί να ασκηθεί μόνο αν λείπουν οι προϋποθέσεις της αγωγής από σύμβαση ή αδικοπραξία. Επομένως, **το καταβληθέν κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων, όταν το στάδιο αυτό λήξει με τη ματαίωση της συμβάσεως, αναζητείται με τις διατάξεις αδικαιολογήτου πλουτισμού (για αιτία μη επακολουθήσασα) αφού δεν υφίσταται αξίωση από σύμβαση, η οποία δεν καταρτίστηκε ή από αδικοπραξία.** Ειδικότερα, για να υπάρξει απαίτηση προς ανάληψη της παροχής που δόθηκε για αιτία που δεν επακολούθησε (Α.Κ. 904 παρ.1 εδ β'), πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: **1) να γίνει παροχή εκ μέρους του δίδοντος προς τον λαμβάνοντα, 2) η παροχή να έγινε για ορισμένη μέλλουσα αιτία συμφωνηθείσα μεταξύ των μερών και 3) να μη επακολούθησε η αιτία για την οποία έγινε η παροχή...**» (ΑΠ 1385/2005, ΝΟΜΟΣ) «...προϋποθέσεις της προσυμβατικής ευθύνης είναι η ύπαρξη σταδίου διαπραγματεύσεων, η αντισυμβατική συμπεριφορά του αντισυμβαλλομένου, η υπαιτιότητα, η επέλευση ζημίας και η ύπαρξη αιτιώδους συνάψεως ανάμεσα στο νόμιμο λόγο ευθύνης, δηλαδή στην υπαίτια αντισυμβατική συμπεριφορά και τη ζημία (ΕφΑθ 4584/80 ΝοΒ 28, σελ. 1235, βλ. Χριστακάκου ΝοΒ 49, σελ. 1189). Ειδικότερα, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, **διαπραγματεύσεις νοούνται οι προφορικές ή έγγραφες ανταλλαγές απόψεων των ενδιαφερομένων μερών για τη σύναψη ορισμένης σύμβασης, με τις οποίες επιδιώκεται η βαθμιαία προσέγγιση των διαφορετικών αρχικώς θέσεων τους σχετικά με τους όρους της υπό συζήτηση σύμβασης μέχρι την τελική σύμπτωσή τους ή τη διαπίστωση αδυναμίας τέτοιας σύμπτωσης** (ΕφΠειρ 718/1996 ΕΛΔ 39, σελ. 152, βλ. Κουμάντο ΕρμΑΚ άρθρα 197-198 αριθ. 42). Το στάδιο των διαπραγματεύσεων διαρκεί μέχρι ή την οριστική διακοπή τους και ματαίωση της σύμβασης ή την κατάρτιση της (ΑΠ 1303/84 ΝοΒ 33, σελ. 993). Κατά το στάδιο αυτό επιβάλλεται η παροχή διασαφηνικών πληροφοριών και εξηγήσεων σε σχέση με το αντικείμενο της σύμβασης και μάλιστα τέτοιων, που θα μπορούσαν να ασκήσουν επιρροή στην απόφαση του άλλου, δηλαδή η λεγόμενη υποχρέωση διαφώτισης και προστασίας (ΕφΑθ 12101/1989 ΕΛΔ 35.448, βλ. Καραση Αρμ. 32 σελ. 207). Πάντως, **η υποχρέωση διαφώτισης και προστασίας δεν φτάνει μέχρι το σημείο, ώστε να επεκτείνεται και σε όσα θέματα το άλλο μέρος θα όφειλε και θα μπορούσε να πληροφορηθεί με δική του επιμελή έρευνα** (ΑΠ 344/1982 ΝοΒ 30, σελ. 1465). Η ευθύνη από τις διαπραγματεύσεις, που διαφέρει από την ευθύνη από την αδικοπραξία (ΑΠ 211/1980 ΝοΒ 28, σελ. 1483), έχει εφαρμογή και σε περίπτωση ματαίωσης της κατάρτισης της σύμβασης, όταν ο υπαίτιος της ματαίωσης έδωσε διαβεβαιώσεις ότι θα πρέπει να θεωρείται ως βέβαιη η κατάρτιση της σύμβασης, οπότε έχει υποχρέωση αποζημίωσης της ζημίας, που έπαθε ο άλλος, επειδή πίστευε ως επικείμενη την κατάρτιση της σύμβασης (ΑΠ 1505/1988 ΝοΒ 38, σελ. 62). Εξάλλου, **ως πταίσμα, κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, εννοείται η μη τήρηση της συμπεριφοράς, που επιβάλλουν η καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Το πταίσμα κρίνεται κατά το άρθρο 330 ΑΚ και έτσι αρκεί και αμέλεια** (ΑΠ 211/1980, ό.π. βλ. Μπαλή, Γενικές Αρχές εκδ. 8<sup>η</sup>, παρ. 87). Η ζημία πρέπει να βρίσκεται

σε αιτιώδη σύνδεσμο προς την αθέμιτη ή αντίθετη συμπεριφορά του άλλου προς τα χρηστά συναλλακτικά ήθη (ΕφΑθ 11313/90 ΕΛΔ 32, σελ. 1638, ΕφΑθ 6504/1995 ΕΛΔ 38, σελ. 885) και η υπαίτια συμπεριφορά, που προκάλεσε την ζημία, να εκδηλώνεται κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων (ΑΠ 1324/1994 ΕΛΔ 37, σελ. 639). Η αποζημίωση περιλαμβάνει το αρνητικό διαφέρον της σύμβασης, δηλαδή τη ζημία που υπέστη ο διαπραγματευόμενος, επειδή πίστεψε στην κατάρτιση της σύμβασης και την οποία θα απέφευγε αν από την αρχή τηρούσε αρνητική στάση (ΕφΑθ 7315/1998 ΕΛΔ 40, σελ. 190). Το αρνητικό διαφέρον, εκτός άλλων, περιλαμβάνει την περιουσιακή μείωση (ΕφΑθ 4913/1991 ΕΛΔ 33, σελ. 881), όπως τις δαπάνες για τη σύναψη της σύμβασης (ΕφΑθ 5857/1990 ΕΛΔ 34, σελ. 1629) και την προκαταβολή (ΑΠ 1303/1984 ΝοΒ 33, σελ. 993), εφόσον η προκαταβολή είναι επακόλουθο του προσυμβατικού πταίσματος, αλλιώς με τις διατάξεις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού (βλ. Ματθία ΕΛΔ 28 σελ. 1459, Σ.Τ.Γ. Αρμ. 52 σελ. 549). **Η προκαταβολή κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων δεν αποτελεί αρραβώνα, διότι αυτός δίνεται για καταρτισμένη σύμβαση ή κατά τη σύναψη του προσυμφώνου** (ΕφΘεσ 283/1994 Αρμ 48, σελ. 659). Αντίθετα, όταν υπαίτιος για τη ματαίωση της κατάρτισης της σύμβασης είναι αυτός που έδωσε την προκαταβολή, ο αντισυμβαλλόμενος δεν υπέχει ευθύνη αποζημίωσης από τα άρθρα 197-198 του ΑΚ (ΕφΑθ 2698/1978 Αρμ 32 σελ. 551, βλ. Κανέλλο, ΑρχΝ 42, σελ. 374, Κορνηλάκη Αρμ 32, σελ. 552)...» (ΕφΑθ 8566/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 841, ΝΟΜΟΣ) «...Ως ζημία κατά τις ανωτέρω διατάξεις, συνδυαζόμενες με τη διάταξη του άρθρου 298 του ίδιου Κώδικα, νοείται μόνο το αρνητικό διαφέρον (διαφέρον διαψεύσεως εμπιστοσύνης), δηλαδή η θετική ή αποθετική ζημία που επήλθε στον παθόντα διότι πίστεψε καλοπίστως στην επικείμενη σύναψη της συμβάσεως, ενώ δεν νοείται ως ζημία το εκ της μη εκπληρώσεως της συμβάσεως απωλεσθέν διαφέρον (θετική ή αποθετική ζημία), διότι αυτό έχει διαφορετική γενεσιουργό αιτία. Στην έννοια του αρνητικού διαφέροντος υπάγονται, τόσο η ζημία εξαιτίας δαπανών στις οποίες ο παθών προέβη διότι πίστεψε ως επικείμενη τη σύναψη της συμβάσεως, όσο και η ζημία την οποία αυτός υπέστη, για τον ίδιο λόγο, από την απόκρουση άλλης ευκαιρίας για σύναψη όμοιας συμβάσεως με τους ίδιους ή ευνοϊκότερους όρους (ΑΠ 1565/2000)...» (ΑΠ 1242/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 117, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ**

«...Η προκαταβολή τιμήματος σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς ακινήτου για το οποίο δεν συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, που απαιτείται, όπως προεκτέθηκε, κατά τα άρθρ. 166, 369, 513 και 1033 ΑΚ, συνιστά πλουτισμό του πωλητή χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία του αγοραστή (ΑΠ 541/78 ΝοΒ 27.387, ΑΠ 397/75 ΝοΒ 23.1154, ΑΠ 119/72 ΝοΒ 20.753, ΕΑ 7425/98 ΕΛΔ 40.1186, ΕΑ 2577/98 ΕΛΔ 40.425, ΕΘ 616/93 ΕΛΔ 35.665)...» (ΕφΑθ 7120/2000 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 1640, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠρόδου 5/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 7425/1998 ΕλλΔνη 1999, τ. 40, σελ. 1187, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΕΥΘΥΝΗΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΕΙΣ**

- α.** Περιγραφή της αθέμιτης και αντίθετης προς τα συναλλακτικά ήθη συμπεριφοράς του εναγομένου, κατά τις διαπραγματεύσεις για τη σύναψη σύμβασης,
- β.** Ακριβής περιγραφή της ζημίας την οποία υπέστη ο καλόπιστος αντισυμβαλλόμενος ενάγων και
- γ.** Ότι η ζημία αυτή τελεί σε ουσιώδη σύνδεσμο προς την εν λόγω συμπεριφορά του εναγομένου (ΕφΑθ 2423/1999, ΕλλΔνη 42.461, ΕφΑθ 6504/195, ΕλλΔνη 38.885).

## **ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ**

### **ΟΤΑΝ ΕΙΜΑΣΤΕ ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ ΤΟΥ Ή ΤΩΝ ΠΩΛΗΤΩΝ**

#### **ΘΥΜΟΜΑΣΤΕ ΟΤΙ:**

**α.** Πρέπει να κάνουμε και ως δικηγόροι των πωλητών, ακόμη, επισταμένο έλεγχο τίτλων.

**β.** Να επισημάνουμε στους εντολείς μας τις ευθύνες τους, σε περίπτωση αταξίας των τίτλων τους ή προβλημάτων βαρών σ' αυτούς, ακόμη και στην περίπτωση που δεν εμφανίζονται στο Υποθηκοφυλακείο, πλην όμως αυτοί εξ άλλης αιτίας τα γνωρίζουν (π.χ. διεκδίκηση, που δεν έχει εγγραφεί ακόμη στο Υποθηκοφυλακείο, οφειλές σε τρίτους που οι ίδιοι γνωρίζουν, με κίνδυνο να χαρακτηριστεί η γενόμενη δικαιοπραξία καταδολιευτική κλπ).

**γ.** Όταν το ακίνητο είναι παλαιό, να περιληφθεί όρος στο συμβόλαιο, ότι ο ή οι αγοραστές έλεγξαν το ακίνητο και οι ίδιοι και με μηχανικό της επιλογής τους και το βρήκαν της πλήρους αρεσκείας τους και κατάλληλο για τη χρήση που το προορίζουν και ότι ο ή οι πωλητές ουδεμία ευθύνη φέρουν και για πραγματικά ελαττώματα του ακινήτου, ακόμη και για ελαττώματα, που είναι κεκρυμμένα.

**δ.** Όταν πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία, να περιληφθεί όρος στο συμβόλαιο ότι ο ή οι αγοραστές ανέγνωσαν το συμβόλαιο συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας και προσχωρούν ανεπιφύλακτα σ' αυτό. Προβλήματα είναι ενδεχόμενο να δημιουργηθούν εάν δεν υπάρχει κανονισμός, όπως συμβαίνει σε μερικές παλαιές πολυκατοικίες.

### **ΟΤΑΝ ΤΟ ΤΙΜΗΜΑ ΚΑΤΑΒΑΛΛΕΤΑΙ ΤΟΙΣ ΜΕΤΡΗΤΟΙΣ**

**ε.** Το τίμημα να καταβληθεί σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή (όχι με προσωπική επιταγή από "καρνέ", που δεν είναι βέβαιο ότι θα έχει αντίκρουσμα), η οποία θα έχει εκδοθεί εις διαταγήν του πωλητού ή των πωλητών, ποσού που αντιστοιχεί στο ποσοστό της τυχόν συγκυριότητός τους. Η επιταγή μπορεί να έχει εκδοθεί και εις διαταγήν του αγοραστή, οπότε τη μεταβιβάζει στον πωλητή με οπισθογράφηση. Σε κάθε περίπτωση στο συμβόλαιο μνημονεύεται ο αριθμός, το ποσό της επιταγής, η ημερομηνία εκδόσεώς της, καθώς και η πληρώτρια Τράπεζα. **Σε περίπτωση που συμβάλλονται περισσότεροι του ενός αγοραστές, καθένας από αυτούς πρέπει να εκδίδει και παραδίδει επιταγή ίσου ποσού με την αξία του ποσοστού που αγοράζει. Επίσης, στην περίπτωση που οι πωλητές είναι περισσότεροι του ενός, πρέπει να αναγράφεται στο συμβόλαιο ότι το τίμημα κατεβλήθη σε καθέναν από αυτούς, κατά το ποσοστό της συγκυριότητάς του. Έτσι, θα αποφευχθούν τυχόν φορολογικές εμπλοκές (π.χ. υποκρυπτόμενη δωρεά κ.λ.π.) και στην περίπτωση αυτή οι τυχόν επιταγές θα εκδοθούν με το ακριβές ποσό που αναλογεί σε κάθε πωλητή.**

### **ΟΤΑΝ ΤΟ ΤΙΜΗΜΑ ΕΙΝΑΙ ΠΙΣΤΟΥΜΕΝΟ**

**στ.** Προσέχουμε να αναγράφεται στο συμβόλαιο όλο το πιστούμενο τίμημα, ο ακριβής χρόνος πληρωμής κάθε δόσης ή και ολοκλήρου του πιστούμενου τιμήματος και ότι, σε περίπτωση υπερημερίας, το κάθε ποσό θα καθίσταται έντοκο με το νόμιμο τόκο υπερημερίας. Σε περίπτωση που ο ή οι αγοραστές αποδεχθούν συναλλαγματικές εκδόσεως του ή των πωλητών, δεν παραλείπουμε να μνημονεύονται στο συμβόλαιο με τα πλήρη τους στοιχεία. Εάν η εξόφληση πρόκειται να γίνει μέσω δανείου, δεν παραλείπουμε να αναγραφεί ο δανειοδοτικός φορέας (Τράπεζα, Τ.Π.Δ.Α. κλπ) και, εάν υπάρχει, ο αριθμός της εγκριτικής απόφασης και ότι, σε περίπτωση που δεν ληφθεί το δάνειο, ο ή οι αγοραστές υποχρεούνται να εξοφλήσουν το τίμημα με δικά τους χρήματα. Στην περίπτωση αυτή, συνήθως, δίδεται μία επί πλέον προθεσμία στον ή στους αγοραστές.

ζ. Εάν οι αγοραστές είναι δύο ή και περισσότεροι ζητάμε να γραφεί ο όρος ότι αυτοί ευθύνονται εις ολόκληρον έκαστος για την αποπληρωμή του πιστούμενου τιμήματος. Συνήθης είναι και ο τιθέμενος όρος ότι ο ή οι αγοραστές δεν δικαιούνται να διαθέσουν το πωλούμενο ακίνητο, μέχρις αποπληρωμής του πιστούμενου τιμήματος. Όμως, ο όρος αυτός έχει **ενοχική ενέργεια και δεν είναι αποτρεπτικός για την πώληση του ακινήτου**. Βεβαίως, στην περίπτωση παραβιάσεως, εκτιμάται για τυχόν απάτη, καταδολίευση δανειστών, γνώση τρίτου κ.λ.π.

η. Ακόμη πρέπει να αναφέρονται ρητά τα δικαιώματα του ή των πωλητών, σε περίπτωση υπερημερίας, ως προς την καταβολή εκ μέρους του ή των αγοραστών ολοκλήρου του τιμήματος ή και μέρους αυτού. Έτσι, συμπεριλαμβάνονται όροι, σύμφωνα με τους οποίους:

ηα. Το συμβόλαιο, σε περίπτωση υπερημερίας, κηρύσσεται **τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος**.

ηβ. Ο ή οι πωλητές έχουν δικαίωμα εγγραφής υποθήκης επί του μεταβιβαζομένου ακινήτου υπέρ του ή των πωλητών, για το ποσό του πιστούμενου τιμήματος, πλέον τόκων και εξόδων προς εξασφάλιση του πιστούμενου τιμήματος.

Σε περιπτώσεις που το πιστούμενο τίμημα είναι **ιδιαίτερα μεγάλο**, σκόπιμο είναι να ζητήσουμε η αγοραπωλησία να τελεί υπό τη **διαλυτική αίρεση της μη αποπληρωμής ολοκλήρου του τιμήματος**. Στην περίπτωση αυτή, δεν χορηγείται δάνειο από καμμία Τράπεζα ή άλλο πιστωτικό Ίδρυμα, διότι είναι ενδεχόμενο να πληρωθεί η αίρεση και να απωλεσθεί η κυριότητα του ακινήτου από τον ή τους αγοραστές. Έτσι, **εάν υπάρχει διαλυτική αίρεση, προκειμένου να λάβουν δάνειο ο ή οι αγοραστές, θα πρέπει να συνταχθεί νέα συμβολαιογραφική πράξη, με την οποία ο ή οι πωλητές θα παραιτούνται της άνω διαλυτικής αίρεσης, η οποία (πράξη) μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο**.

θ. Όταν το ακίνητο (συνήθως οριζόντια ιδιοκτησία) είναι υπό κατασκευή και η αποπληρωμή του τιμήματος συμπίπτει με την παράδοση του ακινήτου, ζητάμε να περιληφθεί όρος ότι ο ή οι πωλητές δεν θα παραδίδουν το ακίνητο εάν δεν εξοφληθεί το υπολειπόμενο τίμημα.

## **ΟΤΑΝ ΕΙΜΑΣΤΕ ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ ΤΟΥ Ή ΤΩΝ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ**

### **ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΟΜΝΗΣΕΙΣ – ΤΙ ΠΡΟΣΕΧΟΥΜΕ:**

α. Προβαίνουμε σε ενδελεχή έλεγχο των τίτλων κτήσεως του πωλητού και των δικαιοπαρόχων του, καθώς και των απώτερων δικαιοπαρόχων του, **τουλάχιστον για μία εικοσαετία**, ζητώντας και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά. Ελέγχουμε, εάν στους τίτλους του ή των πωλητών και των δικαιοπαρόχων τους υπάρχει κάποια αίρεση, η οποία πρέπει να αρθεί και ακόμη εάν έχουν εξοφλήσει το τίμημα της δικής τους αγοράς. Μεγάλη προσοχή χρειάζεται όταν σε κάποιον από τους τίτλους υπάρχει διαλυτική αίρεση, οπότε αναζητούμε την πράξη εξόφλησης του τιμήματος και κατάργησης της διαλυτικής αιρέσεως και τη μεταγραφή της.

Επιπλέον, προσέχουμε μήπως σε κάποιον από τους προηγούμενους τίτλους υπάρχει συνομολόγηση δουλείας.

β. Ελέγχουμε το τυχόν υπάρχον εργολαβικό συμβόλαιο, αλλά και τους όρους του συμβολαίου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας (εάν πρόκειται για **οριζόντια ιδιοκτησία μη αποπερατωμένη**), καθώς και τις τυχόν τροποποιήσεις τους και τις συμφωνηθείσες χρήσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που περιέχονται σε αυτά (π.χ. εάν επιτρέπεται η χρησιμοποίηση για επαγγελματική στέγη και για το τί είδους επαγγελματική στέγη, ποιές χρήσεις επιτρέπονται σε περίπτωση αγοράς καταστήματος, ποιες απαγορεύσεις

υπάρχουν, εάν υπάρχουν χώροι αποκλειστικής χρήσεως και για ποιες ιδιοκτησίες κλπ).

**Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται όταν κάποιος από τους τίτλους του ή των πωλητών ή των δικαιοπαρόχων τους είναι:**

**βα. ΠΑΡΑΧΩΡΗΤΗΡΙΟ.** Στην περίπτωση αυτή, καλό είναι να ερευνούμε τους όρους του παραχωρητηρίου και να ζητάμε πιστοποιητικό από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, ότι δεν έχει ανακληθεί.

**ββ. ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ.** Στην περίπτωση αυτή, σκόπιμο είναι να ζητάμε την έκδοση κληρονομητηρίου και στην περίπτωση που υπάρχει κληρονομητήριο, βεβαίωση από το Γραμματέα του Δικαστηρίου που το εξέδωσε ότι δεν έχει ανακληθεί και, ακόμη, ότι δεν έχει ασκηθεί τριτανακοπή κλπ. κατά της αποφάσεως που το εξέδωσε.

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται όταν στους τίτλους υπάρχουν κληρονόμοι εκ διαθήκης. Στην περίπτωση αυτή, απαραίτητως ζητάμε πιστοποιητικό από το Γραμματέα του αρμόδιου Πρωτοδικείου, από το οποίο να προκύπτει εάν έχει ή όχι δημοσιευθεί μεταγενέστερη διαθήκη, αφού η μεταγενέστερη διαθήκη καταργεί με το περιεχόμενό της την προηγούμενη, μόνο κατά το μέρος που εναντιώνεται σε αυτήν (**άρθρο 1764 Α.Κ.**).

Στην περίπτωση της εκ διαθήκης διαδοχής, εφόσον δεν έχουν παρέλθει οι προθεσμίες προσβολής της διαθήκης, καλό είναι να ζητηθεί να συμβληθούν στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο και οι αναγκαίοι κληρονόμοι, οι οποίοι θα δηλώνουν ότι αναγνωρίζουν το κύρος της διαθήκης και ταυτόχρονα παραιτούνται από το τυχόν δικαίωμα προσβολής της. Για την εύρεση των αναγκαίων κληρονόμων πρέπει να ζητάμε πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών του αποβιώσαντος από τον αρμόδιο Δήμο ή Κοινότητα.

**βγ. ΑΠΟΦΑΣΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ.** Πολύ επικίνδυνη είναι η περίπτωση, που σε κάποιον από τους προηγούμενους τίτλους υπάρχει απόφαση που αναγνωρίζει την κυριότητα λόγω χρησικτησίας. Και αυτό, διότι υπάρχει περίπτωση οι εμφανιζόμενοι ως διάδικοι στην περί χρησικτησίας δίκη, να μην είναι οι αληθείς δικαιούχοι των αντίστοιχων δικαιωμάτων (περίπτωση εικονικής αντιδικίας). Γι' αυτό, στην περίπτωση αυτή, ο έλεγχος τίτλων πρέπει να είναι περισσότερο επιισταμένος. Εξ άλλου πολύ δύσκολα, Τράπεζα ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα δίνουν δάνειο σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του ή των δικαιοπαρόχων, αναφέρεται σε χρησικτησία και μάλιστα προ της παρόδου εικοσαετίας.

**βδ. ΤΙΤΛΟΙ ΣΥΝΤΑΧΘΕΝΤΕΣ ΣΤΗΝ ΑΛΛΟΔΑΠΗ.** Και στην περίπτωση αυτή χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή. Πρέπει, εκτός των άλλων, να ερευνηθεί εάν ο συντάξας το συμβόλαιο στην αλλοδαπή, είχε την αρμοδιότητα να το πράξει και εάν τηρήθηκαν οι νόμιμες διατυπώσεις για τη σύνταξη συμβολαίου, που αφορά εμπράγματα δικαιοπραξία.

**γ. Όταν, έστω και ένας από τους πωλητές, είναι εμπορική εταιρεία ή έμπορος,** ζητάμε πιστοποιητικά από το αρμόδιο Πρωτοδικείο ότι δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης, δεν εκκρεμεί εναντίον του αίτηση πτώχευσης, δεν τελεί σε αναγκαστική διαχείριση και ότι δεν εκκρεμεί εις βάρος του αίτηση για να τεθεί σε αναγκαστική διαχείριση. Τα παραπάνω, ως δηλώσεις του ή των πωλητών, ζητάμε να περιληφθούν στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο. Το ίδιο πράττουμε και όταν πωλητής ή ένας εκ των πωλητών είναι συνεταιρισμός, οπότε τα σχετικά πιστοποιητικά τα ζητάμε από το Ειρηνοδικείο της έδρας του.

**δ. Όταν πωλήτρια είναι εμπορική εταιρεία ή συνεταιρισμός,** αναζητούμε τα καταστατικά συστάσεως, τροποποίησής της κλπ, τα οποία προσαρτώνται στο συμβόλαιο, με τη δήλωση του παρισταμένου εκπροσώπου τους, πέραν των αμέσως ανωτέρω δηλώσεων, ότι δεν έχει τροποποιηθεί περαιτέρω το καταστατικό και δεν τελεί η πωλήτρια εταιρεία ή ο πωλητής συνεταιρισμός υπό εκκαθάριση, πτώχευση ή αναγκαστική διαχείριση. Χρήσιμο είναι προηγουμένως να ζητήσουμε και να λάβουμε πιστοποιητικό μεταβολών, εάν μιν πρόκειται για προσωπική εταιρεία (ομόρρυθμη ή ετερόρρυθμη εταιρεία) η Ε.Π.Ε. από το

αρμόδιο Πρωτοδικείο της έδρας της, εάν πρόκειται για Ανώνυμη Εταιρεία από τη Νομαρχία της έδρας της και εάν πρόκειται για συνεταιρισμό από το Ειρηνοδικείο της έδρας του. Από τα νομίμως δημοσιευμένα καταστατικά βεβαιωνόμαστε ότι το παρισταμένο φυσικό πρόσωπο είναι όντως νόμιμος εκπρόσωπος της πωλήτριας εταιρείας ή του συνεταιρισμού και έχει την πληρεξουσιότητα διαθέσεως του πωλουμένου ακινήτου. Ειδικά, όταν πωλήτρια είναι ανώνυμη εταιρεία, εκτός από τα παραπάνω, χρειάζεται νόμιμα ληφθείσα απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, με την οποία θα εξουσιοδοτείται ρητά το παρισταμένο φυσικό πρόσωπο να προβεί στην κατάρτιση της συγκεκριμένης δικαιοπραξίας, με τους όρους και τις συμφωνίες που αναφέρονται σ' αυτή. Εξυπακούεται, ότι η απόφαση αυτή προσαρτάται στο καταρτιζόμενο συμβόλαιο. Το ίδιο κάνουμε και όταν ο πωλητής είναι συνεταιρισμός. Γενικά, σε περίπτωση που ο πωλητής ή κάποιος από τους πωλητές είναι **νομικό πρόσωπο**, ελέγχουμε εάν, βάσει του καταστατικού του, σε συνδυασμό και με το νόμο, έχει δοθεί νομίμως και εγκύρως το δικαίωμα εκπροσώπησης στο φυσικό πρόσωπο που παρίσταται για λογαριασμό του στο συμβόλαιο και εάν έχει την εξουσιοδότηση να επιχειρήσει τη συγκεκριμένη πράξη.

**Όταν πωλεί σωματείο**, επίσης αναζητούμε το καταστατικό του από το αρμόδιο Πρωτοδικείο της έδρας του, την απόφαση που το ενέκρινε, τις τυχόν μεταβολές του και τις αντίστοιχες δικαστικές αποφάσεις που τις ενέκριναν και βεβαίως, ελέγχουμε τη νομιμότητα της εκπροσώπησης του, ζητώντας και πιστοποιητικό από το αρμόδιο Πρωτοδικείο της έδρας του, από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχει διαλυθεί.

**ε. ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΜΕ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟ.** Όταν ο ή οι πωλητές παρίστανται και εκπροσωπούνται με πληρεξούσιο, ελέγχουμε την αρμοδιότητα εκείνου ενώπιον του οποίου συνετάγη και φυσικά εάν στον παρισταμένο εντολοδόχο παρέχονται οι συγκεκριμένες εντολές που έχουν συμφωνηθεί και απαιτεί η σύμβαση. Πολλές φορές η σύμβαση, πέραν της πωλήσεως, περιλαμβάνει και άλλες συμφωνίες (π.χ. κατάργηση υπάρχουσας σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, διόρθωση προηγούμενου συμβολαίου κλπ.). Στην περίπτωση αυτή, πρέπει να ελεγχθεί η ειδική, για την διενέργεια των εν λόγω πράξεων, εντολή και πληρεξουσιότητα. Απολύτως απαραίτητο είναι να ελέγξουμε εάν το προσαγόμενο πληρεξούσιο έχει ανακληθεί, επικοινωνώντας με το Συμβολαιογράφο που το συνέταξε, ώστε να ενημερωθούμε εάν έχει γίνει πράξη ανακλήσεως ή του έχει κοινοποιηθεί πράξη ανακλήσεως και να περιληφθεί στο συμβόλαιο δήλωση του πληρεξουσίου ότι το πληρεξούσιο, βάσει του οποίου ενεργεί, είναι σε ισχύ και δεν έχει ανακληθεί.

**Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται στα πληρεξούσια, που συντάσσονται στην αλλοδαπή**, προκειμένου να διαπιστωθεί η γνησιότητά τους. Σε περίπτωση που η χώρα προέλευσής τους δεν έχει επικυρώσει τη σύμβαση της Χάγης (5-10-1961) (η Ελλάδα την έχει επικυρώσει (ν. 1497/21-11-1984), η επικύρωση γίνεται από τους προξενικούς ή διπλωματικούς εκπροσώπους της χώρας μας στη χώρα προέλευσης ή από το Υπουργείο Εξωτερικών της Ελλάδας. Σε περίπτωση που η χώρα προέλευσης έχει επικυρώσει τη σύμβαση της Χάγης, η μοναδική διατύπωση που απαιτείται είναι η επίθεση της επισημείωσης (apostille), από το κράτος στο οποίο συνετάγη το έγγραφο. Σύμφωνα με διμερή σύμβαση ανάμεσα στην Ελλάδα και την Κυπριακή Δημοκρατία, που κυρώθηκε με το ν. 1548/1985, για τα δημόσια έγγραφα που συντάσσονται στην Ελλάδα ή στην Κύπρο και πρόκειται να αναπτύξουν τα αποτελέσματά τους σε μία από τις δύο αυτές χώρες, δεν απαιτείται πιστοποίηση της γνησιότητάς τους. **Τέλος, σύμφωνα με τη σύμβαση των Βρυξελλών (25-5-1987), που κυρώθηκε, καταργείται η υποχρεωτική πιστοποίηση της γνησιότητας των δημοσίων εγγράφων στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η σύμβαση αυτή αφορά δημόσια έγγραφα, που έχουν καταρτιστεί σε ένα από τα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή και ενώπιον των διπλωματικών ή προξενικών αρχών των κρατών-μελών, έστω και εάν αυτές βρίσκονται σε τρίτο κράτος**

και προορίζονται να χρησιμοποιηθούν και να αναπτύξουν τα αποτελέσματά τους σε κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

**ΟΤΑΝ Ο Ή ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ ΕΙΝΑΙ ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΑ Ή ΑΡΡΩΣΤΑ ΑΤΟΜΑ Ή ΟΤΑΝ Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΥΠΟΓΡΑΦΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΟΙΚΙΑ ΤΟΥΣ Ή ΣΕ ΝΟΣΗΛΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ Ή ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ**

ζ. Προσοχή χρειάζεται όταν ο ή οι πωλητές είναι άτομα ηλικιωμένα ή άρρωστα και, ακόμη περισσότερο, όταν η σύμβαση αγοραπωλησίας υπογράφεται στην οικία τους ή σε νοσηλευτικό ίδρυμα. Βεβαίως, ο συμβολαιογράφος είναι αυτός που είναι αρμόδιος να ελέγξει τη διανοητική κατάσταση των συμβαλλομένων, ώστε να διαπιστώσει εάν πράγματι μπορούν να προβούν στις ενώπιόν του δηλώσεις. Αλλά και εμείς, ως δικηγόροι, έχουμε αντίστοιχη υποχρέωση για τη διασφάλιση των εντολών μας. Χρήσιμο είναι να ζητήσουμε κατά τη σύνταξη του συμβολαίου, την παρουσία μαρτύρων ή τη χορήγηση πρόσφατων ιατρικών πιστοποιητικών.

**ΟΤΑΝ Ο Ή ΟΙ ΠΩΛΗΤΕΣ ΕΙΝΑΙ ΑΝΗΛΙΚΟΙ Ή ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΚΗΡΥΧΘΕΙ ΣΕ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΣΗ**

η. Για την πώληση ακινήτου, που ανήκει (έστω και κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου) σε ανήλικο ή ανήλικους ή σε πρόσωπα που έχουν κηρυχθεί σε δικαστική συμπαράσταση (στερητική δικαστική συμπαράσταση, πλήρη ή μερική, επικουρική δικαστική συμπαράσταση, πλήρη ή μερική), απαιτείται ειδική άδεια από το αρμόδιο κατά τόπο Μονομελές Πρωτοδικείο, το οποίο δικάζει κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας. Ο ασκών ή οι ασκούντες τη γονική μέριμνα των ανηλίκων ή ο δικαστικός συμπαραστάτης, υποβάλλουν αίτηση στο Μονομελές Πρωτοδικείο, στην οποία αναλύουν τους λόγους για τους οποίους η πώληση είναι επωφελής για τα παραπάνω πρόσωπα, προσδιορίζοντας και το ελάχιστο τίμημα της αγοραπωλησίας. Η αίτηση κοινοποιείται στον αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών, μέσα στην προθεσμία που θα ορίσει ο Δικαστής. Ο Εισαγγελέας Πρωτοδικών μπορεί να παραστεί στη δίκη, να συμφωνήσει ή να αντιλέξει και, βεβαίως, να ασκήσει ένδικο μέσα. Η απόφαση που χορηγεί την άδεια πρέπει να είναι τελεσίδικη. Γι' αυτό, στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο προσαρτάται επικυρωμένο αντίγραφο της απόφασης, η έκθεση του Δικαστικού Επιμελητή, που αποδεικνύει την επίδοσή της στον αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών (σε περίπτωση δικαστικής συμπαράστασης και η έκθεση επιδόσεως προς τον συμπαραστατούμενο) και πιστοποιητικό από το Γραμματέα του εκδόσαντος την απόφαση Δικαστηρίου, από το οποίο αποδεικνύεται ότι δεν έχουν ασκηθεί ένδικο μέσα. Όμως, στην περίπτωση που η εκποίηση ακινήτου ανηλίκου τέκνου γίνεται συνεπεία νόμιμα ανειλημμένης υποχρέωσης του αποβιώσαντος γονέα του, δεν χρειάζονται οι παραπάνω διατυπώσεις, γιατί σ' αυτή την περίπτωση πρόκειται για εξόφληση χρέους. Έτσι, σε περίπτωση που ο αποβιώσας γονέας ανηλίκου έχει νόμιμα αναλάβει με έγκυρο (συμβολαιογραφικό) προσύμφωνο τη μεταβίβαση ακινήτου, η εκπλήρωση αυτής της υποχρεώσεως μπορεί να επιτευχθεί με αγωγή, η οποία θα στραφεί κατά του ανηλίκου, κατά το **άρθρο 943 ΚΠολΔ**, οπότε με την τελεσιδικία της απόφασης θα χωρήσει η εκποίηση, σύμφωνα με όσα αναφέρονται ανωτέρω για τους τίτλους από απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως (Εφ.Αθ. 1946/1971, ΕλλΔνη 1972.406, ΜΠΘ, 80/1978, ΝοΒ 28.347, Γ.Μπαλή, Οικον. Δίκαιο, παρ. 203, ΜΠΘ 5838/1994, Αρμ 1995.168).

**ΟΤΑΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΟ, ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ Ή ΚΤΙΣΜΑ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟ**

θ. Συστήνουμε στους εντολείς μας να ελέγξουν ενδελεχώς το ακίνητο με μηχανικό της επιλογής τους, καθώς επίσης και τη νομιμότητα της όλης

κατασκευής, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις (άδεια οικοδομής, σχεδιαγράμματα κλπ).

**ι.** Ζητάμε να περιλαμβάνεται στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο η εγγυητική ευθύνη του ή των πωλητών.

**ια.** Αξιώνουμε να αναγράφεται στο συμβόλαιο ότι, εκτός από το συμφωνηθέν τίμημα, ουδεμία άλλη υποχρέωση έχουν ο ή οι αγοραστές.

**ιβ.** Όταν δεν παραδίδεται αμέσως η χρήση του πωλούμενου ακινήτου, αλλά μετά από κάποιο χρονικό διάστημα (χωρίς αντάλλαγμα), πρέπει απαραίτητως να περιληφθεί στο συμβόλαιο και η σύμβαση χρησιδανείου με τα πλήρη στοιχεία (δήλη ημέρα παραδόσεως της χρήσεως, ευθύνη του πωλητού σε περίπτωση αρνήσεώς του κλπ), καθώς και ότι σε περίπτωση αρνήσεως του ή των πωλητών να παραδώσουν τη χρήση του ακινήτου, το συμβόλαιο, μετά την ορισθείσα δήλη ημέρα, θα κηρύσσεται τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος και, βάσει αυτού, θα μπορεί να χωρήσει αποβολή του ή των πωλητών από το πωλούμενο ακίνητο. Μπορεί, επίσης, να συμφωνηθεί και ως ποινική ρήτρα και αποζημίωση του αγοραστή, χρηματικό ποσό το οποίο θα οφείλει ο πωλητής ημερησίως για κάθε ημέρα καθυστέρησης της παράδοσης της χρήσης του πωλούμενου ακινήτου. Συνήθως, αναζητούμε τη μισθωτική αξία του ακινήτου, ώστε η ποινική ρήτρα να μην υπολείπεται της μισθωτικής του αξίας. Εκτός της ποινικής ρήτρας ζητάμε να περιληφθεί όρος για την αποκατάσταση (σωρευτικά) κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας. Βεβαίως, στην περίπτωση αυτή, οι πωλητές επιβαρύνονται με πρόσθετα έξοδα (για τη σύσταση χρησιδανείου), αλλά αποφεύγουμε δικαστικές διαμάχες (π.χ. αίτηση ασφαλιστικών μέτρων κ.λπ).

#### **ΟΤΑΝ ΤΟ ΚΤΙΣΜΑ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟ**

**ιγ.** Αξιώνουμε να περιληφθεί όρος ότι το τίμημα θα καταβάλλεται σταδιακά, ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών και υπό την προϋπόθεση ότι το συμφωνηθέν στάδιο των εργασιών έχει αποπερατωθεί.

**ιδ.** Συμφωνούμε συγκεκριμένη ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου, πλήρως αποπερατωμένου και κατάλληλου προς χρήση (“με το κλειδί”). Με την πάροδο της ορισθείσης ημερομηνίας συμφωνούμε ποσό ποινικής ρήτρας, για κάθε ημέρα καθυστέρησης στην παράδοση και **σωρευτικά** την αποκατάσταση από τον ή τους πωλητές, ευθυνομένων εις ολόκληρον, κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας. (Εάν υπάρχουν υπό κατασκευή και διαμόρφωση κοινόχρηστοι χώροι, συμφωνείται γι’ αυτούς ξεχωριστή ποινική ρήτρα). Η ποινική ρήτρα, όπως και παραπάνω ελέγχθη, δεν θα πρέπει να υπολείπεται του ποσού της μισθωτικής αξίας του ακινήτου και δεν θα πρέπει να αποκλείεται κάθε περαιτέρω ζημία του ή των αγοραστών.

**ιε.** Περιλαμβάνουμε στο συμβόλαιο όρο σύμφωνα με τον οποίο, ο ή οι εντολείς μας – αγοραστές έχουν το δικαίωμα με μηχανικό της επιλογής τους να επιβλέπουν την αποπεράτωση του ακινήτου, κατά τα συμφωνηθέντα, ο οποίος (μηχανικός) έγκαιρα θα δικαιούται να κάνει υποδείξεις και παρατηρήσεις.

#### **ΟΤΑΝ ΤΟ ΤΙΜΗΜΑ ΕΙΝΑΙ ΠΙΣΤΟΥΜΕΝΟ**

**ιστ.** Προσέχουμε τους χρόνους αποπληρωμής του τιμήματος. Όταν πρόκειται να ληφθεί δάνειο, πρέπει να έχουμε επικοινωνήσει με την Τράπεζα ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα για την έγκριση του δανείου και για το χρόνο εκταμίευσής του, έτσι ώστε ο ή οι εντολείς μας να είναι συνεπείς στην καταβολή του πιστούμενου τιμήματος. Στην αντίθετη περίπτωση, οι συνέπειες είναι βαριές (εκτέλεση του συμβολαίου, απώλεια καταβληθέντων, εγγραφή υποθήκης κλπ).

**ιζ.** Στην περίπτωση που το τίμημα αποπληρωθεί μέσω δανείου, τίθεται ο όρος ότι η Τράπεζα ή το οποιοδήποτε άλλο πιστωτικό ίδρυμα θα έχει δικαίωμα εγγραφής πρώτης υποθήκης για τη διασφάλιση του δανείου, πέραν των τυχόν τόκων και εξόδων.



ιη. Υποχρεωτικά αξιώνουμε να περιληφθεί όρος, σύμφωνα με τον οποίο, η απόδειξη καταβολής είτε των δόσεων του πιστωθέντος τιμήματος είτε ολόκληρου του υπολοίπου του θα αποδεικνύεται είτε με έγγραφες αποδείξεις του ή των πωλητών ή του νομίμου πληρεξουσίου τους είτε με γραμμάτια συστάσεως παρακαταθήκης. Και, ακόμη, ότι μετά την καταβολή ολόκληρου του πιστωθέντος τιμήματος, ο ή οι πωλητές έχουν την υποχρέωση, με έξοδα του ή των αγοραστών, να υπογράψουν την οικεία συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης του τιμήματος. **Πολύ βασικό είναι να προβλέπεται το δικαίωμα του ή των αγοραστών να υπογράψουν την πράξη εξόφλησης μόνοι τους χωρίς να ειδοποιηθούν ο ή οι πωλητές, με εντολή και πληρεξουσιότητα που τους δίνουν ο ή οι πωλητές, με την υπογραφή του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, και μάλιστα ανέκκλητη, αφού δίνεται για το συμφέρον τους, που θα ισχύει και για τις ειδικές περιπτώσεις των άρθρων 218, 223, 726 του Αστικού Κώδικα, υπό τον όρο ότι στην πράξη εξόφλησης θα προσαρτηθούν είτε τα αποδεικτικά της καταβολής του δανείου, είτε οι εξοφλητικές αποδείξεις, ή οι συναλλαγματικές ή τα γραμμάτια συστάσεως παρακαταθήκης.**

#### **ΟΤΑΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ**

ιθ. Σε περίπτωση που το ακίνητο είναι μισθωμένο, αξιώνουμε να μας παραδοθεί αντίγραφο του μισθωτηρίου. Και αυτό, για να μελετήσουμε τους όρους της σύμβασης μισθώσεως, αφού ο νέος κτήτορας του ακινήτου υπεισέρχεται αυτοδικαίως στη μίσθωση στη θέση του εκμισθωτή και τον δεσμεύουν οι συμφωνίες του ιδιοκτήτη – εκμισθωτή, αποκτώντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτή. Σε περίπτωση που μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα μισθίου ακινήτου, ο αγοραστής – ψιλός κύριος δεν υπεισέρχεται στη μισθωτική σύμβαση στη θέση του εκμισθωτή. Αυτοδικαίως στη μισθωτική σχέση, ως εκμισθωτής, υπεισέρχεται και αυτός που αποκτά δικαίωμα επικαρπίας (π.χ. παραίτηση από δικαίωμα επικαρπίας, συνένωση της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα (**άρθρο 1164 Α.Κ.**)) ή οίκησης επί του ακινήτου, κατά τη διάρκεια του χρόνου της σύμβασης μισθώσεως. Μετά τη μεταγραφή του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου, επιδίδουμε στο μισθωτή εξώδικη δήλωση μαζί με επικυρωμένα αντίγραφα του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου και του πιστοποιητικού μεταγραφής, στην οποία περιέχεται γνωστοποίηση για τη μεταβολή που επήλθε και την υπεισέλευση του νέου κτήτορα στη θέση του εκμισθωτή, με πρόσκληση να εκπληρώνει πλέον τις υποχρεώσεις του στο νέο κτήτορα – κύριο ή επικαρπωτή ή έχοντα δικαίωμα οίκησης – του μισθίου ακινήτου. Αναγκαίο είναι να ρυθμίσουμε και την τύχη του ποσού της εγγυήσεως, που ο μισθωτής του μεταβιβαζομένου ακινήτου έχει καταβάλει στον εκμισθωτή. Συνήθως, ως δικηγόροι του ή των αγοραστών, ζητάμε να καταβληθεί από τον πωλητή ή τους πωλητές, εκμισθωτές του ακινήτου, στον ή στους αγοραστές, το ποσό της καταβληθείσης από το μισθωτή εγγυήσεως για την πιστή τήρηση των όρων της μισθωτικής σύμβασης, ώστε σε περίπτωση λύσης της μίσθωσης και τήρησης όλων των όρων από το μισθωτή, να μην επιβαρυνθούν εξ ιδίων με την επιστροφή του ποσού της εγγυήσεως. Πέραν τούτων, επειδή η σύμβαση μισθώσεως καταρτίζεται και τροποποιείται και προφορικά, πρέπει να ενημερώσουμε τους εντολείς μας ότι τους δεσμεύουν και τυχόν προφορικές συμφωνίες των συμβαλλομένων στη σύμβαση μισθώσεως άσχετα από το γεγονός ευθύνης του ή των πωλητών, σε περίπτωση που τις αποκρύψουν. Χρήσιμο είναι να ενημερώσουμε τον ή τους αγοραστές για τα εκ της μισθώσεως δικαιώματά τους (λήξη μισθώσεως, **σε περίπτωση επαγγελματικής στέγης:** προϋποθέσεις ιδιόχρησης, ιδιοκατοίκησης, ανοικοδόμησης κλπ). Τέλος, στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο πρέπει να περιλαμβάνεται όρος ότι ο ή οι πωλητές μεταβιβάζουν στον ή στους αγοραστές όλα τα εκ της συμβάσεως μισθώσεως απορρέοντα δικαιώματά τους.

#### **ΟΤΑΝ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**

κ. Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται όταν ο ή οι εντολείς μας αγοράζουν ποσοστό εξ αδιαιρέτου οικοπέδου, επί του οποίου έχει συσταθεί ή πρόκειται να συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία (Ν.Δ. 1024/71).

Πρέπει να συμβουλευόμαστε τους εντολείς μας να αγοράζουν μετά την κατάρτιση του συμβολαίου σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, ώστε να γνωρίζουν σε ποιο συγκεκριμένο επί μέρους τμήμα του ενιαίου οικοπέδου μπορούν να ανοικοδομήσουν. Ακόμη, σε περίπτωση που ο άλλος συνιδιοκτήτης του οικοπέδου έχει ανεγείρει οικοδομή, πρέπει να τους συμβουλευόμαστε να απευθυνθούν σε πολιτικό μηχανικό, ώστε να διαπιστώσει εάν ο άλλος συγκύριος του οικοπέδου έχει εκδώσει άδεια οικοδομής, η οποία καλύπτει μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης ή και έχει καλύψει ολόκληρο το συντελεστή δόμησης του ενιαίου οικοπέδου. Και αυτό διότι στις περιπτώσεις αυτές δημιουργείται πρόβλημα ανοικοδόμησης από τους εντολείς μας, αφού για την πολυεδομία το ακίνητο θεωρείται ενιαίο. Επιπλέον, χρήσιμο είναι να συμβουλευόμαστε τους εντολείς μας να προβούν σε άμεση έκδοση οικοδομικής άδειας, προκειμένου να αποφύγουν τυχόν δικαστικές εμπλοκές.

Περισσότερα για το θεσμό της κάθετης ιδιοκτησίας, τη φύση, τη λειτουργία, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών, αναφέρονται κατωτέρω στη σελίδα 441 επ.

#### **ΥΠΟΚΡΥΠΤΟΜΕΝΟ ΤΙΜΗΜΑ Ή ΤΙΜΗΜΑ ΕΚΤΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ – «ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ»**

Είναι συνηθισμένη η περίπτωση στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο να υπάρχει «**υποκρυπτόμενο τίμημα**». Δηλαδή, το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα (συνήθως "αντικειμενική αξία") να είναι μικρότερο του πράγματι συμφωνηθέντος, αλλά και του πραγματικού, ελεύθερου και αγοραίου τιμήματος του ακινήτου. Οι λόγοι που αναγράφεται μικρότερο τίμημα, από το τίμημα που αληθώς συνεφωνήθη, είναι πρόδηλα φορολογικοί. Ο μεν πωλητής, εάν πρόκειται για εργολάβο, δεν θέλει να αυξήσει το "τζίρο" των εργασιών του και να φορολογηθεί για μεγαλύτερο ποσό, ο δε αγοραστής δεν θέλει να πληρώσει μεγαλύτερο φόρο, αφού ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται όχι στο ποσό της "αντικειμενικής αξίας" του πωλούμενου ακινήτου, αλλά στο μεγαλύτερο ποσό της αξίας που έχει αναγραφεί στο συμβόλαιο και, επιπλέον, (ο αγοραστής) θέλει να "καλύψει" το "πόθεν έσχες" για τη γενόμενη αγορά. Αντίθετα, όταν πωλεί ιδιώτης, συμφέρον έχει να αναγράφεται το αληθές συμφωνημένο τίμημα, ώστε να εμφανίζεται το αληθές – μεγαλύτερο – ποσό της αγοραπωλησίας, προκειμένου να καλύψει το "πόθεν έσχες" για τυχόν μελλοντικές αγορές. Στην τελευταία περίπτωση, αυτός που έχει συμφέρον να ζητήσει την αναγραφή, ως τιμήματος, του μικρότερου ποσού της "αντικειμενικής αξίας", είναι ο αγοραστής, ο οποίος θέλει να αποφύγει την πληρωμή μεγαλύτερου φόρου μεταβίβασης και έχει πρόβλημα με το "πόθεν έσχες".

Στις περιπτώσεις αυτές οι Δικηγόροι και των δύο μερών, θα πρέπει να συνιστούν στους εντολείς τους την αναγραφή του αληθώς συμφωνηθέντος τιμήματος, ώστε να αποφύγουν μελλοντικές εμπλοκές, κυρίως εις βάρος του πωλητή.

#### **Στην πράξη συναντούμε δύο περιπτώσεις:**

α. 'Η ο πωλητής να αξιώσει την καταβολή του υποκρυπτόμενου τιμήματος σε μετρητά ή με τραπεζитική επιταγή, κατά την κατάρτιση του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου ή

β. Στην περίπτωση που ο αγοραστής δεν έχει να καταβάλει το **"υποκρυπτόμενο τίμημα"** σε μετρητά, συνήθως δίδει αξιόγραφο (συναλλαγματικές, επιταγές) και υπογράφεται ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ των συμβαλλομένων. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό συνήθως αναφέρεται είτε η αλήθεια είτε ότι το αληθές, "υποκρυπτόμενο" τίμημα αφορά πρόσθετες επισκευαστικές εργασίες και βελτιώσεις, ακόμη δε και «δάνειο».

Επειδή το ζήτημα είναι πολύ σοβαρό παραθέτουμε ενδιαφέρουσα σχετική νομολογία, που διευκολύνει στην κατανόηση και την αντιμετώπιση προβλημάτων που τυχόν θα προκύψουν: **«...επί πωλήσεως ακινήτου επί συμπεφωνημένω τιμήματι μείζονι του εν τω πέρι ταύτης συμβολαίω αναγραφομένου ως τοιούτου η αξίωσις του αγοραστού κατά του πωλητού βάσει της διατάξεως του αρθρ. 904 ΑΚ προς απόδοσιν του καταβληθέντος εκτός συμβολαίου μέρους του συμφωνηθέντος τιμήματος, λόγω ακυρότητας ως προς το μέρος τούτο της συμφωνίας ως εκ της μη τηρήσεως του απαιτούμενου υπό του νόμου τύπου, θεμελιούται εφ' όσον και καθ' όσον δια του εκτός συμβολαίου καταβληθέντος τιμήματος κατέστη πλουσιώτερος εις βάρος της περιουσίας του ο πωλητής, ως έχων διά του καταβληθέντος εις αυτόν εν τω συμβολαίω και εκτός συμβολαίου τιμήματος πλείονα των όσων εκέκτητο προ της πωλήσεως του ακινήτου, λαμβανομένου κατά την εν τω χρόνω της πωλήσεως αγοραίαν αυτού αξίαν...»** Σημειώσεις στο ΝοΒ: (1) Κατά διαφωνίαν μεταξύ των Α' τμ. Α.Π. 119/1972 ΝοΒ 20. 735 και Γ' τμ. Α.Π. 1095/1973 ΝοΒ 22.777. Ούτω, με την δοθείσαν ως άνω λύσιν και αι συναλλαγαί διευκολύνονται και αδικαίαι αποτρέπονται, κατ' εξουδετέρωσιν μάλιστα εν μέρει και των επιδιωχθέντων σκοπών του ν. 1587/1950. (ΟΛΑΠ 560/1974 ΝοΒ 1975, τ. 23, σελ. 147 επ.) «...από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 158, 159, 166, 180, 181, 361, 369, 514 και 1033 του ΑΚ συνάγεται ότι: α) όπου ο νόμος απαιτεί την τήρηση τύπου για την κατάρτιση της δικαιοπραξίας, ο τύπος απαιτείται για ολόκληρο το περιεχόμενό της, β) στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου υπόκειται όχι μόνο η εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου, αλλά και η ενοχική της πωλήσεώς του ως προς όλα τα ουσιώδη στοιχεία της, δηλαδή το πράγμα και το τίμημα και γ) η μη τήρηση του τύπου αυτού επιφέρει ακυρότητα της συμβάσεως, η οποία είναι απόλυτη και ερευνάται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. Συνεπώς δεν γεννάται κανένα δικαίωμα από τη σύμβαση, δηλαδή ούτε προς νόμιμη σύναψή της με την κατάρτιση αυτής ενώπιον συμβολαιογράφου ούτε προς αποζημίωση (ΑΠ 847/2003 ό.π., ΑΠ 1616/1999 ΝοΒ 48.1406, ΑΠ 95/1999 ΝοΒ 48.1396, ΑΠ 810/1998 ΕΛΔ 39.1620, ΑΠ 132/1971 ΝοΒ 19.620, Σούρλας στην ΕρμΑΚ άρθρο 369 αριθ. 2, 3, 38, 41, Ταμπάκης στον ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου άρθρο 369 αριθ. 6, 14, 22, 23). Εν προκειμένω η με το προαναφερόμενο περιεχόμενο και αίτημα υπό κρίση αγωγή κατά την μοναδική βάση της από την αθέτηση της συμβατικής από την πώληση υποχρέωσης του εναγομένου είναι απορριπτέα ως μη νόμιμη, διότι, εφόσον, κατά τα εκτιθέμενα στην αγωγή, η ενοχική σύμβαση πώλησης που είχε ως αντικείμενο τη μεταβίβαση του ποσοστού κυριότητας του εναγομένου επί του ανωτέρω διαμερίσματος (ακινήτου) στην ενάγουσα δεν περιεβλήθη το τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου, σύμφωνα με το άρθρο 369 ΑΚ, αλλά απλώς περιέχεται στο από 25ης Οκτωβρίου 2000 ιδιωτικό συμφωνητικό (έγγραφο), η σύμβαση αυτή είναι άκυρη και συνεπώς η ενάγουσα δεν δικαιούται να αξιώσει ούτε την εκπλήρωσή της με την νόμιμη κατάρτιση ενώπιον συμβολαιογράφου ούτε αποζημίωση από την εκ μέρους του εναγομένου αθέτηση της υποχρέωσής του προς εκπλήρωση αυτής...» (ΕφΑθ 8763/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 936, ΝΟΜΟΣ). «... Στην προκειμένη περίπτωση, όπως δέχθηκε το Εφετείο, με την προσβαλλομένη απόφασή του, ο ήδη αναιρεσείων με την από 2-6-1994 αγωγή του κατά του ήδη αναιρεσιβλήτου, αφού επικαλέσθηκε, ότι με το 4185/21-7-1989 πληρεξούσιο της

συμβολαιογράφου Θεσ/νίκης Μ.Π. χορήγησε στον αναιρεσίβλητο την ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα να πωλήσει σε τρίτο ή στον εαυτό του το σ' αυτή (αγωγή) περιγραφόμενο ακίνητό του (αγροτεμάχιο), συμφώνησε δε με τον αναιρεσίβλητο με το ταυτόχρονο ιδιωτικό συμφωνητικό το τίμημα πωλησεώς του στο ποσό των 3.000.000 δραχμών, από το οποίο ο αναιρεσίβλητος του κατέβαλε με την υπογραφή του παραπάνω ιδιωτικού συμφωνητικού το ποσό των 1.000.000 δραχμών, το δε υπόλοιπο ποσό των 2.000.000 δραχμών υποσχέθηκε να του το καταβάλει εντός τριών μηνών, καθώς επίσης ότι ο αναιρεσίβλητος με το 4858/1990 οριστικό συμβόλαιο της παραπάνω συμβολαιογράφου πώλησε στον εαυτό του το πιο πάνω ακίνητο όπως είχε δικαίωμα από το ως άνω πληρεξούσιο, με τίμημα, που αναγράφει στο συμβόλαιο, από 500.000 δραχμές, μη τηρήσας έτσι την παραπάνω από 21-7-1989 συμφωνία τους περί καθορισμού του τιμήματος σε 3.000.000 δραχμές, ζήτησε να υποχρεωθεί ο αναιρεσίβλητος και του καταβάλει το υπόλοιπο αυτό ποσό του τιμήματος από 2.000.000 δραχμές. Με τέτοιο ιστορικό και αίτημα η αγωγή αυτή, όπως δέχθηκε το Εφετείο, ήταν νόμω αβάσιμη, διότι η επικαλούμενη μεταξύ των διαδίκων συμφωνία, που έγινε με το παραπάνω ιδιωτικό συμφωνητικό και αφορούσε τον καθορισμό του τιμήματος πωλησεως ακινήτου, ήτοι σε ουσιώδες στοιχείο της πωλησεως, έπρεπε να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ο οποίος δεν τηρήθηκε και γι' αυτό αυτή είναι άκυρη. Έτσι, που έκρινε το Εφετείο, και στη συνέχεια, κατ' αποδοχή της κατά της πρωτόδικης αποφάσεως, που είχε αποφανθεί αντιθέτως, εφέσεως του αναιρεσιβλήτου, απέρριψε την αγωγή αυτή του αναιρεσειόντος, ως νόμω αβάσιμη, δεν παραβίασε τις παραπάνω ουσιαστικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνη του άρθρου 369 Α.Κ...» (ΑΠ 95/1999, ΝΟΜΟΣ). «...Νόμιμη αιτία διατήρησης του πλουτισμού συνιστά και το «αντάλλαγμα» που έχει δοθεί για την απόκτησή του (βλ. Μ. Σταθόπουλο, Αξίωσις αδικαιολογήτου πλουτισμού, 1972, σελ. 102 επ., 136 επ., 148 επ., τον ίδιο, σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ, άρθρ. 904 αριθμ. 39 επ., Ι. Δεληγιάννη – Π. Κορνηλάκη, ΕιδΕνοχΔίκ III (1992), σελ. 42, παρ. 318). Η έννοια του ανταλλάγματος έχει ιδιαίτερη πρακτική σημασία στην περίπτωση πώλησης ακινήτου με αναγραφόμενο τίμημα μικρότερο του πραγματικού. **Η αναζήτηση από τον αγοραστή του εκτός του συμβολαίου καταβληθέντος τιμήματος με τον αδικαιολόγητο πλουτισμό δεν είναι νόμιμη, όταν η αγοραία αξία του πωληθέντος ακινήτου ανέρχεται τουλάχιστον στο ύψος του πραγματικού τιμήματος, διότι το πωληθέν ακίνητο αποτελεί το αντάλλαγμα για το επιπλέον αυτό τίμημα. Η αναζήτηση είναι επιτρεπτή μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία αξία του ακινήτου** (βλ. Μ. Σταθόπουλο, ό.π., 137 τον ίδιο, σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο, ό.π., αριθμ. 4, ολ.ΑΠ 560/1974 ΝοΒ 23 (1975) 147, ΑΠ 1616/1999 ΕλλΔνη 41 (2000) 436, ΑΠ 1566/2001 ΕλλΔνη 43 (2002) 450, ΕφΘεσ 1984/1980 Αρμ ΛΕ' (1981) 288 ΠολΠρΘεσ 2383/1983 Αρμ ΛΖ' (1983) 1077...» (ΠΠΠρ 2709/2001 Αρμ 2002, τ. ΝΣΤ, σελ. 1456) «...για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με πώληση, στο συμβολαιογραφικό τύπο υπόκειται τόσο η εμπράγματα, όσο και η ενοχική σύμβαση κατά τα ουσιώδη αυτής στοιχεία, ήτοι το πράγμα και το τίμημα. Η μη τήρηση του τύπου τούτου για μέρος του τιμήματος καθιστά την μεν περί του μέρους αυτού συμφωνία άκυρη, την δε πώληση του ακινήτου εικονική, ως προς το ύψος του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Παρά ταύτα όμως, το επί πλέον καταβληθέν τίμημα δεν μπορεί να αναζητηθεί από τον αγοραστή με τη δικαιολογία ότι η ακυρότητα της περί αυτού συμφωνίας καθιστά την καταβολή του χωρίς νόμιμη αιτία (Ολομ. Α.Π. 560/1974), ενώ συνυπολογίζεται, προκειμένου να διαγνωσθεί αν υπάρχει δυσαναλογία των εκατέρωθεν παρόχων, σε περίπτωση που η πώληση προσβληθεί κατ' άρθρο 179 Α.Κ. ως καταπλεονεκτική. **Από αυτά συνάγεται ότι το εκτός συμβολαίου καταβληθέν τίμημα ακινήτου αποτελεί μέρος της αντιπαροχής του αγοραστή για την απόκτηση του πράγματος.** Άσχετα δε

από το κύρος της περί αυτού συμφωνίας, συνιστά ζημία του αγοραστή, την οποία ο πωλητής υποχρεούται να αποκαταστήσει, όταν ανακύπτει ευθύνη του για νομικά ελαττώματα του πωληθέντος. Εν προκειμένω, η προσβαλλόμενη απόφαση επιδίκασε στον αναιρεσίβλητο αποζημίωση λόγω νομικού ελαττώματος ενός οικοπέδου, που ο αναιρεσείων του πώλησε χωρίς να είναι κύριος αυτού. Η αποζημίωση διελάμβανε ολόκληρη τη συμφωνηθείσα αξία του ακινήτου, ήτοι το ποσό που αναγράφεται στο συμβόλαιο ως καταβληθέν τίμημα, αλλά και ένα περαιτέρω ποσό 7.987.277 δραχμών, που καταβλήθηκε ως υπερβάλλον τίμημα χωρίς να αναγράφεται σε αυτό. Δέχθηκε δε το δικαστήριο ότι το ποσό τούτο αποτελεί ζημία, την οποία υποχρεούται να αποκαταστήσει ο αναιρεσείων πωλητής, καθόσον έχει τη μορφή της «δαπάνης» στην οποία υποβλήθηκε ο αγοραστής για την απόκτηση του πράγματος...» (ΑΠ 847/2003 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ.1358, ΝΟΜΟΣ) «...**Η μη αναγραφή στο συμβόλαιο του πραγματικού τιμήματος επιφέρει ακυρότητα, η οποία είναι μερική και αφορά μόνο τη συμφωνία για το μη αναγραφόμενο τίμημα. Στην περίπτωση αυτή, όμως, μπορεί το αφανές τίμημα να αναζητηθεί από τον αγοραστή, κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, μόνο κατά το μέρος που αυτό υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου, διότι εφόσον ανταποκρίνεται σ' αυτήν δεν υπάρχει πλουτισμός** (ΑΠ 1126/2002 ΕΛΔ/νη 45.487, ΑΠ 1566/2001 ΕΛΔ/νη 43.450, ΑΠ 852/2000 ΕΛΔ/νη 41.1654, ΑΠ 1616/1999 ΕΛΔ/νη 41.436)...» (ΕφΑθ 4104/2005 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 263, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 617/2001 ΠειρΝομολογία 2002, τ. 23, σελ. 442, ΝΟΜΟΣ) «...**η συμφωνία για την πληρωμή μέρους του τιμήματος του πωληθέντος ακινήτου, που δεν έχει αναγραφεί στο πωλητήριο συμβόλαιο είναι άκυρη αν και αυτή δεν υποβληθεί στον συμβολαιογραφικό τύπο, ο δε πωλητής σε περίπτωση που πίστωσε μέρος του τιμήματος που αποκρύφτηκε δεν μπορεί να αξιώσει την καταβολή αυτού του επιπλέον τιμήματος δυνάμει μιας τέτοιας (άτυπης) συμφωνίας, ούτε την απόδοση κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις του μέρους του ακινήτου (ή της αξίας του) που αντιστοιχεί στον εν λόγω επιμέρους τίμημα** (ΑΠ 1566/2001 δημοσίευση Τράπεζα Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ με αριθμ. 308776, ΑΠ 904/2000, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 95/1999 ίδια Τράπεζα με αριθμό 278153, ΑΠ 810/1998 ΕλλΔνη 39.1620, 1616/1999 ΕλλΔνη 41.436, ΝοΒ 48.1406, 95/1999 ΝοΒ 48.1396). Στην αντίθετη περίπτωση, όταν δηλαδή έχει καταβληθεί το επιπλέον τίμημα τότε μπορεί να αναζητηθεί από τον αγοραστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού, μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία (ΑΠ 1616/1999 ό.π. ΑΠ 543/1996 ΕλλΔνη 39.1326)...» (ΠΠΛαρ 125/2002, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 3925/2003 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 267, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΗλείας 108/2002 ΑρχΝομ 2003, σελ. 375, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΡόδου 38/2006, ΝΟΜΟΣ) «...Σε περίπτωση πωλήσεως ακινήτου με συμφωνημένο τίμημα ανώτερο από το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο, η από το άρθρο 904 ΑΚ αξίωση του αγοραστή κατά του πωλητή, για απόδοση του παραπάνω τιμήματος κατά το μέρος που καταβλήθηκε εκτός συμβολαίου, λόγω ακυρότητας ως προς το μέρος αυτό της συμφωνίας, γιατί δεν τηρήθηκε και γι' αυτό ο απαιτούμενος από το νόμο (369, 159 εδ. α', 180 ΑΚ) συμβολαιογραφικός τύπος, θεμελιώνεται εφόσον και καθόσον με την καταβολή του μέρους αυτού έγινε πλουσιότερος σε βάρος της περιουσίας του αγοραστή ο πωλητής, γιατί έχει τώρα περισσότερα σε σχέση με την αγοραία αξία που είχε το ακίνητο κατά το χρόνο της πωλήσεως (ολ.ΑΠ 560/1974 ΝοΒ 23.147, ΑΠ 569/1987 ΝοΒ 36.1419). Επομένως, δεν υφίσταται η παραπάνω αξίωση του αγοραστή στην περίπτωση, κατά την οποία η αγοραία αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της πωλήσεως ήταν ίση ή μεγαλύτερη από το τίμημα που συμφωνήθηκε, δηλαδή το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο μαζί με το μέρος εκείνο που καταβλήθηκε εκτός συμβολαίου, αφού στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει οποιοσδήποτε

πλουτισμός του πωλητή (ΑΠ 569/1987 ΝοΒ 36.1419) (ΜΠΘεσ 241/1991 Αρμ 1991, τ. ΜΒ, σελ. 1080, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΑΡΑΔΟΘΕΙ ΑΞΙΟΓΡΑΦΑ**

«...Από τη διάταξη του άρθρου 873 ΑΚ προκύπτει ότι η αναφερόμενη σ' αυτή αυτοτελής και ετεροβαρής ενοχή από έγγραφη αφηρημένη υπόσχεση ή αναγνώριση χρέους γεννιέται στην περίπτωση που τα μέρη είχαν πρόθεση να δημιουργήσουν ενοχή ανεξάρτητη από την αιτία, πράγμα που θα εξακριβωθεί από αυτήν την ίδια τη δήλωση και τις περιστάσεις. Εξάλλου τέτοια πρόθεση μπορεί να προκύπτει και από τον τύπο που επέλεξαν τα μέρη, όπως είναι εκείνος της συναλλαγματικής η οποία κατεξοχήν ιδρύει αναιτιώδη ενοχή (Ολομ. ΑΠ 2088/1986). Και ναι μεν η ενοχή από συναλλαγματική είναι αναιτιώδης με την έννοια ότι η αιτία η οποία έδωσε αφορμή στην έκδοσή της, δεν αποτελεί κατ' αρχήν προϋπόθεση του κύρους της, όμως ο οφειλέτης ή κάθε τρίτος, που έχει έννομο συμφέρον να επικαλεσθεί το ανύπαρκτο της απαιτήσεως του δανειστή από τη συναλλαγματική, μπορεί να αποκαλύψει την αιτιώδη σχέση μεταξύ δανειστή και οφειλέτη, που αποτέλεσε την αιτία εκδόσεως και αποδοχής της συναλλαγματικής, καθώς και το ελάττωμα της αιτιώδους αυτής σχέσεως ως εκ του οποίου η απαίτηση του δανειστή στερείται νόμιμης αιτίας (904 ΑΚ). Στην προκείμενη περίπτωση στον πρώτο πρόσθετο λόγο της ανωτέρω ανακοπής κατά της με αριθμ. 303/1996 διαταγής του Δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας, επί της οποίας εκδόθηκε η προσβαλλόμενη απόφαση προβάλλεται έλλειψη νόμιμης αιτίας των συναλλαγματικών με βάση τις οποίες εκδόθηκε η διαταγή πληρωμής και τις οποίες (συναλλαγματικές) εξέδωσε ο αναιρεσείων, αποδέχθηκε η πρώτη των αναιρεσιβλήτων και τριτεγγυήθηκε ο δεύτερος αναιρεσίβλητος. Ειδικότερα οι ανακόπτοντες και τώρα αναιρεσίβλητοι υποστηρίζουν ότι η αποδοχή των συναλλαγματικών αυτών από την πρώτη αναιρεσιβλήτη, έγινε προς εξόφληση τμήματος πωληθέντος από τον αναιρεσείοντα στην πρώτη αναιρεσιβλήτη ακινήτου, το οποίο (τίμημα) δεν αναγράφεται στο πωλητήριο συμβόλαιο. Το Εφετείο, όπως προαναφέρθηκε, δέχθηκε με την προσβαλλόμενη απόφασή του ως αποδεικτικό πόρισμα, ότι οι συναλλαγματικές με βάση τις οποίες εκδόθηκε η ανακοπτόμενη διαταγή πληρωμής δεν έχουν νόμιμη αιτία έκδοσης, για το ποσό των 19.000.000 δραχμών, αφού τούτο αφορά τμήμα της προαναφερθείσας αγοραπωλησίας που συμφωνήθηκε μεν, πλην όμως δεν υποβλήθηκε στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που απαιτεί ο νόμος, έκρινε δε ότι, αφού αυτό δεν έχει καταβληθεί από την αγοράστρια και αποδέκτρια των συναλλαγματικών, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή αναιρεσείοντα παρότι η εκ συναλλαγματικής ενοχή είναι αναιτιώδης. Κρίνοντας έτσι το Εφετείο, δεν παραβίασε ευθέως ούτε εκ πλαγίου με έλλειψη σχετικής νόμιμης βάσεως τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 873 και 904 επ. ΑΚ. και ο περί του αντιθέτου λόγος αναιρέσεως κατά το μέρος αυτού με το οποίο γίνεται επίκληση παραβιάσεως των ανωτέρω ουσιαστικού δικαίου διατάξεων (πλημμέλειας εκ του άρθρου 559 αριθ.1 ΚΠολΔ) καθώς και επίκληση ελλείψεως νόμιμης βάσεως της εφετειακής αποφάσεως (πλημμέλειας εκ του άρθρου 559 αριθ. 19 ΚΠολΔ) είναι αβάσιμος...» (ΑΠ 1566/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 454, ΧρΙΔ 2002/Β, σελ. 24, ΝΟΜΟΣ). «...**Το μη αναγραφόμενο στο συμβόλαιο επί πλέον μέρος του συμφωνηθέντος τμήματος, αν δεν έχει καταβληθεί, δεν μπορεί να απαιτηθεί από τον πωλητή ούτε με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού (ΑΠ 1616/99, 810/1998) αφού ο αγοραστής εκ νομίμου αιτίας έλαβε ολόκληρο το πωληθέν ακίνητο με βάση το νομίμως συμφωνηθέν, ως καλυπτόμενο από τον τηρηθέντα τύπο, μικρότερο τμήμα, ώστε κατά το επί πλέον τμήμα ο μη καταβαλών αγοραστής δεν ωφελήθηκε χωρίς νόμιμη αιτία. Στην αντίθετη περίπτωση που το επί πλέον μέρος έχει**

καταβληθεί μπορεί να αναζητηθεί από τον αγοραστή με τις διατάξεις αυτές μόνο κατά το μέρος που υπερβαίνει την αγοραία (αληθινή) αξία του πωληθέντος ακινήτου (Ολ.ΑΠ 560/1974, ΑΠ 1126/2002 Δνη 2004/488, ΑΠ 1566/2001 Δνη 2002/454, ΠΠΑθ 6105/2006, ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 60). Επίσης με τις ίδιες ως άνω προϋποθέσεις εάν προς κάλυψη και είσπραξη του τιμήματος που δεν διαλαμβάνεται στο συμβόλαιο, εκδόθηκαν από τον πωλητή ή τρίτο ενεργούντα για λογαριασμό του πωλητή και έγιναν αποδεκτές από τον αγοραστή, ισόποσες συν/κές, μπορεί ο τελευταίος (αγοραστής), να επιδιώξει με αγωγή την αναγνώριση της ανυπαρξίας οφειλής και την απόδοση των συναλλαγματικών, με βάση τη διάταξη του άρθ. 904 ΑΚ, (Εφ.Θρακ. 221/2000 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, Εφ.Πατρών 307/74 ΕΕΝ 44.408, Αναστασιάδου, «Πιστ. Τίτλοι» παρ. 12, σημ. 106, σελ. 55, Δεληγιάννη – Κορνηλάκη, Ειδ. Ενοχ. Δίκαιο, τόμος Ι, σελ. 118-119, όπου και σχετικές παραπομπές σε νομολογία)...» (ΕφΔωδ 338/2005, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΝΟΜΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΠΩΛΟΥΜΕΝΟΥ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθ. 513, 514, και 516 ΑΚ, προκύπτει ότι η ευθύνη του πωλητή για νομικά ελαττώματα του πωληθέντος διαπλάθεται ως ευθύνη για τη μη εκπλήρωση της παροχής, εντεύθεν δε, έχουν εφαρμογή οι γενικές διατάξεις των άρθ. 380 και 382 ΑΚ, σύμφωνα με τις οποίες ο αγοραστής δικαιούται, εκτός άλλων, να ζητήσει αποζημίωση για τη μη εκπλήρωση (ΑΠ 847/2003 Δνη 44.1358). Περαιτέρω η αποζημίωση που προβλέπεται από τα άρθ. 297 και 298 ΑΚ, παρεχομένη από τον υπόχρεο σε χρήμα, περιλαμβάνει τόσο τη θετική ζημία όσο και το διαφυγόν κέρδος, που προσδοκάται με πιθανότητα και κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων. Για την πληρότητα της αγωγής, με την οποία επιδιώκεται η επιδίκαση διαφυγόντος κέρδους, τα περιστατικά που προσδιορίζουν την προσδοκία ορισμένου κέρδους, με βάση την, κατά την συνήθη πορεία των πραγμάτων, πιθανότητα, καθώς και τις ειδικές περιστάσεις όπως και τα ληφθέντα προπαρασκευαστικά μέτρα, πρέπει κατά το άρθ. 216 ΚΠολΔ, να εκτίθενται στην αγωγή. Δεν αρκεί η απλή επανάληψη των εκφράσεων του άρθ. 298 ΑΚ, ούτε η αναφορά του συνολικά φερόμενου ως διαφυγόντος κέρδους, αλλά απαιτείται η εξειδικευμένη κατά περίπτωση μνεία των συγκεκριμένων περιστάσεων και μέτρων, που καθιστούν πιθανό το κέρδος, ώστε να μπορεί να διαταχθεί απόδειξη (ΟΛΑΠ 22/1995 Δνη 36.1538, ΑΠ 849/2002 Δνη 43.1613)... Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθ. 514, 515 § 1 και 516 ΑΚ, προκύπτει ότι **η αξίωση του αγοραστή σε περίπτωση υπάρξεως νομικού ελαττώματος να ζητήσει αποζημίωση και πριν ακόμα του αφαιρεθεί με δικαστική απόφαση το πράγμα, καταλύεται, αν ο πωλητής ισχυρισθεί και αποδείξει ότι ο αγοραστής γνώριζε τα ελαττώματα του πράγματος που υπήρχαν κατά το χρόνο της πωλήσεως.** Όμως, ο από την πιο πάνω ενδοτικού δικαίου διάταξη του άρθ. 515 § 1 ΑΚ, καθιερούμενος λόγος απαλλαγής του πωλητή από την ευθύνη του για νομικά ελαττώματα του πωληθέντος πράγματος (τέτοια δε ευθύνη του πωλητή υπάρχει ιδίως στην περίπτωση που κύριος του πράγματος δεν είναι αυτός αλλά τρίτος (ΑΠ 2036/1966 ΝοΒ 35.1235) αδρανεί, αν οι συμβαλλόμενοι με την επιφύλαξη του άρθ. 518 ΑΚ έχουν συμφωνήσει διαφορετικά. Έτσι, σε περίπτωση πωλήσεως πράγματος, που στο πωλητήριο συμβόλαιο περιέχεται ο όρος ότι το πωλούμενο μεταβιβάζεται "ελεύθερο διεκδικήσεως ή δικαιώματος τρίτου", ο πωλητής υπέχει υποχρέωση να αποζημιώσει τον αγοραστή για τα νομικά ελαττώματα του πωληθέντος πράγματος και αν ακόμα ο τελευταίος γνώριζε αυτά (ΕφΑθ 5776/2000 Δνη 42.817, ΕφΑθ 7237/1980 ΝοΒ 28.1584)... **Ως ζημία που πρέπει κατά τα άρθ. 516 και 382 ΑΚ να αποκατασταθεί, νοείται κάθε προς το χειρότερο μεταβολή της περιουσίας του αγοραστή από τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή, η οποία μπορεί να προέρχεται είτε από το τίμημα του πράγματος που καταβλήθηκε, είτε από τις δαπάνες στις οποίες υποβλήθηκε ο αγοραστής για να το**

**αποκτήσει.** Ως εκ τούτου, προκειμένου να χωρήσει η αποκατάσταση, αρκεί να διαπιστωθεί ότι επήλθε ζημία και ότι αυτή τελεί σε αιτιώδη σύνδεσμο με την αθέτηση της συμβάσεως. Περαιτέρω, από τα άρθρ. 369, 513 και 1033 ΑΚ, συνάγεται ότι για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με πώληση, στο συμβολαιογραφικό τύπο υπόκειται τόσο η εμπράγματη, όσο και η ενοχική σύμβαση κατά τα ουσιώδη αυτής στοιχεία, ήτοι το πράγμα και το τίμημα. Η μη τήρηση του τύπου τούτου για μέρος του τιμήματος καθιστά τη μεν περί του μέρους αυτού συμφωνία άκυρη, την δε πώληση του ακινήτου εικονική ως προς το ύψος του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Συνάγεται επίσης από αυτά ότι το εκτός συμβολαίου καταβληθέν τίμημα ακινήτου αποτελεί μέρος της αντιπαροχής του αγοραστή για την απόκτηση του πράγματος. Άσχετα δε από το κύρος της περί αυτού συμφωνίας, συνιστά ζημία του αγοραστή, την οποία ο πωλητής υποχρεούται να αποκαταστήσει, όταν ανακύπτει ευθύνη του για νομικά ελαττώματα του πωληθέντος (ΑΠ 847/2003 Δνη 44.1358)...» (ΕφΑθ 2922/2004 ΕλλΔνη 2007, σελ 621, ΝΟΜΟΣ) «...από τη διάταξη του άρθρου 516 εδαφ. α' ΑΚ που ορίζει ότι "ο πωλητής δεν ευθύνεται για τα νομικά ελαττώματα που υπάρχουν κατά το χρόνο της πώλησης, αν ο αγοραστής τα γνώριζε", προκύπτει ότι, **η γνώση του ελαττώματος από τον αγοραστή, μεταβάλλει την μη εκπλήρωση της υποχρέωσης του πωλητή που απορρέει από την ΑΚ 514, να μεταβιβάσει δηλαδή το αντικείμενο της πώλησης ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου, σε ανυπαίτια, οπότε στην περίπτωση αυτή έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρου 380 ΑΚ, που ρυθμίζει το ζήτημα της ανυπαίτιας αδυναμίας παροχής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις.** Βασική συνέπεια εφαρμογής της διάταξης αυτής, είναι η απαλλαγή αμφοτέρων των συμβληθέντων δηλαδή τόσο του πωλητή όσο και του αγοραστή από την υποχρέωση εκπλήρωσης των παροχών τους. Αν ο δανειστής της αδύνατης παροχής δηλαδή ο αγοραστής, είχε ήδη καταβάλει τη δική του παροχή, η μεταγενέστερη απόσβεση της υποχρέωσής του σημαίνει ότι εκλείπει η νόμιμη αιτία της περιουσιακής αυτής μετακίνησης και επομένως ο οφειλέτης της αδύνατης παροχής, δηλαδή ο πωλητής, έγινε αδικαιολόγητα πλουσιότερος σε βάρος του αντισυμβαλλομένου του. Κατά ρητή δεν πρόβλεψη στη διάταξη του άρθρου 380 ΑΚ, τεθείσα προς άρση πάσης αμφιβολίας ότι πράγματι στην περίπτωση αυτή ελλείπει η κατά το άρθρο 904 ΑΚ νόμιμη αιτία διατηρήσεως του πλουτισμού και ότι αυτός πρέπει να επιστραφεί, ορίζεται ότι ο αντισυμβαλλόμενος αναζητεί την τυχόν καταβληθείσα αντιπαροχή του κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό...» (ΑΠ 900/2008, ΝΟΜΟΣ) «...**Ως νομικό ελάττωμα θεωρείται τόσο η έλλειψη κυριότητας του πωλητή στο πωλούμενο πράγμα, όσο και η ύπαρξη οποιουδήποτε δικαιώματος είτε εμπραγμάτου είτε ενοχικού, τρίτου που περιορίζει το περιεχόμενο της εν λόγω κυριότητας.** Έτσι νομικό ελάττωμα υπάρχει και όταν ο πωλητής, αντί δικαιώματος πλήρους κυριότητας στο πωλούμενο ακίνητο, έχει σ' αυτό το από το προϊσχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο προβλεπόμενο δικαίωμα εμφυτεύσεως, το οποίο παρέχει μεν σ' αυτόν, ως δικαιούχο του δικαιώματος αυτού (εμφυτευτή), εξουσία ανάλογη σχεδόν με αυτή του κυρίου (εξουσία χρήσης, κάρπωσης και γενικά ελεύθερης ενέργειας πάνω στο ακίνητο υπό τον όρο της μη χειροτέρευσής του), έχει όμως αυτός αντιστοίχως υποχρέωση προς καταβολή ετησίου τελέσματος (χρηματικού ποσού ή μέρους των καρπών του κτήματος), ενώ εξάλλου παρέχεται στον φιλό κύριο του εδάφους το δικαίωμα να ζητήσει την εξαγορά του δικαιώματος εμφυτεύσεως (άρθρ. 58 και 60 του ΕισΝΑΚ). Αν υπάρχει νομικό ελάττωμα ο πωλητής ευθύνεται σε αποζημίωση του αγοραστή, ο οποίος έχει όσα δικαιώματα έχει ο δανειστής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις και ιδίως σε περίπτωση υπερημερίας ή υπαίτιας αδυναμίας του οφειλέτη, δικαιούμενος ειδικότερα να ζητήσει αποζημίωση για κάθε ζημία (θετική ή αποθετική) που υπέστη εξαιτίας της αθετήσεως της προαναφερόμενης υποχρέωσης του πωλητή. **Η ευθύνη του πωλητή για το νομικό ελάττωμα είναι αντικειμενική, δηλαδή ανεξάρτητη από τη γνώση ή την έστω και ανυπαίτια άγνοια αυτού (πωλητή) περί της υπάρξεώς του. Μόνο δε θετική γνώση του αγοραστή για το νομικό ελάττωμα κατά το χρόνο της συνάψεως της**



πωλήσεως επιφέρει, κατά το άρθρο 515 εδ. α' ΑΚ, απαλλαγή του πωλητή από την εν λόγω ευθύνη του, ενώ δεν αρκεί ούτε η έστω και υπαίτια άγνοια του αγοραστή...» (ΑΠ 693/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΠΩΛΗΣΗ ΑΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟ – ΔΗΜΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ** «...Κατά το άρθρο 74 του πδ της 11/12 Νοεμβρίου 1929 περί Διοίκησης Κτημάτων - όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 του ν. 338/1943 -, και ισχύει και ως προς τους Ο.Τ.Α. (άρθρο 3 του ΝΔ 31/1968), ορίζεται ότι: Η Δ.Δ.Κ. (Διοίκηση Δημοσίων Κτημάτων) δεν ευθύνεται απέναντι του αγοραστή δ' οιονδήποτε εκνίκησιν του κτήματος, ουδέ δια την εν γένει κατάστασιν αυτού ή τα επ' αυτού υφιστάμενα βάρη ή δουλείας. Επί εκνικήσεων επιστρέφεται το καταβληθέν τίμημα απόκως και διαγράφεται ο αγοραστής ως προς το υπόλοιπον εκ των χρηματικών καταλόγων. Επί μερικής εκνικήσεως επιστρέφεται ανάλογον ποσόν οριζόμενον υπό της Δ. Επιτροπής, χωρίς να αποκλείεται η προσφυγή εις το Δικαστήριον". Εξάλλου, με το πρώτο άρθρο του ν. 2462/1997, (ΦΕΚ 25/26.2.1997 τ. Α) κυρώθηκε και έχει την ισχύ που ορίζει το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, το Διεθνές Σύμφωνο για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα, που υιοθετήθηκε από τη Γενική Συνέλευση των Ηνωμένων Εθνών στη Νέα Υόρκη στις 16.12.1966. Με το τρίτο άρθρο του ίδιου νόμου ορίστηκε, ότι η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή ου στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, του δε Συμφώνου που κυρώνεται από την πλήρωση των προϋποθέσεων του άρθρου 49 παρ. 2 αυτού, που ορίζει ότι για κάθε κράτος που θα επικυρώσει το παρόν Σύμφωνο ή θα προσχωρήσει σε αυτό μετά την κατάθεση του 35ου οργάνου επικύρωσης ή προσχώρησης, το παρόν σύμφωνο τίθεται σε ισχύ τρεις μήνες μετά την ημέρα κατάθεσης του δικού του οργάνου επικύρωσης ή προσχώρησης. Στο άρθρο 2 παρ. 3 του ως άνω συμφώνου ορίζεται: "Τα Συμβαλλόμενα Κράτη στο παρόν Σύμφωνο αναλαμβάνουν την υποχρέωση: **α)** να εγγυώνται ότι κάθε άτομο του οποίου τα δικαιώματα και οι ελευθερίες που αναγνωρίζονται στο παρόν σύμφωνο παραβιασθούν, θα έχει στη διάθεσή του μία πρόσφορη προσφυγή, ακόμα και εάν η παραβίαση θα έχει διαπραχθεί από πρόσωπα που ενεργούν υπό την επίσημη κρατική ιδιότητά τους, **β)** να εγγυώνται ότι η αρμόδια δικαστική, διοικητική, νομοθετική ή οποιαδήποτε άλλη αρμόδια αρχή σύμφωνα με τη νομοθεσία του Κράτους θα αποφαίνεται πράγματι σχετικά με τα δικαιώματα του προσφεύγοντος και να προωθήσουν τη δυνατότητα δικαστικής προσφυγής, **γ)** να εγγυώνται την εκτέλεση, από τις αρμόδιες αρχές, κάθε απόφασης που θα έχει κάνει δεκτή τη σχετική προσφυγή. Ακολούθως, στο άρθρο 14 παρ. 1 του ίδιου ως άνω Συμφώνου ορίζεται ότι κάθε πρόσωπο έχει το δικαίωμα η υπόθεσή του να δικαστεί δίκαια και δημόσια από αρμόδιο, ανεξάρτητο και αμερόληπτο δικαστήριο, που έχει συσταθεί με νόμο, το οποίο θα αποφασίσει για το βάσιμο κάθε κατηγορίας σχετικά με ποινικό αδίκημα, η οποία έχει απαγγελθεί εναντίον του, καθώς και για αμφισβητήσεις δικαιωμάτων και υποχρεώσεων αστικού χαρακτήρα". Προς τη διάταξη αυτή συμπορεύεται και το δικαίωμα πρόσβασης σε δικαστήριο, που καθιερώνεται με το άρθρο 6 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ) η οποία κυρώθηκε με το ν.δ. 53/1974, καθώς και το άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος. Οι ως άνω διατάξεις δεν ιδρύουν μόνο διεθνή ευθύνη των συμβαλλομένων κρατών, αλλά έχουν άμεση εφαρμογή και υπερνομοθετική ισχύ, άρα θεμελιώνουν απευθείας δικαιώματα υπέρ των προσώπων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής τους, καθόσον οι υποχρεώσεις που επιβάλλουν σε όλα τα αρμόδια πολιτειακά όργανα των κρατών είναι σαφείς και συγκεκριμένες. **Από τους ως άνω κανόνες που καθιερώνουν την αποτελεσματική δικαστική προστασία έπεται ότι δεν εφαρμόζεται και θεωρείται ως καταργηθείσα η αναφερόμενη στην πρώτη σκέψη διάταξη του άρθρου 74 του Π.Δ. της 11/12 Νοεμβρίου 1929 περί Διοίκησης Δημοσίων Κτημάτων, το οποίο επομένως δεν ισχύει ούτε για τους Ο.Τ.Α. καθώς στερεί τους πολίτες από το δικαίωμα να έχουν μία πρόσφορη και ισότιμη προσφυγή στα Δικαστήρια.** Το Ειρηνοδικείο Λάρισας που απέρριψε το ισχυρισμό του εναγομένου Δήμου Λ. με την ίδια ως άνω αιτιολογία και δεν εφάρμοσε στην προκειμένη περίπτωση το άρθρο 74 του Π.Δ. της 11/12 Νοεμβρίου 1929 περί

Διοίκησης Δημόσιων Κτημάτων, δεν έσφαλε και ορθώς ερμήνευσε το νόμο, ο δε αντίστοιχος λόγος εφέσεως του εκκαλούντος δήμου θα πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος...» (ΠΠΛάρισας 244/2005, ΝΟΜΟΣ).

#### ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΠΩΛΟΥΜΕΝΟΥ

«...Κατά το άρθρο 534 ΑΚ, το οποίο, καθώς και όσα περί πωλήσεως αναφέρονται πιο κάτω, διαχρονικώς έχουν εφαρμογή στην εξεταζόμενη υπόθεση, όπως αυτά είχαν πριν αντικατασταθούν με το άρθρο 1 του ν. 3043/2002, ο πωλητής ευθύνεται αν, κατά το χρόνο που ο κίνδυνος μεταβαίνει στον αγοραστή, το πράγμα που πουλήθηκε έχει πραγματικά ελαττώματα που αναιρούν ή μειώνουν ουσιαδώς την αξία ή τη χρησιμότητά του. **Ως πραγματικό ελάττωμα, κατά τη διάταξη αυτή, νοείται η επί τα χείρω παρέκκλιση του πράγματος από την ομαλή αυτού κατάσταση, που οφείλεται κατά κανόνα στον ατελή τρόπο κατασκευής και που έχει ως συνέπεια αρνητική επίπτωση στην αξία του πράγματος ή στη χρησιμότητα αυτού, ενόψει των συνομολογηθέντων με τη σύμβαση της πωλήσεως.** Ανεξάρτητα, όμως, από την ύπαρξη ελαττωματικότητας στην υλική υπόσταση του πράγματος, ελάττωμα πραγματικό υπάρχει και όταν η ατέλεια αυτού ανάγεται στη νομική του κατάσταση, εφόσον τούτο δεν προέρχεται από δικαίωμα τρίτου, όπως όταν πρόκειται για αυθαίρετη οικοδομή ή για αυθαίρετο κατασκευάσμα επί ακινήτου (Ολ.ΑΠ 29/90, ΑΠ 1291/2000). Κατά το άρθρο δε 540 ΑΚ, **στις περιπτώσεις ευθύνης του πωλητή για πραγματικό ελάττωμα ή για έλλειψη συμφωνημένης ιδιότητας, ο αγοραστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει είτε την αναστροφή της πώλησης είτε τη μείωση του τιμήματος.** Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 554 και 555 εδ. α' ΑΚ προκύπτει, ότι οι αγωγές του αγοραστή για αναστροφή ή μείωση του τιμήματος ή για αποζημίωση λόγω ελαττώματος ή ελλείψεως συμφωνημένης ιδιότητας παραγράφονται μετά την πάροδο δύο ετών για τα ακίνητα, η παραγραφή δε αυτή αρχίζει από την παράδοση του πράγματος στον αγοραστή. Όμως, κατά τη διάταξη του άρθρου 557 ΑΚ, ο πωλητής δεν μπορεί να επικαλεστεί την πιο πάνω παραγραφή των δύο ετών αν απέκρυψε με δόλο το ελάττωμα ή την έλλειψη της συμφωνημένης ιδιότητας, οπότε η παραγραφή των παραπάνω αγωγών, σύμφωνα με τη γενική διάταξη του άρθρου 149 ΑΚ, είναι εικοσαετής. Δόλια απόκρυψη, κατά την έννοια της παραπάνω διάταξης, υπάρχει όταν ο πωλητής, κατά το χρόνο μεταθέσεως του κινδύνου στον αγοραστή, δηλαδή, προκειμένου για ακίνητο, κατά το χρόνο της παραδόσεώς του ή της μεταγραφής του, αν η μεταγραφή της πωλήσεως έγινε πριν από την παράδοση (άρθρο 522 ΑΚ), καίτοι γνωρίζει ή βασίμως υποπτεύεται την ύπαρξη πραγματικών ελαττωμάτων που αναιρούν ή μειώνουν την αξία ή τη συνήθη ή κατά τη σύμβαση προβλεπόμενη χρησιμότητά του και επιπλέον ότι η ανακοίνωση των ελαττωμάτων ή της ελλείψεως της ιδιότητας θα απέτρεπε τον αγοραστή που τα αγνοούσε, από την αγορά του πράγματος, δεν ανακοινώνει στον αγοραστή το ελάττωμα ή την έλλειψη, για να μην αρνηθεί εκείνος την κατάρτιση της συμβάσεως...» (ΑΠ 1341/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Στην έννοια του πραγματικού ελαττώματος κατατάσσεται η εν γένει ελαττωματική κατασκευή του πωλούμενου πράγματος, η οποία κατά κρίση αντικειμενική καθιστά το πράγμα ελαττωματικό, για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται στις συναλλαγές, λαμβανομένου υπόψη και του σκοπού στον οποίο απέβλεψαν οι συμβαλλόμενοι. Το χαρακτηριστικό του ελαττώματος είναι η ατέλεια του πράγματος κατά τον κρίσιμο χρόνο ευθύνης του πωλητή και ότι η ατέλεια αυτή έχει αρνητική επίδραση πάνω στην αξία ή τη χρησιμότητά του (βλ. ΕφΘρ 325/1996, Αρμ 1996.1211). Λόγω πραγματικών ελαττωμάτων ή ελλείψεως συμφωνηθείσας ιδιότητος, **η ευθύνη του πωλητή είναι αντικειμενική, ήτοι υφίσταται ανεξαρτήτως ενδεχομένου πταίσματος αυτού, προκύπτει δε εκ μόνου του γεγονότος της υπάρξεως των ελλείψεων του πράγματος** (ΑΠ 777/1991 ΕλλΔνη 33.147). Πέραν τούτων ο **χαρακτηρισμός κτιρίου ως διατηρητέου αποτελεί πραγματικό ελάττωμα.** Ο πωλητής έχει ευθύνη και πριν από την κήρυξη ως διατηρητέου, εφόσον στο μεταξύ

είχε αρχίσει η σχετική διαδικασία, (ΟΛΑΠ 29/1990 ΕλλΔνη 32.53). Ακόμη συνιστά πραγματικό ελάττωμα ο χαρακτηρισμός κτιρίου, που βρίσκεται μέσα στο πωλούμενο ακίνητο, ως διατηρητέου, έστω και αν ο χαρακτηρισμός αυτός δεν είχε ολοκληρωθεί κατά τον χρόνο μεταστάσεως του κινδύνου, εφόσον συντρέχουν ήδη παράγοντες που τείνουν, κατ' αιτιώδη διαδρομή, στη σύντομη τελείωση του ελαττώματος (χαρακτηρισμός με διάταγμα που δημοσιεύθηκε μετά την πώληση, βάσει όμως διαδικασίας που είχε προηγηθεί (ΑΠ 270/1989 ΕλλΔνη 31.336). Περαιτέρω, κατά την έννοια των άρθρων 534, 540, 541 και 543 του ΑΚ, αν υπάρχει πραγματικό ελάττωμα ή λείπει συμφωνημένη ιδιότητα του πωλούμενου, έχει, μεταξύ άλλων, ο αγοραστής το δικαίωμα να ζητήσει τη μείωση του τιμήματος, καθώς και αποζημίωση. **Όταν το τίμημα συμπίπτει με την αγοραστική αξία του πράγματος, το τίμημα θα μειωθεί κατά τη διαφορά της αξίας του ελαττωματικού και μη ελαττωματικού πράγματος** (βλ. ΕφΑθ 5655/1995, ΕλλΔνη 37.1437, βλ. επίσης Βογόπουλο σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, αρθρ. 54, αρ. 2). **Όταν, όμως, το τίμημα που συμφωνήθηκε δεν συμπίπτει με την αγοραστική αξία του πράγματος, στη θεωρία και τη νομολογία έχει επικρατήσει η μέθοδος του σχετικού υπολογισμού, σύμφωνα με την οποία προσδιορίζεται η αντικειμενική αξία του πράγματος με το ελάττωμα αφενός και χωρίς το ελάττωμα αφετέρου. Ύστερα διαπιστώνεται η μεταξύ των δύο αυτών αναλογική σχέση και με βάση αυτή μειώνεται το τίμημα. Με τον τρόπο αυτό διαφυλάσσεται η θέληση των συμβαλλομένων σχετικά με τον καθορισμό του τιμήματος** (βλ. ΑΠ 642/1992, ΕλλΔνη 35.1365, ΑΠ 127/1991, ΝοΒ 40.865, ΕφΘεσ 1641/1999, Αρμ 1999.1193, ΕφΘεσ 781/1999, Αρμ 1999.800, ΕφΘεσ 1085/1995, Αρμ 1995.760, Δεληγιάννης-Κορνηλάκης, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, έκδ. 1992, τόμ 1, σ. 237 επ.). Με την αξίωση για μείωση του τιμήματος ο αγοραστής διώκει την ελάττωση του τιμήματος που συμφωνήθηκε με την επιστροφή μέρους που τυχόν καταβλήθηκε ή με την άφεση μέρους του οφειλόμενου ακόμη (βλ. ΕφΘεσ 1167/1997, Αρμ 1999.661, Δεληγιάννη-Κορνηλάκη, ό.π., σ. 238, Βογόπουλο, σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, αρθρ. 540, αρ. 1). Περαιτέρω, για να είναι ορισμένη η αγωγή μειώσεως πρέπει να αναφέρεται όχι μόνο η αξία του πράγματος με το ελάττωμα και χωρίς αυτό, αλλά και το τίμημα, ώστε κατά τη μείωση να ληφθεί υπόψη η σχέση τους. Η αγωγή που δεν περιέχει τα στοιχεία προσδιορισμού του μεγέθους της μείωσης είναι απορριπτέα ως αόριστη (βλ. ΑΠ 127/1991, ό.π., ΕφΘρ 325/1996, ό.π., ΕφΘεσ 1085/1995, ό.π., ΕφΑθ 9057/1986, ΕλλΔνη 28.1286, Δεληγιάννη-Κορνηλάκη, ό.π., σ. 236). Τέλος, στην περίπτωση που ασκείται αγωγή από τον αγοραστή που κατέβαλε το τίμημα, η αξίωσή του, αφού στρέφεται στην αναζήτηση του ποσού κατά το οποίο πρέπει να μειωθεί το τίμημα, είναι χρηματική απαίτηση και έτσι θεμελιώνεται αξίωση από τόκους, που οφείλονται από την επίδοση της αγωγής (βλ. έτσι ΑΠ 480/1974, ΝοΒ 23.25, ΕφΘεσ 1085/1995, ό.π., Βογόπουλου, ό.π., αρ. 37)...)» (ΠΠΡόδου 246/2006, ΝΟΜΟΣ).

## **ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΠΩΛΗΣΗΣ**

### **ΕΝΝΟΙΑ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ**

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 166 ΑΚ, το προσύμφωνο είναι σύμβαση, δια της οποίας τα μέρη υποχρεούνται να συνάψουν ορισμένη σύμβαση. Προκύπτει, έτσι, σαφώς ότι το προσύμφωνο, ως παράγον υποχρέωση προς παροχή, συνιστάμενη στην κατάρτιση της οριστικής συμβάσεως, αποτελεί ενοχική – υποσχετική σύμβαση. Η σύναψη της σκοπούμενης οριστικής συμβάσεως επιφέρει απόσβεση της εκ του προσυμφώνου ενοχής...» (ΑΠ 1500/2008, ΝΟΜΟΣ). «...**Το προσύμφωνο πώλησης ακινήτου αποβλέπει στη δημιουργία νομικής δέσμευσης για τη σύναψη της οριστικής σύμβασης στο μέλλον** (ΕφΘεσ 1788/98 Αρμ. 52.798), υποβάλλεται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για την (κύρια) σύμβαση, η οποία πρέπει να συναφθεί, και είναι αυτοτελής και αυθύπαρκτη σύμβαση, από την οποία δημιουργείται τέλεια ενοχή και γεννιέται υποχρέωση για

τους συμβαλλομένους προς κατάρτιση της κύριας σύμβασης (ΑΠ 2123/84 ΝοΒ 33.1169)...» (ΕφΛαρ 538/2000, ΝΟΜΟΣ) «...η κύρια υποχρέωση που απορρέει από το προσύμφωνο, είναι η υποχρέωση των μερών να συμπράξουν για την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης. Στο αποτέλεσμα αυτό αποβλέπουν τελικά τα μέρη...» (ΕφΑθ 1704/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1704) «...κατά το χρονικό διάστημα από την κατάρτιση του προσυμφώνου μέχρι τη σύναψη της οριστικής συμβάσεως, ο υπόχρεος από το προσύμφωνο προς περιουσιακή επίδοση με την οριστική σύμβαση διατηρεί πλήρη την εξουσία νομικής και πραγματικής διαθέσεως του αντικειμένου της οριστικής συμβάσεως (βλ. Αθ. Κρητικού, "Το προσύμφωνον", σελ. 233). Έτσι, ο πωλητής από προσύμφωνο πώλησεως κινητού ή ακινήτου πράγματος μπορεί να πωλήσει και να μεταβιβάσει περαιτέρω σε τρίτον το αυτό πράγμα. Ο δανειστής από προσύμφωνο δεν αποκτά ενοχικό δικαίωμα υπέρτερο έναντι οποιουδήποτε άλλου ενοχικού δανειστή. Στην περίπτωση όμως αυτή της μη εκπληρώσεως της ενοχής από το προσύμφωνο, εφαρμόζονται αναλογικά οι γενικές διατάξεις του Α.Κ και συγκεκριμένα των άρθρων 330 επ., 335 επ. και 362 επ. Ειδικά δε στην περίπτωση της μεταβιβάσεως του περιουσιακού αντικειμένου (κινητού ή ακινήτου) του προσυμφώνου από τον πωλητή σε τρίτο, υπάρχει υπαίτιος αδυναμία παροχής αυτού (πωλητή), οπότε αυτός ευθύνεται σύμφωνα με το άρθρο 335 του ΑΚ σε αποζημίωση του δανειστή (αγοραστή από το προσύμφωνο). Ως παροχή εδώ θεωρείται όχι η σύμπραξη για τη σύναψη της οριστικής συμβάσεως, η οποία αποτελεί κατά κυριολεξία την οφειλόμενη παροχή από το προσύμφωνο, αλλά η παροχή από τη σκοπούμενη οριστική σύμβαση. Η άσκηση της αξιώσεως για αποζημίωση από τον από προσύμφωνο δανειστή δεν προϋποθέτει προηγούμενη σύναψη της οριστικής συμβάσεως, ότι η σχετική αξίωση δεν πρόκειται να εκπληρωθεί (βλ. Αθ. Κρητικού, ό.π., σελ. 341). Στις περιπτώσεις που γεννάται σε βάρος του οφειλέτη από προσύμφωνο, που ενήργησε αντισυμβατικώς, υποχρέωση αποζημιώσεως του άλλου μέρους για μη εκπλήρωση του προσυμφώνου, όπως επί υπαίτιας αδυναμίας, υπερημερίας κλπ., η οφειλόμενη αποζημίωση συνίσταται στο λεγόμενο θετικό διαφέρον ή διαφέρον εκπληρώσεως από την οριστική σύμβαση, δηλαδή ο δανειστής που ζημιώθηκε δικαιούται να αξιώσει ό,τι θα είχε εάν δεν υπήρχε η αντισυμβατική συμπεριφορά του οφειλέτη. Στο παραπάνω διαφέρον περιλαμβάνεται τόσο η θετική ζημία όσο και το διαφυγόν κέρδος (ΑΚ 298)...» (ΕφΑθ 2696/1998 ΕλλΔνη 1998, τ. 39, σελ. 665, ΝΟΜΟΣ) **ΤΥΠΟΣ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1033 και 166 ΑΚ προκύπτει ότι **το προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, ως τελεία σύμβαση υποβάλλεται, με ποινή ακυρότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 159 και 180 ιδίου κώδικα, στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου...**» (ΑΠ 328/2009, ΝΟΜΟΣ, ΧρΙΔ2009/Θ, σελ. 795). **ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΜΕ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟ** «...Η δήλωση βουλήσεως του εκ προσυμφώνου πωλητή, με την οποίαν αυτός αναλαμβάνει έναντι του αντισυμβαλλομένου του να συνάψει ορισμένη σύμβαση περί μεταβιβάσεως ακινήτου, μπορεί να γίνει και δια πληρεξουσίου (αντιπροσώπου) σύμφωνα με το άρθρο 211 ΑΚ. Σ' αυτή την περίπτωση, η δήλωση του αντιπροσωπευομένου προς τον εξουσιοδοτούμενο (πληρεξουσιότητα), για να είναι έγκυρη η εν συνεχεία καταρτισθείσα μεταξύ του αντιπροσώπου και του τρίτου σύμβαση προσυμφώνου, με την οποία ο αντιπρόσωπος υπόσχεται, στο όνομα του αντιπροσωπευομένου, ότι ο τελευταίος υποχρεούται να μεταβιβάσει στον τρίτο ορισμένο ακίνητο, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που απαιτείται για την κατάρτιση της κυρίας σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 217 εδ. β, 158, 159 εδ. α και 180 ΑΚ, οι οποίες αποσκοπούν τόσο στην προστασία του δικαιοπρακτούμενου αντιπροσωπευομένου, στο όνομα και για λογαριασμό του οποίου ενήργησε ο άμεσος αυτού αντιπρόσωπος, όσο και στην προστασία των συναλλαγών (Ολ.ΑΠ 19/2003). Η επιφύλαξη της ΑΚ 217 παρ. 2 ("εφόσον δεν συναγεται κάτι άλλο") δεν εννοεί ιδιωτική συμφωνία μη τήρησης του (από διάταξη νόμου προβλεπόμενου) τύπου της πληρεξουσιότητας, διότι οι διατάξεις που επιβάλλουν

συστατικό τύπο, άρα, για την ταυτότητα του λόγου, και η ΑΚ 217 παρ. 2, που αναφέρεται στον σκοπό του τύπου της επιχειρητέας από τον πληρεξούσιο δικαιοπραξίας, αποσκοπούν στην προστασία των συναλλασσομένων από εσπευσμένες και επιπόλαιες αποφάσεις, αλλά και στην ασφάλεια των συναλλαγών και είναι, συνεπώς, διατάξεις δημόσιας τάξης (ius cogens, ΑΚ 3), και δεν μπορούν να εκτοπισθούν από την ιδιωτική βούληση. Η εκδοχή αυτή δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι η διάταξη του άρθρου 217 παρ. 2 ΑΚ έχει εφαρμογή, όπως από αυτή προκύπτει, μόνον στην περί πληρεξουσιότητας μονομερή, δικαιοπραξία, η οποία είναι ίδια και αυτοτελής, όχι δε και στην διάφορη αυτής σύμβαση εντολής και αν ακόμη η τελευταία έχει ως περιεχόμενο την "εντολή για άμεση αντιπροσώπευση" στην κατάρτιση τυπικής δικαιοπραξίας και αν, δηλαδή, επί της συμβάσεως αυτής (εντολής) στηρίζεται η πληρεξουσιότητα. Και τούτο γιατί από τις διατάξεις των άρθρων 713 επ. ΑΚ συνάγεται ότι η εξώδικη εντολή (με σαφή δράση "προς τα έξω") είναι σύμβαση μη υποβαλλόμενη σε κάποιον τύπο και έχει ως μόνο δικαιοπρακτικό αποτέλεσμα την υποχρέωση του εντολοδόχου να διεξαγάγει την ανατεθείσα υπόθεση του εντολέα, οποιασδήποτε φύσης (είτε νομικής είτε υλικής), ενώ μόνο η πληρεξουσιότητα δίνει εξουσία "προς τα έξω", δηλαδή την εξουσία στον εντολοδόχο να ενεργήσει έναντι του τρίτου ως άμεσος αντιπρόσωπος του εντολέα, και εντεύθεν έπεται ότι η εντολή δεν εκτοπίζει ούτε καθιστά περιττή την πληρεξουσιότητα, αφού η τελευταία είναι η εξουσία με την οποία πρέπει απαραίτητως να είναι εφοδιασμένος ο αντιπρόσωπος - εντολοδόχος, ώστε οι υπό τούτου επιχειρούμενες στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου δικαιοπραξίες να ενεργούν απ' ευθείας υπέρ ή κατ' αυτού (Ολ.ΑΠ. 104/1975)...» (ΑΠ 328/2009, ΝΟΜΟΣ, ΧρΙΔ 2009/Θ, σελ. 795).

**ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ - ΔΙΑΦΟΡΕΣ** «...επί προσυμφώνου πωλήσεως ακινήτου, που αποτελεί τελεία σύμβαση, είναι δυνατό να συμφωνηθεί αρραβώνας, ο οποίος συνίσταται στην μεταβίβαση από έναν συμβαλλόμενο στον άλλο, χρημάτων ή άλλων πραγμάτων (κινητών ή ακινήτων). **Ο αρραβώνας δεν πρέπει να συγχέεται με την «προκαταβολή» έναντι του τιμήματος, που καταβάλλεται από τον αγοραστή προς μερική εξόφληση της χρηματικής συνήθως υποχρεώσεως του αγοραστή προς τον πωλητή, διότι στην περίπτωση της προκαταβολής δεν μπορεί να γίνει λόγος περί εκπτώσεως, σύμφωνα με το άρθρο 403 ΑΚ.** (βλ. Μπαλής Ενοχ. Δίκαιο, σελ. 333). Ο αρραβώνας, εκτός αν τα συμβαλλόμενα μέρη συμφώνησαν διαφορετικά, έχει τον χαρακτήρα αστικής ποινής και αποβλέπει στην κάλυψη της ζημίας για την περίπτωση της μη εκπλήρωσης (ολικής ή μερικής) της παροχής και καταπίπτει υπέρ του λαβόντος ή αποδίδεται στο διπλάσιο από αυτόν προς τον δόντα. Για την κατάπτωση ή επιστροφή του αρραβώνα στο διπλάσιο, όταν αυτός δόθηκε για την εκπλήρωση προσυμφώνου απαιτείται υπερημερία του υπόχρεου (ΕΑ 12580/90 Ελ.Δ. 32.1636, Εφ.Πειρ. 106/1998 Ελ.Δ. 40.428)...» (ΕφΠατρών 147/2001 ΑχΝομ 2002, τ. 18, σελ. 73, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 106/1998 ΕλλΔνη 1999, τ. 40, σελ. 429, ΝΟΜΟΣ). «...αυτός που δίδει τον αρραβώνα εν αρνήσει του άλλου προς σύμπραξη για την κατάρτιση της οριστικής συμβάσεως δικαιούται είτε να αξιώσει την επιστροφή διπλασίου του δοθέντος αρραβώνος (ΑΚ 403), αν είναι δότης, ή να αρκεσθεί σ' αυτόν, αν είναι λήπτης. **Η αρραβωνική σύμβαση, ως παρεπομένη της κυρίας συμβάσεως, υποβάλλεται στον ίδιο συστατικό τύπο, ο οποίος προβλέπεται για την κύρια σύμβαση.** Επομένως, προκειμένου περί προσυμφώνου με αντικείμενο την ανάληψη υποχρεώσεως προς μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, η περί αρραβώνος σύμβαση πρέπει να περιληφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 369, 1033, 164 και 166 ΑΚ διαφορετικά αυτή είναι άκυρη...» (ΑΠ 1500/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 328/2009, ΝΟΜΟΣ) «...κατά την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, το είδος του αρραβώνα εξαρτάται από τη βούληση των μερών. Σύμφωνα επίσης με τις διατάξεις του άρθρου 402 ΑΚ, σε περίπτωση αμφιβολίας, ο αρραβώνας θεωρείται μόνο ποινικός, που λειτουργεί, σύμφωνα με το άρθρο 403 ΑΚ, κατά τρόπο παρόμοιο προς την

λειτουργία της ποινικής ρήτηρας. Επομένως, ο ποινικός αρραβώνας καταπίπτει, σε περίπτωση υπαίτιας αδυναμίας, προς εκπλήρωση της κύριας και σε περίπτωση υπερημερίας αυτού, η οποία επέρχεται με την πάροδο της ημέρας προς εκτέλεση της σύμβασης όταν έχει ορισθεί τέτοια, αλλιώς από την όχληση, οπότε ο δανειστής αποκτά δικαίωμα, είτε στον αρραβώνα που έλαβε, είτε αξίωση προς απόδοση του διπλασίου, μη αποκλεισμένης «εν αμφιβολία» και υποχρέωσης για παραπέρα αποζημίωση, μειούμενης κατά το ποσό του αρραβώνα (ΑΠ 1118/93 ΕΛΔ 36.1047, ΕφΘρ 402/94 Αρμ 2000.1479...)» (ΕφΑθ 1704/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1704). **ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ** «...Εάν και για το προσύμφωνο δεν τηρήθηκε ο συμβολαιογραφικός τύπος, το τίμημα που τυχόν καταβλήθηκε με αυτό από τον αγοραστή για τη μέλλουσα κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, λόγω της κατά τα άρθρα 159, 180 ΑΚ ακυρότητας του προσυμφώνου, μπορεί να αναζητηθεί με τις διατάξεις του αδικαιολογήτου πλουτισμού. Κατά την έννοια του άρθρου 904 ΑΚ αναγνωρίζεται αξίωση προς απόδοση της ωφελείας που αποκτήθηκε χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία ή με ζημία άλλου και όταν η παροχή έγινε σε εκτέλεση της συμβάσεως για την οποία ο νόμος απαιτεί την τήρηση ορισμένου τύπου και ο τύπος αυτός δεν τηρήθηκε. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση, για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θεωρείται ως μη γενόμενη και επομένως δεν υπάρχει νόμιμη αιτία που να δικαιολογεί τη διατήρηση της παροχής στο λήπτη, εφόσον η βούληση του δότη που εκδηλώθηκε άτυπα, δεν αναγνωρίζεται από το νόμο. Κατά συνέπεια, η προκαταβολή τιμήματος σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοράς ακινήτου για το οποίο δεν συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, συνιστά χωρίς νόμιμη αιτία πλουτισμό του πωλητή από την περιουσία του αγοραστή (ΑΠ 852/2000 Δ/νη 41.1654, ΑΠ 541/78 ΝοΒ 27.387, ΑΠ 397/75 ΝοΒ 23.1154)...)» (ΕφΑθ 1145/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 607, ΝΟΜΟΣ) **ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΑΙ ΥΠΕΞΑΙΡΕΣΗ** «...Από τη διάταξη του άρθρου 375 παρ. 1 Π.Κ., η οποία ορίζει ότι όποιος ιδιοποιείται παρανόμως ξένο (ολικά ή εν μέρει) κινητό πράγμα που περιήλθε στην κατοχή του με οποιονδήποτε τρόπο τιμωρείται με φυλάκιση μέχρι δύο ετών και αν το αντικείμενο της υπεξαίρεσης είναι ιδιαίτερα μεγάλης αξίας με φυλάκιση τουλάχιστον ενός έτους, προκύπτει ότι για τη στοιχειοθέτηση της αντικειμενικής υπόστασης του εγκλήματος της υπεξαίρεσης απαιτείται, εκτός άλλων, όπως το κινητό πράγμα, που αποτελεί αντικείμενο της υπεξαίρεσης είναι ξένο, ολικά ή μερικά. Τέτοιο δε είναι εκείνο που βρίσκεται σε ξένη, σε σχέση με το δράστη κυριότητα όπως αυτή διαπλάσσεται από το Αστικό Δίκαιο. Έτσι επί συμβάσεως πώλησεως η καταβολή ή προκαταβολή μέρους ή όλου του τιμήματος επιφέρει μεταβίβαση της κυριότητας των χρημάτων που δίδονται προς τον πωλητή, ο οποίος καθίσταται κύριος τούτων και μόνο ενοχική υποχρέωση έχει προς απόδοση του τμήματος που έλαβε σε περίπτωση ματαίωσης της πώλησης...» (ΑΠ 1353/2000 (ΠΟΙΝ) ΠοινΧρ 2001, σελ. 514, ΝΟΜΟΣ) (ΒουλΣυμβΠλημΘεσ 455/2009 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1089).

#### **ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΗΣ ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ**

«...Η εκπλήρωση, λοιπόν, της ενοχής καθ' ορισμένο χρονικό σημείο αποτελεί ουσιώδες στοιχείο της έννοιας της ενοχής. Ο τοιούτος χρόνος δυνατόν να καθορίζεται από το νόμο ή από τη δικαιοπραξία, ειδικά, καθόσον αφορά το προσύμφωνο, η πρακτική σημασία του ζητήματος καθορισμού του χρόνου συνάψεως της οριστικής συμβάσεως συνίσταται, μεταξύ άλλων, στο ότι έκτοτε η απαίτηση καθίσταται ληξιπρόθεσμη και αρχίζει η παραγραφή η οποία είναι 20ετής. Αναφορικά με τη σημασία, η οποία πρέπει να προσδοθεί στην άπρακτη πάροδο της ορισμένης ημέρας προς σύναψη της οριστικής συμβάσεως εκ μέρους είτε του ενός, είτε αμοτέρων των μερών του προσυμφώνου, προέχουσα σημασία έχει η προς τούτο βούληση των συμβαλλομένων μερών. Κατ' αρχήν, η εν λόγω προθεσμία, εφόσον δεν ορίσθηκε διαφορετικά, έχει

απλώς τον χαρακτήρα προθεσμίας εκπληρώσεως της παροχής των συμβληθέντων, οπότε η άπρακτη πάροδος αυτής δεν επάγεται ανατροπή του προσυμφώνου. Και μετά την πάροδο αυτής (προθεσμίας) και μέχρι συμπληρώσεως της 20ετούς παραγραφής, στην οποία υπόκειται η σχετική αξίωση, μπορεί να ζητηθεί η σύναψη της οριστικής συμβάσεως. Οι συμβαλλόμενοι, όμως, μπορούν να ορίσουν, ρητά ή σιωπηρά, ότι η άπρακτη πάροδος της ορισθείσας προθεσμίας, ανεξαρτήτως του λόγου που την προκάλεσε, επάγεται ανατροπή του προσυμφώνου και ματαίωση καταρτίσεως της οριστικής συμβάσεως. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η προθεσμία λειτουργεί ως διαλυτική...» (ΑΠ 1500/2008, ΝΟΜΟΣ). «...Ο χρόνος κατάρτισης της οριστικής σύμβασης μπορεί να καθορίζεται ρητά στο προσύμφωνο ή και να προκύπτει σιωπηρά από αυτό, μπορεί όμως να μην καθορίζεται ούτε ρητά ούτε σιωπηρά ο χρόνος αυτός στο προσύμφωνο, καθόσον από καμιά διάταξη νόμου δεν προκύπτει τέτοια υποχρέωση των μερών (βλ. Αθ. Κρητικού, ό.π., σελ. 294). Τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν με νέα τους συμφωνία να παρατείνουν την αρχική προθεσμία σύναψης της αρχικής σύμβασης...» (ΕφΑθ 8528/2005 Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 212, ΝΟΜΟΣ). «...Ο χρόνος κατάρτισης της οριστικής σύμβασης μπορεί να καθορίζεται ρητώς στο προσύμφωνο, με όρο που προβλέπει ορισμένη προθεσμία για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου, αλλά, αν υφίσταται κενό και αμφιβολία, ως προς την αληθινή έννοια του και το σκοπό για τον οποίο έχει τεθεί, είναι ζήτημα ερμηνείας, αν η κατάρτιση μπορεί να επιδιωχθεί και μετά από αυτή, διότι η προθεσμία ορίστηκε ως προθεσμία εκπλήρωσης της παροχής, ή αν τα μέρη εξάρτησαν την ανατροπή των αποτελεσμάτων από την πάροδο της προθεσμίας, οπότε πρόκειται για διαλυτική προθεσμία (ΑΠ 356/76 ΝοΒ 24.874, ΑΠ 1755/84 ΕλλΔνη 26.219, ΑΠ 469/96 ΕλλΔνη 39.376). Εφόσον, λοιπόν, ο χρόνος εκπλήρωσης της παροχής, τέθηκε ως χρόνος παροχής (άρθρο 323 ΑΚ), υπό την έννοια της δήλης ημέρας, δεν αποκλείεται καθόλου το δικαίωμα του αγοραστή να επιδιώξει και μετά τη λήξη της προθεσμίας την εκτέλεση του προσυμφώνου, με καταδίκη του πωλητή σε δήλωση βούλησης, κατ' άρθρο 949 ΚΠολΔ, χωρίς να χάνει το δικαίωμα του λόγω άπρακτης παρέλευσης της προθεσμίας. Έτσι, όταν πρόκειται για προσύμφωνο πώλησης από τον εργολάβο διαμερίσματος μιας υπό ανέγερση πολυώροφης οικοδομής με το σύστημα της εργολαβικής αντιπαροχής, κατά το οποίο συμβλήθηκε και ο οικοπεδούχος, ως κύριος των ποσοστών του οικοπέδου που αντιστοιχούν σε αυτό, ο αγοραστής, εφόσον, από ερμηνεία, όταν υφίσταται κενό ή αμφιβολία στις δηλώσεις βούλησης των συμβαλλομένων προκύπτει ότι η προθεσμία για την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου τέθηκε ως χρόνος παροχής και όχι ως αποσβεστική προθεσμία, δικαιούται να ζητήσει απευθείας την καταδίκη του εργολάβου, αλλά και των οικοπεδούχων, σε δήλωση για την υπογραφή της οριστικής σύμβασης (ΕφΑθ 2689/78 Αρμ 32, 787). Κριτήρια δε για να διαγνωστεί το αληθινό νόημα των δικαιοπρασιών είναι (α) η καλή πίστη, δηλαδή η επιβαλλόμενη στις συναλλαγές συμπεριφορά, κατά την κρίση χρηστού και εχέφρονα ανθρώπου, κατ' αντικειμενική κρίση, το δε δικαστήριο για τη διαμόρφωση της σχετικής κρίσης λαμβάνει υπόψη, με διαφορετική κατά περίπτωση βαρύτητα, τα συμφέροντα των μερών και κυρίως εκείνου απ' αυτά, το οποίο αποβλέπει να προστατεύσει τυχόν ο ερμηνευόμενος όρος, ο δικαιοπρακτικός σκοπός, οι συνήθειες και οι λοιπές τοπικές, χρονικές και άλλες συνθήκες των μερών κατά το χρόνο σύναψης της σχετικής δικαιοπραξίας και (β) τα συναλλακτικά ήθη, που είναι οι συνηθισμένοι τρόποι ενέργειας στις συναλλαγές (ΑΠ 678/96 ΕλλΔνη 39.552)...» (ΕφΛαρ 538/2000, ΝΟΜΟΣ). «...τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν με νέα τους συμφωνία να παρατείνουν την αρχική προθεσμία συνάψεως της οριστικής συμβάσεως...» (ΕφΑθ 2969/1988 ΕλλΔνη 1988, τ. 29, σελ. 665, Αρμ 1999, τ. ΝΓ, σελ. 657, ΝΟΜΟΣ).

## ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΡΙΤΩΝ ΔΑΝΕΙΣΤΩΝ

«...Στα άρθρα 513 και 514 του ΑΚ ορίζεται, ότι ο πωλητής έχει υποχρέωση να μεταβιβάσει στον αγοραστή την κυριότητα του πράγματος και να παραδώσει αυτό ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου. Στο άρθρο 516 του ΑΚ ορίζεται, επίσης, ότι «αν ο πωλητής δεν εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις του, ο αγοραστής έχει όσα δικαιώματα έχει ο δανειστής στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις και ιδίως σε περίπτωση υπερημερίας ή υπαίτιας αδυναμίας του οφειλέτη». Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει, ότι αν ο πωλητής δεν εκπληρώνει τις επιβαλλόμενες σε αυτόν υποχρεώσεις λόγω αδυναμίας παροχής, την οποία συνιστούν τόσο η έλλειψη κυριότητας σε αυτόν που προσυμφώνησε την πώληση, όσο και η απώλεια αυτής πριν την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης, έχουν εφαρμογή οι γενικές διατάξεις των άρθρων 380 και 382 ΑΚ, σύμφωνα με τις οποίες ο αγοραστής δικαιούται, πλην άλλων, να ζητήσει αποζημίωση για τη μη εκπλήρωση, η οποία συνίσταται στο λεγόμενο θετικό διαφέρον ή διαφέρον εκπληρώσεως και περιλαμβάνει, κατά το άρθρο 298 του ΑΚ, τόσο τη θετική ζημία, όσο και το διαφυγόν κέρδος, δηλαδή το προσδοκώμενο με πιθανότητα σύμφωνα με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί. Η αποζημίωση αυτή αποτελεί υποκατάστατο του αρχικού αντικειμένου της παροχής και άρα αυτοτελή αξίωση, ενώ ως ζημία, που πρέπει να αποκατασταθεί, νοείται κάθε επί τα χείρω μεταβολή της περιουσίας του αγοραστή από τη μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του πωλητή, η οποία μπορεί να προέρχεται και από το τίμημα του πράγματος που καταβλήθηκε. Ως εκ τούτου, προκειμένου να χωρήσει η αποκατάσταση, αρκεί να διαπιστωθεί ότι επήλθε ζημία και ότι αυτή τελεί σε αιτιώδη σύνδεσμο με την αθέτηση της σύμβασης (ΑΠ 847/2003)...» (ΑΠ 249/2009, ΝΟΜΟΣ, ΧρΙΔ 2009/Θ, σελ. 798). «...Έχει γίνει παγίως δεκτό από τη νομολογία ότι, αν επί προσυμφώνου πώλησης ακινήτου έχει προκαταβληθεί εκ μέρους του αγοραστή αξιόλογο μέρος του τιμήματος (πολύ περισσότερο ολόκληρο το τίμημα), έχει δε παραδοθεί στον αγοραστή η κατοχή του πράγματος ήδη από τη σύναψη του προσυμφώνου, τότε κατά κανόνα η ταχθείσα προθεσμία σύναψης της οριστικής σύμβασης δεν είναι διαλυτική, αλλά ορίστηκε ως προθεσμία εκπλήρωσης της παροχής των συμβληθέντων (ΑΠ 388/1970 ΝοΒ 18.1175, ΑΠ 77/1971 ΝοΒ 19.468, ΑΠ 356/1976 ΝοΒ 24.874, ΑΠ 1755/1984 ΕλλΔνη 26.219, ΕφΑθ 9758/2002 ΕλλΔνη 44 (2003) 852, ΕφΠειρ 106/1198 ΕλλΔνη 40 (1999) 428, ΕφΑθ 7671/1974 ΕλλΔνη 1975.589, ΕφΑθ 1669/1975 Αρμ 29.883, Κρητικό, ό.π., σελ. 293 επ.). Περαιτέρω, κατά το χρονικό διάστημα από την κατάρτιση του προσυμφώνου μέχρι τη σύναψη της οριστικής σύμβασης ο υπόχρεος από το προσύμφωνο προς περιουσιακή επίδοση με την οριστική σύμβαση διατηρεί πλήρη την εξουσία νομικής και πραγματικής διάθεσης του αντικειμένου της οριστικής σύμβασης (βλ. Κρητικό, ό.π., σελ. 233). Έτσι ο πωλητής από προσύμφωνο πώλησης κινητού ή ακινήτου πράγματος μπορεί να πωλήσει και να μεταβιβάσει περαιτέρω σε τρίτον το αυτό πράγμα (βλ. Κρητικό, ό.π., σελ. 341). Ο δανειστής από προσύμφωνο δεν αποκτά ενοχικό δικαίωμα υπέρτερο έναντι οποιουδήποτε άλλου ενοχικού δανειστή (βλ. Κρητικό, ό.π., σελ. 135). Στην περίπτωση όμως αυτή της μη εκπλήρωσης της ενοχής από το προσύμφωνο, εφαρμόζονται αναλογικά γενικές διατάξεις του ΑΚ και συγκεκριμένα των άρθρων 330 επ., 335 επ. και 362 επ., ειδικά δε στην περίπτωση της μεταβίβασης του περιουσιακού αντικειμένου (κινητού ή ακινήτου) του προσυμφώνου από τον πωλητή σε τρίτον, υπάρχει υπαίτιος αδυναμία παροχής αυτού (πωλητή), οπότε αυτός ευθύνεται σύμφωνα με το άρθρο 335 του ΑΚ σε αποζημίωση του δανειστή (αγοραστή από το προσύμφωνο). Ως παροχή εδώ θεωρείται όχι η σύμπραξη για τη σύναψη της οριστικής σύμβασης, η οποία αποτελεί κατά κυριολεξία την οφειλόμενη παροχή από το προσύμφωνο, αλλά η παροχή από τη σκοπούμενη οριστική σύμβαση. Η άσκηση της αξίωσης για αποζημίωση από τον



από προσύμφωνο δανειστή δεν προϋποθέτει προηγούμενη σύναψη της οριστικής σύμβασης, αφού είναι βέβαιο από πριν, λόγω της αδυναμίας που έχει χωρήσει στο μεταξύ αναφορικά με την παροχή της οριστικής σύμβασης, ότι η σχετική αξίωση δεν πρόκειται να εκπληρωθεί (βλ. Κρητικό, ό.π., σελ. 341). Στις περιπτώσεις που γεννάται σε βάρος του οφειλέτη από προσύμφωνο, που ενήργησε αντισυμβατικά, υποχρέωση αποζημίωσης του άλλου μέρους για μη εκπλήρωση του προσυμφώνου, όπως επί υπαίτιας αδυναμίας, υπερημερίας κλπ., η οφειλόμενη αποζημίωση συνίσταται στο λεγόμενο θετικό διαφέρον ή διαφέρον εκπλήρωσης από την οριστική σύμβαση, δηλαδή ο δανειστής που ζημιώθηκε δικαιούται να αξιώσει ό,τι θα είχε εάν δεν υπήρχε η αντισυμβατική συμπεριφορά του οφειλέτη. Στο παραπάνω διαφέρον περιλαμβάνεται η θετική ζημία όσο και το διαφυγόν κέρδος (ΑΚ 298, βλ. ΕφΑθ 2969/1998, Αρμ 1999.657, ΕφΛαρ 333/2001 ΕλλΔνη 43 (2002) 842). Εξάλλου, σύμφωνα με τον ερμηνευτικό κανόνα του άρθρου 402 ΑΚ, αν κατά την κατάρτιση της σύμβασης δόθηκε αρραβώνας, εφόσον δεν ορίστηκε άλλο, θεωρείται ότι δόθηκε για την κάλυψη της ζημίας από τη μη εκτέλεση της σύμβασης, κατά δε το άρθρο 403 παρ. 1 ΑΚ ο υπαίτιος για τη μη εκτέλεση της σύμβασης χάνει τον αρραβώνα που έδωσε, ή αποδίδει διπλάσιο αυτόν που έλαβε. Υπαίτια μη εκπλήρωση είναι και η υπαίτια αδυναμία (ΑΠ 849/1976 ΝοΒ 25.202). Κατά τα λοιπά είναι δυνατόν ο αρραβώνας να δοθεί και σε προσύμφωνο, διότι το προσύμφωνο είναι τέλεια σύμβαση και γεννάει τέλεια ενοχή (ΑΠ 104/1971 ΝοΒ 19.593, ΑΠ 605/1972 ΝοΒ 20.1444). Συνεπώς ο αρραβώνας που δίνεται για εξασφάλιση προσυμφώνου υπάγεται στη ρύθμιση των άρθρων 402 - 403 ΑΚ. Έτσι, σε περίπτωση υπαίτιας αδυναμίας παροχής, ο αναίτιος μπορεί να ασκήσει τα δικαιώματα του άρθρου 380 ΑΚ (άρθρο 382) και ειδικότερα να θεωρήσει ότι η κατάρτιση της κύριας σύμβασης ματαιώθηκε και να κρατήσει ή να λάβει διπλάσιο τον αρραβώνα (βλ. ΕφΠειρ 106/1998 ΕλλΔνη 40 (1999) 428, ΕφΑθ 6979/1987, Μπαλή, Ενοχ. Δίκ., παρ. 99. 5α, Γεωργιάδη 166 αριθμ. 9, Φουρκιώτη, ΕΛΕνοχΔικ. 730, σημ. 84α)...» (ΕφΑθ 8528/2005, Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 212, ΝΟΜΟΣ). **ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗΣ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ** «...κατά την έννοια του άρθρου 164 ΑΚ, επί δικαιοπραξιών οι οποίες υποβάλλονται από το νόμο σε ορισμένο τύπο, όπως είναι κατά το άρθρο 369 και 166 ΑΚ και οι συμβάσεις που έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ως και τα προσύμφωνα αυτών, απαιτείται ο αυτός τύπος και για κάθε συμφωνία ή δήλωση που μεταβάλλει ουσιώδη όρο της αρχικής δικαιοπραξίας (βλ. ΑΠ 480/1973 ΝοΒ 21.1347, ΑΠ 1005/1979 ΝοΒ 28.475, ΑΠ 1376/1982 ΕλλΔνη 1983.443). Πλήρης διάκριση μεταξύ τροποποιητικών και καταργητικών συμφωνιών της δικαιοπραξίας κατ' ουσίαν δεν είναι, ως επί το πλείστον, εφικτή, αφού η κατάργηση ορισμένων όρων αυτής ισοδυναμεί κατά κανόνα με τροποποίησή της (βλ. Μπόσδα, Τύπος των δικαιοπραξιών, ΕλλΔνη 1983.758 επ. και ιδίως IV σελ. 764). Ειδικότερα, ως "τροποποιήσεις" νοούνται όροι που συνομολογούνται μετά την κατάρτιση της τυπικής δικαιοπραξίας, προς αντικατάσταση ή συμπλήρωση των αρχικών, με τους οποίους επέρχεται αλλοίωση του δικαιώματος που έχει συνομολογηθεί, ή και ευρύνεται το περιεχόμενο της δικαιοπραξίας, όχι δε και οι όροι οι οποίοι στο σύνολο τους, ή κατά ένα μέρος, καταργούν την αρχική συμφωνία ή περιορίζουν την ενέργεια αυτής, ή περιέχουν παραίτηση από κάποιον όρο αυτής (ΑΠ 1376/1982 ό.π.). Ο τύπος είναι απαραίτητος, όταν έχει καθιερωθεί για την προστασία των συμβαλλομένων και με την τροποποίηση της δικαιοπραξίας ή την κατάργηση κάποιου όρου αυτής ή ενός απ' αυτούς. **Αντίθετα, οι όροι με τους οποίους επέρχεται απαλλαγή ή περιορισμός υποχρεώσεων του προσώπου υπέρ του οποίου τάχθηκε ο τύπος, δεν πρέπει να υπόκεινται στον τύπο που ορίστηκε για τη σύσταση της δικαιοπραξίας** (βλ. Μπόσδα, ό.π., σελ. 764). Έτσι, σύμφωνα με την άποψη που κρατεί στην ελληνική νομική φιλολογία και νομολογία, δεν υπόκεινται στην τήρηση κάποιου τύπου συμφωνίες, με τις οποίες καταργείται ολικά ή κατά ένα μέρος τυπική δικαιοπραξία και συνεπώς το τυπικό προσύμφωνο πώλησης ακινήτου (ΑΚ 166, 369) έγκυρα μπορεί να καταργηθεί ατύπως (βλ. Κρητικό, ό.π., σελ. 217,

Μπαλή, Γεν. Αρχ. παρ. 57, Τούση, Γεν. Αρχ. 1978, παρ. 88 επ., ΕφΑθ 170/1976 ΕλλΔνη 1976.372. ΕφΑθ 6154/1972 Αρμ 27.679). **Η κατάργηση προσυμφώνου πώλησης ακινήτου δεν υπόκειται στον τύπο, επειδή δεν επιφέρει κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος, ούτε, εμπίπτει στο άρθρο 164 ΑΚ, που αφορά τροποποίηση και όχι κατάργηση** (βλ. ΕφΑθ 9191/1996 ΕλλΔνη 28 (1987) 1292, Σούρλα, ΕρμΑΚ, άρθρο 369, αριθμ. 22)...» (ΕφΑθ 8528/2005, Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 212, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 1853/1999, Αρμ 1999, τ. ΝΓ, σελ. 1190).

#### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ Ή ΜΗ ΤΟΥ ΠΩΛΗΤΗ ΝΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΘΕΙΣΑ ΠΩΛΗΣΗ**

«...Από τις διατάξεις όμως των άρθρων 369 και 513 του ΑΚ, που καθιερώνουν την αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων, προκύπτει ότι δεν υφίσταται υποχρέωση του πωλητή να ανακοινώσει στον συμβολαιογράφο, που καταρτίζει οριστικό συμβόλαιο πώλησεως ακινήτου, ότι προηγουμένως είχε υποσχεθεί σε άλλον αγοραστή, με προσύμφωνο, την πώληση του ιδίου ακινήτου, αφού από την τελευταία σύμβαση γεννάται απλή ενοχική υποχρέωση προς κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, η αθέτηση της οποίας δεν εμπίπτει στην διάταξη του άρθρου 178 του ΑΚ και εντεύθεν στην από το άρθρο 5 παρ. 1 του Νόμου 670/1966 "Περί Κώδικος Συμβολαιογράφων" υποχρέωση του συμβολαιογράφου να απέχει από την σύνταξη πράξεων που αντίκεινται στο νόμο ή τα χρηστά ήθη...» (ΑΠ 1558/1994 ΠοινΧρ 1994, τ. ΝΔ, σελ. 1278, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 2010/2002 ΠοινΔνη 2003, τ. 5, σελ. 125, ΝΟΜΟΣ). (**Ήδη άρθρο 5 Ν. 2830/2000 «Κώδικας Συμβολαιογράφων»**, που ισχύει σήμερα).

#### **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΠΩΛΗΣΗΣ**

«...Στη μεν παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 1587/50, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 3104/54, ορίζεται ότι "εάν κατά την σύνταξιν του οριστικού συμβολαίου συμβάλληται ως αγοραστής πρόσωπον μη κατονομασθέν εν τω προσυμφώνω, θεωρείται διά την εφαρμογήν του παρόντος νόμου ότι λαμβάνουσι χώραν δύο μεταβιβάσεις, η μεν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητού προς τον δια του προσυμφώνου συμβληθέντα ως αγοραστήν, η δε δεύτερα εκ μέρους του τελευταίου τούτου προς το υποδεικνυόμενον τρίτον πρόσωπον", στη δε παρ. 2 του άρθρου 5 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι "επί των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 2 του παρόντος **α)** ο πωλητής βαρύνεται με τον φόρον τον αναλογούντα επί του τιμήματος της μεταβιβάσεως του αναγεγραμμένου εις το προσύμφωνον και **β)** ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με τον φόρον τον αναλογούντα εφ' ολοκλήρου της αξίας του μεταβιβαζομένου περιουσιακού στοιχείου, ην είχε τούτο κατά την ημέραν την καταρτίσεως της οριστικής συμβάσεως μεταβιβάσεώς του". Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών συντρέχει περίπτωση εφαρμογής τους και θεωρείται ότι λαμβάνουν χώρα δύο μεταβιβάσεις, η μεν πρώτη από τον αρχικό πωλητή προς τον συμβληθέντα διά του προσυμφώνου ως αγοραστή, η δε δεύτερη από τον τελευταίο προς το υποδεικνυόμενο από αυτόν τρίτο πρόσωπο, μόνον εφόσον από το όλο περιεχόμενο του προσυμφώνου προκύπτει ότι η σχέση στην οποία απέβλεψαν οι συμβαλλόμενοι ήταν η πώληση, ή, τουλάχιστον, προεχόντως η πώληση ακινήτου και, συνεπώς, οι ως άνω διατάξεις δεν εφαρμόζονται όταν αυτό το περιεχόμενο του οικείου προσυμφώνου προκύπτει, κατά τη σχετική αιτιολογημένη κρίση του δικαστηρίου της ουσίας, ότι οι συμβαλλόμενοι δεν απέβλεψαν ή δεν απέβλεψαν κυρίως στην κατάρτιση συμβάσεως πώλησεως αλλά στη σύναψη άλλου περιεχομένου συμβάσεως (π.χ. μισθώσεως έργου, εντολής, μεσιτείας κ.λπ.) ... από το περιεχόμενο του προσυμφώνου συνάγεται ότι οι συμβαλλόμενοι δεν απέβλεψαν στην άμεση πώληση των οικοπέδων, αλλά στη διαμόρφωση της εκτάσεως σε οικοπέδα ώστε να γίνει ευχερέστερη η μεταβίβασή τους έναντι αμοιβής που καθορίσθηκε σε μέρος του τιμήματος πώλησεως και συνεπώς η περιγραφόμενη στο προσύμφωνο σύμβαση δεν είχε το χαρακτήρα της πώλησεως κατ' άρθρο 513 του

Α.Κ.,...το παραπάνω προσύμφωνο, ενόψει των ειδικών ρητρών που περιελήφθησαν σ' αυτό, είχε το χαρακτήρα της συμβάσεως έμμισθης παροχής υπηρεσιών, άλλως της μισθώσεως έργου (άρθρο 681 Α.Κ.) και, συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση δεν υπήρξε διπλή μεταβίβαση ακινήτου αλλά μία και μόνη με πωλητή τον Ιερό Ναό και αγοράστρια τη Σ.Κ., με αποτέλεσμα να μην οφείλεται φόρος για πλασματική μεταβίβαση, όπως κρίθηκε και με την πρωτόδικη απόφαση...» (ΣΤΕ (ολ) 781/1984, ΝΟΜΟΣ). «...ο συνεταιρισμός συμβάλλεται, σε εκτέλεση και των δύο προσυμφώνων, τόσο για δικό του λογαριασμό ως αγοραστής του ακινήτου, όσο και για λογαριασμό του ήδη αναιρεσιβλήτου και των συναγοραστών του (...), προδήλως ως πωλητών του επίμαχου ακινήτου. Σύμφωνα όμως με όσα έγιναν πιο πάνω δεκτά, υφίστανται δύο αυτοτελείς μεταβιβάσεις του ακινήτου, η πρώτη από τους αρχικούς πωλητές στον αναιρεσιβλήτο και τους συναγοραστές του και η δεύτερη από τους τελευταίους, προδήλως ως πωλητές, στον πιο πάνω συνεταιρισμό. Στην περίπτωση δε αυτή έχουν εφαρμογή οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 και της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950 και όχι οι πιο πάνω ειδικές διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 2 και 5 παρ. 2 του ίδιου νόμου. Συνεπώς, το διοικητικό εφετείο, όπως βασίμως προβάλλεται, κατ' εσφαλμένη ερμηνεία και εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων έκρινε ότι συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της «διπλής μεταβίβασης» και ότι δεν υφίστανται δύο αυτοτελείς μεταβιβάσεις...» (ΣΤΕ 1951/2001 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 113, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΟΛΥΟΡΟΦΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ**

##### **ΕΝΝΟΙΑ - ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ**

«...Στη σύμβαση εργολαβίας με αντιπαροχή ο κύριος του εδάφους “οικοπεδούχος” συμφωνεί με έναν επιχειρηματία κατασκευαστή οικοδομών, τον “εργολάβο” την ανέγερση στο οικόπεδο του πρώτου πολυώροφης οικοδομής, χωρισμένης σε οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η παροχή του οικοπεδούχου συνίσταται στην υποχρέωση να μεταβιβάσει στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα, που ο τελευταίος θα υποδείξει, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η παροχή του εργολάβου συνίσταται στην εκτέλεση του έργου, στο οποίο ο οικοπεδούχος διατηρεί την κυριότητα των υπολοίπων εξ αδιαιρέτου ποσοστών επί του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Οι τρίτοι, προς τους οποίους ο οικοπεδούχος υποχρεώνεται να μεταβιβάσει, υποδεικνύονται από τον εργολάβο και η μεταβίβαση προς αυτούς γίνεται με τους όρους του τελευταίου. Η κατάρτιση της σύμβασης διέρχεται από δύο στάδια. Στο πρώτο καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο η ενοχική σύμβαση, με την οποία ο μεν εργολάβος, αναλαμβάνει την υποχρέωση να κατασκευάσει την οικοδομή, ο δε οικοπεδούχος να μεταβιβάσει στον εργολάβο, ως εργολαβική αμοιβή, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητος, ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου. Η σύμβαση αυτή, εκτός από τη συμφωνία για την κατασκευή της οικοδομής, την ποσοστιαία εξ αδιαιρέτου διανομή του οικοπέδου και την πρόβλεψη περί παρακράτησης από τον οικοπεδούχο της αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής ορισμένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο, περιλαμβάνει επί πλέον και σύμβαση υπέρ τρίτων, τους οποίους θα υποδείξει ο εργολάβος, καθώς και πληρεξουσιότητα (πιθανώς) προς τον εργολάβο για την διάθεση των ποσοστών προς τους τρίτους ή την κτήση τους με αυτοσύμβαση. Κατά το δεύτερο στάδιο καταρτίζονται συμβολαιογραφικώς και μεταγράφονται η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και ο κανονισμός της πολυκατοικίας, ώστε να είναι δυνατή η πώληση και μεταβίβαση σε τρίτους ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, που αντιστοιχούν σε διαιρεμένες

ιδιοκτησίες. Από το περιεχόμενο της παραπάνω σύμβασης προκύπτει ότι κύρια παροχή του εργολάβου είναι η κατασκευή της οικοδομής (σύμβαση έργου) και του εργοδότη-οικοπεδούχου η μεταβίβαση στον εργολάβο ή σε τρίτους που αυτός θα υποδείξει ποσοστών εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και των αντιστοίχων οριζοντίων ιδιοκτησιών (αμοιβή συνιστάμενη σε υπόσχεση παροχής και όχι σε χρήμα, όπως στη συνήθη σύμβαση έργου). Πρόκειται δηλαδή μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου για αμφοτεροβαρή σύμβαση, στην οποία οι εκατέρωθεν παροχές τελούν σε σχέση ανταλλαγής. Η υποχρέωση του κάθε συμβαλλόμενου για εκπλήρωση της παροχής του και το δικαίωμά του να αξιώσει εκπλήρωση της παροχής του άλλου στηρίζεται ειδικότερα για τον εργολάβο στις διατάξεις για τη σύμβαση έργου και για τον οικοπεδούχο στις διατάξεις τόσο της σύμβασης έργου, όσον και της πώλησης...» (ΕφΠατρών 527/2005 ΑχΝομ 2006, τ. 22, σελ. 112, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 2946/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 390, ΝΟΜΟΣ). «...Από τις διατάξεις των άρθρων 369, 1033, 164, 166, 168 και 159 παρ. 1 ΑΚ προκύπτει ότι η μεταβιβαστική της κυριότητας ακινήτου σύμβαση γίνεται με ποινή ακυρότητας ενώπιον συμβολαιογράφου, όπως και το προσύμφωνο γι' αυτήν, της ακυρότητας αυτής λαμβανομένης υπόψη και αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. **Το συμβολαιογραφικό έγγραφο απαιτείται τόσο για την εμπράγματη σύμβαση όσο και την ενοχική, η οποία αποτελεί την αιτία της μεταβιβάσεως, εκτείνεται δε σε ολόκληρο το περιεχόμενο της δικαιοπραξίας, περιλαμβανομένων και των κατά τη σύναψη αυτής ή και μετέπειτα συνομολογηθέντων συμπληρωματικών ή τροποποιητικών αυτής όρων και ειδικότερων συμφωνιών, που αφορούν στα ουσιώδη στοιχεία της συμβάσεως, όπως ο καθορισμός της οφειλόμενης αντιπαροχής από τον προς όν η μεταβίβαση, καθώς και το είδος των εκατέρωθεν οφειλομένων και καταβλητέων παροχών...**» (ΕφΘεσ 2946/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 390, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ

«...Κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 410 και 411 ΑΚ, γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, κατά την οποία ο τελευταίος, παρότι δεν μετέσχε στην κατάρτισή της, δικαιούται να απαιτήσει την παροχή απευθείας από τον υποσχεθέντα, υπάρχει και όταν δεν εκφράστηκαν ρητώς οι συμβαλλόμενοι, συνάγεται όμως τούτο από τη φύση και το σκοπό της σύμβασης, όπως στην περίπτωση κατά την οποία συνομολογήθηκε κυρίως προς το συμφέρον του τρίτου. Τέτοια όμως δεν είναι η περίπτωση σύμβασης μεταξύ του οικοπεδούχου και εργολάβου με την οποία ο μὲν τελευταίος αναλαμβάνει να οικοδομήσει, με τη συμφωνηθείσα αντιπαροχή, οικοδομή στο οικόπεδο του πρώτου, ο δε οικοπεδούχος υπόσχεται, ανάλογα με την πρόοδο των οικονομικών εργασιών, να μεταβιβάσει κατά κυριότητα ορισμένα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου του προς τον εργολάβο ή προς κάποιον τον οποίο θα υποδείξει ο εργολάβος, τρίτον, που μπορεί να είναι αυτός που προσυμφώνησε με τον εργολάβο την αγορά διαμερίσματος της ανεγειρόμενης οικοδομής. Και τούτο διότι από μόνη τη φύση και το σκοπό της εργολαβικής αυτής σύμβασης, δεν μπορεί να συναχθεί άμεσο δικαίωμα τρίτου να απαιτήσει απευθείας από τον οικοπεδούχο την προς αυτόν μεταβίβαση του ποσοστού του οικοπέδου που αναλογεί στο διαμέρισμα, το οποίο προσυμφώνησε με τον εργολάβο να αγοράσει. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση δεν είναι γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, αφού καταρτίζεται προδήλως όχι προς το συμφέρον του τρίτου αγοραστή του διαμερίσματος αλλά προς το συμφέρον των συμβαλλομένων. Δεν αλλάζει δε ο σκοπός αυτός και ο χαρακτήρας της σύμβασης από το γεγονός ότι σε αυτή περιλαμβάνεται συμφωνία, κατά την οποία ο οικοπεδούχος μπορεί να μεταβιβάσει τα ποσοστά του οικοπέδου του, όχι στον αντισυμβαλλόμενο εργολάβο, αλλά στον τρίτο που θα υποδείξει αυτός, διότι με τη συμφωνία αυτή παρέχεται απλώς η ευχέρεια στον οικοπεδούχο να καταβάλει την παροχή του στον τρίτο δεκτικό καταβολής, αντί να καταβάλει στο δανειστή του

εργολάβο, απαλλασσόμενος έτσι από την υποχρέωση του έναντι του τελευταίου (ΑΚ 417). Εξάλλου, στην πιο πάνω περίπτωση, όπου η σύμβαση χαρακτηρίζεται ως μη γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, η προστασία τούτου (του τρίτου), επιβαλλόμενη από τις κρατούσες στις συναλλαγές οικονομικές ανάγκες, μπορεί επαρκώς να επιτευχθεί είτε με την εκχώρηση της απαίτησης του εργολάβου κατά του οικοπεδούχου στον τρίτο, είτε εμμέσως με την από τον τρίτο άσκηση πλαγισιαστικώς των δικαιωμάτων του εργολάβου κατά του οικοπεδούχου κατά το άρθρο 72 ΚΠολΔ (ΟΛΑΠ 850/1982 και 1237/1982, ΑΠ 1613/1999, ΑΠ 1388/1998 ΕΕΝ 2000.131). Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων 455, 460 έως 467 ΑΚ, προκύπτει ότι ο δανειστής μπορεί με σύμβαση να μεταβιβάσει σε άλλον την απαίτησή του (εκχώρηση), χωρίς τη συναίνεση του οφειλέτη, αλλά ο εκδοχέας δεν αποκτά δικαίωμα απέναντι στον οφειλέτη, πριν ο ίδιος ή ο εκχωρητής αναγγείλει την εκχώρηση στον οφειλέτη. Μετά την αναγγελία της εκχώρησης αποκόπτεται οριστικά κάθε δεσμός του εκχωρηθέντος οφειλέτη προς τον εκχωρητή και η απαίτηση αποκτάται από τον εκδοχέα, ο οποίος καθίσταται αποκλειστικά δικαιούχος της απαίτησης, δικαιούμενος να την εισπράξει και να την επιδιώξει δικαστικά από τον οφειλέτη (ΑΠ 1463/1998 ΕΕΝ 2000.167), ενώ είναι επιτρεπτή και η εκχώρηση μέλλουσας απαίτησης αρκεί να προσδιορίζεται επαρκώς, ώστε να εξατομικεύεται το αργότερο κατά το χρόνο της γέννησής της, οπότε η εκχώρηση τελεί υπό την αίρεση ότι θα γεννηθεί η απαίτηση (ΑΠ 1471/2000 ΕλλΔνη 2001.701)...» (ΠΠΛαρ 125/2002, ΝΟΜΟΣ).

#### ΤΥΠΟΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ

«...Σε σύμβαση ή προσύμβαση μισθώσεως έργου, που έχει ως αντικείμενο την ανέγερση οικοδομής σε οικοπέδο του εργοδότη με δαπάνες του εργολάβου, με την οποία συμφωνείται ότι η αμοιβή αυτού θα συνίσταται σε ορισμένα εξ αδιαίρετου ιδανικά μερίδια του οικοπέδου, που αναλογούν σε διαμερίσματα ή καταστήματα της οικοδομής που θα ανεγερθεί, τα οποία θα περιέλθουν σε αυτόν ή σε τρίτους που θα υποδειχθούν από αυτόν κατά οριζόντια ιδιοκτησία (αρθρ. 1002 ΑΚ, ν. 3741/1929), ενώ τα υπόλοιπα ιδανικά μερίδια του οικοπέδου θα κρατηθούν από τον οικοπεδούχο εργοδότη, ως αναλογούντα στα διαμερίσματα ή καταστήματα, τα οποία θα παραμείνουν σ' αυτόν κατά οριζόντια επίσης ιδιοκτησία συνιδιοκτήτη, **πρέπει να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο η όλη εργολαβική σύμβαση**, αν και είναι κατ' αρχήν άτυπη, καθόσον αυτή αποτελεί την αιτία, η οποία απαιτείται από το νόμο για τη συνυπολογούμενη μεταβίβαση κυριότητας ιδανικού μέρους του οικοπέδου προς τον εργολάβο ως αμοιβή του, και διότι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας συνιστάται μόνο με σύμβαση η οποία καταρτίζεται συμβολαιογραφικώς (αρθρ. 1002 ΑΚ, Γ. Μπαλής, ΕμπρΔικ, παρ. 121). **Αν δε κατά την κατάρτιση της εν λόγω συμβάσεως ή προσυμβάσεως μισθώσεως έργου ή και μετά από αυτήν ήθελε γίνει μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου κάποια ιδιαίτερη συμφωνία, σύμφωνα με την οποία ο εργολάβος υπόσχεται προς τον οικοπεδούχο, ως πρόσθετη αντιπαροχή, την περιέλευση σ' αυτόν και άλλου χώρου εκτός των διαμερισμάτων ή καταστημάτων τα οποία θα παραμείνουν στην κυριότητα του, ή ότι επιπλέον αυτών θα καταβάλει σ' αυτόν και ορισμένο χρηματικό ποσό, χωρίς να τηρηθεί για την πρόσθετη, ως ειδική, συμφωνία αυτή, που ανάγεται στον καθορισμό του ανταλλάγματος που θα παρασχεθεί για την απόκτηση από τον εργολάβο μέρους του οικοπέδου, ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, τότε αυτή είναι άκυρη και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως βάση αγωγής, ανταγωγής ή ενστάσεως, αδιαφόρως αν αποδεικνύεται προσηκόντως κατά την πολιτική δικονομία (ΕφΘεσ 3491/1990, Αρμ 1991.12, ΕφΑθ 1261/1972, Αρμ 26.757, Μπαλής, Γεν.Αρχ. α. παρ. 53, 57, Ράμμος, ΕρμΑΚ άρθρο 158, 23, 25, αρθρ. 159.7, 164.2). Είναι δε σαφές ότι, τόσο όλοι οι όροι και οι συμφωνίες, που συνιστούν το ουσιώδες τουλάχιστον περιεχόμενο δικαιοπραξίας που υποβλήθηκε σε πανηγυρικό τύπο, όσο και οι άλλοι όροι και συμφωνίες, όπως οι διάφορες ιδιαίτερες παροχές, οι οποίες**

κατά τους εκατέρωθεν ισχυρισμούς συζητήθηκαν κατά τις διαπραγματεύσεις αλλά δεν περιλήφθηκαν στο περιεχόμενο της δικαιοπραξίας που διατυπώθηκε πανηγυρικώς, δεν λαμβάνονται υπόψη, ή μάλλον είναι ανίσχυρες, έστω και αν αποδεικνύονται προσηκόντως κατά την πολιτική δικονομία, καθόσον ως προς αυτές υπήρχε εσωτερική σχέση προς την κύρια παροχή (ΕφΘεσ 3491/1990, ό.π., Ράμμος, ό.π., αρθρ. 158.25, Σούρλας, ΕρμΑΚ, αρθρ. 369.28)...» (ΕφΘεσ 2946/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 390, ΝΟΜΟΣ).

#### ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΜΕ ΑΝΗΛΙΚΟ

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1589, 1603 και 1624 του ΑΚ συνάγεται ότι ρύθμιση της τελευταίας (πράξεις κατόπιν γνωμοδότησης του εποπτικού συμβουλίου και άδειας του δικαστηρίου) ισχύει, με ποινή ακυρότητας κατά την ΑΚ 1630, και για το προσύμφωνο για τη σύναψη εργολαβικής σύμβασης προς ανέγερση οικοδομής επί οικοπέδου του ανηλίκου με το σύστημα της αντιπαροχής, ενώ για τις προσυμβατικές διαπραγματεύσεις δεν απαιτείται η άδεια του δικαστηρίου ή γνωμοδότηση του εποπτικού (πρώην συγγενικού) συμβουλίου (τα αυτά ίσχυαν και με τα άρθρα 1589, 1629, 1631, 1647 και 1652 ΑΚ, πριν αυτά τροποποιηθούν με το Ν. 2447/1996)...» (ΑΠ 12/2006, ΝΟΜΟΣ).

#### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Το εργολαβικό συμβόλαιο πρέπει, για την εγκυρότητα και δεσμευτικότά του, να περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία: α. την αναφορά σε αυτή συγκεκριμένων σχεδιαγραμμάτων, πινάκων και λοιπών στοιχείων, που να προσδιορίζουν επακριβώς τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της αντιπαροχής (με αναφορά των ακριβών διαστάσεων, της θέσεως και του όγκου τους, καθώς και τα ποσοστά του οικοπέδου, που αναλογούν σε κάθε μία από αυτές) την αναλογία συμμετοχής τους στις κοινόχρηστες δαπάνες (θερμάνσεως, ανελκυστήρα κλπ), τις ψήφους τους κλπ, β. τον προσδιορισμό των χρονικών πλαισίων μέσα στα οποία ο εργολάβος είναι υποχρεωμένος να αποπερατώσει τα συγκεκριμένα στάδια εργασιών και τις συνέπειες σε περίπτωση καθυστέρησης ή μη εκτελέσεως των εργασιών αυτών, γ. τον προσδιορισμό του τρόπου της σταδιακής μεταβίβασης των ποσοστών του οικοπέδου προς τον εργολάβο αναλόγως της προόδου των εργασιών από μέρους του, δ. τον προσδιορισμό των δικαιωμάτων των οικοπεδούχων κατά το στάδιο της εκτελέσεως των εργασιών (επίβλεψη κλπ), ε. τον προσδιορισμό των τεχνικών και ουσιαστικών συμφωνιών, που σχετίζονται με την κατασκευή των οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινών μερών της οικοδομής (συγγραφή υποχρεώσεων), στ. τον προσδιορισμό των όρων που θα πρέπει να περιλαμβάνει η πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, που θα καταρτισθεί και ο κανονισμός λειτουργίας της οικοδομής (ΕφΑθ 3488/1977 ΝοΒ 26.68, ΜΠρΑθ 17618/1999, ΕπιθΔικΠολ 2000, σελ. 49 επ. με ενημερωτικό σημείωμα Γ. Κωστόπουλου).

#### ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ

«...Στην καλούμενη σύμβαση εκτελέσεως οικοδομικού έργου με αντιπαροχή ο εργολάβος αναλαμβάνει την ανέγερση οικοδομής, αποτελούμενης από περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες, σε οικόπεδο που ανήκει κατά κυριότητα στον αντισυμβαλλόμενο του εργοδότη. Η παροχή του εργολάβου συνίσταται στην εκτέλεση του οικοδομικού έργου με δικές του εν γένει δαπάνες. Η παροχή του εργοδότη συνίσταται στην συνομολογούμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποχρέωση να μεταβιβάσει στον εργολάβο ή σε τρίτους που υποδεικνύονται από αυτόν ποσοστά εξ αδιαίρετου της κυριότητας του οικοπέδου με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Αν ο εργοδότης, πριν από τη μεταβίβαση αυτή,

προβεί σε μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου προς τρίτο, καθιστά με δική του υπαιτιότητα αδύνατη την παροχή του, γεννάται δε έτσι αξίωση του εργολάβου προς αποζημίωση, σύμφωνα με την εφαρμοστέα γενικώς στις αμφοτεροβαρείς συμβάσεις διάταξη του άρθρου 382 ΑΚ...» (ΑΠ 845/2008).

#### **ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ**

«...Από τη διάταξη του άρθρου 681 του ΑΚ, σαφώς προκύπτει ότι στην περίπτωση της σύμβασης μίσθωσης έργου η αμοιβή του εργολάβου μπορεί να συμφωνηθεί είτε σε χρήματα, είτε σε παροχή οποιουδήποτε είδους και επομένως και στην μεταβίβαση της κυριότητας κινητού ή ακινήτου πράγματος, όπως συμβαίνει στην σύμβαση κατά την οποία ο κύριος του οικοπέδου (εργοδότης) αναθέτει σε άλλον (εργολάβο) να ανεγείρει στο οικόπεδό του πολυώροφη οικοδομή, η οποία διέπεται από τις διατάξεις για την οριζόντια ιδιοκτησία και συμφωνεί μαζί του ότι θα διατηρήσει την κυριότητα ορισμένων ποσοστών εξ' αδιαιρέτου του οικοπέδου μαζί με τα αντιστοιχούντα σε αυτά τμήματα της οικοδομής που θα ανεγερθεί, τα οποία αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) και ότι θα μεταβιβάσει λόγω αμοιβής στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα, που θα υποδείξει ο τελευταίος, τα υπόλοιπα ποσοστά εξ' αδιαιρέτου του οικοπέδου μαζί με τα αντίστοιχα διαμερίσματα. Στη σύμβαση αυτή, όταν ο εργοδότης έχει αξίωση κατά του εργολάβου λόγω της ύπαρξης πραγματικών ελαττωμάτων ή της κατασκευής του έργου κατά τρόπο αντίθετο προς την οικεία σύμβαση, τα δικαιώματα του εργοδότη, τα οποία τελούν μεταξύ τους σε σχέση εκλεκτικής ή διαζευκτικής συρροής, ρυθμίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 687 έως 690 του Α.Κ...» (ΕφΔωδ 300/2004, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΣΘΕΤΟ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ - «ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ» - ΠΡΟΦΟΡΙΚΕΣ ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ**

Δεν είναι σπάνια η περίπτωση, που συμφωνείται πρόσθετο οικοπεδικό αντάλλαγμα, με την καταβολή προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, από τον οικοπεδούχο ή τους οικοπεδούχους ή και ορισμένους από αυτούς, επί πλέον χρημάτων, προκειμένου να περιέλθει στην κυριότητά τους, ως οικοπεδικό αντάλλαγμα, μεγαλύτερη σε εμβαδόν οριζόντια ιδιοκτησία. Δηλαδή στο προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο αναγράφεται ότι περιέρχονται στον ή στους οικοπεδούχους μεγαλύτερου εμβαδού ιδιοκτησία ή ιδιοκτησίες, από τις **πράγματι συμφωνηθείσες**. Οι οικοπεδούχοι, προκειμένου ν' αποφύγουν την πρόσθετη οικονομική επιβάρυνση (π.χ. αμοιβή συμβολαιογράφου, τέλη, Φ.Π.Α. (ορ. υπ' αριθμ. 781/1997 Γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ., που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών και εγκύκλιο με αριθμ. πρωτ. 1087161/4067/1060/Α0014/17-7-1998 ΠΟΛ: 1206 του Υπουργείου Οικονομικών), κλπ.), ζητούν η συμφωνία του πρόσθετου οικοπεδικού ανταλλάγματος να αποτυπωθεί σε ιδιωτικό έγγραφο. Δηλαδή ζητούν, καίτοι περιέρχονται στην κυριότητά τους περισσότερες ιδιοκτησίες (είτε σε αριθμό είτε σε εμβαδόν) από όσες έχουν πραγματικά συμφωνηθεί και αποτελεί το αληθές και δίκαιο αντάλλαγμα τους για την παροχή του οικοπέδου, η συμφωνία για την καταβολή των επί πλέον χρημάτων να γίνει με ιδιωτικό έγγραφο. **Και στην περίπτωση αυτή ισχύουν όσο ελέχθησαν ανωτέρω, τηρουμένων των αναλογιών, για το υποκρυπτόμενο τίμημα αγοραπωλησίας που έχει συμφωνηθεί με ιδιωτικό συμφωνητικό.** «...Ειδικότερα, σε σύμβαση ή προσύμβαση μισθώσεως έργου, που έχει ως αντικείμενο την ανέγερση οικοδομής σε οικόπεδο του εργοδότη με δαπάνες του εργολάβου, με την οποία συμφωνείται ότι η αμοιβή αυτού θα συνίσταται σε ορισμένα εξ αδιαιρέτου ιδανικά μερίδια του οικοπέδου, που αναλογούν σε διαμερίσματα ή καταστήματα της οικοδομής που θα ανεγερθεί, τα οποία θα περιέλθουν σε αυτόν ή σε τρίτους που θα υποδειχθούν από αυτόν κατά οριζόντια ιδιοκτησία (αρθρ. 1002 ΑΚ, ν.

3741/1929), ενώ τα υπόλοιπα ιδανικά μερίδια του οικοπέδου θα κρατηθούν από τον οικοπεδούχο εργοδότη, ως αναλογούντα στα διαμερίσματα ή καταστήματα, τα οποία θα παραμείνουν σ' αυτόν κατά οριζόντια επίσης ιδιοκτησία συνιδιοκτήτη, πρέπει να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο η όλη εργολαβική σύμβαση, αν και είναι κατ' αρχήν άτυπη, καθώςον αυτή αποτελεί την αιτία, η οποία απαιτείται από το νόμο για τη συνομολογούμενη μεταβίβαση κυριότητας ιδανικού μέρους του οικοπέδου προς τον εργολάβο ως αμοιβή του, και διότι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας συνιστάται μόνο με σύμβαση η οποία καταρτίζεται συμβολαιογραφικώς (άρθρ. 1002 ΑΚ, Γ. Μπαλής, ΕμπρΔικ, παρ. 121)...» (ΕφΘεσ 2946/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 390) (ΠΠρΘεσ 3250/1996 Αρμ 1996, τ. Ν, σελ. 561, ΕφΘεσ 3491/1990 Αρμ 1991, τ. ΜΕ, σελ. 12). «...Εάν κατά την κατάρτιση της συμβάσεως ή προσυμβάσεως μισθώσεως έργου ή και μετά από αυτήν ήθελε γίνει μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου ιδιαίτερη συμφωνία, κατά την οποία ο εργολάβος υπόσχεται στον οικοπεδούχο, ως πρόσθετη αντιπαροχή, περιέλευση σ' αυτόν και άλλου χώρου εκτός των διαμερισμάτων ή καταστημάτων τα οποία θα παραμείνουν στην κυριότητά του, ή ότι επιπλέον αυτών θα καταβάλει σ' αυτόν και ορισμένο χρηματικό ποσό, χωρίς να τηρηθεί για την πρόσθετη, ως ειδική, αυτή συμφωνία που ανάγεται στον καθορισμό του παρασχεθησομένου εργολαβικού ανταλλάγματος για την υπό του εργολάβου απόκτηση μέρους του οικοπέδου, ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου, τότε είναι αυτή άκυρη και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμεύσει ως βάση αγωγής, ανταγωγής ή ενστάσεως...» (ΜΠΘεσ 27558/2005 Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 734).

**Έχει κριθεί ότι στις παραπάνω περιπτώσεις, πρόσθετου εργολαβικού ανταλλάγματος ή άλλης παροχής, που έχουν συμφωνηθεί με ιδιωτικό συμφωνητικό ή και προφορικά, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 919 ΑΚ σε συνδυασμό με το άρθρο 914 ΑΚ σε περίπτωση που κάποιος από τους συμβαλλομένους με πρόθεση εξημίωσε τον άλλον με τρόπο αντίθετο στα χρηστά ήθη, δηλαδή παράνομα. (ΑΠ 1661/2008 ΕφΑΔ 2008, σελ. 1238, ΝΟΜΟΣ)**

**Συστήνουμε στους εντολείς μας όλες οι αληθείς τους συμφωνίες να περιληφθούν στο εργολαβικό συμβόλαιο.** Έτσι, διασφαλίζουμε το κύρος και την εκτελεστικότητα των συμφωνηθέντων. Και, βεβαίως, αποφεύγουμε δικαστικές εμπλοκές και εντάσεις. Συνήθως, ο ή οι οικοπεδούχοι καταβάλλουν τμηματικά την αξία του πρόσθετου οικοπεδικού ανταλλάγματος, ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών. Κατ' ακολουθίαν, στο προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο, πρέπει να προβλέπεται το κάθε στάδιο εργασιών, με την αντίστοιχη υποχρέωση του ή των οικοπεδούχων να καταβάλουν το αντίστοιχο ποσό που συμφωνήθηκε.

#### **ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΚΑΙ ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ**

«...(Απεδείχθη) η αναγνωριστική τους αγωγή, εννόμου σχέσεως (άρθρ. 70 ΚΠολΔ), δηλαδή αναλήψεως συμβατικής υποχρεώσεως των εναγομένων - εργολάβων καταβολής αποζημιώσεως, εξ απαλλοτριώσεως λόγω ρυμοτομίας των ωφελουμένων ακινήτων των εδαφοκτητών εναγόντων προς τον Δήμο Θεσσαλονίκης, ο οποίος, ως τρίτος, κατέβαλεν αυτήν (άρθρ. 4 και 5 ν. 5269/1931, ΕφΘεσ 394/55 Αρμ 10.18) σε βάρος και για λογαριασμό των ωφελουμένων υπόχρεων παροδίων-εναγόντων (ολομ. ΑΠ 159/69 ΝοΒ 17.302). Στο συμπέρασμα αυτό οδηγείται και το Δικαστήριο αυτό από την καλόπιστη ερμηνεία (άρθρ. 173, 200 ΑΚ, Ν. Παπαντωνίου, Γ.Α. παρ. 10, 11/49-54 παρ. 60/64, παρ. 61/71) όχι των ατομικών προσυμφώνων αλλά της ενιαίας οριστικής βασικής συμβάσεως, όπως είναι το υπ' αριθ. 6475 του 1964 εργολαβικό συμβόλαιο που συντάχθηκε από τους διαδίκους, στον συμβολαιογράφο Π.Τ. και ειδικότερα από τον 10 όρο στον οποίο τελικώς ορίζεται "...οι τυχόν προσκυρώσεις και αποζημιώσεις, εκ ρυμοτομίας, συνομολογείται ρητώς μεταξύ των συμβαλλομένων ότι άπασαι αι αποζημιώσεις, εκ προσκυρώσεων και ρυμοτομίας, βαρύνουσι την



εργολάβον εταιρίαν.". Άλλωστε, αυτή η διατύπωση είναι σχεδόν πάγια στα συμβόλαια τα εργολαβικά, όταν οι συμβαλλόμενοι αποσκοπούν οι μεν εδαφοκτήτες στη συγκεκριμένη αντιπαροχή (διαμερίσματα, καταστήματα κλπ.), ενώ η εργολάβος εταιρία αναλαμβάνει τις ευθύνες και τα κέρδη από την πώληση όλων των άλλων αυξημένων ποσοστών της αντιπαροχής και των ωφελημάτων, βάσει πάντοτε των εμπορικών της υπολογισμών (δες Κ. Χορομίδη, Αν.Απαλλ. παρ. 87/282, ΑΠ 10/1963 ΝοΒ 11.580, ΜονΠρΛαμ 72/69 Αρμ 24.469)...» (ΜΠΘεσ 809/1984 Αρμ 1985, τ. ΛΘ, σελ. 23, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΥΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ**

«...Από το συνδυασμό των άρθρων 15 και 17 του ν. 1337/1983, 22 του ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ.), 4 του α.ν. 410/1908, όπως η παρ. 1 αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 651/1977 και 3 του ίδιου ως άνω νόμου 651/1977, σαφώς συνάγονται, εκτός άλλων, και τα εξής: **α)** ότι κάθε εργασία δομήσεως που επιτρέπεται να γίνει υπό τις ισχύουσες διατάξεις εντός οιοδήποτε οικισμού ή εκτός αυτού, πρέπει να μην εκτελείται άνευ αδείας της αρμοδίας Αρχής, ότι κάθε εργασία δομήσεως που εκτελείται άνευ αδείας της αρμοδίας Αρχής θεωρείται αυθαίρετη, ότι ο χαρακτηρισμός κατασκευής τινός ως αυθαίρετης, η επιβολή προστίμου και η κατεδάφιση αυτής γίνεται με απόφαση του προϊστάμενου της κατά τόπον αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής και ότι πλέον τούτων, ήτοι της επιβολής προστίμου και της κατεδαφίσεως της αυθαίρετης κατασκευής, επιβάλλονται και ποινικές κυρώσεις εις βάρος του ιδιοκτήτη και του εργολάβου οικοδομών που ανέλαβε την εκτέλεση της αυθαιρέτου κατασκευής και **β)** ότι παρά τις ως άνω αυστηρές διοικητικές και ποινικές κυρώσεις που προβλέπονται για τα αυθαίρετα κτίσματα, όμως **ο νομοθέτης με τις άνω διατάξεις θέλησε να απαγορεύσει μόνο την παροχή του εργολάβου, ήτοι την κατασκευή του κτίσματος χωρίς άδεια της αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής και όχι και τη σύμβαση εργολαβίας που καταρτίζεται μεταξύ του κυρίου του ακινήτου και του εργολάβου για την κατασκευή του αυθαιρέτου κτίσματος.** Δηλαδή στην άνω περίπτωση η σύμβαση εργολαβίας είναι έγκυρη και έχει εφαρμογή και επ' αυτής η διάταξη του άρθρου 365 του ΑΚ και εκείνες των άρθρων 362-364 του ίδιου Κώδικα, στις οποίες παραπέμπει η άνω διάταξη (βλ. σχετικώς Γ. Μπαλή, Γεν. Αρχ., παρ. 62, Δελτηγιάννη, στην ΕρμΑΚ, άρθρο 681 αριθ. 15 και 45, ΕφΑθ 5693/1974 ΝοΒ 24/46). Ειδικότερα: **α)** αν ο εργολάβος αγνοεί ανυπαίτως, κατά την κατάρτιση της συμβάσεως εργολαβίας, ότι για την κατασκευή του κτίσματος, που ανέλαβε να ανεγείρει, χρειάζεται άδεια της αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής, τότε αυτός (εργολάβος) απαλλάσσεται από την υποχρέωση που πηγάζει από τη σύμβαση αυτή, **β)** αν ο εργολάβος γνωρίζει ή υπαίτως αγνοεί ότι για την εκτέλεση του ως άνω έργου χρειάζεται άδεια της αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής, τότε υποχρεούται στο διαφέρον εκπληρώσεως, ήτοι σε αποζημίωση του εργοδότη για τη ζημία που έπαθε από τη μη εκπλήρωση της παροχής του εργολάβου και **γ)** αν η εκτέλεση του ως άνω έργου γίνεται χωρίς άδεια της αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής, τότε εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 300 ΑΚ, ήτοι παρέχεται η ευχέρεια στο Δικαστήριο να επιδικάσει μειωμένη αποζημίωση, ή να απαλλάξει εντελώς τον εργολάβο. **Στην περίπτωση όμως που και οι δύο συμβαλλόμενοι τελούσαν εν γνώσει της απαγορεύσεως και ήθελαν ακριβώς υπόσχεση της απαγορευμένης παροχής ως τοιαύτης, ήτοι απέβλεπαν και οι δύο με τη σύμβαση αυτή στην εν γνώσει τους εκτέλεση παρανόμως των οικοδομικών εργασιών που συμφώνησαν να εκτελεσθούν χωρίς άδεια της αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής, τότε πρέπει να γίνει δεκτό ότι είναι άκυρη και η ως άνω σύμβαση εργολαβίας και όχι μόνον η παροχή του εργολάβου για έλλειψη προθέσεως παραγωγής εννόμου αποτελέσματος (βλ. Γαζή, στην ΕρμΑΚ, άρθρο 315 αριθ. 3 και Σταθόπουλο, στο Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρο 365 αριθ. 6, ΕφΑθ 2945/1986, ό.π.), εάν δε οι συμβαλλόμενοι έχουν εκπληρώσει τις παροχές τους, δικαιούνται να τις απαιτήσουν κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις και μάλιστα**

**για αιτία παράνομη** (άρθρα 904 επ. ΑΚ). Ήτοι ειδικότερα, ο μεν εργοδότης δικαιούται να απαιτήσει την αμοιβή που κατέβαλε στον εργολάβο, ο δε εργολάβος δικαιούται να απαιτήσει, κατ' αναλογία των αυτών που ισχύουν επί άκυρου συμβάσεως εργασίας, μόνο την απόδοση της ωφελείας που αποκόμισε ο εργοδότης από την εκτέλεση της ως άνω παρανόμου παροχής του, η οποία (ωφέλεια) στη συγκεκριμένη περίπτωση θα συνίσταται στο χρηματικό ποσό που θα δαπανούσε ο εργοδότης για την εκτέλεση του ίδιου ως άνω έργου, κατά τον ίδιο ως άνω τόπο και χρόνο και με τις ίδιες ως άνω συνθήκες και περιστάσεις, αν υπήρχε η άδεια της αρμοδίας Πολεοδομικής Αρχής για την εκτέλεση του ως άνω έργου (βλ. ΕφΑθ 2949/1986 ΕλλΔνη 27.945)...» (ΕφΘεσ 1479/1999 Αρμ 2000, τ. ΝΔ, σελ. 623, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΥΡΟΣ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

«...Το κύρος της πράξης, με την οποία συνιστάται νομοτύπως επί ενός ακινήτου διαιρεμένη οριζοντίως ή καθέτως ιδιοκτησία δεν εξαρτάται από τη συμφωνία αυτής προς τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ούτε από την ύπαρξη ή μη, κατά το χρόνο της καταρτίσεως της συμφωνίας, διαιρεμένων υπό την ανωτέρω έννοια ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι είναι επιτρεπτή κατά νόμο η σύσταση αυτοτελών καθέτως ή οριζοντίως διαιρεμένων ιδιοκτησιών και επί μερών της οικοδομής που πρόκειται να κατασκευαστούν μελλοντικά, η δε κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύσταση τέτοιων ιδιοκτησιών επισύρει μόνο τις προβλεπόμενες από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις κυρώσεις και δεν επηρεάζει το κύρος της νομοτύπως καταρτισθείσας σχετικής συστατικής συμφωνίας (ΑΠ 121/2003, ΑΠ 878/1995)...» (ΑΠ 1993/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 936, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ** «...τα πραγματικά ελαττώματα ή η κατασκευή του έργου κατά τρόπο αντίθετο προς την οικεία σύμβαση, για τα οποία παρέχεται στον εργοδότη η προστασία που προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 687 έως 690 του Α.Κ., μπορεί αναμφισβητήτως κατά την έννοια αυτών των διατάξεων, να συνίστανται και σε παρεκκλίσεις που αντιτίθενται στις διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.), αρκεί μόνο οι παρεκκλίσεις αυτές, όπως και οι οποιεσδήποτε ελλείψεις ή ελαττώματα του έργου να μην είναι τόσο σημαντικές ώστε να καθιστούν την παροχή εντελώς διαφορετική από εκείνη που συμφωνήθηκε, οπότε βεβαίως δεν υπάρχει η εκπλήρωση της ενοχής, η οποία αποτελεί προϋπόθεση του δικαιώματος του εργολάβου για την απόληψη της αμοιβής του (Α.Π 65/1969 ΝοΒ 17.650, ΕφΘεσ 955/1993 Αρμ. 1993.529). Στην περίπτωση αυτή, η διόρθωση των ελαττωμάτων, όπως π.χ. η κατεδάφιση των παράνομων οικοδομημάτων εκφεύγει της δικαιοδοσίας των πολιτικών δικαστηρίων και δύναται να ζητηθεί μόνο από την αρμόδια διοικητική αρχή (Ολ.ΑΠ 5/1952 Θεμ. ΞΓ' 172, Α.Π 450/77 ΕΕΝ 44/824 ΕφΑθην. 12757/1987 Δνη 1989/1193 Α. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου ΑΚ, τομ. 111, άρθρα 688- 690, σελ. 645)...» (ΕφΔωδ 300/2004, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΕΣΜΕΥΣΗ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΥ ΤΗΣ Δ.Ε.Η**

«...Κατά το άρθρο 12 παρ. 4 του ν. 4483/1965 ιδιοκτήται ή κάτοχοι αστικών ακινήτων υποχρεούνται όπως, αιτήσει της ΔΕΗ, επιτρέψωσι την εγκατάστασιν υποσταθμού διανομής ηλεκτρικής ενέργειας εν τω ακινήτω επί καταλλήλων χώρων υπογείου και εν ελλείψει τοιούτου του ισογείου προς ηλεκτροδότησιν του ακινήτου και ενίσχυσιν του τοπικού δικτύου της περιοχής. Βλαπτομένης της ιδιοκτησίας καταβάλλεται αποζημίωσις εφαρμοζομένων των διατάξεων περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως διατηρούντων των ιδιοκτητών το δικαίωμα εκμισθώσεως εις την ΔΕΗ του ως άνω χώρου. Κατά την έννοια της παραπάνω διάταξης, ανεξάρτητα αν, η εγκατάσταση υποσταθμού διανομής ηλεκτρικής ενέργειας σε κάποιο ακίνητο που βλάπτεται από αυτή γίνεται ύστερα από καταβολή αποζημίωσης σύμφωνα με τις διατάξεις περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ή ύστερα από εκμίσθωση του χώρου

αυτού από τον ιδιοκτήτη προς τη ΔΕΗ, **επέρχεται αναγκαστική δέσμευση της χρήσης του χώρου αυτού και ως μισθίου τόσο για την εγκατάσταση όσο και για την συνέχιση της λειτουργίας του υποσταθμού διανομής ηλεκτρικής ενέργειας.** Η δέσμευση αυτή, η οποία εξακολουθεί να υφίσταται για όσο χρόνο κρίνεται αναγκαία η λειτουργία του υποσταθμού συνιστά νόμιμο περιορισμό της κυριότητας, ο οποίος ούτε υπάγεται ούτε αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντάγματος, επιβάλλεται δε χάριν του γενικού συμφέροντος, συνισταμένου στον εξηλεκτισμό των πόλεων. Εκ τούτων παρέπεται ότι και στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αντί της αποζημίωσης δέχτηκε να εκμισθώσει το ακίνητο του στη ΔΕΗ προς εγκατάσταση σ' αυτό υποσταθμού, δεν προστατεύεται από τις περί αποδόσεως του μισθίου διατάξεις που κάθε φορά ισχύουν, διατηρεί όμως το δικαίωμα να ζητήσει σε περίπτωση σχετικής διαφωνίας με τη ΔΕΗ τον δικαστικό προσδιορισμό του μισθώματος (βλ. Ολομ. ΣτΕ 1983/1986)...» (ΑΠ 280/2001, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 557/2003, ΝοΒ 2004, τ. 52, σελ. 22, ΑΠ 51/2000 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 762, ΝΟΜΟΣ, Εφ/Αρ 339/2003, ΝΟΜΟΣ, Εφ/Πατρών 648/2003, ΑχΝομ 2004, σελ. 504, ΝΟΜΟΣ). «...εφόσον με την εγκατάσταση υποσταθμού από τη Δ.Ε.Η προκαλείται στέρηση της χρήσης του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη του, αυτός δικαιούται να ζητήσει από το αρμόδιο Δικαστήριο τον καθορισμό της οφειλόμενης από τη Δ.Ε.Η αποζημιώσεως για τη ζημία που υπέστη από τη στέρηση της χρήσης του ακινήτου του και όχι τον καθορισμό τιμής μονάδας αποζημιώσεως του ακινήτου, δηλαδή πλήρως αποζημιώσεως που αντιπροσωπεύει την αξία αυτού, αφού τέτοια αποζημίωση καθορίζεται από το Δικαστήριο και καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη ακινήτου, μόνο στην περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή στέρησης της ιδιοκτησίας του που ισοδυναμεί με απαλλοτρίωση και όχι και της εφαρμογής νόμιμων περιορισμών της κυριότητας, οι οποίοι επιβάλλονται από λόγους εξυπηρετήσεως του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος (βλ. σχ. Π. Δαγτόγλου «Ατομικά Δικαιώματα» Β' έκδ. σελ. 58-59, Γεωργιάδη - Σταθόπουλου «Εμπράγματο Δίκαιο», άρθρο 1000, σελ. 318-320, αριθ. 42, 43 και 48, Γνωμ.Εισαγ. ΑΠ 22/1958 ΝοΒ 6.1025, ΕφΑθ 1917/1995 αδημ., ΕφΑθ 1448/1975 ό.π)...» (ΕφΘεσ 311/1996 ΕπΔικΠολ 199, σελ. 277) «...στο άρθρο 2 παρ. 17 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Φ.Ε.Κ 210 Α'), όπως το άρθρο αυτό κωδικοποιήθηκε με το άρθρο 242 του Δ/τος της 14-7-1999 «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας» (Φ.Ε.Κ 580 Δ'), ορίζεται ότι, κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για: α) ... δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο. Στο άρθρο 7 παρ. 1 περ. Α εδ. α' (άρθρο 248 του Κώδικα) ορίζεται ότι, για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο προσμετρώνται και τα υπόγεια. Στην παρ. 6 του άρθρου 17 (αρθ. 256 Κώδικα) ορίζεται ότι, κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων επιτρέπονται και οι εγκαταστάσεις των οργανισμών κοινής ωφέλειας. Στο άρθρο 22 παρ. 1 (αρθ. 329 Κώδικα) ορίζεται ότι, για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Περαιτέρω στο άρθρο 9 παρ. 1 του ίδιου ΓΟΚ/1985 ορίζεται ότι: Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση  $\Delta=3+0,10H$  (όπου  $H$  το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός). Στη δε παρ. 3 του ίδιου άρθρου 9, όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4α του άρθρου 1 του Ν. 1772/1988 (Φ.Ε.Κ 91 Α'), ορίζεται ότι: α) Σε περίπτωση που υπάρχει σε όμορο οικόπεδο μη ειδικό κτίριο και έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του Ν. 1577/1985, σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1.00 μ, τότε το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται υποχρεωτικώς σε απόσταση τουλάχιστον  $\Delta$  από το κοινό όριο, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού, β) .... γ) Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου κατά το οριζόμενα στην

παρ. 1 του άρθρου αυτού μετά από σύμφωνη γνωμοδότηση της αρμόδιας ΕΠΑΕ, η οποία κρίνει αιτιολογημένα ότι η προτεινόμενη τοποθέτηση, του υπό ανέγερση κτιρίου, εναρμονίζεται με το διαμορφωμένο οικιστικό και φυσικό περιβάλλον ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου. Τέλος στο άρθρο 373 του παραπάνω Κώδικα, με το οποίο κωδικοποιήθηκε το άρθρο 30 της απόφασης 3046/304/31.1/3.2.1989, ορίζεται ότι: 2. Υποσταθμοί: α. Σε κάθε κτίριο ή χώρο ειδικής χρήσης που πρόκειται να συνδεθεί με το δίκτυο μέσης τάσης (ΜΤ) της Δ.Ε.Η πρέπει να προβλέπονται οι αναγκαίοι χώροι για το σκοπό αυτό. Ο χώρος μέσα στον οποίο προορίζεται να εγκατασταθούν τα μηχανήματα της Δ.Ε.Η (κυψέλη εισόδου, εξόδου καλωδίου, κυψέλη προστασίας και κυψέλη μέτρησης) πρέπει να είναι κατασκευασμένο σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες της Δ.Ε.Η ... β. ... ζ. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η κατασκευή υπαίθριου υποσταθμού ή η τοποθέτηση προκατασκευασμένου υποσταθμού επί του γηπέδου, ύστερα από άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και εφόσον ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να μην προκαλείται ενόχληση στους γείτονες. Εξάλλου στο άρθρο 1 του Ν. 1277/1982 (Φ.Ε.Κ 103 Α'), με το οποίο αντικαταστάθηκε παρ. 5 του άρθρου 12 του Ν. 4483/1965, ορίζεται ότι: Για την ανέγερση οικοδομών, για τις οποίες προβλέπεται αρχικά ή μπορούν σύμφωνα με τον ισχύοντα συντελεστή δομήσεως να αποκτήσουν μεταγενέστερα όγκο μεγαλύτερο των 2.500 μ<sup>3</sup>, απαιτείται γνώμη της Δ.Ε.Η για την ανάγκη εγκατάστασης ηλεκτρικού υποσταθμού. Η γνώμη της Δ.Ε.Η παρέχεται σε ένα (1) μήνα από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου. Αν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη, συνεχίζεται η διαδικασία για την έκδοση της άδειας οικοδομής. Επειδή από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων συνάγεται ότι, σε περιοχές όπου, πριν από την έναρξη ισχύος του Γ.Ο.Κ του 1985, ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως, όταν σε οικόπεδο, όμορο προς το οικόπεδο, στο οποίο αφορά η επίδικος οικοδομική άδεια, υφίσταται μη ειδικό κτίριο ή κτίσμα εφαιπτόμενο του κοινού ορίου των δύο οικοπέδων, τότε δεν έχει κατ' αρχήν εφαρμογή η διάταξη του πρώτου εδαφίου της περιπτώσεως α' της παρ. 3 του άρθρου 9 του ισχύοντος Γ.Ο.Κ (υποχρέωση τηρήσεως αποστάσεως Δ από το κοινό όριο), αλλά εφαρμόζεται η διάταξη της παρ. 1 του αυτού άρθρου 9, δηλαδή το υπό ανέγερση κτίριο τοποθετείται ελεύθερα εντός του οικοπέδου και είναι δυνατόν να εφάπτεται του κοινού ορίου (Σ.Ε 2306/1992, 2187/1994, 22/1996) ... αρμόδια για τον έλεγχο των προδιαγραφών του άρθρου 14 του Π.Δ 3/8-9-1983 ήταν η Δ.Ε.Η και όχι η Πολεοδομική Υπηρεσία, η οποία εξέδωσε την 284/1997 οικοδομική άδεια κατόπιν της εγκρίσεώς της (Δ.Ε.Η). Εξάλλου με την έκδοση της δεύτερης αυτής άδειας, που εκδόθηκε με τη γνώμη της Δ.Ε.Η, καλύφθηκε η μη τήρηση της διαδικασίας λήψεως της γνώμης της Δ.Ε.Η για την ανάγκη εγκατάστασης υποσταθμού...» (ΔΕΦΠειρ 762/2003, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ – ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ**

«...Στο άρθρο 1 του π.δ/τος της 8.7/13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών», (Δ' 795), ορίζεται ότι, «Η οικοδομική άδεια είναι εκτελεστή διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση σε οικόπεδο ή γήπεδο των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που τη συνοδεύουν, εφόσον οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες διατάξεις», στο άρθρο 2 ορίζεται ότι, «Αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ή οι αρμόδιες Υπηρεσίες των Δήμων ή Κοινοτήτων, στις οποίες μεταβιβάζονται οι σχετικές αρμοδιότητες κατά τις κείμενες διατάξεις»...» (ΣτΕ 2127/2006, ΝΟΜΟΣ) (Γνμ ΝΣΚ 175/2008, ΝΟΜΟΣ) «...κατά την έννοια ... των άρθρων 22 παρ. 1 του ν. 1577/1985 (Α' 210) και 5 του από 8-7- 1993 π.δ/τος (Δ' 795/13-7-1993), οσάκις υποβάλλεται αίτημα για χορήγηση οικοδομικής άδειας, η Διοίκηση οφείλει να το εξετάζει και να απαντά επ' αυτού, παραλείποντας, άλλως, οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια κατά το άρθρο 45 παρ. 4 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), δοθέντος ότι, εφ' όσον

συντρέχουν όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις, η έκδοση οικοδομικής άδειας είναι υποχρεωτική και αποτελεί ενάσκηση δέσμιας αρμοδιότητας για τη Διοίκηση, δεν απόκειται δε στη διακριτική της ευχέρεια (πρβλ. Σ.τ.Ε. 780, 3456/1992, επίσης Σ.τ.Ε. 4865/1995, 1965/1993). Κατά συνέπεια, **εφ' όσον παρήλθε, στις 16-6-1999, τρίμηνο από την υποβολή της σχετικής αιτήσεως περί εκδόσεως οικοδομικής άδειας κατ' εφαρμογήν του άρθρου 6 του από 14-9-1995 π.δ/τος, χωρίς η αρμόδια πολεοδομική αρχή να απαντήσει, όπως όφειλε να πράξει, στο αίτημα αυτό, εξετάζοντας εάν συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις εκδόσεως της άδειας συντρέχει παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας της Διοικήσεως...**» (ΣτΕ 1401/2001, ΝΟΜΟΣ) «...εν πάση δε περιπτώσει οφείλει να αποφανθεί αιτιολογημένα επί του υποβληθέντος αιτήματος, παραλείποντας άλλως οφειλόμενη ενέργεια κατά την έννοια του άρθρου 45 παρ. 4 του π.δ. 18/1989 (Σ.τ.Ε. 881/2008, πρβλ. Σ.τ.Ε. 1401/2001, 2563/2000)» (ΣτΕ 2840/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου, εφαρμοστέο δίκαιο για την οικοδομική άδεια είναι το ισχύον κατά το χρόνο έκδοσής της (ΣτΕ 3902/05)» (Γνμ ΝΣΚ 175/2008, ΝΟΜΟΣ) «...με το υπό τον τίτλο «Οικοδομική άδεια – Απαιτούμενα στοιχεία για την έκδοσή της» άρθρο 331 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. 14 – 27.7.1999, ΦΕΚ 580 Δ') ορίζεται ότι «1. ... 2. Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτούνται τα ακόλουθα σχέδια και δικαιολογητικά: α) αίτηση του ενδιαφερομένου ... β) τοπογραφικό διάγραμμα ... γ) αρχιτεκτονική μελέτη ... δ) στατική μελέτη ... ε) μελέτη θερμομόνωσης στ) μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων ... ζ) μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων ... η) μελέτη παθητικής πυροπροστασίας ... θ) μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας ... ι) μελέτη αερίων καυσίμων ... ια) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών ... ιβ) τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας ... ιγ) αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού ιδδ) συμβολαιογραφική δήλωση των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης ... ιε) αιτιολογημένη έκθεση του μηχανικού ... 3. Η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται με τις μελέτες και δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, η, ιγ και ιε της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και τα δικαιολογητικά των εδαφίων ια και ιβ όπου απαιτούνται. Σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνοδεύεται από τα παραπάνω στοιχεία δεν γίνεται δεκτή και επιστρέφεται ακόμη και αν έχει πρωτοκολληθεί...». Περαιτέρω, με τον υπό τον τίτλο «Έλεγχος φακέλου μελέτης – χορήγηση οικοδομικής άδειας» άρθρο 333 του αυτού Κ.Β.Π.Ν. ορίζεται ότι «1. Ο έλεγχος των υποβαλλόμενων μελετών γίνεται από εξουσιοδοτημένους από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. Οι μελετητές ευθύνονται για την εκπόνηση όλων των επί μέρους μελετών, ενώ οι ιδιοκτήτες δηλώνουν ενυπόγραφα στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματος αυτών να ζητήσουν την έκδοση της οικοδομικής άδειας. 8. ... Τέλος, με το υπο τον τίτλο «Ισχύς και αναθεώρηση οικοδομικής άδειας» άρθρο 334 Κ.Β.Π.Ν. ορίζεται ότι «1. ... 2. Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για το υπόλοιπο του χρόνου ισχύος της απαιτείται και επιβάλλεται αναθεώρηση και στις πτώ κάτω περιπτώσεις: α) ... β) .... γ) μερική ή ολική τροποποίηση της αρχιτεκτονικής ή στατικής ή και των υπόλοιπων μελετών με ή χωρίς αλλαγή του περιτυπώματος του κτιρίου δ) .... "..." σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις αυτές, **οι οικοδομικές άδειες δεν εκδίδονται αναγκαστικά στο όνομα του ιδιοκτήτη του ακινήτου, στο οποίο θα ανεγερθή δυνάμει αυτών οικοδομή, αλλ' επιτρέπεται η έκδοση και, συνεπώς, και η αναθεώρησή τους υπέρ του έχοντος αναλάβει την εκτέλεση του έργου αυτού.** Σε κάθε περίπτωση, όμως, η σχετική αίτηση πρέπει να συνοδεύεται από τα μνημονευόμενα στις διατάξεις αυτές στοιχεία, μεταξύ των οποίων α) μελέτες με αντικείμενο τη lege artis ανέγερση της οικοδομής, υπογραφόμενες από τους εκπονήσαντες αυτές, οι οποίοι με τον τρόπο αυτόν αναλαμβάνουν τη σχετική ευθύνη,

και ελεγχόμενες από τους έχοντες τις ειδικές προς τούτο γνώσεις υπαλλήλους διπλωματούχους μηχανικούς και β) τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου δηλώνουν ενυπογράφως τα όριά του, αναλαμβάνοντας διά της υπογραφής τους τη σχετική ευθύνη. Εξ άλλου, **ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου μπορεί να παράσχει στον αναλαμβάνοντα την ανέγερση της οικοδομής την πληρεξουσιότητα να προβή σε κάθε αναγκαία για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ενέργεια, άρα και να δηλώσει στο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο θα υποβληθή ως δικαιολογητικό, τα όρια του οικοπέδου.** Τέλος, αν προκύπτει αμφισβήτηση ως προς το περιεχόμενο και την ισχύ της εξουσιοδότησεως ή ως προς την έννοια και την εγκυρότητα τυχόν δηλώσεως ανακλήσεως της, η οποία έχει κοινοποιηθή στην οικεία αρχή, η αρμόδια για την έκδοση της άδειας ή την αναθεωρήσή της πολεοδομική υπηρεσία οφείλει να εξετάσει παρεμπιπτόντως το ζήτημα και να διαλάβει σχετική αιτιολογημένη κρίση, εκτός αν αυτό έχει κριθεί με δικαστική απόφαση, από την οποία παράγεται δεδικασμένο και η οποία, συνεπώς, δεσμεύει τη Διοίκηση... υπό τα δεδομένα αυτά, η ... πράξη αναθεωρήσεως της ... οικοδομικής άδειας λόγω τροποποιήσεως του τοπογραφικού της καθώς και η ελέγξασα και τη νομιμότητα αυτής ... απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. δεν είναι νόμιμες, ..., διότι η πολεοδομική αρχή δεν εξέφερε αιτιολογημένη κρίση ούτε, άλλως τε, προκύπτει ότι εξέτασε παρεμπιπτόντως το ζήτημα αν υφίστατο έγκυρη εξουσιοδότηση των οικοπεδούχων προς τον εφεσίβλητο να δηλώσει τα όρια του οικοπέδου τους επί του εκπονηθέντος νέου τοπογραφικού, παρά το γεγονός ότι από μακρού κοινοποιήθη στην πολεοδομική υπηρεσία η δήλωση ανακλήσεως της πληρεξουσιότητας που είχαν αρχικώς χορηγήσει σε αυτόν οι, ήδη εκκαλούντες οικοπεδούχοι...» (ΣτΕ 2564/2004, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 2127/2006, ΝΟΜΟΣ).

**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΧΩΡΟΥ** «... Στο άρθρο 2 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α' 210), ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι «Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ... είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση» (παρ. 16), «Όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος» (παρ. 23), «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους» (παρ. 24), «Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις» και «Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου» (παρ. 28, όπως η παράγραφος αυτή ίσχυε κατά τον κρίσιμο εν προκειμένω χρόνο). Περαιτέρω, στο άρθρο 7 παρ. 1 περ. Β ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο δεν προσμετράται, μεταξύ άλλων, «Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1.50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός εάν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δευτέρου υπογείου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης» (εδάφ. β'). Τέλος, κατά την ίδια διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 περ. Β', για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο δεν προσμετρώνται και «**οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων**» (εδάφ. η') ... με την υπ' αριθμ. 1251/2003 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας έγινε δεκτό ότι, κατά την έννοια του άρθρου 2 παράγραφοι 16, 24 και 28 και του άρθρου 7 παράγραφος 1 του Γ.Ο.Κ., το

ζήτημα αν πληρούνται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες ορισμένοι υπόγειοι χώροι της οικοδομής δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δομήσεως και στο συντελεστή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως, κρίνεται αποκλειστικά και μόνον με βάση τις πραγματικές συνθήκες και συγκεκριμένα τη στάθμη του εδάφους του οικοδομουμένου οικοπέδου, χωρίς δηλαδή να ασκεί καμία, από την άποψη αυτή, επιρροή η στάθμη του εδάφους που έχουν ή πρόκειται στο μέλλον να έχουν τα όμορα προς το οικοδομούμενο οικόπεδα ή η υφισταμένη τυχόν δόμησή τους σε επαφή ή μή με το κοινό όριο. Ακολουθώντας δε, εν όψει της εννοίας ταύτης των προαναφερθεισών διατάξεων, κρίθηκε οριστικώς ότι στην προκειμένη περίπτωση, βοηθητικοί χώροι (αποθήκες) οι οποίοι κατά την προσβαλλομένη οικοδομική άδεια θα ανακτήσουν, μετά την αποκατάσταση της αρχικής (φυσικής) στάθμης του εδάφους, την απαιτούμενη, για τη μη προσμέτρησή τους στους ως άνω συντελεστές, θέση εν σχέσει προς την αρχική (και μέλλουσα να αποκατασταθεί ως οριστική) στάθμη του εδάφους, νομίμως, όσον αφορά την οριστική στάθμη του εδάφους του οικοδομουμένου οικοπέδου, δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δομήσεως ούτε στον συντελεστή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως, το δε γεγονός της ανέγερσης του κτιρίου σε επαφή με το ανατολικό όριο του οικοπέδου δεν συνεπάγεται την άρση του χαρακτήρα των επίμαχων χώρων ως υπογείων και την προσμέτρησή τους στους συντελεστές δομήσεως και κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως. Κατόπιν τούτων απορρίφθηκε ο περί του αντιθέτου λόγος ακυρώσεως ως στηριζόμενος σε εσφαλμένη ερμηνεία των σχετικών διατάξεων του ΓΟΚ. 12... η απόφαση αυτή της Ολομελείας είναι δεσμευτική για το Τμήμα όσον αφορά το ζήτημα της θέσεως της μελλούσης να διαμορφωθεί βάσει της προσβαλλομένης αδείας οριστικής στάθμης του εδάφους στο επίδικο οικόπεδο. Συνεπώς, πέραν των λόγων των αναφερομένων στην προσμέτρηση των υπογείων αποθηκευτικών χώρων στον σ.ο., που απερρίφθησαν ρητώς με την ανωτέρω απόφαση, απορριπτέοι ως αβάσιμοι είναι και οι λόγοι, με τους οποίους προβάλλεται ότι μη νόμιμα δεν συνυπολογίσθηκαν στον σ.ο. οι (δύο) χώροι σταθμεύσεως αυτοκινήτων πίσω από το κατάστημα και τα γραφεία, διότι οι χώροι αυτοί βρίσκονται, σύμφωνα με τα οικεία σχεδιαγράμματα, κάτω από την μέλλουσα να διαμορφωθεί, βάσει της προσβαλλομένης αδείας, οριστικής στάθμης του εδάφους...» (ΣΤΕ 2263/2005, ΝΟΜΟΣ). **[Σημ. υπάρχει τροποποίηση ως προς το ύψος του υπογείου (ν. 3775/2009)].**

#### **ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ – ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΣΗΜΑ ΔΙΑΚΟΠΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

«...Κατά πάγια νομολογία, από το άρθρο 53 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών» (Α' 228), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν.Δ. 194/1969 (Α' 103), συνάγεται ότι **εάν χορηγηθεί οικοδομική άδεια, αποκλείεται η ανάκλησή της, εκτός εάν διαπιστωθεί ότι η χορηγηθείσα άδεια είναι παράνομη ή συντρέχει άλλος, ειδικώς προβλεπόμενος στο νόμο, λόγος ανακλήσεως.** Εν όψει τούτου, η πράξη, με την οποία ανακαλείται οικοδομική άδεια πρέπει να περιέχει ειδική αιτιολογία, με την οποία προσδιορίζεται, κατά τρόπο συγκεκριμένο και σαφή, η νομική πλημμέλεια που αποδίδεται στην άδεια ή ο άλλος λόγος που επιτρέπει τυχόν κατά νόμο την ανάκληση (βλ. ΣτΕ 900/1998, 2880/1997, 420/1995, 1974/1994, 2726/1993 κ.λπ.). Εξ άλλου, σύμφωνα με τις γενικές αρχές, οι οποίες διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων και ισχύουν και επί ανακλήσεως οικοδομικών αδειών, δεν επιτρέπεται στη Διοίκηση να ανακαλεί διοικητική πράξη, έστω και παράνομη, μετά την πάροδο ευλόγου, εν όψει των συγκεκριμένων εκάστοτε συνθηκών, χρόνου από της εκδόσεώς της, εφ' όσον έχει δημιουργηθεί καλοπίστως υπέρ του διοικούμενου πραγματική κατάσταση δεκτική περαιτέρω εννόμου προστασίας. Κατά τις αυτές, ωστόσο, γενικές αρχές, ανάκληση

παρανόμου διοικητικής πράξεως είναι επιτρεπτή, χωρίς χρονικό περιορισμό, όταν, κατά την ειδικώς αιτιολογημένη κρίση της αρμόδιας αρχής, τούτο επιβάλλουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή όταν η έκδοση της ανακαλούμενης παρανόμου πράξεως προκλήθηκε από δόλια ενέργεια του διοικούμενου (βλ. ΣτΕ 3159/1998, 6428/1995, 869/1994, 2429/1992, 2341/1987, 1987/1983 κ.ά.)...» (ΣτΕ 3047/2002, ΝΟΜΟΣ) «...Εξ άλλου κατ' άρθρα 52, 53, ΝΔ της 17.7/16.8.1923, 22 παρ. 1 ΓΟΚ (ν. 1577/85) και ΠΔ. της 8/13.7.1993 (795 Δ) αποκλείεται ανάκληση οικοδομικής άδειας, εκτός αν συντρέχει παρανομία ή άλλος λόγος που ρητά προβλέπεται στο νόμο, απαιτείται δε ειδική αιτιολογία (ΣτΕ 3058/98, 3536/01, 1419/00, 900/98, 2643/01, 2880/97, 420/95, 1974/94, 2726/93, κ.α), ενώ η παρανομία πρέπει να αφορά στην εκδοθείσα άδεια και όχι στην εκτέλεση της (ΣτΕ 3325/99, 1692/95, ΔΕΑ 240/06). Περαιτέρω, ανάκληση παράνομης οικοδομικής άδειας είναι μεν δυνατή κατά τους όρους ανάκλησης των παράνομων διοικητικών πράξεων εντός ευλόγου χρόνου (ΑΝ 261/68), ήτοι εντός πενταετίας από τη χορήγησή της, πλην αυτό εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του οργάνου που την έχει εκδώσει (ΔΕΑ 894/05), με συνεκτίμηση των ειδικών κατά περίπτωση συνθηκών, των πραγματικών καταστάσεων που έχουν δημιουργηθεί και των κτηθέντων εμπραγμάτων δικαιωμάτων καλόπιστων τρίτων, ενώ άρνηση του οργάνου να ανακαλέσει παράνομη οικοδομική άδεια, δεν συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας. **Μετά την παρέλευση 5ετίας, ανάκληση οικοδομικής άδειας είναι νόμιμη μόνον αν συντρέχουν ειδικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος που πρέπει ρητά να μνημονεύονται, ή η χορήγησή της να οφείλεται σε δόλο του δικαιούχου αυτής** (ΣτΕ 2010/2000, 2051/99, 4904/98, 41/96, 1974/94), ενώ η ανάκλησή της αποκλείεται στην περίπτωση όπου η **Διοίκηση κατά τη χορήγηση της μπορούσε να ελέγξει τα στοιχεία που τυχόν δεν επέτρεπαν την έκδοσή της** (ΣτΕ 2822/01). Τέλος, οικοδομική άδεια είναι ανακλητέα και στην περίπτωση που αυτή απώλεσε το νόμιμο έρεισμά της (ΣτΕ 2793/98, ΔΕΑ 1158/07), υπό τους όρους βέβαια ανάκλησης των παράνομων διοικητικών πράξεων...» (ΓνμΝΣΚ 175/2008, ΝΟΜΟΣ). «...**ενόψει του περιεχομένου του τηλεφωνικού σήματος διακοπής οικοδομικών εργασιών, έχει αυτό εκτελεστό χαρακτήρα και ισοδυναμεί με ανάκληση της χορηγηθείσης οικοδομικής άδειας, εφόσον διατάσσεται η επ' αόριστον αναστολή των οικοδομικών εργασιών** (Σ.τ.Ε. 1030/2004, 157/2003, 3766/2003, 4097/2001, 721/2000, 648/1999, 3933/1999, 4495/1998, 1065/1998). Προσέτι, έχει κριθεί (Σ.τ.Ε 2678/2003, 2879/2003, Σ.τ.Ε. 772/2001, 2389/2000, 1419/2000, 3929/1997, 1555/1997, 1692/1995) ότι από τις διατάξεις, οι οποίες ρυθμίζουν την έκδοση των οικοδομικών αδειών, προκύπτει ότι αποκλείεται η ανάκληση οικοδομικής αδείας ή η διακοπή των οικοδομικών εργασιών εκτός εάν διαπιστωθεί ότι είναι παράνομη ή ότι συντρέχει άλλος λόγος ειδικώς προβλεπόμενος από το νόμο ως λόγος ανακλήσεως. Όταν δε η Διοίκηση αναστέλλει τις οικοδομικές εργασίες ή ανακαλεί οικοδομική άδεια ως παράνομη, πρέπει να προσδιορίζει, κατά τρόπο σαφή και συγκεκριμένο, τη νομική πλημμέλεια την οποία της αποδίδει. Ειδικότερα, η οικοδομική άδεια είναι παράνομη και ανακλητή και όταν η έκδοσή της στηρίχθηκε σε στοιχεία τα οποία επικαλέσθηκε ή προσκόμισε ο αιτούμενος την έκδοσή της και τα οποία αποδεικνύονται εκ των υστέρων αντικειμενικώς ανακριβή, συνέπεια δε της ανακρίβειας αυτής είναι ότι η άδεια εξεδόθη επί τη βάσει διατάξεων στις οποίες δεν θα μπορούσε νομίμως να στηριχθεί η έκδοσή της αν δεν υπήρχε η ανωτέρω ανακρίβεια (Σ.τ.Ε. 2678/2003)...» (ΔΕφΘεσ 333/2008, ΝΟΜΟΣ). «...από τις διατάξεις των άρθρων 52 και 53 του ν.δ. 17-7/16-8-1923 (Α' 228), 22 παρ. 1 ΓΟΚ 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210) και του π.δ. 8/13.7.1993, οι οποίες ρυθμίζουν την έκδοση των οικοδομικών αδειών, προκύπτει ότι, μετά την χορήγηση οικοδομικής αδείας, δεν επιτρέπεται η ανάκλησή της ή η διακοπή των βάσει αυτής εκτελουμένων οικοδομικών εργασιών, εκτός αν διαπιστωθεί ότι η άδεια είναι παράνομη ή αν συντρέχει άλλος λόγος ανακλήσεως, ειδικώς προβλεπόμενος από το νόμο. Η πράξη δε περί διακοπής των οικοδομικών εργασιών πρέπει να είναι ειδικώς αιτιολογημένη, να προσδιορίζει δηλαδή σαφώς τη νομική πλημμέλεια που αποδίδεται στην



οικοδομική άδεια, ή τον άλλο λόγο που, σύμφωνα με τον νόμο, επιτρέπει τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών (ΣτΕ 2678/2003, 157/2003, 3929/1997, κ.ά.). **Εξ άλλου, η επ' αόριστον διακοπή των οικοδομικών εργασιών συνιστά ανάκληση της οικοδομικής αδείας** (Σ.τ.Ε. 1459/2000, 4652/1997 κ.α.)...» (ΣτΕ 2836/2005, ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 4451/2005 ΔΔίκη 2007, τ. 19, σελ. 1197, ΝΟΜΟΣ). «...περαιτέρω, από τις διέπουσες τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών διατάξεις των άρθρων 52 και 53 του από 17.7/16.8.1923 Ν.Δ/τος «Περί σχεδίων πόλεων κλπ». (ΦΕΚ 228 Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του Ν.Δ/τος 194/1969 (ΦΕΚ 103 Α'), που κωδικοποιήθηκαν στα άρθρα 327, 329, 330 και 331 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, προκύπτει ότι, εφόσον χορηγηθεί άδεια για ανέγερση οικοδομής αποκλείεται η ανάκληση αυτής ή η διακοπή των οικοδομικών εργασιών που εκτελούνται σύμφωνα με αυτή, εκτός αν διαπιστωθεί ότι η άδεια είναι παράνομη ή συντρέχει άλλος λόγος που προβλέπεται ειδικά από το νόμο. Η σχετική πράξη της Διοίκησης πρέπει να είναι ειδικά αιτιολογημένη, να προσδιορίζει δηλαδή σαφώς την αποδιδόμενη νομική πλημμέλεια ή τον άλλο λόγο, ο οποίος σύμφωνα με το νόμο επιτρέπει τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών (Σ.τ.Ε. 2253/86, 258/87, 1505/88, 1974/1994, 420, 1692, 4596/1995, 1555, 2880, 3929/1997, 900, 3209/1998, 2389/2000, 2391, 2642, 2643/2001, 3047/2002, 157/2003). Επίσης, εφόσον εγερθούν σοβαρές αμφισβητήσεις ή αμφιβολίες ως προς την έκταση του οικοπέδου, για το οποίο ζητείται να χορηγηθεί οικοδομική άδεια, ή ως προς την ύπαρξη για το οικόπεδο αυτό δικαιώματος κυριότητας εκείνου που ζητεί την άδεια ή γενικά ως προς την ύπαρξη εμπραγμάτων δικαιωμάτων που επηρεάζουν τη δόμηση του οικοπέδου, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, προκειμένου να αποφασίσει αν θα χορηγήσει ή όχι την οικοδομική άδεια, έχει υποχρέωση να εξετάσει και να κρίνει παρεμπιπτόντως το ζήτημα αυτό, του οποίου πάντως η τελική επίλυση ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια. Αναλόγως δε του πορίσματος της παρεμπιπτούσας αυτής έρευνας οφείλει, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, να εκδώσει την άδεια ή να αρνηθεί τη χορήγησή της, ενώ μπορεί, καταρχήν, να προβεί και στην ανάκληση χορηγηθείσας αδείας (πρβλ. Σ.τ.Ε. 157/2003, 772/2001, 683, 3929, 1192/2000, 648, 3308/1999, 900, 4955/1998, 4652/1997, 1929/1996, 2429/1992, 2811/1990, 1801/1990, 934/1989, 1320/1987, 149/1987 κ.α.)...» (ΣτΕ 1103/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΔΕφΘεσ 339/2008, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΙΤΗΣΗ ΑΚΥΡΩΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

«...Εις το άρθρ. 7 παρ. 1 του ν. 702/77 (φ. 268 τ.Α'), ως ήδη αντικατεστάθη διά του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 2944/2001 (φ. 222 Α'), ορίζεται, ότι εις την αρμοδιότητα του τριμελούς διοικητικού εφετείου υπάγεται η εκδίκασις αιτήσεων περί ακυρώσεως ατομικών πράξεων διοικητικών αρχών που αφορούν, πλην άλλων, εις «... θ) την έκδοση οικοδομικών αδειών για την κοπή δένδρων, καθώς και τη σύνδεση οικοδομών με κάθε είδους δίκτυα», η διάταξις δε αυτή, δυνάμει του άρθρου 10 παρ. 1 του αυτού ν. 2944/2001, καταλαμβάνει και τας εκκρεμείς υποθέσεις. Εξ άλλου, εις το άρθρ. 34 του ν. 1968/91 (φ. 150 τ. Α') ορίζεται ότι: «1. Στις διοικητικές διαφορές ουσίας ή ακύρωσης, αν το διοικητικό δικαστήριο κρίνει ότι στερείται αρμοδιότητας, επειδή η υπόθεση υπάγεται στην αρμοδιότητα άλλου διοικητικού δικαστηρίου ή του Συμβουλίου της Επικρατείας, παραπέμπει την υπόθεση στο δικαστήριο αυτό ... Το αυτό ισχύει, και για το Συμβούλιο της Επικρατείας, όταν κρίνει ότι το ενώπιόν του εισαγόμενο ένδικο μέσο ανήκει στην αρμοδιότητα άλλου διοικητικού δικαστηρίου. Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας είναι υποχρεωτική για το δικαστήριο στο οποίο γίνεται η παραπομπή. Στις ακυρωτικές υποθέσεις, για τις οποίες προβλέπει ειδικώς το άρθρο 1 του ν. 702/77, το Συμβούλιο της Επικρατείας, εάν κρίνει ότι η υπόθεση είναι της αρμοδιότητας του διοικητικού εφετείου, μπορεί να παραπέμψει σε αυτό ή να κρατήσει την υπόθεση και να τη δικάσει κατ' ουσίαν. 2. Όταν συντρέχει

περίπτωση παραπομπής κατά την προηγούμενη παράγραφο, η κρίση περί της νομιμοποίησης ή παραστάσεως των διαδικών ή των πληρεξουσίων, περί της καταβολής τελών και παραβόλου και γενικώς περί της εγκυρότητας του δικογράφου ή του παραδεκτού του ενδίκου μέσου ανήκει στο αρμόδιο δικαστήριο...» (ΣΤΕ 2563/2002, ΝΟΜΟΣ) (ΣΤΕ 2589/2003, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΗ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ – ΥΠΑΝΑΧΩΡΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ**

«...Κατά το άρθρο 686 του ΑΚ, αν ο εργολάβος δεν αρχίσει εγκαίρως την εκτέλεση του έργου ή αν, χωρίς υπαιτιότητα του εργοδότη, επιβραδύνει την εκτέλεση στο σύνολό της ή εν μέρει με τρόπο που αντιβαίνει στη σύμβαση και καθιστά αδύνατη την έγκαιρη περάτωση του έργου, ο εργοδότης μπορεί να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, ανεξάρτητα από το πταίσμα του εργολάβου, χωρίς να περιμένει το χρόνο της παράδοσης του έργου. Σε περίπτωση υπαναχώρησης, η σύμβαση καταργείται αναδρομικώς και επέρχεται απόσβεση των εκατέρωθεν υποχρεώσεων, οι δε παροχές των μερών αποδίδονται κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Όταν υπάρχει υπερημερία του εργολάβου, η οποία επέρχεται κατ' άρθρο 341 § 1 του ΑΚ, και με την παρέλευση της δήλης ημέρας που συμφωνήθηκε, ο εργοδότης έχει τα δικαιώματα που προβλέπονται από το άρθρο 383 του ΑΚ. Εξάλλου, κατά το άρθρο 700 του ΑΚ, ο εργοδότης έχει δικαίωμα έως την αποπεράτωση του έργου να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση, στην περίπτωση δε αυτή οφείλει να καταβάλλει στον εργολάβο τη συμφωνημένη αμοιβή. Ο εργοδότης, αρνούμενος αιτιολογημένα την αγωγή του εργολάβου περί καταβολής της αμοιβής, λόγω καταγγελίας κατ' άρθρο 700 του ΑΚ, μπορεί να ισχυρισθεί κατ' ένσταση ότι δεν κατήγγειλε τη σύμβαση, αλλά ότι υπαναχώρησε σύμφωνα με το άρθρο 686 εδ. α' του ΑΚ, και κατά συνέπεια, ότι ο εργολάβος δεν έχει αξίωση για την πληρωμή της αμοιβής. Τέλος, η δήλωση βουλήσεως του εργοδότη περί υπαναχώρησης κατά το εδ. α' του άρθρ. 686 ή καταγγελίας, μπορεί να είναι είτε ρητή, είτε σιωπηρή, η κρίση δε του δικαστηρίου της ουσίας, ότι συνάγεται υπαναχώρηση ή καταγγελία από τα γενόμενα δεκτά ανελέγκτως πραγματικά περιστατικά, υπόκειται στον έλεγχο του Αρείου Πάγου (ΑΠ 233/2006 Ελ.Δ/νη 2007, σελ. 1112). Όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρ. 686 εδ. α' του ΑΚ για την άσκηση του δικαιώματος του εργοδότη για υπαναχώρηση από τη σύμβαση έργου δεν απαιτείται η συνδρομή των προϋποθέσεων της υπερημερίας του εργολάβου, ούτε η ύπαρξη υπαιτιότητας του εργολάβου στην καθυστέρηση, που μπορεί να οφείλεται και σε αντικειμενικές δυσχέρειες, ούτε η τήρηση των διατάξεων των άρθρων 383 επ. του ΑΚ, γιατί πρόκειται για υπαναχώρηση που παρέχεται ευθέως από το νόμο, και σ' αυτήν, έχουν μόνο ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 389 έως 396 του ΑΚ, έχει δε σαν αποτέλεσμα την κατάργηση αναδρομικά όλης της σύμβασης...» (ΑΠ 472/2009, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ**

«...Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 681, 688 έως 690 και 694 Α.Κ, προκύπτει ότι στη σύμβαση έργου όταν το εκτελεσθέν έργο έχει πραγματικά ελαττώματα (ουσιώδη ή επουσιώδη) ή ελλείψεις ή αν η κατασκευή του είναι αντίθετη προς τη σύμβαση, δεν παρέχεται στον εργοδότη η από το άρθρο 374 επ. Α.Κ ένσταση της μη εκπλήρωσης ή μη προσήκουσας εκπλήρωσης της σύμβασης, καθόσον των γενικών αυτών διατάξεων υπερισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 687 επ Α.Κ, οι οποίες συνιστούν ειδικότερη ρύθμιση και παρέχουν διάφορη προστασία στον εργοδότη, εκτός εάν τα ελαττώματα ή οι ελλείψεις του έργου είναι τόσο σημαντικά ώστε να καθιστούν την παροχή όλως διάφορη, οπότε εφαρμόζονται οι ως άνω γενικές διατάξεις των άρθρων 374 επ. Α.Κ (ΑΠ 890/1990 Δ/νη 1991.284, ΑΠ 65/1989 ΝοΒ 17.650, ΕφΑθ 4025/1993 Δ/νη 36.709)...» (ΕφΔωδ 300/2004, ΝΟΜΟΣ).

## ΝΟΜΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 410, 411, 513 επ., 681 επ. και 974 επ. του ΑΚ προκύπτει, ότι η σύμβαση μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου, με την οποία ο τελευταίος αναλαμβάνει να ανεγείρει, κατά το σύστημα της αντιπαροχής, πολυόροφη οικοδομή σε οικοπέδο του πρώτου, ο οποίος υπόσχεται ότι, ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών, θα μεταβιβάσει προς τον εργολάβο ή τον τρίτο που θα υποδείξει αυτός ως αγοραστή διαιρετού χώρου (συνήθως με προσύμφωνο), είναι μη γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, κατά την οποία ο εργολάβος και μόνον αυτός δικαιούται να ζητήσει από τον υποσχεθέντα (οικοπεδούχο) την εκπλήρωση της παροχής στον τρίτο (αγοραστή διαμερίσματος). Συνεπώς ο τρίτος δεν έχει ευθεία απαίτηση κατά του υποσχεθέντος, εκτός αν υπάρχει ρητή βούληση των συμβαλλομένων (οικοπεδούχου-εργολάβου) ή υπάρξει εκχώρηση της απαίτησης του εργολάβου κατά του οικοπεδούχου ή ο τρίτος ενασκήσει πλαγιαστικά τα δικαιώματα του εργολάβου, όταν αυτός αμελεί (ΟΛΑΠ 350/1982, ΟΛΑΠ 1237/1982). **Νομέας εξακολουθεί κατά τη διάρκεια της ανέγερσης της πολυόροφης οικοδομής να είναι ο οικοπεδούχος, στο όνομα του οποίου, βάσει της άνω ενοχικής σχέσης, ασκεί την κατοχή στο όλο ακίνητο ο εργολάβος, εκτός αν με νεότερη έστω άτυπη σύμβαση μεταβιβαστεί η νομή διαιρετού χώρου, που περιέχεται στον εργολάβο ως αντάλλαγμα μαζί με τα αναλογούντα σ' αυτόν ποσοστά συννομής εξ αδιαιρέτου στο έδαφος, προς τον εργολάβο ή τον υποδεικνυόμενο παρ' αυτού τρίτο.** Συνήθως η μεταβίβαση της νομής παρά των οικοπεδούχων γίνεται με το συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας με την σύμπραξη και του οικοπεδούχου. Τα ανωτέρω ισχύουν σε κάθε περίπτωση που με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου, που περιέχει οριστική σύμβαση μόνο για την εργολαβία (κατάσκευή της πολυόροφης οικοδομής), αναλαμβάνεται η υποχρέωση του οικοπεδούχου για μεταβίβαση, ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών, κατά κυριότητα και νομή ορισμένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου στο έδαφος μετά των συσταθησόμενων συγκεκριμένων διαιρετών χώρων (διαμερισμάτων) προς τον εργολάβο ή τους τρίτους που αυτός θα υποδείξει...» (ΑΠ 1199/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 174) (ΑΠ 1792/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 503, ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 420, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1047/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 889, ΝΟΜΟΣ).

## ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΚΑΙ ΤΡΙΤΟΥ ΧΩΡΙΣ ΤΗ ΣΥΜΠΡΑΞΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ

«...Η σύμβαση μεταξύ εργολάβου και οικοπεδούχου, με την οποία ο μεν εργολάβος αναλαμβάνει να ανεγείρει, με τη συμφωνηθείσα αντιπαροχή οριζόντιων ιδιοκτησιών, πολυώροφη οικοδομή στο οικοπέδο αντισυμβληθέντος, ο δε οικοπεδούχος υπόσχεται, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, να μεταβιβάσει κατά κυριότητα ωρισμένα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου του προς τον εργολάβο ή προς κάποιον, τον οποίο θα υποδείξει ο εργολάβος, τρίτον, που μπορεί να είναι και αυτός που προσυμφώνησε με τον εργολάβο την αγορά διαμερίσματος της ανεγειρόμενης οικοδομής, δεν αποτελεί την κατά τα άρθρα 410 και 411 ΑΚ γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου και συνεπώς, **ο τρίτος που συνήψε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο με τον εργολάβο, στο οποίο δεν μετείχε και ο οικοπεδούχος, δεν μπορεί να στραφεί κατά του τελευταίου και να αξιώσει την μεταβίβαση της κυριότητας του διαμερίσματος, έστω και αν έχει εξοφλήσει το προσυμφωνηθέν τίμημα προς τον εργολάβο με τον οποίο συμβλήθηκε** (ΟΛΑΠ 850/1982 και 1237/1982)...» (ΑΠ 298/2008, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 279/2008 ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 786, ΝΟΜΟΣ) «...κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 410 και 411 του Α.Κ

γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου υπάρχει και συνεπώς αυτός (τρίτος) μπορεί, αν και δεν έλαβε μέρος στην κατάρτιση της σύμβασης, να απαιτήσει την παροχή απευθείας από τον υποσχεθέντα, αν προκύπτει από τη σύμβαση ρητή ή σιωπηρή θέληση των συμβληθέντων μερών προς τούτο, γεγονός που είναι ζήτημα ερμηνείας της συγκεκριμένης σύμβασης ή συνάγεται τούτο από τη φύση και το σκοπό της σύμβασης αντικειμενικά. Όταν όμως πρόκειται για σύμβαση μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου, με την οποία ο τελευταίος αναλαμβάνει με αντιπαροχή να ανεγείρει επί οικοπέδου του πρώτου, οικοδομή και στην οποία (σύμβαση) ο οικοπεδούχος υπόσχεται απλώς, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών, να μεταβιβάσει κατά κυριότητα, ορισμένα ποσοστά εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου του προς τον εργολάβο ή τον απ' αυτόν υποδειχθησόμενο τρίτο, ο οποίος μπορεί να είναι και αυτός που έχει προσυμφωνήσει με τον εργολάβο την αγορά διαμερίσματος της ανεγειρόμενης οικοδομής, δεν δύναται, από τη φύση και τον σκοπό της σύμβασης αυτής, να συναχθεί τέτοιο άμεσο δικαίωμα του ως άνω τρίτου, έτσι ώστε να δικαιούται αυτός να απαιτήσει απ' ευθείας από τον οικοπεδούχο την μεταβίβαση προς αυτόν του ποσοστού του οικοπέδου, που αναλογεί στο διαμέρισμα, το οποίο προσυμφώνησε με τον εργολάβο να αγοράσει. Στην περίπτωση αυτή, η σύμβαση δεν είναι γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου. Η σύμβαση αυτή μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου καταρτίζεται, όχι προς το συμφέρον του τρίτου, αλλά προς το ίδιο των συμβαλλομένων συμφέρον, δεν αλλάσσει δε ο σκοπός αυτός και ο χαρακτήρας της σύμβασης από το ότι περιλαμβάνεται σε αυτή συμφωνία κατά την οποία ο οικοπεδούχος μπορεί να μεταβιβάσει τα ποσοστά του οικοπέδου του, αντί του εργολάβου, στον απ' αυτόν υποδειχθησόμενο τρίτο καθόσον με τη συμφωνία αυτή παρέχεται απλώς η ευχέρεια στον οικοπεδούχο να καταβάλει την παροχή στον τρίτο, ως δεκτικό καταβολής, αντί να την καταβάλει στον δανειστή του εργολάβου, απαλλασσόμενος έτσι της υποχρέωσής του έναντι αυτού (Ολ.ΑΠ 850/1982, ΝοΒ 31.812, Ολ.ΑΠ 1237/1982 ΝοΒ 31.1175, Εφ.Αθ. 4025/1993 Ελ.Δ/νη 36.709). Στην ως άνω εξάλλου περίπτωση, που η σύμβαση χαρακτηρίζεται ως μη γνήσια σύμβαση υπέρ τρίτου, η προστασία του τρίτου, που επιβάλλεται από τις κρατούσες στις συναλλαγές οικονομικές ανάγκες, μπορεί επαρκώς να επιτευχθεί, είτε με την εκχώρηση στον τρίτο από τον εργολάβο της απαίτησής του κατά του οικοπεδούχου (άρθρο 455 του Α.Κ) είτε έμμεσα με την άσκηση από τον τρίτο πλαγιαστικά των δικαιωμάτων του εργολάβου κατά του οικοπεδούχου. Εάν πάλι ανάμεσα στον εργολάβο και στον τρίτο υπάρχει μόνο προσύμφωνο, καθένας εκ των δύο δικαιούται να απαιτήσει τη σύναψη της μεταξύ τους οριστικής σύμβασης (άρθρο 949 του Κ.Πολ.Δ.) **όταν δε στο πρόσυμφωνο αυτό συμμετέχει και ο οικοπεδούχος, καταδίκη σε δήλωση βούλησης μπορεί να απαιτηθεί και γι' αυτόν** (Α. Γεωργιάδη, Η σύμβαση ανέγερσης πολυώροφης οικοδομής με αντιπαροχή, Ελλ.Δ/νη 41.591-592)...» (ΕφΔωδ 300/2004, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΛαρ 505/2003, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗ ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ**

«...Η σύμβαση με την οποία ο εργολάβος - κατασκευαστής πολυόροφης οικοδομής σε αλλότριο οικόπεδο με το σύστημα της αντιπαροχής συμφωνεί την πώληση σε τρίτο αυτοτελούς αυτής διαμερίσματος από αυτά που θα περιέλθουν σ' αυτόν λόγω αμοιβής, βάσει της εργολαβικής συμβάσεως με τον κύριο του οικοπέδου και κατά την διάρκεια της κατασκευής της όλης οικοδομής, και το οποίο διαμέρισμα μαζί με τους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής, αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποπερατώσει, βάσει ιδιαίτερης μεταξύ τους συμφωνίας (συγγραφή υποχρεώσεων) χαρακτηρίζεται **ως μικτή σύμβαση** (για την έννοια αυτής βλ. αντί άλλων Δεληγιάννη/Κορνηλάκη, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο,

τ. ΙΙ (1992) παρ. 298 σ. 345 επ. και τομ. Ι (1992) παρ. 10 σ. 28 επ.). Τούτο ισχύει κυρίως στην περίπτωση που οι συμβαλλόμενοι απέβλεψαν, όπως συνήθως συμβαίνει τόσο στην πώληση όσο και στην αποπεράτωση του διαμερίσματος. **Οι ειδικότερες συμβάσεις που συνθέτουν την άνω μικτή σύμβαση είναι η πώληση (ΑΚ. 513 επ.) και η μίσθωση έργου (ΑΚ. 681 επ.).** Στην περίπτωση της άνω μικτής συμβάσεως τα ζητήματα που αφορούν τα πραγματικά ελαττώματα ή την αντίθετη προς τη σύμβαση (συγγραφή υποχρεώσεων) κατασκευή ή την έλλειψη συνομολογηθαισών ιδιοτήτων του πωληθέντος διαμερίσματος, ευθύνη του εργολάβου - πωλητή θα κριθεί λαμβανομένου υπόψιν του περιεχομένου της συμβάσεως και του επιδιωκόμενου από τους συμβαλλόμενους σκοπού, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθ. 688-693 του ΑΚ (βλ. έτσι κατά την μάλλον κρατούσα στη νομολογία άποψη: ΕφΘεσ 1019/1990 Αρμεν. ΜΔ (1990) 945, ΕφΘεσ 2297/1990 Αρμεν. ΜΔ (1990) 947, ΕφΘεσ 478/1983 Αρμεν. ΛΖ (1983) 576, ΕφΑθ 692/1983 Αρμεν. ΛΖ (1983) 864, ΕφΑθ 561/1980 Αρμεν. ΛΕ (1981) 16, ΕφΘεσ 275/1978 Αρμεν. ΛΒ (1979) 228, ΕφΑθ 8967/1986 Δνη 1987.1105. Και από τη θεωρία βλ. Κ. Παμπούκης, Αρμεν. 27 (1975) 27 επ., Δεληγιάννη, ΕρμΑΚ άρθρ. 683 αρ. 20, 32, 34, Γαζή, Σύμβαισις κατασκευής οικοδομής με αντιπαροχή, ΝοΒ 30.1409 επ., Φίλιο Ενοχικό δίκαιο, Ειδικό μέρος τ. Α' έκδ. 2/3 (1990) παρ. 84 Δ ΙΙ σ. 321, πρβλ Δεληγιάννη / Κορνηλάκη, ό.π. παρ. τ. ΙΙ παρ. 298 σ. 345, 349, Βλ. όμως ΕφΑθ 7777/1980 ΝοΒ 29.558 και Καρδαρά στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου άρθρο 681-701 αριθ. 29: πώληση μελλοντικού πράγματος). Πράγματι εν προκειμένω ορθώς από την άνω κρατούσα άποψη επισημαίνεται ότι κατά τις περί πωλήσεως διατάξεις (ΑΚ 534, 535) ο πωλητής ευθύνεται για πραγματικά ελαττώματα που υφίστανται όταν ο κίνδυνος μεταβαίνει στον αγοραστή (ΑΚ 522), κατ' εξαίρεση δε προκειμένου περί πωλήσεως ακινήτου, η μεταγραφή της οποίας χωρεί πριν από την παράδοση, κατά το χρόνο της μεταγραφής (ΑΚ 522 παρ. 2). Εξάλλου για τη θεμελίωση της διαζευκτικώς παρεχόμενης στον αγοραστή αξιώσεως αποζημιώσεως για μη εκτέλεση της συμβάσεως απαιτείται κατά την ΑΚ 543 όπως κατά το χρόνο συνάψεως της συμβάσεως λείπει η συνομολογηθείσα ιδιότητα ή ο πωλητής κατά τον άνω χρόνο γνωρίζει ή υπαίτιως αγνοεί το υπάρχον ελάττωμα του πωληθέντος. Ενόψει των ανωτέρων δεν είναι δυνατόν να υποτεθεί ότι οι συμβαλλόμενοι θέλησαν ως προς το θέμα της ευθύνης για πραγματικά ελαττώματα ή την έλλειψη των συνομολογηθαισών ιδιοτήτων την εφαρμογή των διατάξεων για την πώληση. Τούτο γιατί κατά την κατάρτιση της μεταξύ τους συμβάσεως και τη μεταγραφή το διαμέρισμα που πουλήθηκε είναι ακόμη υπό κατασκευή και επομένως δεν ήταν δυνατό να προβλεφθεί αν θα είναι απαλλαγμένο ελαττωμάτων και θα έχει τις συμφωνημένες ιδιότητες. Αντιθέτως μάλιστα ενόψει του γεγονότος ότι κατά τον χρόνο εκείνο είναι ακόμη εκκρεμής η κατασκευή του διαμερίσματος, πρέπει να γίνει δεκτό ότι οι συμβαλλόμενοι θέλησαν για την ευθύνη του πωλητή - εργολάβου λόγω ελλείψεων του έργου την εφαρμογή των περί μισθώσεως έργου διατάξεων, κατά τις οποίες κρίσιμος είναι ο χρόνος περατώσεως από τον εργολάβο του διαμερίσματος και παραδόσεώς του στον αγοραστή (βλ. Παμπούκη ό.π., ΕφΘεσ 478/1983 ό.π.). Εξάλλου κατά το άρθρο 692 ΑΚ, που είναι διαφορετικό ως προς τις προϋποθέσεις σε σχέση με την ισχύουσα στην πώληση διάταξη του άρθ. 545 ΑΚ, ο εργολάβος απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη για ελλείψεις του έργου μετά την έγκρισή του από τον εργοδότη, γιατί η παραλαβή από τον τελευταίο και έγκριση του έργου θεωρείται από το νόμο ότι τούτο πλήρως εκτελέσθηκε. Ως παραλαβή του έργου από τον εργοδότη νοείται η πραγματική στην οποία συνυπάρχει και η έγκριση αυτού από εκείνον, ότι δηλαδή τούτο εκτελέσθηκε πλήρως και συμφώνως προς τους όρους της συμβάσεως. Σιωπηρή δε έγκριση του έργου είναι η ανεπιφύλακτη παραλαβή του, έστω και αν αυτή συντελείται μετά την ορισθείσα προθεσμία για την παράδοσή του. Όμως, σύμφωνα με την ΑΚ 692, ο εργολάβος απαλλάσσεται από την ευθύνη για ελλείψεις του έργου, οι οποίες μπορούν να

διαγνωσθούν και να γίνουν αντιληπτές από τον εργοδότη κατά την παραλαβή του έργου από τον τελευταίο, όχι δε και για εκείνες τις ελλείψεις που δεν μπορούσαν να διαγνωσθούν από αυτόν ή κρύφθηκαν δολίως από τον εργοδότη (βλ. ΑΠ 222/1973 ΝοΒ 21.1070, ΕφΑθ 5553/1977 ΝοΒ 26.563, ΕφΑθ 5693/1974 ΝοΒ 22.1427, ΕφΑθ 2241/1975 Αρμεν. 1975.685, ΕφΑθ 561/1980 Αρμεν. 1981.16 επ.). Εξάλλου ο εργοδότης, αν θέλει να διατηρήσει τα κατά του εργολάβου δικαιώματά του από ελλείψεις ή ελαττώματα του έργου, μπορεί να παραλάβει το έργο με επιφύλαξη για τις ελλείψεις που αυτό παρουσιάζει ή θα παρουσιάσει το έργο. Έννομη συνέπεια τέτοιας επιφυλάξεως είναι ότι ο εργοδότης διατηρεί τα δικαιώματά του από τις ΑΚ 688-690 και δεν εγκρίνει το έργο με τις συνέπειες της ΑΚ 692 (βλ. ΑΠ 222/1973 ΝοΒ 21.1070 ΕφΑθ 5553/1977 ΝοΒ 26.523, Καρδαράς στον ΑΚ, Γεωργιάδη - Σταθόπουλου άρθρ. 692 αριθ. 11). Έγκριση κατά την ΑΚ 692 είναι, μεταξύ άλλων, η χωρίς επιφύλαξη και ύστερα από κανονική εξέταση ή ακόμη και χωρίς εξέταση παραλαβή του έργου από τον εργοδότη εφόσον θα μπορούσε να διαγνώσει τις ελλείψεις με κανονική εξέταση. Όμως η έγκριση μπορεί να δίνεται προκαταβολικά με την κατάρτιση της συμβάσεως κατά τρόπο πλασματικό. Τούτο συμβαίνει στην περίπτωση που ορίζεται στη σύμβαση όταν η τυχόν εκμίσθωση σε τρίτο του διαμερίσματος από τον εργοδότη και η χρησιμοποίησή του από το μισθωτή πριν από την παράδοσή του από τον εργολάβο ή η τυχόν ενοίκηση του διαμερίσματος από τον εργοδότη (αγοραστή) θα θεωρείται ανεπιφύλακτη παραλαβή και σιωπηρή έγκριση του έργου (βλ. ΑΠ 135/1972 ΝοΒ 20 (1972) 745 Δεληγιάννη/Κορνηλάκη, τόμ. II παρ. 269 σ. 281). Εξάλλου η απαλλαγή του εργολάβου από κάθε ευθύνη μπορεί να στηρίζεται σε ειδική συμφωνία που συνάπτεται μεταξύ τούτου και του εργοδότη μετά την περάτωση του έργου στην οποία ρητώς δηλώνεται από τον εργοδότη ότι η παραλαβή του διαμερίσματος γίνεται χωρίς οποιαδήποτε επιφύλαξη για τυχόν ελλείψεις του έργου και ότι ο εργοδότης δεν έχει και δεν διατηρεί καμία αξίωση από τη σύμβαση κατά του εργολάβου. Εξάλλου το δικαίωμα επισχέσεως κατά την ΑΚ 325 μπορεί να ασκηθεί από τον οφειλέτη δικαστικώς ή εξωδίκως. Με την εξώδικη άσκηση του δικαιώματος επισχέσεως από τον οφειλέτη αποτρέπεται η υπερημερία του. Αν όμως ο οφειλέτης όταν ασκεί το δικαίωμα επισχέσεως είναι ήδη υπερήμερος, παύει μεν για το μέλλον η υπερημερία του, βαρύνεται όμως με τις μέχρι τότε δυσμενείς συνέπειες της υπερημερίας του (βλ. Μπαλή, Ενοχικόν Δίκαιον παρ. 48 αρ. 7, Καποδίστριας, Θεμ. ΞΔ' 532, Γεωργιάδου - Σταθόπουλου ΑΚ άρθρ. 325 αριθ. 24). Περαιτέρω κατά την ΑΚ 328 ο δανειστής δύναται ν' αποκρούσει την προβαλλόμενη από το οφειλέτη ένσταση επισχέσεως παρέχοντας ασφάλεια. Για την απόκρουση όμως αυτή απαιτείται πραγματική παροχή ασφάλειας και δεν αρκεί απλή πρόταση ή προσφορά ασφάλειας (βλ. ΑΠ 504/1967 ΝοΒ 16.85. ΕφΑθ 306/1974 ΕΕργΔ 29.627, Γεωργιάδου - Σταθόπουλου, αρθρ. 328 αριθ. 2). Εξάλλου κατά την ΑΚ 329 εφόσον ο εναγόμενος προβάλλει εγκύρως το δικαίωμα της επισχέσεως, δεν περιέρχεται σε υπερημερία οφειλέτη. Συνεπώς δεν οφείλει τόκους υπερημερίας. Αν όμως έχει ήδη καταστεί υπερήμερος, η ένσταση επισχέσεως δεν αίρει τις συνέπειες της υπερημερίας που έχουν ήδη επέλθει (βλ. και ΑΠ 658/1974 ΝοΒ 23.273, Γεωργιάδου - Σταθόπουλου, ΑΚ άρθρ. 329 αριθμ. 3)...» (ΕφΑθ 2105/1994 ΕπΔικΠολ 1996, σελ. 250, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 745/2008, ΝΟΜΟΣ) «...η σύμβαση κατά την οποία ο εργολάβος, κατασκευαστής πολυωρόφου οικοδομής, ανεγειρόμενης δ' ιδίων αυτού υλικών και εργατοτεχνικού προσωπικού επί αλλότριου οικοπέδου, κατά το σύστημα της αντιπαροχής, συμφωνεί με την με ορισμένο τίμημα πώληση σε τρίτο διαμερίσματος, μέλλοντος να κατασκευασθεί από αυτόν, βάσει ιδιαίτερης μεταξύ τους συμφωνίας, της αποκαλούμενης συγγραφής υποχρεώσεων και κατά τους όρους αυτής, το οποίο (διαμέρισμα) αποτελεί αυτοτελή, διακεκριμένη ιδιοκτησία, που περιέρχεται σε αυτόν, ως εργολαβικό του αντάλλαγμα, βάσει της σύμβασης μεταξύ αυτού και του κυρίου του οικοπέδου, επί του οποίου ανεγείρεται η οικοδομή, φέρει τον χαρακτήρα μικτής

σύμβασης, ήτοι της πώλησης, με την οποία σκοπεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας του διαμερίσματος και η παράδοση αυτού στον αγοραστή (άρθρο 513 του Α.Κ) και της μίσθωσης έργου, με την οποία σκοπεύεται η κατασκευή του κατά ορισμένο τρόπο, επί τη βάσει των κατασκευαστικών σχεδίων του πωλουμένου υπό κατασκευή διαμερίσματος (άρθρο 681 του Α.Κ), με κύριο ή τουλάχιστον ισότιμο τον χαρακτήρα της μίσθωσης έργου, υπό την προϋπόθεση βεβαίως ότι οι συμβαλλόμενοι απέβλεψαν τόσο στην πώληση όσο και στην κατασκευή του διαμερίσματος (πλειοψ. Α.Π 890/1990, Ελλ.Δ/νη 1991.284, ΕφΠειρ 761/1997 Ελλ.Δ/νη 40.430, ΕφΑθ 2105/1994 ΕΔΠ 1996.250, ΕφΑθ 8937/1988 ΑρχΝ 1990.21). Συνεπώς, για να δοθεί ο νομικός χαρακτηρισμός που προσήκει στην μικτή αυτή σύμβαση πρέπει να εξευρεθεί από τον δικαστή στη συγκεκριμένη περίπτωση, ποια από της ρηθείσες παροχές είναι η κύρια κατά την πρόθεση των συμβαλλομένων (Α.Π 335/1973 ΝοΒ 20.1140, Α.Π 743/1971 ΝοΒ 20.330, ΕφΑθ 5564/1989 Ελλ.Δ/νη 32.207, ΕφΑθ 8967/1986 Ελλ.Δ/νη 28.1105), και ειδικότερα, πρέπει να εξευρεθεί αν οι συμβληθέντες απέβλεψαν κυρίως στην μεταβίβαση της κυριότητας και την παράδοση του πωληθέντος κατασκευαστέου διαμερίσματος ή στην κατασκευή αυτού, λαμβάνοντας προς τούτο υπόψη ποιες από τις παροχές του πωλητή που περιέχονται στην μικτή σύμβαση έχουν εκπληρωθεί και ποιες απομένουν προς εκπλήρωση και σε ποια από τις σχετικές υποχρεώσεις του αναφέρεται η διαφορά που έχει καταχθεί σε δίκη (ΕφΘεσ 2371/1997 Ελλ.Δ/νη 40.431, ΕφΑθ 5564/1989 ό.π.). Ετσι, στην περίπτωση ύπαρξης πραγματικών ελαττωμάτων ή αντίθετης προς την σύμβαση (γενική και ειδική συγγραφή υποχρεώσεων) κατασκευής ή έλλειψης συνονολογημένων ιδιοτήτων του πωληθέντος υπό κατασκευή διαμερίσματος, που διαπιστώνονται κατά την παράδοσή του στον αγοραστή, η ευθύνη του πωλητή - εργολάβου θα κριθεί κατά τις διατάξεις των άρθρων 688-693 του Α.Κ από τις οποίες η μεν διάταξη του άρθρου 688 του ΑΚ ορίζει ότι αν το εκτελεσθέν έργο φέρει επουσιώδη ελαττώματα, ο εργοδότης δικαιούται να απαιτήσει είτε τη διόρθωση των ελαττωμάτων, είτε την ανάλογη μείωση της αμοιβής του εργολάβου, η δε διάταξη του άρθρου 690 του ΑΚ ορίζει ότι εάν το έργο έχει ελλείψεις, ο εργοδότης αντί των ανωτέρω αξιώσεων δικαιούται να ζητήσει αποζημίωση, μόνο αν οι ελλείψεις οφείλονται σε υπαιτιότητα του εργολάβου (ΕφΑθ 8937/1988 ό.π.)...» (ΕφΔωδ 300/2004, ΝΟΜΟΣ). «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 688, 689, 690, 693 και 694 ΑΚ σαφώς προκύπτει ότι **η παράδοση του έργου προϋποθέτει περατωμένο έργο που γίνεται με την προϋπόθεση της συμβατικής εκτελέσεως.** Όμως, η εκτέλεση ή περάτωση του έργου δεν προϋποθέτει κατ' ανάγκη έλλειψη ελαττωμάτων. **Ένα έργο θεωρείται περατωμένο ή εκτελεσμένο έστω και αν βαρύνεται με ελαττώματα ή ελλείψεις** (ΕφΑθ 6533/1996 ΕλλΔνη 41.191 και ιδίως 193). Ειδικότερα δε κατά το άρθρο 690 ΑΚ, αν το έργο που εκτελέστηκε έχει ελλείψεις, και τέτοιες νοούνται εκείνες που ανάγονται είτε σε ελαττώματα είτε σε συμφωνημένες ιδιότητες, που οφείλονται σε περιστατικά για τα οποία ευθύνεται ο εργολάβος ως να είναι υπαίτιος, ο εργοδότης έχει το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση για κάθε ζημία του, η οποία προήλθε από το ότι ο εργολάβος δεν ανταποκρίθηκε στις από τη σύμβαση του έργου απορρέουσες υποχρεώσεις του να κατασκευάσει και παραδώσει το έργο χωρίς ελαττώματα και σύμφωνα με τις ιδιότητες που υποσχέθηκε, στον εργολάβο δε, ως υπαίτιο των ελλείψεων, προς απαλλαγή από την ευθύνη του, εναπόκειται να αποδείξει, επικαλούμενος τα αντίστοιχα περιστατικά, ότι οι ελλείψεις αυτές δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά του (ΑΠ 610/1990 ΕλλΔνη 32.980, ΑΠ 1119/1983 ΝοΒ 32.665, ΕφΑθ 2492/1998 ΕλλΔνη 39.932)...» (ΕφΑθ 8898/2001 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 117, ΝΟΜΟΣ). «...**Έτσι, καθόσον μεν αφορά τη μεταβίβαση των ποσοστών του οικοπέδου και την οριζόντια ιδιοκτησία, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις για την πώληση, καθόσον δε αφορά την αποπεράτωση της πολυκατοικίας και του ημιτελούς διαμερίσματος αυτής, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, καθώς και την ύπαρξη ελλείψεων και ελαττωμάτων, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις για τη**

**μίσθωση έργου και, ειδικότερα, εκείνες των άρθρων 688 έως 693 του ΑΚ, γιατί θεωρείται, ότι στο αποτέλεσμα αυτό κυρίως, δηλαδή την εκτέλεση του έργου, κατά τους όρους της σύμβασης, απέβλεψαν τα μέρη** (ΑΠ 927/2004 ΕΛΔ 45.1677). Εξ άλλου από τα άρθρα 689 και 690 ΑΚ προκύπτει, ότι, αν το εκτελεσθέν έργο έχει ελαττώματα, που το καθιστούν άχρηστο ή το στερούν από τις συνυπολογιστέες ιδιότητες, εκτός από τα άλλα δικαιώματα, που παρέχουν στον εργοδότη οι διατάξεις των άρθρων 688 και 689 του ως άνω Κώδικα, δικαιούται αυτός, σε κάθε περίπτωση έλλειψης του παραδοθέντος έργου, αντί τούτων, να ζητήσει αποζημίωση για την μη εκτέλεση της σύμβασης, εφ' όσον οι ελλείψεις οφείλονται σε υπαιτιότητα του εργολάβου. Για το ορισμένο της αγωγής περί αποζημίωσης, που απευθύνεται κατά του εργολάβου πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 216 παρ. 1 του ΚΠολΔ, να εκτίθενται σ' αυτή, εκτός άλλων, και οι ελλείψεις του έργου, που ανατέθηκε και εκτελέστηκε με τη σύμβαση, οι οποίες θεμελιώνουν, κατά τις ως άνω διατάξεις, την αξίωση του ενάγοντος εργοδότη, που άγεται προς κρίση. Η διάκριση των ελλείψεων (ελαττωμάτων) σε ουσιώδεις ή επουσιώδεις δεν έχει σημασία για το ορισμένο της αγωγής, στην περίπτωση κατά την οποία ασκείται η αξίωση αποζημίωσης κατά το άρθρο ΑΚ 690. Απαιτείται επίσης, για την ευθύνη του εργολάβου προς αποζημίωση ένεκα ελλείψεων του εκτελεσθέντος έργου, υπαιτιότητά του, την οποία, όμως, δεν υποχρεούται να επικαλεσθεί και να αποδείξει ο ενάγων εργοδότης, αλλά να αποκρούσει ο εναγόμενος εργολάβος, επικαλούμενος έλλειψη υπαιτιότητάς του, προς απαλλαγή του (ΑΠ 1271/2003 ΕλλΔνη 45.482, ΕφΑθ 6726/2003 ΕλλΔνη 45.1513, ΕφΠειρ 328/2000 ΕλλΔνη 42.1680)...» (ΕφΑθ 2202/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 915, ΝΟΜΟΣ). «...Ως προς το ποσοστό επί του οικοπέδου και την οριζόντια ιδιοκτησία στην κατάσταση που βρίσκεται κατά το χρόνο της σύμβασης, η δικαιοπραξία αποτελεί πώληση, ενώ ως προς το υπολειπόμενο υπό κατασκευή έργο, αποτελεί σύμβαση έργου και επομένως, ως προς τις πραγματικές ελλείψεις που προέκυψαν από την περαιτέρω μετά την πώληση κατασκευή της οριζόντιας ιδιοκτησίας εφαρμόζονται οι διατάξεις περί σύμβασης έργου των άρθρ. 688-693 ΑΚ (βλ. ΕφΑθ 5564/89 ΕΛΔ 1991.207, 8967/86 ΕΛΔ 1987.1105, ΕφΘεσ 2297/90 ΕΛΔ 1991.1298, 1019/90 Αρμ ΜΔ 945 - σχετ. ΑΠ 890/90 ΕΛΔ 1991.548, Γαζή, Σύμβαση κατασκευής με αντιπαροχή, ΝοΒ 1982.1409 - Δεληγιάννης, ΕρμΑΚ άρθρ. 683 αρ. 20, 32, 34 - βλ. όμως Γεωργ/Σταθ. ΑΚ άρθρ. 681-702 αρ. 29 - Φίλιο Ειδ.Ενοχικό παρ. 15 σελ. 212 σημ. 89). Έτσι, **επί έλλειψης συμφωνημένης ιδιότητας ο εργοδότης δικαιούται, πλην άλλων διαζευκτικώς παρεχομένων σ' αυτόν δικαιωμάτων, να αξιώσει και την μείωση της αμοιβής του πωλητή - εργολάβου** (σχετ. ΑΠ 697/80 ΝοΒ 1980.2020, 379/76 ΝοΒ 1976.887, ΕφΠειρ 1479/81 ΕΛΔ 1982.507), η μείωση δε υπολογίζεται με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 541, 546 ως 549, που ισχύουν στην πώληση (ΕφΑθ 3588/87 ΕΛΔ 1988.1621), δηλ. ο υπολογισμός της μείωσης γίνεται με βάση τη διαφορά της αξίας του πράγματος χωρίς την έλλειψη και με την έλλειψη, εκτιμάται δηλ. η αντικειμενική αξία του πράγματος σε φυσική κατάσταση (χωρίς την έλλειψη) και στη συνέχεια η αξία του ελαττωματικού και επιδικάζεται αναλογικώς η διαφορά (ΕφΑθ 1308/87 ΕΛΔ 1988.524, Δεληγιάννης - Κορνηλάκης, τ. Ι, παρ. 63), **η αποτίμηση γίνεται δε με βάση την αξία του χρόνου μετάστασης του κινδύνου** (ΑΠ 127/91 ΝοΒ 1992.865)...» (ΕφΑθ 5669/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 247, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ – ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 5 παρ. 1-3 και 22 παρ. 1, 3, 4, 6 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Α 210) και του άρθρου 17 παρ. 1-4 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α 33) προκύπτει ότι κάθε αλλαγή της κατά την οικοδομική άδεια χρήσεως κτιρίου ή τμήματος αυτού χωρίς προηγούμενη άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας είναι αυθαίρετη και συνεπάγεται την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.



1337/1983 ως προς την επιβολή προστίμων ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαίρετου. Ότι ειδικώς στην περίπτωση μεταβολής της χρήσεως κτιρίου ή μέρους αυτού, εφαρμογή έχει η αντίστοιχη περί υποχρέων για την καταβολή των προστίμων διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983. Και, τέλος, ότι, κατά την έννοια της τελευταίας αυτής διατάξεως, **σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής της χρήσεως κτιρίου ή τμήματος αυτού, αν το κτίσμα έχει ανεγερθεί με το σύστημα της οικοδομήσεως «επί αντιπαροχή», υπόχρεοι για την καταβολή προστίμου είναι οι «επί αντιπαροχή» κατασκευαστές μόνον εάν η αυθαίρετη μεταβολή της χρήσεως έλαβε χώρα πριν από την παράδοση του κτίσματος στον κύριο αυτού. Αντίθετα, αν οι εργασίες με τις οποίες επήλθε αυθαίρετη αλλαγή της χρήσεως του κτιρίου έλαβαν χώρα με την παράδοση αυτού στον κύριο, υπόχρεος για την καταβολή του προστίμου είναι ο κύριος της οικοδομής, και μάλιστα ανεξαρτήτως εάν η αυθαίρετη μεταβολή της χρήσεως προκλήθηκε από αυτόν τον ίδιο ή, κατόπιν εντολής του, από τους «επί αντιπαροχή» κατασκευαστές...»** (ΣΤΕ 538/2004, ΝΟΜΟΣ, ΣΤΕ 4727/1996 ΔΔικη 1997, τ. 9, σελ. 1243).

#### **ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ**

«...Με τη διάταξη του άρθρου 22 παρ. 5 του Συντάγματος, κατά την οποία “Το Κράτος μεριμνά για την κοινωνική ασφάλιση των εργαζομένων, όπως νόμος ορίζει” καθιερώνεται η αρχή ότι η καταβολή εισφοράς κοινωνικής ασφαλίσεως στοιχεί προς τη συγκεκριμένη [εξ επόψεως χρόνου, είδους και αμοιβής] απασχόληση ορισμένου προσώπου και, συνεπώς, είναι μεν, κατά την προαναφερθείσα συνταγματική διάταξη, επιτρεπτή η θέσπιση συστήματος προσδιορισμού βάσει αντικειμενικών κριτηρίων, ανταποκρινομένων στα δεδομένα της κοινής πείρας, των εισφορών που οφείλονται από συγκεκριμένο εργοδότη για συγκεκριμένο εργαζόμενο, τούτο, όμως, - εν όψει και του άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος - υπό την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να παρέχεται και στον εργοδότη η δυνατότητα να ανταποδείξει ότι απασχόλησε πράγματι συγκεκριμένο πρόσωπο, στο οποίο αντιστοιχούν οι υπ’ αυτού οφειλόμενες εισφορές, ως εκ του χρόνου και του είδους της απασχολήσεως και της αμοιβής αυτού. Τούτο δε προϋποθέτει, περαιτέρω, ότι ο εργοδότης θα τηρεί επακριβώς τα στοιχεία που η σχετική ασφαλιστική νομοθεσία τον υποχρεώνει να τηρεί, ούτως ώστε να εκπληρώνεται η τήρηση της αρχής που προαναφέρθηκε, δηλαδή η αντιστοιχία της οφειλόμενης εισφοράς προς την απασχόληση συγκεκριμένου εργαζομένου. Ειδικότερα, και επί των εισφορών που οφείλονται για τα οικοδομικά έργα, πρέπει να παρέχεται η δυνατότητα στον υπόχρεο εργοδότη να ισχυρίζεται και να αποδεικνύει ενώπιον των αρμοδίων οργάνων του Ι.Κ.Α. και των δικαστηρίων, επί τη βάσει των στοιχείων, στην επακριβή τήρηση των οποίων υποχρεούται με την υπ’ αριθμ. Β1/21/2138/1979 απόφαση του Υπουργού Κοινωνικών Υπηρεσιών [Β’ 716], ότι απασχόλησε συγκεκριμένους εργαζομένους στα έργα αυτά για συγκεκριμένες ημέρες εργασίας, των οποίων ο αριθμός μπορεί και να υπολείπεται από αυτόν που προκύπτει από την εφαρμογή για το συγκεκριμένο οικοδομικό έργο του συστήματος υπολογισμού των κατ’ ελάχιστον καταβλητέων ασφαλιστικών εισφορών που προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 2434/1996. Κατά συνέπεια, **η διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 2434/1996, η οποία προβλέπει τη δυνατότητα ανταποδείξεως εκ μέρους του εργοδότη μόνον σε όλως εξαιρετικές και περιοριστικώς αναφερόμενες περιπτώσεις, όχι δε σε κάθε περίπτωση, είναι αντίθετη προς τις συνταγματικές διατάξεις των άρθρων 20 παρ. 1 και 22 παρ. 5 που παρατέθηκαν προηγουμένως...**» (ΣΤΕ(ΟΛ) 1545/2008, ΝΟΜΟΣ). «...κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 26 παρ. 2 εδ. β’ του Α.Ν. 1846/1951 (Φ.Ε.Κ. Α’ 179), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 21 παρ. 6 του ν. 1902/1990 (Φ.Ε.Κ. Α’ 138), των προαναφερομένων άρθρων 38, 39 και

40 του Κανονισμού Ασφάλισης του Ι.Κ.Α. και του άρθρου 25 (παρ. 2 εδάφια β', γ' και δ') του Α.Ν. 1846/1951, όπως τα εδάφια αυτά προστέθηκαν με το άρθρο 23 του ν. 2434/1996 (Φ.Ε.Κ. Α' 188), ερμηνευόμενων ενόψει των άρθρων 20 παρ. 1, 26, 94 παρ. 1, 95 του Συντάγματος και του άρθρου 6 παρ. 1 της Ε.Σ.Δ.Α., που κυρώθηκε με το Ν.Δ. 53/1974 (Φ.Ε.Κ. Α' 256), θεσπίζεται, σε κάθε περίπτωση, μαχητό τεκμήριο οφειλής ελάχιστων καταβλητέων εισφορών, για κάθε οικοδομική εργασία που υπολογίζεται με το περιγραφόμενο στις διατάξεις αυτές αντικειμενικό σύστημα. Και τούτο διότι, διαφορετικά, η έλλειψη ρητής διάταξης νόμου που θα προβλέπει την τελική εκκαθάριση των καταβλητέων εισφορών και την επιστροφή στον εργοδότη των επιπλέον εισφορών, όταν οι πραγματικές υπολείπονται των τεκμαρτών υπολογιζόμενων, θα απέκλειε εκ των προτέρων στο βαρυνόμενο εργοδότη το δικαίωμα να ανταποδείξει και θα συνιστούσε ανεπίτρεπτο συνταγματικά περιορισμό του δικαιώματός του για δικαστική προστασία, καθώς και μη επιτρεπτή νομοθετική επέμβαση στην άσκηση της, κατά το Σύνταγμα, προβλεπόμενης δικαιοδοσίας των διοικητικών δικαστηρίων, δεδομένου ότι η αποδεικτική διαδικασία αποτελεί ουσιώδες μέρος της διοικητικής δίκης. Συνεπώς, ο βαρυνόμενος εργοδότης επιτρέπεται πάντοτε, ακόμα και σε περίπτωση για την οποία δεν προβλέπεται ρητώς εκκαθάριση από ειδική νομοθετική διάταξη, να αμφισβητεί το ύψος των αντικειμενικώς προσδιοριζόμενων σε βάρος του εισφορών και να ανατρέπει το παραπάνω μαχητό τεκμήριο οφειλής, αποδεικνύοντας κάθε φορά, κατά τρόπο βέβαιο, σαφή και αναμφίβολο, ότι λόγω συνδρομής ιδιαίτερων συνθηκών εκτέλεσης ή κατασκευαστικών ιδιομορφιών του εκτελούμενου έργου απασχόλησε οικοδομικοτεχνικό προσωπικό για μικρότερο αριθμό ημερών εργασίας από τον αριθμό των κατ' ελάχιστα υποχρεωτικά απαιτούμενων ημερών εργασίας που υπολογίζονται τεκμαρτών...» (ΔΠρΚαλαμ 105/2004, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΤΩΝ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΣΤΟ ΕΡΓΟ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

«...Για την καταβολή εισφορών στην περίπτωση των οικοδομικών εργασιών που εκτελούνται με ανάθεση αυτών από τον κύριο ή τους συγκύριους του οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο εργολαβικά, κατά το σύστημα της αντιπαροχής ... υπεύθυνος εργοδότης έναντι του ΙΚΑ για την καταβολή των εισφορών είναι ο κύριος ή οι συγκύριοι του οικοπέδου. Ως προς το δεύτερο θέμα ο Άρειος Πάγος, ερμηνεύοντας τις διατάξεις των άρθρων 8 παρ. 5 εδ. α' και 26 παρ. 1 του α.ν. 1846/1951 δέχθηκε, με την 1706/1980 απόφασή του, ότι από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει ότι **«όταν επιχείρησίν τινα συνεκμεταλλεύονται, συνδιοικούν και συνδιαχειρίζονται εν τοις πράγμασι, καθ' οιονδήποτε τρόπον, πλείονα του ενός φυσικά πρόσωπα, άπαντα ευθύνονται εις ολόκληρον δια την καταβολήν των εισφορών των εις αυτήν απασχολουμένων και εις την ασφάλισιν του ΙΚΑ υπαγομένων μισθωτών»** (ΑΕΔ 25/2001 ΔΔικη 2004, τ. 16, σελ. 760, ΝΟΜΟΣ). «...Στο άρθρο 8 του α.ν. 1846/1951 ορίζεται ότι: «Οι κάτωθι εν των παρόντι χρησιμοποιούμενοι όροι σημαίνουν αντιστοίχως: 1. ...5. **Εργοδότης:** α) Τα φυσικά ή Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου δια λογαριασμόν των οποίων τα υπαγόμενα εις την ασφάλισιν πρόσωπα προσφέρουν την εργασία των. β) ...γ) ...Διά τας οικοδομικάς εργασίας τας εκτελουμένας διά μεσολαβήσεως τρίτων προσώπων (εργολάβων και υπεργολάβων) ως εργοδότη θεωρούνται διά μεν την καταβολήν των εισφορών ο κύριος του ανεγειρομένου, συμπληρουμένου, μεταρρυθμιζομένου, επισκευαζόμενου ή κατεδαφιζόμενου κτίσματος, διά δε την εφαρμογήν των διατάξεων της παρ. 9 του άρθρου 26 και τα μεσολαβούντα τρίτα πρόσωπα, εργολάβοι και υπεργολάβοι, τα προσλαμβάνοντα και αμείβοντα τους ησφαλισμένους....» και στο άρθρο 26 παρ. 1 του ίδιου νόμου ότι: «1. Δια την καταβολήν των εισφορών των ησφαλισμένων

ευθύνεται επί παρεχόντων εξηρημένην εργασίαν ο εργοδότης. ...Εργοδότες, που απασχολούν από κοινού τον ίδιο μισθωτό ή εκμεταλλεύονται την ίδια επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων και των περιπτώσεων που αναγράφονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 8, ευθύνονται εις ολόκληρον». Περαιτέρω, στο άρθρο 35 του Κανονισμού Ασφάλισης Ι.ΚΑ (Κ.Α. Ι.ΚΑ, Α.Υ.Εργ. 55575/1965) ορίζεται ότι: «1. Η καταβολή εισφορών διά την ασφάλισιν προσώπων απασχολουμένων εις οικοδομικάς ή τεχνικάς εν γένει εργασίας πάσης φύσεως, ... η αναγνώρισις του χρόνου ασφαλίσεως και πάσα εν γένει λεπτομέρεια αφορώσα τον τρόπον ασφαλίσεως των ανωτέρω προσώπων διέπονται υπό των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου (άρθρα 35-51) των γενικών διατάξεων των άρθρων 1-30 και 33 εκουσών συμπληρωματικήν μόνον εφαρμογήν, εφ' ων σημείων δεν τροποποιούνται δια του παρόντος. ... 2. Εν τοις επομένοις άρθροις οι κάτωθι απαριθμούμενοι όροι έχουν τας αντιστοίχως παρατεθειμένας εννοίας: α) «**Κύριος του έργου**» το πρόσωπον δια λογαριασμόν, του οποίου εκτελούνται αι κατά την προηγουμένην παράγραφον εργασίαι. β) «**Εργολάβος**», ο αναλαβών την εκτέλεσιν του έργου εργολάβος (επί δε εργασιών εκτελουμένων υπό του κυρίου δι' αυτεπιστάσις ο κύριος του έργου), γ) ..., δ) «**Εργατοτεχνίται οικοδόμοι**», παν πρόσωπον οπωσδήποτε απασχολούμενον εις εργασίαν εκ των εν τω πρώτω εδαφίω της παρ. 1 του παρόντος άρθρου απαριθμουμένων ανεξαρτήτως του τρόπου αμοιβής τούτου, ως και ανεξαρτήτως εάν ο μη επί ημερομισθίω αμειβόμενος μεσολαβή εις την πρόσληψιν και μισθοδοσίαν των υπό τας διαταγάς αυτού εργαζομένων βοηθητικών προσώπων...». Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι, προκειμένου ειδικά για οικοδομικά έργα, για να θεωρηθεί ο κύριος του έργου ως εργοδότης, ευθυνόμενος έναντι του Ι.Κ.Α. για την καταβολή των ασφαλιστικών εισφορών κατά τη διάταξη του άρθρου 26 παρ. 1 του πιο πάνω νόμου, απαιτείται ως προϋπόθεση, το έργο να εκτελείται για λογαριασμό του ή με την μεσολάβηση, μετά από ανάθεση από τον ίδιο του έργου, τρίτων προσώπων (εργολάβων ή υπερβολάβων) και, κατά συνέπεια, εάν ελλείπει η προϋπόθεση αυτή, ο κύριος του έργου δεν ευθύνεται, έναντι του Ι.Κ.Α. με τη σχετική υποχρέωση. Επομένως, προκειμένου να κριθεί η νομιμότητα πράξης επιβολής εισφορών για οικοδομικές εργασίες, πρέπει τα αρμόδια όργανα του Ι.Κ.Α. και, σε περίπτωση άσκησης σχετικής προσφυγής, τα διοικητικά δικαστήρια να αποφαινούνται αιτιολογημένα, εάν οι εν λόγω εργασίες εκτελέστηκαν για λογαριασμό του κυρίου του έργου ή από εργολάβο ή υπερβολάβο στους οποίους αυτός τις ανέθεσε, ή εάν αυτές εκτελέστηκαν για λογαριασμό τρίτου προσώπου, λ.χ. μισθωτή ακινήτου ή από εργολάβο ή υπερβολάβο στους οποίους το τρίτο αυτό πρόσωπο τις ανέθεσε, ως αναγκαίες προς εκπλήρωση του από τη μισθωτική σχέση προορισμού του ακινήτου, διότι στην τελευταία αυτή περίπτωση υπόχρεος προς καταβολή των ασφαλιστικών εισφορών είναι το τρίτο αυτό πρόσωπο και όχι ο κύριος του έργου και τούτο ανεξάρτητα από το ότι από τις εργασίες αυτές θα παρέμενε ενδεχομένως ωφέλεια στο ακίνητο και μετά τη λήξη της μισθωτικής σχέσης (ΣΤΕ 2552/1991, 499/1989 κ.α.) (ΔΕΦΑΘ 1068/2007, ΝΟΜΟΣ). «...στην περίπτωση των οικοδομικών εργασιών που εκτελούνται με ανάθεση αυτών από τον κύριο ή τους συγκυρίους του οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο εργολαβικά κατά το σύστημα της αντιπαροχής, υπεύθυνος εργοδότης έναντι του ΙΚΑ για την καταβολή των εισφορών που αντιστοιχούν στις προβλεπόμενες στο καταρτισθέν μεταξύ των ανωτέρω μερών αρχικό εργολαβικό εργασίας είναι ο αρχικός κύριος ή οι αρχικοί συγκύριοι του οικοπέδου, δηλαδή τα πρόσωπα εκείνα, τα οποία με εργολαβικό ανέθεσαν σε εργολάβο την ανέγερση οικοδομής επί του οικοπέδου των και όχι η “κοινωνία” των αρχικών συγκυρίων εκπροσωπούμενη από ένα έκαστο των συγκυρίων... Για να γίνει δε έναρξη αναγκαστικής εκτέλεσης για οφειλή προς το ΙΚΑ από ασφαλιστικές εισφορές για τις πιο πάνω οικοδομικές εργασίες πρέπει να προηγηθεί η κοινοποίηση σ' αυτόν της πράξης επιβολής εισφορών (και

προσθέτου τέλους) ... Δεν έχει δε σημασία από την άποψη αυτή αν η πράξη επιβολής αυτή έχει κοινοποιηθεί σε άλλο συγκύριο του κτίσματος ή του οικοπέδου πάνω στο οποίο ανεγείρεται η οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής ή αν οι συγκύριοι ευθύνονται κατά νόμο εις ολόκληρον έναντι του ΙΚΑ τούτου δε γιατί η οφειλή ή μη των συγκυρίων εις ολόκληρον αφορά την έκταση της απαίτησης του ΙΚΑ έναντι καθενός από αυτούς και όχι το θέμα της προϋπόθεσης για την έναρξη της αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του συγκεκριμένου οφειλέτη. Τέλος, είναι χωρίς σημασία από την ίδια άποψη το αν στο ΙΚΑ τηρείται ένας ή ενιαίος φάκελος για το αντίστοιχο οικοδομικό έργο...» (ΣτΕ 1730/2001 ΔΔίκη 2002, τ. 33, σελ. 751, ΝΟΜΟΣ). «...προκειμένου ειδικώς περί οικοδομικών εργασιών, όπως αυτές προσδιορίζονται στον μνησθέντα Κανονισμό, ως εργοδότης, υπόχρεος για την καταβολή των κατά νόμον εισφορών για την ασφαλιστική τακτοποίηση των με σχέση εξηρημένης εργασίας απασχολουμένων προσώπων, **έστω και αν προσλαμβάνει αυτά ο εργολάβος**, θεωρείται ο κύριος του κατασκευαζομένου ή επισκευαζομένου κλπ. κτίσματος, ανεξαρτήτως των τυχόν υφισταμένων μεταξύ αυτού και του εργολάβου σχετικών συμφωνιών, ή της τυχόν από τον τελευταίο παραβάσεως των εκ του άρθρου 26 παρ. 9 του αν. ν. 1846/1951 υποχρεώσεών του, για τις οποίες προβλέπεται ίδια αυτού ευθύνη. Εξ άλλου, κατά τις αυτές ως άνω διατάξεις, **προϋπόθεση υπαγωγής στην ασφάλιση του ΙΚΑ αποτελεί η κατά περίπτωση παροχή εξηρημένης εργασίας έναντι αμοιβής, και επομένως δεν γεννάται υποχρέωση του κυρίου του κτίσματος προς καταβολήν εισφορών για τον αναλαμβάνοντα την εκτέλεσιν του έργου εργολάβο, όταν κατά την εκτίμηση του αρμοδίου διοικητικού οργάνου και τελικώς των διοικητικών δικαστηρίων, οι συμβαλλόμενοι αποβλέπουν στην εκτέλεση συγκεκριμένου έργου υπό καθεστώς ελευθερίας ενεργειών του αναλαμβάνοντος αυτήν προσώπου** (Σ.Ε. 571/92, 3043/91, 3038/91 κ.α.) ... στην περίπτωση που το δικαστήριο της ουσίας διαπιστώνει αιτιολογημένα ότι οι συμβαλλόμενοι αποβλέπουν στην εκτέλεση συγκεκριμένου οικοδομικού έργου υπό καθεστώς ελευθερίας ενεργειών του προσώπου (εργολάβου) που την ανέλαβε, δεν υπάρχει πλέον στάδιο εφαρμογής του τεκμηρίου παροχής εξηρημένης εργασίας που προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 στοιχ. α' του ΑΝ 1846/51, το οποίο λειτουργεί μόνο αν είναι δυσχερής η διάκριση μεταξύ εξηρημένης ή όχι εργασίας (ΣΕ 3043/91)...» (ΣτΕ 4199/1996, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ** «...όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 681 επ. σε συνδ. με τις διατάξεις των άρθρων 330, 382, 383, και 914 ΑΚ, σε περίπτωση που ο εργολάβος εκπληρώσει την κύρια υποχρέωσή του προς παράδοση του έργου, αλλά παραβιάσει άλλη παρεπόμενη υποχρέωσή του, η οποία έχει αυτοτελή χαρακτήρα σε σχέση με την κύρια παροχή, ο εργοδότης έχει αξίωση για αυτούσια εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης ή για αποζημίωση, λόγω μη εκπληρώσεώς της (βλ. Μιχαηλίδη – Νουάρου ΕρμΑΚ 382 αρ. 21-23, Δεληγιάννη ΕρμΑΚ 681 αρ. 80, 81, ΕφΑθ 6513/1985 ΝοΒ 34, 226). Από τις ίδιες διατάξεις συνάγεται ότι, στην περίπτωση αυτή, ο εργοδότης δεν έχει δικαίωμα να υπαναχωρήσει από την όλη σύμβαση, παρά μόνο αν αυτό έχει συμφωνηθεί μεταξύ τους...» (ΕφΑθ 1100/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1515, ΝΟΜΟΣ). **Νόμιμα οι οικοπεδούχοι συστήνουν οριζόντια ιδιοκτησία για διαμέρισμα που θα περιέλθει στον εργολάβο προκειμένου το Ι.Κ.Α. να το κατάσχει για οφειλόμενες από τον εργολάβο ασφαλιστικές εισφορές προκειμένου να μην κατασχεθεί οριζόντια ιδιοκτησία που θα περιήρχετο σ' αυτούς** (ΑΠ 1199/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 170). **Νόμιμα κατάσχετα και εκτίθεται σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό από το Ι.Κ.Α. οριζόντια ιδιοκτησία που περιέχεται ως αντιπαροχή στον εργολάβο προκειμένου να εξοφληθούν οι ασφαλιστικές εισφορές όσον απασχολήθηκαν στην οικοδομή. Απορρίπτεται ο ισχυρισμός του εργολάβου ότι έγινε μεθόδευση**

και συνεννόηση των οικοπεδούχων με το Ι.Κ.Α. (ΕφΘεσ 1958/2005, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΤΩΝ ΟΡΟΦΟΚΤΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ**

Από τις διατάξεις περί οροφοκτησίας «...συνάγεται ότι, σε περίπτωση ανέγερσης χωριστής κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, υπόχρεος έναντι του Ιδρύματος για την καταβολή των ασφαλιστικών εισφορών είναι ο κύριος του συγκεκριμένου διαμερίσματος ή καταστήματος. Το ποσό των αναλογουσών εισφορών εκάστου κυρίου υπολογίζεται επί τη βάση του ποσοστού της συνιδιοκτησίας αυτού επί του οικοπέδου της πολυορόφου οικοδομής (Δ.Π.Πειραιά 151/1989, ΝοΒ 1990.1077 και Δ.Π.Θεσ/νίκης 3989/1999)...» (ΔΠρΚαλαμ 105/2004, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΜΕ ΤΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ**

«...Από τα άρθρα 361, 478 ΑΚ, 8 παρ. 5 εδ. γ' και 25 παρ. 10 του Α.Ν. 1846/1951 περί ΙΚΑ συνάγεται, ότι, πριν από την ισχύ του ν. 2676/1999, επί ανεγειρομένης οικοδομής, υπόχρεος για την καταβολή των εισφορών προς το ΙΚΑ είναι ο κύριος του κτίσματος, ο οποίος όμως μπορεί να συμφωνήσει με τον εργολάβο, ότι ο τελευταίος θα καταβάλει τις εισφορές αυτές στο ΙΚΑ, η σύμβαση δε αυτή δεν είναι άκυρη, κατά το άρθρο 25 παρ. 10 του ΑΝ 1846/1951, γιατί δεν μεταθέτει το ασφαλιστικό βάρος, αλλά λειτουργεί και ισχύει μόνο μεταξύ εργοδότου και εργολάβου. Σε περίπτωση δε αθετήσεως μιας τέτοιας υποσχέσεως από τον εργολάβο, ο εργοδότης μπορεί, με σχετική αγωγή του, να ζητήσει την αναγνώριση της σχετικής υποχρέωσης του εργολάβου, που απορρέει από τη σχετική σύμβαση. Η αγωγή αυτή, για να είναι νομικά ορισμένη, πρέπει να διαλαμβάνει τη σχετική συμφωνία με την οποία ο εργολάβος (τρίτος) υποσχέθηκε στον εργοδότη (οφειλέτη) ότι θα καταβάλει το χρέος του, το ύψος του χρέους αυτού προς το ΙΚΑ και την αθέτηση της συμφωνίας από μέρος του εργολάβου, δεν είναι δε αναγκαίο για τη νομική πληρότητα της αγωγής αυτής, να αναφέρονται ο αριθμός των εργατών που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτέλεση του έργου, τα ημερομίσθιά τους και ο χρόνος εργασίας τους, ο αριθμός των Πράξεων Επιβολής Εισφορών που εκδόθηκαν, η ανάλυση του ποσού αυτών και η ενδεχομένη καταβολή προσαυξήσεων για τις εισφορές αυτές στα διάφορα Ταμεία...» (ΑΠ 30/2006 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 518, ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 413, ΝΟΜΟΣ). «Από τη διάταξη του άρθρου 478 ΑΚ προκύπτει ότι, αν τρίτος υποσχέθηκε προς τον οφειλέτη να καταβάλει το χρέος του τελευταίου προς τον δανειστή του, χωρίς ο δανειστής να αποκτά κάποιο δικαίωμα από τη σύμβαση (υπόσχεση ελευθερώσεως), ο τρίτος έχει υποχρέωση να καταβάλει το χρέος του αντισυμβαλλόμενου του οφειλέτη και να τον απαλλάξει. Σε περίπτωση δε που δεν θα εκπληρώσει την υποχρέωσή του αυτή και ο οφειλέτης εξαναγκασθεί, κατόπιν απειλής αναγκαστικής εκτελέσεως εκ μέρους του δανειστή του, να πληρώσει ο ίδιος, ο τρίτος είναι υποχρεωμένος, κατ' αναγωγή, να καταβάλει αποζημίωση, για το λόγο ότι ο αντισυμβαλλόμενός του, σύμφωνα με την εσωτερική σχέση που τους συνδέει, εξόφλησε αλλότριο χρέος (ΕφΑθ 10436/1990 ΕλλΔνη 1994.469, ΕφΛαρ 419/1999 αδημ. ΕφΘεσ 682/1976, ΝοΒ 25.764, ΕφΑθ 2254/1968 Αρμ 23.287, ΕφΙωαν 8/1963 Αρμ 18.190, Ευρυγένης, υπόσχεση ελευθερώσεως, εκδ. 1951, Μιχαηλίδης – Νουάρος, ΕρμΑΚ 478 αριθ. 13, Κρητικός, Σταθοπούλου – Γεωργιάδη, άρθρο 478 αριθ. 9-11). Τέτοιο περιεχόμενο έχει και η σύμβαση, με την οποία εργολάβος οικοδομής υπόσχεται στον εργοδότη και κύριο του οικοδομήματος να καταβάλει τις εργοδοτικές και

εργατικές εισφορές που τον βαρύνουν κατά το άρθρο 8 παρ. 5 εδ. γ του α.ν. 1846/1951 «περί κοινωνικών ασφαλίσεων». **Η σύμβαση αυτή δεν προσκρούει στην διάταξη του άρθρου 25 παρ. 10 του α.ν. 1846/1951 και δεν είναι άκυρη γιατί δεν επιφέρει μετάθεση του ασφαλιστικού βάρους** (ΕφΛαρ 66/1986 Αρμ 40.980). Επομένως, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, **εκείνος που δέχθηκε την υπόσχεση ελευθέρωσης (εργοδότης) δεν έχει αξίωση κατά του εργολάβου, προτού ο ίδιος ικανοποιήσει το δανειστή του. Η αξίωσή του αυτή θα γεννηθεί όταν και εφόσον αναγκασθεί να πληρώσει τον τελευταίο.** Τα στοιχεία αυτά που αποτελούν τη γενεσιουργό αιτία της γέννησης της αξίωσης του ζημιωθέντος από την ως άνω αιτία, πρέπει για το ορισμένο της αγωγής να αναφέρονται στο σχετικό δικόγραφο, κατά τις επιταγές του άρθρου 216 ΚΠολΔ...» (ΜΠΛαρ 378/2002, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΡΓΑΤΙΚΟΥ ΑΤΥΧΗΜΑΤΟΣ**

«...Από τα άρθρα 914 και 932 του ΑΚ και 1 και 16 του ν. 551/1915, που κωδικοποιήθηκε με το β.δ. της 24-7/25-8-1920 και διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ (άρθρο 38 παρ. 1 ΕισΝΑΚ), προκύπτει ότι χρηματική ικανοποίηση για ηθική βλάβη ή ψυχική οδύνη οφείλεται και επί εργατικού ατυχήματος όταν συντρέχουν οι όροι της αδικοπραξίας. Οι διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 1 του κ.ν. 551/1915, κατά τις οποίες ο παθών σε εργατικό ατύχημα δικαιούται να εγείρει την αγωγή του κοινού αστικού δικαίου και να ζητήσει πλήρη αποζημίωση μόνο όταν το ατύχημα μπορεί να αποδοθεί σε δόλο του εργοδότη ή των προστηθέντων του ή όταν επήλθε σε εργασία στην οποία δεν τηρήθηκαν οι διατάξεις νόμων, διαταγμάτων ή κανονισμών για τους όρους ασφαλείας των εργαζομένων και εξαιτίας της μη τηρήσεως των διατάξεων αυτών, αναφέρονται στην επιδίκαση αποζημιώσεως για περιουσιακή ζημία και όχι στη χρηματική ικανοποίηση, για την οποία δεν υπάρχει πρόβλεψη στον ανωτέρω νόμο και εφαρμόζονται γι' αυτή μόνο οι γενικές διατάξεις (ΟΛΑΠ 1117/1986). Επομένως, για να δικαιούται ο παθών σε εργατικό ατύχημα χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης, αρκεί να συντέλεσε στην επέλευση του ατυχήματος πταίσμα του εργοδότη ή των προστηθέντων από αυτόν, με την έννοια του άρθρου 914 του ΑΚ, δηλαδή αρκεί να συντρέχει οποιαδήποτε αμέλεια αυτών και όχι μόνο η ειδική αμέλεια ως προς την τήρηση των όρων ασφαλείας του άρθρου 16 παρ. 1 του κ.ν. 551/1915 (ΑΠ 1168/2007, 412/2008, 1380/2001, 1185/1993). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 922 του ΑΚ, «ο κύριος ή ο προστήσας κάποιον άλλον σε μια υπηρεσία ευθύνεται για τη ζημία που ο υπηρέτης ή ο προστηθείς προξένησε σε τρίτον παράνομα κατά την υπηρεσία του». **Πρόστηση είναι η τοποθέτηση, διορισμός, χρησιμοποίηση από ένα πρόσωπο (τον προστήσαντα) ενός άλλου προσώπου (του προστηθέντος) σε θέση ή απασχόληση (διαρκή ή μεμονωμένη εργασία), που αποβλέπει στη διεκπεραίωση υποθέσεως ή υποθέσεων και γενικότερα στην εξυπηρέτηση των επαγγελματικών, οικονομικών ή άλλων συμφερόντων του πρώτου (προστήσαντος).** Ειδικότερα, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 922, 681, 688-691 του ΑΚ, προκύπτει, ότι γενικώς ο εργολάβος, αφού δεν εξαρτάται από τον εργοδότη, δεν θεωρείται ότι βρίσκεται σε σχέση προστήσεως μαζί του και συνεπώς είναι ανεύθυνος ο εργοδότης για τις υπαίτιες και άδικες πράξεις του εργολάβου ή των από αυτόν προστηθέντων προσώπων κατά την εκτέλεση του έργου. Στην περίπτωση όμως κατά την οποία ο εργοδότης έχει επιφυλάξει στον εαυτό του τη διεύθυνση και επίβλεψη της εκτελέσεως του έργου, ο εργολάβος, αφού υπακούει στις οδηγίες του, θεωρείται ως προστηθείς (βλ. σχ. ΑΠ 1168/2007, 1592/1998)...» (ΑΠ1421/2008 ΝοΒ 2009 τ. 57, σελ. 423, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 432/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 316/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 191/2009 ΝοΒ 2009 τ. 57, σελ. 1177, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1168/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1570/2006 ΝοΒ

2006, τ. 54, σελ. 148, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1438/2004, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1530/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 819, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1438/2004, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...**"προσθηθείς"**, για την αδικοπράξία του οποίου ευθύνεται, κατά τους όρους της διατάξεως αυτής, το πρόσωπο που δέχεται τις υπηρεσίες του, είναι εκείνος που με τη βούληση του εν λόγω προσώπου ως **"προστήσαντος"**, απασχολείται, διαρκώς ή παροδικώς, στη διεκπεραίωση υποθέσεως και γενικά στην εξυπηρέτηση των συμφερόντων του προσώπου αυτού, υπό τον έλεγχο ή την επίβλεψη ή κάτω από τις οδηγίες και τις εντολές τούτου, ως προς τον τρόπο εκπληρώσεως των καθηκόντων του. Δεν είναι απαραίτητη η ύπαρξη δικαιοπρακτικής σχέσης, αλλά η πρόστηση μπορεί να στηρίζεται και σε πραγματικό γεγονός ή να γίνεται ευκαιριακά για μία μόνο συγκεκριμένη πράξη. Έτσι, δεν έχει σημασία ο τρόπος πρόσληψης του προσθηθέντος, ούτε αν η πρόσληψή του έγινε από άλλον και όχι από τον προστήσαντα, αρκεί ότι ο προσθηθείς ενεργούσε υπό τις οδηγίες και εντολές του τελευταίου ως προς τον τρόπο εκπληρώσεως των καθηκόντων του, όντος αδιάφορου του τρόπου παροχής των οδηγιών και εντολών του προστήσαντος...» (ΑΠ 1325/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Το άρθρο 922 ΑΚ ορίζει ότι ο κύριος ή ο προστήσας κάποιον άλλον σε μια υπηρεσία ευθύνεται για τη ζημία που ο υπηρέτης ή ο προσθηθείς προξένησε σε τρίτον παράνομα κατά την υπηρεσία του. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι για να ιδρυθεί ευθύνη του προστήσαντος από αδικοπράξία του προσθηθέντος είναι ανάγκη ο τελευταίος να τελεί υπό τις εντολές και οδηγίες του προστήσαντος ως προς τον τρόπο εκπληρώσεως των καθηκόντων του, υποχρεούμενος σε συμμόρφωση (ΑΠ 2101/1986 ΝοΒ 35.1239, ΑΠ 1893/1984 ΝοΒ 33.1555). Εξάλλου, από τα άρθρα 681, 688-691 και 698 ΑΚ προκύπτει ότι ο εργολάβος, που με την εργολαβική σύμβαση συνδέεται ενοχικώς με τον εργοδότη, δεν θεωρείται κατ' αρχήν ως προσθηθείς από τον εργοδότη αφού δεν ευρίσκεται σε σχέση υπηρεσιακής εξαρτήσεως και, επομένως, ο εργοδότης δεν ευθύνεται για τη ζημία σε τρίτο που έγινε από τον εργολάβο ή από τα χρησιμοποιούμενα από αυτόν πρόσωπα. Εξαίρεση υπάρχει αν ο εργοδότης, με την εργολαβική σύμβαση διαφυλάξει για τον εαυτό του τη διεύθυνση και επίβλεψη της εκτελέσεως του έργου με παροχή δεσμευτικών για τον εργολάβο εντολών και οδηγιών οπότε ο τελευταίος (εργολάβος) θεωρείται προσθηθείς από τον εργοδότη (ΑΔ ΗΟC ΑΠ 609/1988 Ελλην. Δικαιοσ. 1989/303)...» (ΕφΑθ 545/1994 ΑρχΝομ 1994, τ. ΜΕ, σελ. 267, ΝΟΜΟΣ). «...Προκειμένου περί του εργολάβου που αναλαμβάνει την ανέγερση οικοδομής κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αυτός δεν θεωρείται ότι βρίσκεται σε σχέση προστήσεως με τον εργοδότη, αφού δεν εξαρτάται από αυτόν και επομένως ο κύριος του έργου (εργοδότης – οικοπεδούχος), είναι ανεύθυνος για τα πταίσματα του εργολάβου κατά την εκτέλεση του έργου, παρεκτός αν έχει επιφυλάξει στον εαυτό του τη διεύθυνση και επίβλεψη του έργου, δίνοντας στον εργολάβο εντολές και οδηγίες ως προς τον τρόπο εκτέλεσης του έργου και εκπλήρωσης των καθηκόντων του, κατά τα προκύπτοντα εκ των διατάξεων των άρθρων 922, 681, 688-691 ΑΚ (βλ. ΑΠ 2101/86 ΝοΒ 35.1239, ΑΠ 1554/80 ΝοΒ 29.883, ΑΠ 300/80 ΝοΒ 28.1723)...» (ΕφΘεσ 2591/1995, Αρμ 1995, τ. ΜΘ, σελ. 1187 ΝΟΜΟΣ). Ο κύριος του έργου θεωρείται πλασματικός εργοδότης (ΟΛΑΠ 1117/1986, ΕΕργΔ 1987, σελ. 71, ΜΠΡόδου 1/2007, ΝΟΜΟΣ). **ΠΡΟΣΕΠΙΚΛΗΣΗ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ** «...Προκειμένου περί εργολάβου που αναλαμβάνει την κατασκευή οικοδομικού έργου, αυτός δεν θεωρείται ότι βρίσκεται σε σχέση πρόστησης με τον εργοδότη, αφού δεν εξαρτάται από αυτόν και επομένως ο κύριος του έργου (ιδιοκτήτης της οικοδομής) είναι ανεύθυνος για τα πταίσματα του εργολάβου κατά την εκτέλεση των εργασιών, εκτός αν έχει επιφυλάξει για τον εαυτό του τη διεύθυνση και την επίβλεψη του έργου, δίνοντας στον εργολάβο εντολές και οδηγίες ως προς τον τρόπο εκτέλεσης του έργου και εκπλήρωσης των καθηκόντων του κατά τις διατάξεις των άρθρων 922, 681 και 688-691 ΑΚ (ΑΠ 1048/1999 ΕΛΔ 40.1516, ΑΠ 2101/1986 ΝοΒ 35.1239, ΕφΘεσ 2591/1995 ΕΕΔ

55 (1996) σελ. 967) ... επομένως η προσεπίκληση (του κυρίου του έργου - οικοπεδούχου) είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη...» (ΕφΑθ 3321/2005 ΕλλΔνη 2006 τ. 47, σελ. 288, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΓΙΑ ΖΗΜΙΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΚΛΗΘΗΚΑΝ ΣΕ ΤΡΙΤΟ, ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΟΜΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

**Όσα αναφέρονται ανωτέρω ισχύουν και για την περίπτωση που, κατά την ανέγερση της οικοδομής, προκληθούν υλικές ζημιές σε τρίτους.** Ειδικότερα: «...Σύμφωνα με το άρθρο 914 ΑΚ, όποιος ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει. Μεταξύ άλλων, στοιχείο της αδικοπραξίας είναι το πταίσμα του δράστη, δηλαδή η παράνομη ενέργεια να προξενήθηκε από αυτόν υπαιτίως και δη εκ δόλου ή εξ αμελείας. Ο δράστης ευθύνεται σε αποζημίωση του παθόντος μόνο όταν κατά την εκτέλεση της πράξεως βρίσκεται σε υπαιτιότητα σύμφωνα με τη θεωρία της υποκειμενικής ευθύνης την οποία αποδέχεται το άνω άρθρο 914 Α.Κ (Γ. Μπαλή, Γ. Αρχ., έκδ. 8η 1961, παρ. 170, 171, σελ. 444 και 449 αντιστ., Κ. Καυκά, Κ. Σημαντήρα, Γεν. Αρχ. έκδ. Δ' 1986, παρ. 429 και 565, σελ. 293 και 402, αντίστοιχα, ΕφΑθ 10947/1990 ΕλλΔνη 34.211). Κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρου 922 ΑΚ που ορίζει ότι ο κύριος ή ο προστήσας άλλον σε κάποια υπηρεσία ευθύνεται για τη ζημία την οποία ο υπηρέτης ή ο προστηθείς στην υπηρεσία αυτού προξένησε παράνομα σε τρίτον, η πρόστηση, που στηρίζει την ευθύνη του προστήσαντος για τις παράνομες πράξεις του προστηθέντος, προϋποθέτει υπηρεσιακή σχέση μεταξύ των δύο αυτών προσώπων, ένεκα της οποίας ο προστήσας ασκεί εξουσία επί του προστηθέντος, ο οποίος τελεί σε σχέση προσωπικής εξαρτήσεως από εκείνον. Επομένως, ο κύριος ακινήτου που αναθέτει σε εργολάβο την εκμετάλλευσή του, παίρνοντας σαν αντάλλαγμα ορισμένα π.χ. διαμερίσματα (αντιπαροχή), δεν μπορεί να θεωρηθεί προστήσας του εργολάβου με την έννοια της ΑΚ 922, αφού ο τελευταίος εντάσσει την εργασία του κατεχοχόν στο δικό του (και όχι σε ξένο, του κυρίου) επιχειρηματικό πεδίο δράσεως, πλην αν ο εργοδότης (κύριος του έργου επιφύλαξε για τον εαυτό του το δικαίωμα διευθύνσεως και εκτελέσεως του έργου (βλ. Σταθόπουλο, σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο, ειδικό Ενοχικό Ερμ. κατ' άρθρο υπ' άρθρο 922, σελ. 751, σημ. 80. όπου και παλαιότερη νομολογία, ΑΠ 248/92 ΕλλΔνη 34.1312. ΕφΑθ 4396/91 ΕλλΔνη 33.871)...» (ΠΠΘεσ 18123/1994 Αρμ 1995, τ. ΜΘ, σελ. 314, ΝΟΜΟΣ. **Η απόφαση αυτή αφορά ζημιές σε όμορο ακίνητο.**) «...οι δύο πρώτοι εναγόμενοι ανέθεσαν στην τρίτη εναγομένη εταιρεία την ανέγερση της οικοδομής τους με το σύστημα της αντιπαροχής... η τρίτη εναγομένη εργολήπτρια εταιρεία ανέλαβε την κατασκευή της οικοδομής αποκλειστικά και εξ ολοκλήρου με δαπάνες, έξοδα, φροντίδες και με προσωπικό της δικής της επιλογής και με αποκλειστική της ευθύνη (άρθρο 5). Επίσης οι παραπάνω συμβληθέντες συμφώνησαν (άρθρο 7) ότι «η ανέγερση του έργου θα γίνει με επίβλεψη και αποκλειστική ευθύνη της εργολήπτριας εταιρείας, η οποία κατά την εκτέλεση αυτού, από την αρχή μέχρι το τέλος, θα είναι αποκλειστικά υπεύθυνη για την τήρηση των ισχυόντων νόμων, των αστυνομικών διατάξεων και εντολών της διοικήσεως καθώς και την πολεοδομική νομοθεσία, ευθυνόμενη αποκλειστικά και μόνον αυτή για κάθε παράβαση των παραπάνω, έχοντας και κάθε σχετική ποινική και αστική ευθύνη για τις πράξεις και παραλείψεις τους, ακόμα δε και για κάθε φθορά, ζημιά ή βλάβη, που θα προκληθεί ίσως από την ανοικοδόμηση ... σε οποιοδήποτε τρίτο είτε σε διπλανές ιδιοκτησίες ... δεχόμενη ρητά να αποζημιώσει κάθε τρίτο για κάθε φθορά ή ζημιά που θα επέλθει σύμφωνα με τα παραπάνω...» Από τα προαναφερόμενα σαφώς προκύπτει ότι οι δύο πρώτοι εναγόμενοι οικοπεδούχοι δεν είχαν επιφυλάξει για τον εαυτό τους τη διεύθυνση και την εποπτεία της εκτέλεσης των εργασιών κατασκευής της πολυώροφης οικοδομής, όπως αβάνισμα ισχυρίζονται οι ενάγοντες και συνεπώς αυτοί (δύο



πρώτοι ενάγοντες) δεν είχαν προστήσει τους λοιπούς εναγομένους στην εκτέλεση του παραπάνω έργου και δεν έχουν ευθύνη για, τυχόν, παράνομες και υπαίτιες πράξεις ή παραλείψεις αυτών κατά την εκτέλεση του έργου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 922 Α.Κ. Ο ισχυρισμός των εναγόντων ότι η σχέση προσήσεως προκύπτει απ' το προαναφερόμενο συμφωνητικό εφόσον είχε συνομολογηθεί ότι οι οικοπεδούχοι (δύο πρώτοι ενάγοντες) μπορούσαν να καταγγείλουν ή υπαναχωρήσουν της σύμβασης εργολαβίας, σε περίπτωση κακότεχνης κατασκευής του έργου ή καθυστέρησης εκτέλεσης αυτού, είναι αβάσιμος και απορριπτέος. Ειδικότερα από τα αμέσως παραπάνω συμφωνηθέντα ουδόλως αποδεικνύεται η σχέση προσήσεως των διαδίκων αυτών, εφόσον το δικαίωμα υπαναχώρησης της σύμβασης δεν σημαίνει και σχέση πρόστησης, λαμβανομένου υπόψη, όπως προαναφέρεται, ότι κατά ρητή διάταξη του εργολαβικού συμφωνητικού η εργολήπτρια εταιρεία είχε αναλάβει την εκτέλεση του έργου και οι οικοπεδούχοι δεν είχαν την εποπτεία και εκτέλεση τούτου. Επομένως πρέπει ν' απορριφθεί η αγωγή ως ουσιαστικά αβάσιμη ως προς τους δύο πρώτους των εναγομένων...» (ΕφΠατρών 743/2003, ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 79, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟΥ ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑΤΟΣ**

«...Κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 4694/1930 (όπως τροποποιήθηκε και ερμηνεύθηκε με τον α.ν. 628/37, το ν.δ. 914/41, το ν.δ. 1051/42 και τον α.ν. 113/67), του οποίου η ισχύς διατηρήθηκε με το άρθρο 52 παρ. 11 του Εισ. Ν. ΚΠολΔ, **απαγορεύεται σε όλη τη διάρκεια της εκτελέσεως του έργου και ένα μήνα μετά την αποπεράτωσή του η κατάσχεση των οφειλομένων προς εργολάβους σε αντάλλαγμα της κατασκευής έργου, για την εκτέλεση του οποίου ο εργολάβος χρησιμοποιεί την εργασία τρίτων ή προμηθεύεται προς τούτο υλικά από τρίτους ή μηχανήματα κλπ. εκτός εάν πρόκειται για απαιτήσεις από παροχή εργασίας ή προμήθεια υλικών για το έργο. Αφού ο νόμος δεν διακρίνει, η απαγόρευση της κατασχέσεως αφορά σε κάθε είδος οφειλόμενης αμοιβής προς τον εργολάβο.** Επομένως σε περίπτωση εργολαβικής συμβάσεως για την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής «με αντιπαροχή» οριζόντιες ιδιοκτησίες, η απαγόρευση της κατασχέσεως καταλαμβάνει και την απαίτηση του εργολάβου προς μεταβίβαση της κυριότητας των ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου μετά των αντιστοιχών οριζόντιων ιδιοκτησιών, η οποία συμφωνήθηκε έναντι της αμοιβής του με το οικείο εργολαβικό συμφωνητικό. Εξάλλου, κατά την έννοια και το σκοπό της πιο πάνω διατάξεως, η οποία αποβλέπει στην εξασφάλιση της απρόσκοπτης εκτέλεσης και αποπεράτωσης του έργου, η καθιερούμενη απαγόρευση της κατασχέσεως τάσσεται τόσο υπέρ του εργολάβου, όσο και υπέρ του εργοδότη. Έτσι σε περίπτωση κατασχέσεως στα χέρια του εργοδότη, ως τρίτου, των οφειλομένων από αυτόν προς τον εργολάβο ως ανταλλάγματος της παροχής του έργου, δεν ισχύουν οι εκ των άρθρων 987 και 262 παρ. 2 ΚΠολΔ περιορισμοί των δυναμένων να προταθούν κατά της κατασχέσεως ενστάσεων του τρίτου για τον εργοδότη, στον οποίον παρέχεται το δικαίωμα να προσβάλει την κατάσχεση αυτή και για άλλους λόγους και μάλιστα για ουσιαστική ακυρότητα, που προκύπτει από το ακατάσχετο της αντίστοιχης απαίτησεως, ως άνω, εξ ιδίου δικαίου πλέον, αφού η απαγόρευση θεσπίσθηκε και προς το συμφέρον αυτού (εργοδότη), όπως αναφέρθηκε. Τις ακυρωτικές δε ενστάσεις μπορεί να προτείνει ο τρίτος και αν ακόμη δεν περιέχονται στη δήλωσή του, είτε με επιθετικά μέσα και ειδικότερα με ανακοπή των άρθρων 583-585 ΚΠολΔ, είτε με αμυντικά μέσα, αμυνόμενος κατά των επιθετικών πράξεων του κατασχόντος δανειστή, όπως στις δίκες κατόπιν ανακοπής κατά της αρνητικής δηλώσεως του τρίτου, σύμφωνα με το άρθρο 986 ΚΠολΔ...» (ΑΠ 467/2005 ΕπΔικΠολ 2005 σελ. 37, ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1432, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 41/2003 ΧρΙΔ 2003/Γ,

σελ. 445, ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 1619, ΝΟΜΟΣ) «...Από τις διατάξεις των άρθρων 4 ν. 4694/30 (όπως τροποποιήθηκε με τον α.ν. 628/37, το ν.δ. 914/41, το ν.δ. 1051/42 και τον α.ν. 113/67) του οποίου η ισχύς διατηρήθηκε με το άρθρο 52 παρ. ΙΙ Εισ.Ν.ΚΠολΔ, σε συνδυασμό και με τις διατάξεις των άρθρων 933, 934, 1022 επ., 985 και 986 ΚΠολΔ προκύπτουν τα εξής: **α)** η κατάσχεση εις χείρας του οικοπεδούχου εργοδότη ως τρίτου, της αντιπαροχής (ποσοστά επί του εδάφους και οριζόντιες ιδιοκτησίες) που αποτελούν την εργολαβική αμοιβή του εργολάβου για την ανέγερση από αυτόν σε οικόπεδο του εργοδότη, με δικά του υλικά και εργατοτεχνικό προσωπικό, πολυώροφης οικοδομής υποκείμενης στο σύστημα της οροφωκτησίας, απαγορεύεται πριν την αποπεράτωση του έργου και ένα μήνα μετά από αυτή, εκτός αν πρόκειται για απαιτήσεις από την παροχή εργασίας ή την προμήθεια υλικών για την εκτέλεση του έργου, θεσπιζόμενου με την παραπάνω διάταξη του άρθρου 4 ν. 4694/30 ακατάσχετου των απαιτήσεων αυτών, **β)** το ακατάσχετο αυτό μπορεί να προβάλλει ο τρίτος με ένστασή του κατά της ασκήσεως από τον κατασχόντα ανακοπής εκ του άρθρου 986 ΚΠολΔ (βλ. Ι. Μπρίνιας «Αναγκαστική Εκτέλεση» τόμος 3ος σελ. 1422 και 1425, ΑΠ 41/2003 Ελ.Δ. 44.448, ΑΠ 725/89 Ελ.Δ. 32.60, ΕφΑθ 1786/94 Ελ.Δ. 37.402) αφού σύμφωνα με το άρθρο 987 ιδίου κώδικα, ο τρίτος δεν έχει το δικαίωμα να προσβάλει το κύρος της κατάσχεσης παρά μόνο αν το κατασχετήριο δεν περιέχει τα στοιχεία του άρθρου 983 ή δεν κοινοποιήθηκε σ' εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση. Την ένσταση αυτή του ακατάσχετου μπορεί να προβάλλει ο τρίτος προς απόκρουση της ανακοπής του κατασχόντος, μόνο αν δεν εκλήθη και δεν συμμετείχε στη δίκη κατά την οποία διατάχθηκε η κατάσχεση σύμφωνα με το άρθρο 1023 ΚΠολΔ, διότι, αν συμμετείχε σ' αυτή ως διάδικος δεσμεύεται από το δεδικασμένο, **γ)** αντικείμενο της δίκης που ανοίγεται με την ανακοπή του κατασχόντος κατά της δηλώσεως του τρίτου, είναι να διαγνωσθεί η ύπαρξη και η έκταση της κατασχεθείσας απαιτήσεως του καθού η εκτέλεση οφειλέτη εις χείρας του τρίτου, κατά το χρόνο που επιβλήθηκε η κατάσχεση, ασκούντος του ανακόπτοντος, πλαγιαστικώς την αξίωση του καθού εις βάρος του τρίτου. Η κατά το άρθρο 986 ΚΠολΔ ανακοπή του κατασχόντος κατά της αρνητικής ή μη ειλικρινούς δηλώσεως του τρίτου, λόγω της προαναφερομένης φύσεως αυτής και του ασκουμένου με αυτή δικαιώματος, πρέπει να περιέχει κατά τρόπο σαφή και ορισμένο περιγραφή της κατασχεθείσας απαίτησης κατά τα ουσιώδη αυτής στοιχεία και τη δικαιολόγο αιτία της οφειλής του τρίτου προς τον καθού η εκτέλεση, αλλιώς το δικόγραφο αυτής είναι άκυρο (ΑΠ 185/1990 ΝοΒ 39.911). Από αυτά σε συνδυασμό και με τις διατάξεις του άρθρου 694 ΑΚ με το οποίο ορίζεται ότι η αμοιβή του εργολάβου, αν δεν συμφωνήθηκε διαφορετικά, καταβάλλεται με την εκτέλεση και παράδοση (ή προσφορά) του συμφωνηθέντος έργου, προκύπτει ότι, ο κατασχών εις χείρας του εργοδότη ως τρίτου την αντιπαροχή (αμοιβή) του εργολάβου, με την ανακοπή του κατά της δηλώσεως του τρίτου πρέπει κατά τρόπο σαφή και ορισμένο να επικαλείται κατά τα ουσιώδη στοιχεία της την μεταξύ του τρίτου και του εργολάβου σύμβαση έργου και τον τρόπο και χρόνο αμοιβής του εργολάβου και ότι εξετέλεσε και παρέδωσε το συμφωνηθέν έργο, διότι έκτοτε, ήτοι από την εκτέλεση και παράδοση του έργου, ο εργολάβος δικαιούται την αμοιβή του από τον εργοδότη, εκτός αν είχε συμφωνηθεί διαφορετικά (βλ. Ι. Καστριώτης «Η κατάσχεσις εις χείρας τρίτου» τόμος 1ος σελ. 68). Αλλά και στην περίπτωση που η αμοιβή του εργολάβου (ποσοστά επί του εδάφους και οριζόντιες ιδιοκτησίες) είχε συμφωνηθεί με την εργολαβική σύμβαση να καταβάλλεται τμηματικά κατά τη διάρκεια εκτελέσεως του έργου, είτε με τη μεταβίβαση των ιδιοκτησιών της αντιπαροχής στον εργολάβο είτε με την μεταβίβαση αυτών στον υποδεικνυόμενο από τον εργολάβο αγοραστή με τη σύμπραξη του οικοπεδούχου εργοδότη, δεν επιτρέπεται η κατάσχεση της τμηματικώς καταβαλλομένης στον εργολάβο αμοιβής, πριν την καταβολή της, εις χείρας του εργοδότη ως τρίτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παραπάνω

άρθρο 4 του ν. 4694/30 πριν την παρέλευση μηνός από την αποπεράτωση του όλου έργου...» (ΕφΠατρών 254/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 243, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΟΥ ΩΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ**

«...Μεταξύ των ειδικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία μπορούν να κατασχεθούν, κατά τις διατάξεις των άρθρων 1022 επομ. του ΚΠολΔ, είναι και η εκ του προσυμφώνου και εκ της εργολαβίας παροχή του οικοπεδούχου, ήτοι τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά του οικοπέδου τα οποία με το προσύμφωνο ο οικοπεδούχος είναι υποχρεωμένος να μεταβιβάσει στον αντισυμβαλλόμενο του εργολάβο για την από τον τελευταίο εκτέλεση του έργου που συμφωνήθηκε. Ειδικότερα μπορεί να κατασχεθεί ο χώρος της πολυκατοικίας (δηλ. το αντικείμενο της διαιρεμένης ιδιοκτησίας) με το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του οικοπέδου που αντιστοιχεί σ' αυτόν, ο οποίος (χώρος) συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί στον εργολάβο έναντι της αμοιβής του για την ανέγερση απ' αυτόν της πολυκατοικίας. Το δικαίωμα αυτό, εφόσον κατά το ουσιαστικό δίκαιο μπορεί να μεταβιβασθεί, αποτελεί ειδικό περιουσιακό στοιχείο με την έννοια του άρθρου 1022 ... ενόψει του ότι σύμφωνα με το άρθρο 1023 παρ. 1 ΚΠολΔ την κατάσχεση δικαιωμάτων του άρθρου 1022 διατάζει, ύστερα από αίτηση εκείνου υπέρ του οποίου γίνεται η εκτέλεση, το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 741 επ. το ειδικότερο περιεχόμενο της αιτήσεως με την οποία ζητείται να διαταχθεί η κατάσχεση ειδικού περιουσιακού στοιχείου, καθορίζεται με βάση το άρθρο 747 παρ. 2 ΚΠολΔ. Επομένως, εκτός από τα γενικά στοιχεία κάθε δικογράφου κατά το άρθρο 118 ΚΠολΔ, η σχετική αίτηση πρέπει να περιέχει **1)** την ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση, δηλαδή τα περιστατικά που θεμελιώνουν την ιδιότητα του αιτούντος ως δανειστή ορισμένης χρηματικής απαιτήσεως, ο οποίος έχει εκτελεστό τίτλο και έχει κοινοποιήσει επιταγή προς πληρωμή προς τον νομιμοποιούμενο παθητικώς καθού η εκτέλεση, ο οποίος δεν είναι ο τρίτος στα χέρια του οποίου απλώς θα γίνει η αναγκαστική κατάσχεση δικαιώματος του οφειλέτη και ο οποίος (τρίτος) δεν βρίσκεται σε κανένα σύνδεσμο με τον επισπεύδοντα, **2)** ακριβή περιγραφή του αντικειμένου της κατασχέσεως και ειδικότερα την πλήρη και ακριβή περιγραφή, όπως και την επαρκή εξειδίκευση του ειδικού περιουσιακού δικαιώματος του καθού η εκτέλεση **3)** ορισμένο αίτημα, δηλαδή κατά πρώτο λόγο το αίτημα να επιτραπεί η κατάσχεση του παραπάνω δικαιώματος ως ειδικού περιουσιακού στοιχείου με τη διαδικασία των άρθρων 1023 επ. Σκόπιμο είναι επιπλέον να εξειδικεύεται το παραπάνω αίτημα με προσδιορισμό των πρόσφορων μέσων για την αξιοποίηση του δικαιώματος του οποίου η κατάσχεση επιδιώκεται...» (ΑΠ 121/2003 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 967, ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 1632, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΑΞΙΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ**

«...Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 247, 250 παρ.1, 251, 253 και 694 ΑΚ προκύπτει ότι η αξίωση του εργολάβου για την καταβολή της αμοιβής του υπόκειται σε πενταετή παραγραφή, η οποία αρχίζει από το τέλος του έτους, κατά το οποίο έγινε η παράδοση του έργου και κατά την οποία καθίσταται απαιτητή η απαίτηση, εκτός αν έχει συμφωνηθεί πίστωση της αμοιβής (ΑΠ 1274/1993 ΕλλΔνη 37.147, ΕφΑθ 2119/2002 ΝοΒ 51.861). Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 260 ΑΚ, με την οποία προβλέπεται ως λόγος διακοπής της παραγραφής η με οποιονδήποτε τρόπο αναγνώριση της αξίωσης από τον υπόχρεο, αρκεί, για το αποτέλεσμα αυτό, οποιαδήποτε ενέργεια και συμπεριφορά του οφειλέτη έναντι του δανειστή, από την οποία προκύπτει ότι ο πρώτος, ευρισκόμενος σε πλήρη επίγνωση της αξίωσης του τελευταίου, θεωρεί αυτήν ότι υπάρχει, ώστε να μην είναι αναγκαία η έγερση της σχετικής αγωγής. Με την έννοια αυτή δεν εξετάζεται αν η ενέργεια και συμπεριφορά του οφειλέτη έχει δικαιοπρακτικό χαρακτήρα, ούτε αν συνιστά συμβατική ή μονομερή αναγνώριση της αξίωσης ή σύμβαση αναγνώρισης χρέους

κατά την έννοια του άρθρου 873 ΑΚ. Η έχουσα τα παραπάνω στοιχεία συμπεριφορά πρέπει να επιδεικνύεται πριν από τη συμπλήρωση της παραγραφής έναντι του δανειστή (ΑΠ 72/2007, δημοσ. στην ΤΝΠ Νόμος)...» (ΕφΘεσ 596/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 38, ΝΟΜΟΣ).

## ΕΚΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ

«...Από τα άρθρα 389, 390, 397 εδαφ. α και 399 του ΑΚ προκύπτει, ότι το συμβατικό δικαίωμα να κηρύξει ο ένας από τους συμβαλλόμενους έκπτωτο τον άλλο είναι δικαίωμα συμβατικής υπαναχώρησης και ότι, αν ασκηθεί συμβατική υπαναχώρηση, η σύμβαση διαλύεται ενοχικώς, αυτοδικαίως και αναδρομικώς (ex tunc) και κάθε συμβαλλόμενο μέρος υπέχει την υποχρέωση να αποδώσει την παροχή που έλαβε κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Ο επικαλούμενος διαφορετική έννοια του σχετικού συμβατικού όρου, πρέπει να ισχυριστεί και να αποδείξει τούτο. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον ερμηνευτικό κανόνα του πιο πάνω άρθρου 397 του ΑΚ, σε περίπτωση αμφιβολίας, ο δανειστής έχει το προς υπαναχώρηση δικαίωμα μόνο, αν η μη εκπλήρωση της σύμβασης οφείλεται σε υπαιτιότητα του άλλου, ενώ η μη εκπλήρωση περιλαμβάνει και τις τρεις περιπτώσεις παραβάσεως της συμβάσεως, δηλαδή την αδυναμία παροχής, την υπερημερία του οφειλέτη και την πλημμελή εκπλήρωση αυτής. Όμως, οι πιο πάνω διατάξεις είναι ενδοτικού δικαίου και άρα τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν, ότι η ενέργεια της υπαναχωρήσεως θα αφορά το μέλλον (ex nunc) και ότι η υπαναχώρηση του ενός ασκείται και χωρίς υπαιτιότητα του άλλου. Εξάλλου, για την άσκηση του δικαιώματος της συμβατικής υπαναχωρήσεως δεν απαιτείται η τήρηση των προϋποθέσεων των άρθρων 383 επ. του ΑΚ, γιατί τέτοια υποχρέωση υπάρχει μόνο στο παρεχόμενο από το άνω άρθρο 383 δικαίωμα νόμιμης υπαναχωρήσεως και δεν αποτελεί προϋπόθεση της από τις παραπάνω διατάξεις ρυθμιζόμενης συμβατικής υπαναχωρήσεως. Η κρίση δε του δικαστηρίου της ουσίας για τη συνδρομή των προϋποθέσεων προς άσκηση του δικαιώματος υπαναχωρήσεως, αναγόμενη σε εκτίμηση πραγμάτων, διαφεύγει τον ακυρωτικό έλεγχο. Με όλα τα παραπάνω δεδομένα, στην περίπτωση σύμβασης οικοπεδούχων και εργολάβου, με την οποία ο τελευταίος αναλαμβάνει την ανέγερση πολυκατοικίας σε οικοπέδο των εργοδοτών, οι οποίοι είναι υποχρεωμένοι να μεταβιβάσουν σε αυτόν, ως αμοιβή, ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου με τις αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε αυτά, αν οι εργοδότες υπαναχωρήσουν από τη σύμβαση ασκώντας το συμβατικό τους δικαίωμα να κηρύξουν έκπτωτο τον εργολάβο, οφείλουν όχι την αμοιβή του τελευταίου, αλλά την ωφέλεια, που οι ίδιοι αποκόμισαν από το τμήμα του έργου που κατασκευάστηκε και χρησιμοποίησαν, κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 700 του ΑΚ, ο εργοδότης έχει δικαίωμα έως την αποπεράτωση του έργου να καταγγείλει οποτεδήποτε τη σύμβαση, οφείλει όμως να καταβάλει στον εργολάβο τη συμφωνηθείσα αμοιβή. Έτσι, η καταγγελία ενεργεί για το μέλλον (ex nunc), ενώ το αντίθετο συμβαίνει, κατά τα προεκτιθέμενα, επί της υπαναχωρήσεως κατά το άρθρο 389 του ΑΚ, η οποία ενεργεί αναδρομικώς και επιφέρει απόσβεση των αμοιβαίων υποχρεώσεων εξαρχής. Ωστόσο, και η δήλωση υπαναχωρήσεως δύναται να ενεργήσει ως καταγγελία, δυνάμει του άρθρου 182 του ΑΚ, στην περίπτωση κατά την οποία αυτή ήθελε κριθεί άκυρη. Τέλος, οι διατάξεις των άρθρων 173 και 200 του ΑΚ αποσκοπούν στην ερμηνεία της δήλωσης βουλήσεως και καθεμιά από αυτές συμπληρώνει την άλλη. Η πρώτη εξαίρει το υποκειμενικό στοιχείο της δήλωσης, δηλαδή την άποψη του δηλούντος και απαιτεί η ερμηνεία να μην προσκολλάται στις λέξεις της δήλωσης, αλλά να αναζητεί την αληθινή βούληση, η δε δεύτερη εξαίρει το αντικειμενικό στοιχείο, δηλαδή την άποψη των συναλλαγών και επιβάλλει η δήλωση να ερμηνεύεται

όπως απαιτεί η καλή πίστη, για τον προσδιορισμό της οποίας και μόνο πρέπει να ληφθούν υπόψη τα συναλλακτικά ήθη. Καλή πίστη είναι η συμπεριφορά που επιβάλλεται στις συναλλαγές, κατά την κρίση του εχέφρονα ανθρώπου και νοείται αντικειμενικά, ενώ συναλλακτικά ήθη είναι οι συνηθισμένοι στις συναλλαγές τρόποι ενέργειας. Για τη διαμόρφωση της σχετικής κρίσης το δικαστήριο της ουσίας λαμβάνει υπόψη, με διαφορετική κατά περίπτωση βαρύτητα, τα συμφέροντα των μερών και κυρίως εκείνου από αυτά, το οποίο αποβλέπει να προστατεύσει ο ερμηνευόμενος όρος, το δικαιοπρακτικό σκοπό, τις συνήθειες και τις λοιπές τοπικές, χρονικές και άλλες συνθήκες, υπό τις οποίες έγιναν οι δηλώσεις βουλήσεως των συμβαλλομένων, καθώς και τη φύση της σύμβασης. Έτσι, κάθε δήλωση βουλήσεως θα πρέπει να ληφθεί με την έννοια που απαιτεί στη συγκεκριμένη περίπτωση η συναλλακτική ευθύτητα και κατά τους κανόνες της οποίας θα μπορούσε να γίνει αντιληπτή η δήλωση βουλήσεως και από τον τρίτο...» (ΑΠ 274/2008 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1581, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...από το συνδυασμό των άρθρων 389, 390 και 399 ΑΚ προκύπτει, ότι το συμβατικό δικαίωμα του ενός των μερών να κηρύξει έκπτωτο το άλλο είναι δικαίωμα συμβατικής υπαναχώρησης με την άσκηση του οποίου αποσβήνονται οι υποχρεώσεις από τη σύμβαση προς παροχή και οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται αμοιβαίως να αποδώσουν τις ληφθείσες παροχές κατά τις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού διατάξεις των άρθρων 904 επ. ΑΚ, αφού η σύμβαση λύεται αναδρομικώς (ex tunc) και, μάλιστα, αυτοδικαίως. Όλα, όμως αυτά, αποτελούν ενδοτικό δίκαιο και, επομένως, μπορεί να συμφωνήσουν τα μέρη να αφορά στο μέλλον η ενέργεια της υπαναχώρησης (ex nunc). Αλλά ο επικαλούμενος άλλη συμφωνηθείσα έννοια του συμβατικού τούτου όρου από εκείνη την οποία κατά πλάσμα ορίζει η ερμηνευτική διάταξη της ΑΚ 399 πρέπει να ισχυρισθεί και να αποδείξει τούτο...» (ΑΠ 937/2005, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ ΣΤΗ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ**

«...Στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, που, κατά τον ορισμό του άρθρου 166 Α.Κ., είναι η σύμβαση με την οποία τα μέρη υποχρεούνται να συνάψουν ορισμένη σύμβαση (τη λεγόμενη κύρια ή οριστική σύμβαση), δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρου, αφού με το προσύμφωνο σκοπείται απλώς η σύμπραξη των μερών στην κατάρτιση της οριστικής (εκπονητικής) σύμβασης, για την οποία (και μόνο) απαιτείται παράσταση δικηγόρου, υπό τις προαναφερθείσες προϋποθέσεις του άρθρου 42 παρ. 1 του Κώδικα περί Δικηγόρων. Αλλά και στην περίπτωση συμβολαιογραφικής κατάρτισης εργολαβικής σύμβασης για την ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής και, ταυτόχρονα, προσυμφώνου μεταβίβασης ποσοστών οικοπέδου στον εργολάβο ως αμοιβή, πρόκειται για υποσχετική καθ' ολοκληρίαν και όχι οριστική δικαιοπραξία, με την οποία σκοπείται απλώς η δημιουργία ενοχικών υποχρεώσεων, του μεν εργολάβου για εκτέλεση του συμφωνηθέντος έργου (ανέγερση οικοδομής), του δε ιδιοκτήτη του οικοπέδου (εργοδότη) για καταβολή της συμφωνηθείσας αμοιβής (άρθρο 681 Α.Κ.), δηλαδή, εν προκειμένω, για μεταβίβαση των συμφωνηθέντων ποσοστών οικοπέδου. Συνακόλουθα, και στην περίπτωση αυτή, δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρου για τη σύνταξη του σχετικού συμβολαίου, έστω και αν η «αξία της εργολαβίας» (αναγραφόμενη στο συμβόλαιο ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία των υπό μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου) είναι ίση ή μεγαλύτερη του ποσού των 11.738,81 ευρώ...» (ΓνωμΕισΚοζ 1/2005, ΝΟΜΟΣ). **ΑΝΤΙΘΕΤΑ (Μη κρατούσα)** «...ενόψει των λίαν κρισίμων συμφερόντων που διακυβεύονται από τις «υπό ερώτηση» συμβάσεις, δηλονότι σύμβαση προσυμφώνου και εν ταυτώ εργολαβική σύμβαση ανάληψης υποχρέωσης για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής, έχουμε τη γνώμη ότι είναι υποχρεωτική η παράσταση

δικηγόρου, εφόσον βεβαίως η σύμβαση έχει αντικείμενο τουλάχιστον 11.738, 81 Ευρώ...» (ΓνωμΕισΛαρ 4/2005, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΜΟΙΒΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ ΓΙΑ ΕΛΕΓΧΟ ΤΙΤΛΩΝ ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ ΜΕ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ**

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 160 του Κώδικα Δικηγόρων (ν.δ. 3026/1954), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 723/1977, για έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας ακινήτου και τη σύνταξη σχετικής εκθέσεως, εάν επακολουθήσει η κατά το επόμενο άρθρο 161 σύνταξη από το δικηγόρο εγγράφου ή σχεδίου η οφειλομένη σ' αυτόν αμοιβή ορίζεται στο 1,5% επί του ποσού της αξίας του ακινήτου. Εάν δεν επακολουθήσει σύνταξη εγγράφου ή σχεδίου η οφειλομένη στο δικηγόρο αμοιβή ορίζεται στο 1/3 της κατά τα άνω οριζόμενης. Εξάλλου η μικτή σύμβαση που καταρτίζεται μεταξύ εργολάβου κατασκευής οικοδομών και κυρίου οικοπέδου με την οποία ο πρώτος αναλαμβάνει την υποχρέωση να ανεγείρει με δαπάνες του πολυόροφη οικοδομή σε οικόπεδο του δεύτερου, από την οποία ορισμένα διαμερίσματα θα μεταβιβάσει κατ' αποκλειστική κυριότητα σ' αυτόν (οικοπεδούχο), που υποχρεούται αντιστοίχως να μεταβιβάσει στον εργολάβο ορισμένο ποσοστό του οικοπέδου, φέρει τον χαρακτήρα της συμβάσεως έργου, εφόσον οι συμβαλλόμενοι απέβλεψαν στην κατασκευή των ανωτέρω διαμερισμάτων από τον εργολάβο, την αμοιβή του οποίου αποτελεί η μεταβίβαση σ' αυτόν ποσοστού του οικοπέδου. **Επομένως ο δικηγόρος, ο οποίος κατ' εντολή του εργολάβου προέβη στην εξέλεξη των τίτλων ιδιοκτησίας του κυρίου του οικοπέδου και διαβεβαίωσε τον εργολάβο ότι μπορεί να προχωρήσει στην ανοικοδόμηση του οικοπέδου, δικαιούται την αμοιβή που προβλέπεται από την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 160 του Κώδικα Δικηγόρων, η οποία (αμοιβή) υπολογίζεται επί της αξίας των διαμερισμάτων, που περιέχονται στον εργολάβο ως εργολαβικό αντάλλαγμα, η χρηματική αξία του οποίου αποτελεί στοιχείο της αγωγής και πρέπει να αναφέρεται σ' αυτή για να είναι ορισμένη κατά το άρθρο 216 παρ. 1α Κ.Πολ.Δ...**» (ΑΠ 1681/2006, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΡΓΟΛΑΒΙΑΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

«...Επί συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών οικοπέδου, επί του οποίου είχε ανεγερθεί πολυκατοικία, ούτως ώστε ο καθένας των παραπάνω συνιδιοκτητών να λαμβάνει, αντί της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητάς του επί όλων των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας, την αποκλειστική κυριότητα ορισμένων διαμερισμάτων ή ορόφων της ίδιας πολυκατοικίας, συντρέχει περίπτωση διανομής ακινήτων και συγκεκριμένα των διαμερισμάτων ή των ορόφων που εξέρχονται της συγκυριότητας, η δε διανομή αυτή υπόκειται στο φόρο που προβλέπεται από τις προεκτεθείσες διατάξεις (Σ.τ.Ε. 2663/1983). Επομένως, ο σχετικός φόρος προβλέπεται και επιβάλλεται μόνο στην περίπτωση που οι συνιδιοκτήτες οικοπεδούχοι ανεγείρουν από κοινού και με δικές τους δαπάνες πολυκατοικία, οπότε, μετά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα περιέλθει, σ' αυτούς, το σύνολο των ορόφων και διαμερισμάτων, αναλόγως του ποσοστού εξ αδιαιρέτου που είχε καθένας από αυτούς επί του οικοπέδου. Κατά συνέπεια, **οσάκις αναθέτουν σε κατ' επάγγελμα εργολάβο την κατασκευή της πολυκατοικίας έναντι αντιπαροχής και μεταβιβάζονται στον τελευταίο, ως εργολαβικό αντάλλαγμα, ποσοστά εξ αδιαιρέτου του ενιαίου οικοπέδου των συνιδιοκτητών, δεν συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις και δεν επιβάλλεται φόρος διανομής στα κτίσματα που, έναντι αντιπαροχής, περιέρχονται στους συνιδιοκτήτες, εφόσον αυτά είναι υποχρεωμένος να τα κατασκευάσει και να τα παραδώσει αποπερατωμένα ο εργολάβος βάσει του σχετικού εργολαβικού συμβολαίου. Περαιτέρω όμως, όταν στο οικόπεδο για το οποίο συνάπτεται η σύμβαση αντιπαροχής περιλαμβάνεται προϋπάρχον κτίσμα, το οποίο προορίζεται να αποτελέσει**

μέρος των κτισμάτων που τελικώς θα περιέλθουν στους συνιδιοκτήτες έναντι αντιπαροχής, οφείλεται φόρος διανομής για την αξία του προϋπάρχοντος κτίσματος, αφού στην περίπτωση αυτή στη σχετική σύμβαση εμπεριέχεται και σύμβαση διανομής του κτίσματος αυτού...» (ΣτΕ 1899/2009 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1750, ΝΟΜΟΣ).

## **ΤΙ ΠΡΟΣΕΧΟΥΜΕ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΚΑΙ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟΥ**

### **ΟΤΑΝ ΕΙΜΑΣΤΕ ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ ΤΟΥ 'Η ΤΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ**

**α.** Προβαίνουμε σε λεπτομερή έλεγχο τίτλων των εντολέων μας. Οποιαδήποτε αταξία ή πρόβλημα στους τίτλους των εντολέων μας δημιουργεί πρόβλημα στην κατάρτιση του εργολαβικού συμβολαίου. Και, φυσικά, οποιαδήποτε έλλειψη δημιουργεί πρόβλημα στη μεταβίβαση σε τρίτους των οριζοντίων ιδιοκτησιών.

**β.** Ελέγχουμε και συστήνουμε στους εντολείς μας να ελέγξουν τις μέχρι το χρόνο της συμφωνίας οικοδομές, που ανήγειρε ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία. Έτσι, θα διαπιστώσουμε την ποιότητα της κατασκευής, την έγκαιρη παράδοση της όλης οικοδομής και τα τυχόν προβλήματα που δημιουργήθηκαν με τους οικοπεδούχους της προηγούμενης οικοδομής. Αυτά είναι ένας οδηγός που πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν για την επιλογή του εργολάβου ή της εργολήπτριας εταιρείας.

**γ.** Επειδή ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία είναι έμποροι, ζητάμε από το αρμόδιο Πρωτοδικείο, σύμφωνα με την κατοικία ή την έδρα της αντίστοιχα, πιστοποιητικά από τα οποία να αποδεικνύεται ότι δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης, ότι δεν έχει κατατεθεί εναντίον τους αίτηση για να κηρυχθούν σε πτώχευση, ότι δεν τελούν σε κατάσταση αναγκαστικής διαχείρισης και ότι δεν εκκρεμεί εις βάρος τους αίτηση για να τεθούν σε αναγκαστική διαχείριση.

### **δ. Στο συμβόλαιο, με το οποίο κατάρτιζεται η σύμβαση εργολαβίας:**

Πρέπει να γίνεται πλήρης περιγραφή του ακινήτου, καθώς και λεπτομερής αναφορά στους τίτλους κτήσεως, των οικοπεδούχων και των δικαιοπαρόχων τους.

Πρέπει να προσαρτώνται στο προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και σύμβαση εργολαβίας το τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, με την επ' αυτού δήλωση του συντάξαντος πολιτικού μηχανικού, κατ' **άρθρο 5 του Ν. 651/1977**, τα σχεδιαγράμματα των τυπικών ορόφων της όλης οικοδομής, καθώς και ο πίνακας με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που πρόκειται να ανεγερθούν.

Πρέπει να υπάρχει και να υπογραφεί η γενική συγγραφή υποχρεώσεων, στην οποία ο εργολάβος αποτυπώνει τον τρόπο με τον οποίο θα ανεγείρει την οικοδομή, αλλά και τα υλικά που θα χρησιμοποιήσει στα κύρια μέρη της υπό ανέγερση οικοδομής. Η γενική συγγραφή υποχρεώσεων, προσαρτάται στο εργολαβικό συμβόλαιο, δεσμεύει τον εργολάβο και οι μελλοντικοί αγοραστές γνωρίζουν πώς θα κατασκευαστεί η οικοδομή. **Συνήθως οι οικοπεδούχοι αξιώνουν την υπογραφή "ειδικής συγγραφής υποχρεώσεων", με την οποία συμφωνούν με τον εργολάβο ή την εργολήπτρια εταιρεία τη χρησιμοποίηση στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που θα περιέλθουν σ' αυτούς, καλύτερων υλικών αλλά και ιδιαίτερες, περισσότερο πολυτελείς, κατασκευές.** Και η ειδική συγγραφή υποχρεώσεων μπορεί να προσαρτηθεί στο άνω συμβόλαιο. Τόσο η γενική όσο και η ειδική συγγραφή υποχρεώσεων κατάρτιζονται με ιδιωτικό έγγραφο. Εξυπακούεται ότι, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των συμφερόντων του ή των οικοπεδούχων, **είναι χρήσιμο τη συγγραφή υποχρεώσεων και την ειδική συγγραφή υποχρεώσεων να ελέγχει πολιτικός μηχανικός της επιλογής τους, ο οποίος έχει τις εξειδικευμένες γνώσεις της ποιότητας και της καταλληλότητας των κατασκευών και των υλικών που θα χρησιμοποιηθούν.**

Πρέπει να αναφέρονται και να περιγράφονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα περιέρχονται στους οικοπεδούχους, με τους χώρους στάθμευσης καθώς και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα περιέρχονται στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια εταιρεία ή θα πωληθούν σε τρίτους που θα υποδείξουν οι τελευταίοι. Μηχανικός της εκλογής του ή των οικοπεδούχων καλό είναι να ελέγξει, προ της υπογραφής, την ακρίβεια των ποσοστών της παροχής και αντιπαροχής.

Πρέπει να αναγράφεται ότι η όλη οικοδομή θα ανεγερθεί εξ ολοκλήρου με δαπάνες, ευθύνη, φροντίδα και ενέργειες του εργολάβου ή της εργολήπτριας εταιρείας. Ακόμη, θα πρέπει να περιέχεται δήλωση του εργολάβου ή της εργολήπτριας ότι διαθέτουν την οικονομοτεχνική οργάνωση, την εμπειρία και τα μέσα (οικονομικά και άλλα) για την ανέγερση της οικοδομής. Ότι οι οικοπεδούχοι δεν έχουν την παραμικρή συμμετοχή στις δαπάνες ανοικοδόμησης, ούτε άλλες υποχρεώσεις εκτός από την προβλεπόμενη μεταβίβαση προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή σε τρίτους που αυτοί θα υποδείξουν των συμφωνηθέντων αντιπαρασχετών ποσοστών εξ αδιαίρετου του οικοπέδου.

#### **Ακόμη πρέπει να προβλέπεται:**

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία υποχρεούνται να μεριμνήσουν για την έκδοση των αδειών κατεδάφισης (εφόσον υπάρχουν παλαιά κτίσματα), εκσκαφών, τυχόν χρήσεως εκρηκτικών, κατάληψης πεζοδρομίου και ανοικοδόμησης της πολυώροφης οικοδομής.

Ότι στην περίπτωση που στο οικόπεδο υπάρχουν υπόγεια ύδατα ή βράχοι ή άλλα φυσικά ελαττώματα ως προς την υποθεμελίωση του εδάφους (μη στερεό – βόθροι κλπ) στην εκσκαφή, αυτά έχουν ληφθεί υπ' όψιν από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια για τη συναρμολόγηση του εργολαβικού ανταλλάγματος, αφού οι τελευταίοι μελέτησαν και εξέτασαν το οικόπεδο με τους τεχνικούς τους συμβούλους και το βρήκαν της απόλυτης αρεσκείας τους και κατάλληλο για το σκοπό που το προορίζουν, έτσι ώστε ο ή οι οικοπεδούχοι ουδεμία θα φέρουν ευθύνη και ουδεμία θα τους βαρύνει δαπάνη για τους λόγους αυτούς.

Ότι η πολυκατοικία θα οικοδομηθεί από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια με τους σχετικούς κανόνες της επιστήμης και της τέχνης, τον ισχύοντα ΓΟΚ, με τη σχετική τεχνική μελέτη, όπως αυτή θα εγκριθεί από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο και, φυσικά, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στη γενική και στην τυχόν ειδική συγγραφή υποχρεώσεων.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία υποχρεούνται, κατά την εκτέλεση του έργου, να τηρούν τους νόμους και τις αστυνομικές διατάξεις και να λαμβάνουν όλα τα προβλεπόμενα, απαιτούμενα και πρόσφορα μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων στην οικοδομή καθώς και κάθε τρίτου, ευθυνομένων σε κάθε περίπτωση για τυχόν ατύχημα που θα συμβεί στους εργαζόμενους για την ανέγερση της πολυκατοικίας καθώς και για κάθε ζημία που τυχόν θα προκληθεί σε οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο ή σε γειτονικό κτίριο ή κινητό πράγμα. Επιπλέον, ότι κάθε αστική ευθύνη που θα προκύψει ή πρόστιμο που θα επιβληθεί στους οικοπεδούχους, λόγω παράβασης των κειμένων νόμων ή διατάξεων κατά την εκτέλεση του έργου, θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο τον εργολάβο ή την εργολήπτρια εταιρεία, οι οποίοι αναλαμβάνουν αυτή την ευθύνη, των οικοπεδούχων δικαιουμένων σε αναγωγή κατά του εργολάβου ή της εργολήπτριας προς είσπραξη από αυτούς κάθε ποσού, το οποίο εξαναγκάστηκαν να πληρώσουν, νομιμοτόκως από της κοινοποιήσεως των προστίμων ή άλλων επιβαρύνσεων καθώς και κάθε άλλης συναφούς δαπάνης για την αποκατάσταση κάθε, γενικά, ζημίας τους.

Ότι (ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία) υποχρεούνται σε κάθε δαπάνη που αφορά: **α)** την προμήθεια, αγορά, μεταφορά και αποθήκευση στο εργοτάξιο όλων εν γένει των υλικών που θα απαιτηθούν για την ανοικοδόμηση, των μηχανημάτων, των εργαλείων κλπ και την ενσωμάτωσή τους στο έργο μέχρι της πλήρους αποπεράτωσής του, **β)** τους μισθούς, ημερομίσθια, δώρα, δωρόσημα,



υπερωρίες ή νυχτερινή εργασία, άδεια και επιδόματα αδειας και εν γένει παροχές τακτικές ή έκτακτες του υπαλληλικού ή εργατοτεχνικού προσωπικού, υπερβολάβων, επιστατών και εν γένει κάθε αμοιβής τρίτου που θα ασχοληθεί με τη μελέτη, κατασκευή και εν γένει διεξαγωγή του όλου έργου, γ) τους πάσης φύσεως φόρους, τέλη ή εισφορές που τυχόν θα επιβληθούν λόγω του εκτελούμενου έργου, κάθε αμοιβή για την εκπόνηση των μελετών κεντρικής θερμάνσεως, ηλεκτρολογικής εγκατάστασης, υδραυλικής παροχευέσεως και αποχευέσεως, εγκατάστασης ανελκυστήρα ως και για την εν γένει επίβλεψη του όλου έργου, το αντίτιμο του ηλεκτρικού ρεύματος και του ύδατος, που θα καταναλωθεί για την αποπεράτωση του όλου έργου, δ) τις τυχόν αποζημιώσεις του οποιασδήποτε ειδικότητας υπαλληλικού και εργατοτεχνικού προσωπικού σε περίπτωση απολύσεώς του, τις εισφορές προς το Ι.Κ.Α., το Ταμείο Συντάξεων Μηχανικών, το Ταμείο Δομικών και Ξυλουργικών Εργασιών και σε κάθε άλλο ασφαλιστικό ταμείο κυρίας ή επικουρικής ασφάλισης (ορ. και σελ. 242 επ.), τις πάσης φύσεως αποζημιώσεις προς τρίτους ή το εργατοτεχνικό προσωπικό, τα έξοδα του εργολαβικού συμβολαίου, καθώς και τα έξοδα κατάρτισης και μεταγραφής των συμβολαίων, της συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας και των τυχόν τροποποιήσεών τους, των συμβολαίων μεταβιβάσεως των μεταβιβαστέων ποσοστών εξ αδιαιρέτου των οριζοντίων ιδιοκτησιών που θα μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια ή στα τρίτα πρόσωπα που θα υποδειχθούν από αυτούς, ε) τις δαπάνες τυχόν αποζημιώσεων λόγω ψυχικής οδύνης ή ηθικής βλάβης και για κάθε θετική ή αποθετική ζημία, σωματικών βλαβών από ατυχήματα του προσωπικού που χρησιμοποιείται για την ανέγερση της πολυκατοικίας ή από άλλο λόγο, που συνδέεται με τις οικοδομικές εργασίες ή λαμβάνουν χώρα κατά την εκτέλεση αυτών.

Ότι τον εργολάβο ή την εργολήπτρια θα βαρύνει κάθε δαπάνη σχετιζόμενη αμέσως ή εμμέσως προς την εκτέλεση του έργου και την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους από το εργολαβικό, έστω και εάν ειδικώς δεν αναφέρονται σε αυτό.

(Χρήσιμο είναι να προβλέπεται η, με έξοδα του εργολάβου ή της εργολήπτριας εταιρείας, ασφάλιση της υπό ανέγερση οικοδομής (σε νόμιμα λειτουργούσα στην Ελλάδα ασφαλιστική εταιρεία), από το πρώτο της στάδιο (εγκατάσταση του εργολάβου ή της εργολήπτριας στο οικοπέδο) μέχρι την πλήρη αποπεράτωσή της και παράδοση όλων ανεξαιρέτως των οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας).

**Μεγάλη προσοχή χρειάζεται στον καθορισμό των σταδίων ανέγερσης της οικοδομής, οπότε ο εργολάβος θα δικαιούται να μεταβιβάζει οριζόντιες ιδιοκτησίες (στην κυριολεξία, χιλιοστά επί του οικοπέδου που αντιστοιχούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες). Είναι από τους περισσότερο σημαντικούς όρους του εργολαβικού συμβολαίου. Χρειάζεται, αφού εκτιμηθεί η αξία κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας και υπολογιστεί η αξία συγκεκριμένων σταδίων της οικοδομής (π.χ. κατασκευή του εκ μπετόν αρμέ σκελετού, τοιχοποιία, επιχρίσματα κλπ), να υπάρχει εξισορρόπηση μεταξύ των μεταβιβαζομένων από τον εργολάβο χιλιοστών, που αντιστοιχούν σε συγκεκριμένες ιδιοκτησίες και την αξία της οικοδομής κατά το χρόνο μεταβίβασης. Έτσι, μειώνεται ο κίνδυνος να μεταβιβάσει ο εργολάβος σταδιακά ιδιοκτησίες πολύ μεγαλύτερης αξίας από την αξία του έργου στο συγκεκριμένο στάδιο και να εγκαταλείψει την οικοδομή. Τα τελευταία χιλιοστά, που θα αντιστοιχούν σε ικανής αξίας ιδιοκτησία, είναι χρήσιμο να προβλεφθεί ότι θα μεταβιβάζονται στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια ή σε τρίτο που θα υποδείξουν αυτοί, με την αποπεράτωση - παράδοση ολοκλήρου του έργου και την εξόφληση των ασφαλιστικών εισφορών προς το Ι.Κ.Α και άλλα πιθανά**

ασφαλιστικά ταμεία, αφού για τις εργοδοτικές και εργατικές εισφορές υπεύθυνοι προς το Ι.Κ.Α και τα άλλα αρμόδια ταμεία είναι και ο οικοπεδούχος ή οι οικοπεδούχοι.

**Περαιτέρω, θα πρέπει να συμφωνείται:**

Η προθεσμία, η οποία αρχίζει από την παράδοση σε αυτούς (εργολάβο ή εργολήπτρια) του ακινήτου, ελεύθερου, κενού και έτοιμου να δεχθεί τις εργασίες κατεδαφίσεως (εάν υπάρχουν κτίσματα) και ανοικοδομήσεως, εντός της οποίας ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα ενεργήσουν κάθε τι που απαιτείται (υποβολή δηλώσεων, πληρωμές φόρων, τελών κλπ) και θα υποβάλουν τα σχετικά έγγραφα στο αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο για την έκδοση της άδειας οικοδομής καθώς και προθεσμία για να λάβουν την άδεια οικοδομής.

Η προθεσμία αποπερατώσεως του όλου έργου, η οποία αρχίζει από της λήψεως της άδειας οικοδομής, μέσα στην οποία ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα περατώσουν προσηκόντως και θα παραδώσουν τις περιερχόμενες στους οικοπεδούχους ιδιοκτησίες πλήρως αποπερατωμένες και έτοιμες και κατάλληλες προς χρήση “με το κλειδί” και αντίστοιχη προθεσμία περατώσεως και παραδόσεως των κοινοχρήστων χώρων με λειτουργούσα την κεντρική θέρμανση και τον ανελκυστήρα καθώς και τμηματικές (ειδικότερες) προθεσμίες: **α)** κατασκευής της εξοπλισμένου σκυροδέματος πλάκας επικαλύψεως της οροφής του υπογείου, **β)** κατασκευής του εξοπλισμένου σκυροδέματος σκελετού ολοκλήρου της οικοδομής, **γ)** περατώσεως των εξωτερικών οπτοπλινθοδομών ολοκλήρου της οικοδομής ως και των εσωτερικών διαχωριστικών των αντιπαραεχομένων ιδιοκτησιών, **δ)** κατασκευής των επιχρισμάτων (χονδρών) και των υδραυλικών και ηλεκτρικών σωληνώσεων των αντιπαραεχομένων ιδιοκτησιών, **ε)** κατασκευής των πάσης φύσεως δαπέδων αυτών, **στ)** τοποθετήσεως των ειδών υγιεινής αυτών και **ζ)** παραδόσεως των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων καθώς και των κοινοχρήστων.

(Τα στάδια αυτά είναι ενδεικτικά, διαφοροποιούνται ανάλογα και συνδυάζονται με το μέγεθος, τις ιδιαιτερότητες και τις ιδιομορφίες της εκάστοτε ανεγειρόμενης οικοδομής. Έτσι, σε μία πολυκατοικία που αποτελείται από πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες, μπορούν να διαιρεθούν και σε επί μέρους στάδια, ενώ εάν αποτελείται από πολύ λιγότερες ιδιοκτησίες, μπορούν τα στάδια να είναι διευρυμένα).

Ότι, εάν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια υπερβούν αδικαιολόγητα τις οριζόμενες στο εργολαβικό συμβόλαιο προθεσμίες εκάστης των τμηματικών εργασιών για συμφωνημένο χρονικό διάστημα (π.χ. δύο (2) μηνών) από την προβλεπόμενη λήξη τους, οι οικοπεδούχοι δικαιούνται να καλέσουν εγγράφως τον εργολάβο ή την εργολήπτρια τάσσοντας σε αυτούς συμφωνημένη προθεσμία (π.χ. ενός (1) μηνός) να αποπερατώσουν τις καθυστερούμενες εργασίες. Μετά την πάροδο άπρακτης της συμφωνηθείσης προθεσμίας, θα δικαιούνται να ασκήσουν τα κατωτέρω παρεχόμενα σε αυτούς δικαιώματα.

Ότι ρητά συμφωνείται πως η, κατά τα αμέσως ανωτέρω, παράταση δεν μετατοπίζει τον καθορισθέντα χρόνο παραδόσεως των αντιπαραεχομένων ιδιοκτησιών. Αντίστοιχα, ότι σε υπαίτια καθυστέρηση της περαιώσεως των οικοδομικών εργασιών, κατά τα συμφωνηθέντα στάδια, και παραδόσεως των αντιπαραεχομένων ιδιοκτησιών στους οικοπεδούχους εντός της συμφωνηθείσης προθεσμίας (η προθεσμία αποπερατώσεως της οικοδομής συμφωνείται ανάλογα με το μέγεθος της οικοδομής), συνομολογείται υπέρ των οικοπεδούχων και σε βάρος του εργολάβου ή της εργολήπτριας ποινική ρήτρα και αποζημίωση συγκεκριμένου ύψους κατά το τετραγωνικό μέτρο όσων εκ των οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν έχουν αποπερατωθεί, συγκεκριμένου ποσού για τις αποθήκες και συγκεκριμένου ποσού για κάθε μέρα καθυστέρησης παράδοσης των

κοινοχρήστων και των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων. Τα ως άνω ποσά που θα συμφωνηθούν για την καθυστέρηση θα υπολογίζονται από της επομένης των τασσομένων με το εργολαβικό συμβόλαιο προθεσμιών. Οι παραπάνω ρήτρες θα εισπράττονται με εκτέλεση του εργολαβικού συμβολαίου, το οποίο κηρύσσεται από της υπογραφής του τίτλος εκτελεστός και εκκαθαρισμένος. Σε περίπτωση μη καταβολής, οι οικοπεδούχοι θα δικαιούνται να αρνηθούν την περαιτέρω μεταβίβαση των ποσοστών του οικοπέδου.

Ότι σε περίπτωση κατά την οποία η υπαίτια καθυστέρηση παραδόσεως ήθελε υπερβεί συμφωνημένους μήνες (π.χ. τους οκτώ (8) μήνες από τη συμφωνούμενη προθεσμία αποπεράτωσης ή παρέλθει άπρακτη η χορηγηθείσα προθεσμία αποπεράτωσης ή παρέλθει άπρακτη η χορηγηθείσα κατά τα άνω προθεσμία εκτελέσεως τμηματικών εργασιών κάθε σταδίου) εκτός από την άνω υποχρέωση του εργολάβου ή της εργολήπτριας για την καταβολή της ποινικής ρήτρας και αποζημίωσης, οι οικοπεδούχοι θα δικαιούνται μονομερώς να δηλώσουν ότι κηρύσσουν έκπτωτο τον εργολάβο ή την εργολήπτρια. Τυχόν αμφισβήτηση της δηλώσεως περί εκπτώσεως από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια θα παρέχει σ' αυτούς το δικαίωμα να ζητήσουν την επίλυσή της μετά των οικοπεδούχων διαφοράς από το αρμόδιο Δικαστήριο, το οποίο θα κρίνει εάν συντρέχουν ή όχι οι όροι κηρύξεώς τους, ως εκπτώτων και η έκπτωση θα επέρχεται μετά την απόφαση του Δικαστηρίου. Ότι το δικαίωμά τους αυτό, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια οφείλουν να ασκήσουν εντός συγκεκριμένης ανατρεπτικής προθεσμίας (π.χ. ενός (1) μηνός) από την κοινοποίηση σ' αυτούς της περί εκπτώσεως δηλώσεως). Ότι ρητά συμφωνείται μεταξύ των συμβαλλομένων πως η, κατά τα ανωτέρω, κοινοποίηση της περί εκπτώσεως δηλώσεως θα γίνεται και στον αντίκλητο του εργολάβου ή της εργολήπτριας, ο οποίος θα διορίζεται στο εργολαβικό συμβόλαιο. Ότι, εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η έκπτωση θεωρείται ότι συντελέστηκε αυτοδικαίως και χωρίς απόφαση του Δικαστηρίου, με τα κατωτέρω εις βάρος του εργολάβου ή της εργολήπτριας αποτελέσματα:

**α)** Οι οικοπεδούχοι απαλλάσσονται από την υποχρέωσή τους προς μεταβίβαση στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή τρίτους, που θα υποδειχθούν από αυτούς των ποσοστών του οικοπέδου, τα οποία θα παρακρατούν λόγω αποζημίωσης για την αθέτηση της υποχρέωσης του εργολάβου ή της εργολήπτριας, πλην εκείνων των χιλιοστών που δικαιούνται ο εργολάβος ή η εργολήπτρια λόγω εκτελέσεως των αντίστοιχων οικοδομικών εργασιών, όπως αναγράφεται στο εργολαβικό συμβόλαιο, τα οποία δεν δικαιούνται να μεταβιβάσουν οι οικοπεδούχοι σε τρίτους. Τα μέχρι της εκπτώσεως υπογεγραμμένα προσύμφωνα μεταβιβάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών παραμένουν ισχυρά και υποχρεώνουν τους οικοπεδούχους, εφόσον έχουν συμβληθεί και αυτοί σ' αυτά.

**β)** Ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα αποβάλλονται από το εργοτάξιο με την εκτέλεση του εργολαβικού συμβολαίου, το οποίο κηρύσσεται από της υπογραφής του τίτλος βέβαιος, εκκαθαρισμένος και εκτελεστός. Σε περίπτωση άρνησής τους να παραδώσουν το εργοτάξιο θα θεωρείται ως προσβολή της νομής και οι οικοπεδούχοι θα δικαιούνται να χρησιμοποιήσουν την άδεια ανεγέρσεως, τις σχετικές μελέτες και τα αντίστοιχα σχεδιαγράμματα, χωρίς την καταβολή ανταλλάγματος, τα οποία υποχρεούνται ο εργολάβος ή η εργολήπτρια να παραδώσουν στους οικοπεδούχους, ευθυνομένων άλλως σε κάθε θετική και αποθετική ζημία τους. Ότι ο εργολάβος ή εργολήπτρια εξουσιοδοτούν με το εργολαβικό συμβόλαιο τους οικοπεδούχους με ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα ισχύουσα και στις περιπτώσεις των άρθρων 223 και 726 του Α.Κ. έναντι πάσης αρχής, να λάβουν αντίγραφα όλων των σχετικών εγγράφων, που είναι απαραίτητα για την κατά τα συμφωνηθέντα συνέχιση των εργασιών των αντιπαραεχομένων ιδιοκτησιών και των κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων, αλλά και εν ανάγκη ολόκληρης της οικοδομής. Κατά συνέπεια, σε περίπτωση εκπτώσεως και μετά την τελεσιδικία, η άδεια οικοδομής, οι μελέτες,

τα σχεδιαγράμματα και το εντός του εργοταξίου υλικό και αυτό που τυχόν θα βρίσκεται επί του πεζοδρομίου της πολυκατοικίας, θα ανήκουν στους οικοπεδούχους, οι οποίοι θεωρούνται με το εργολαβικό συμβόλαιο κύριοι αυτών.

**Υ)** Οι οικοπεδούχοι για την εξεύρεση των αναγκών πόρων για την κατά τα ανωτέρω συνέχιση, μετά από έγγραφη προειδοποίηση κοινοποιούμενη στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή στον αντίκλητό τους νομίμως, προς της συμφωνουμένης προθεσμίας (π.χ. ενός (1) μηνός τουλάχιστον), στην οποία πρέπει απαραίτητα να αναφέρονται το επιτευχθέν τμήμα, ο τρόπος καταβολής του και το ονοματεπώνυμο και η διεύθυνση του αγοραστή και του συμβολαιογράφου, θα δικαιούνται να μεταβιβάσουν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και διακατοχή οποιαδήποτε από τις ιδιοκτησίες που έχουν συμφωνηθεί να περιέλθουν στον εργολάβο ή την εργολήπτρια (οι οποίες δεν θα έχουν μεταβιβαστεί σε τρίτους μέχρι το χρόνο της εκπτώσεως), ώστε από το προϊόν της πώλησης:

1. Να αποπερατώσουν τις αντιπαρεχόμενες ιδιοκτησίες τους.
2. Να αποπερατώσουν τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους.
3. Να αποπερατώσουν, κατά χρονολογική σειρά, τις πωληθείσες ή τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα πωληθούν.
4. Να εισπράξουν τις υπέρ αυτών καταπεσούσες ποινικές ρήτρες και αποζημιώσεις του εργολαβικού συμβολαίου και κάθε αποδεδειγμένη ζημία τους.
5. Να αποπερατώσουν τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν πωληθεί σε τρίτους με προσύμφωνα, στα οποία συνεβλήθησαν οι οικοπεδούχοι. Κάθε υπόλοιπο που θα απομείνει και κάθε ιδιοκτησία που δεν μεταβιβάστηκε, οι οικοπεδούχοι θα υποχρεούνται να το αποδώσουν στον εργολάβο ή την εργολήπτρια, ύστερα από την αφαίρεση όλων των εξόδων και του κέρδους του νέου εργολάβου ή των ιδίων σε περίπτωση της αποπεράτωσης της οικοδομής με αυτεπιστασία, οι οποίοι θα δικαιούνται να αξιώσουν αυτά βάσει των αρχών της χρηστής διοικήσεως και του αδικαιολόγητου πλουτισμού και με βάση την παροχή και αντιπαροχή.

**Δ)** Όμως, εάν εντός του συμφωνημένου χρονικού διαστήματος (π.χ. του ενός (1) μηνός) ο εργολάβος ή η εργολήπτρια βρουν αγοραστή, ο οποίος προσφέρει μεγαλύτερο τίμημα με τους ίδιους όρους, ή καταβλητέο ταυτοχρόνως με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου με αυτόν που γνωστοποίησαν οι οικοπεδούχοι, οι οικοπεδούχοι υποχρεούνται να πωλήσουν την ιδιοκτησία αυτή προς τον αγοραστή, που προτείνει ο εργολάβος ή η εργολήπτρια. Εάν ο αγοραστής που υποδείχθηκε από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια δεν προσέλθει αδικαιολόγητα κατά την ορισθείσα ημέρα και ώρα ή δεν προσκομίσει τα απαραίτητα έγγραφα ή αρνηθεί την υπογραφή του συμβολαίου και γενικά, εάν ματαιωθεί η πώληση από υπαιτιότητα του εν λόγω αγοραστή, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δεν θα δικαιούνται να υποδείξουν νέο αγοραστή για τις ίδιες οριζόντιες ιδιοκτησίες και οι οικοπεδούχοι θα δικαιούνται να προβούν εγκύρως στην πώληση των ιδιοκτησιών αυτών κατά τα ανωτέρω. Το τίμημα της πώλησης αυτής θα περιέρχεται στους οικοπεδούχους προκειμένου να διατεθεί κατά τα οριζόμενα ανωτέρω στην παράγραφο (Υ').

Ότι, από της δηλώσεως περί εκπτώσεως, παύουν να ισχύουν οι ποινικές ρήτρες σε βάρος του εργολάβου ή της εργολήπτριας και οι δαπάνες συνεχίσεως των εργασιών ανεγέρσεως της οικοδομής από τους οικοπεδούχους ή τρίτου που θα συμβληθεί με αυτούς, πρέπει να ανταποκρίνονται στις τιμές μονάδος εμπορίου των εργασιών και των υλικών κατά το χρόνο της εκτελέσεώς τους και αυτοί οφείλουν να καταβάλουν την επιμέλεια συνετού οικογενειάρχη.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δικαιούνται να επιβλέπουν τις εργασίες με μηχανικό της εκλογής τους, ο οποίος θα έχει ρόλο ενημερωτικό και θα αμείβεται από τους ίδιους, χωρίς να μπορεί να παρέμβει κατ' ουδένα τρόπο.

Ότι όλα τα υλικά, εργαλεία κλπ που υπάρχουν στο εργοτάξιο κατά το χρόνο εκπτώσεως περιέρχονται στους οικοπεδούχους για την αποπεράτωση των ιδιοκτησιών τους και της πολυκατοικίας, χωρίς καμία αποζημίωση του εργολάβου ή της εργολήπτριας.

Ότι, σε κάθε περίπτωση, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα ευθύνονται από την άνω αιτία για την αποκατάσταση κάθε περαιτέρω θετικής ή αποθετικής ζημίας των οικοπεδούχων.

Ότι, με εξαίρεση τις περιπτώσεις των ανωτέρω προβλεπομένων στο εργολαβικό συμβόλαιο, οι οικοπεδούχοι για κανένα άλλο λόγο δεν δικαιούνται καθ' όλη την διάρκεια ανεγέρσεως και κατασκευής των περιερχομένων σε αυτούς αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών και μέχρι μεταβιβάσεως και των τελευταίων χιλιοστών του οικοπέδου προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή τους τρίτους που θα υποδειχθούν από αυτούς, να καταγγείλουν τη δια του εργολαβικού συμβολαίου συναπτόμενη σύμβαση έργου, παραιτούμενοι ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους που απορρέει και από το **άρθρο 700 Α.Κ.**

Ότι οι τυχόν αποκλίσεις του έργου, σχετικά με τις διαστάσεις και επιφάνειες των ορόφων και των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων χώρων, σε σχέση με αυτές που αποτυπώνονται στα σχεδιαγράμματα και τον πίνακα κατανομής ποσοστών, και όπως περιγράφονται στο εργολαβικό συμβόλαιο, σε ποσοστό **σύν – πλήν 2% ή και 3%**, δεν αποτελούν αλλοίωση ή τροποποίηση των συμφωνηθέντων στο εργολαβικό συμβόλαιο, αλλά αποτελούν προσδιορισμένη και προβλεπόμενη θεμιτή απόκλιση και ανοχή εφόσον αφορά όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της πολυκατοικίας.

Ότι σε περίπτωση που από το αρμόδιο Πολεοδομικό Γραφείο, μέχρις ότου εκδοθεί η άδεια οικοδομής επέλθουν τυχόν αλλαγές, λόγω τροποποίησης των όρων δόμησης και συγκεκριμένα επέλθουν αλλαγές σχετικά: **α)** Ως προς την κάλυψη και **β)** Ως προς την προσθήκη ή μείωση των ορόφων, τα συμβαλλόμενα μέρη θα αναπροσαρμόσουν τις εκατέρωθεν παροχές και δη κατά την αναλογία της συμφωνούμενης αντιπαροχής, η οποία θα αυξομειούται ανάλογα.

Ότι οι οικοπεδούχοι έχουν το δικαίωμα να ορίσουν επιβλέποντα μηχανικό, που θα αμείβουν οι ίδιοι, ο οποίος θα επιβλέπει τις εκτελούμενες εργασίες κατασκευής του έργου. Και όχι μόνο αυτό, αλλά θα μπορεί να κάνει παρατηρήσεις που έγκαιρα θα ανακοινώνονται στον εργολάβο ή την εργολήπτρια, προκειμένου να υλοποιηθούν.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία εγγυώνται, για απεριόριστο χρόνο, τη στατική ικανότητα και αντισεισμικότητα της ανεγερθησομένης οικοδομής και την κατά τους συμφωνημένους όρους ανέγερσή της κατά τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης και τις μελέτες της άδειας οικοδόμησης και τις ισχύουσες κατά την εκτέλεση του έργου πολεοδομικές διατάξεις.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εγγυώνται, για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δύο (2) ετών, από της παραδόσεως του έργου, την αποκατάσταση κάθε άλλης βλάβης, η οποία τυχόν θα εμφανιστεί στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες θα περιέλθουν στους οικοπεδούχους και τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα και εγκαταστάσεις της οικοδομής, εφόσον βεβαίως αυτή οφείλεται σε κακοτεχνία, χρήση ακατάλληλων υλικών και έλλειψη συνομολογηθαισών ιδιοτήτων, πλην των κεκρυμμένων ελαττωμάτων για τα οποία θα ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια υποχρεούνται να υποβάλουν εγκαίρως στη ΔΕΗ, τον ΟΤΕ και την ΕΥΔΑΠ, τα αναγκαία δικαιολογητικά για τη σύνδεση της οικοδομής με τα δίκτυα παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικής επικοινωνίας, νερού και αποχέτευσης. Για το σκοπό αυτό οι οικοπεδούχοι, υποχρεούνται όπως μέσα σε συγκεκριμένη προθεσμία (π.χ. δέκα (10) ημερών) από την ειδοποίηση του εργολάβου ή της εργολήπτριας να καταβάλουν σ' αυτούς την αναλογία τους στις δαπάνες των ανωτέρω παροχών, καθώς και την αναλογία τους για την εγκατάσταση θυροτηλεόρασης, κεντρικής κεραίας τηλεοράσεως. Οποιαδήποτε άρνηση ή υπερήμερία κάθε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας για καταβολή της αναλογίας του στις ανωτέρω παροχές και δαπάνες, θα τον καθιστά υπεύθυνο για κάθε ζημία την οποία ήθελαν υποστούν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια ή οι λοιποί ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών από τη

μη έγκαιρη καταβολή της επί των ανωτέρω παροχών αναλογίας του, προσέτι δε (οι οικοπεδούχοι) θα παρέχουν στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια το δικαίωμα να αναστείλουν, μέχρις εισπράξεως αυτών, επιμηκυνομένης αντιστοίχως της προθεσμίας παραδόσεως της οριζοντίου ιδιοκτησίας αυτού και να επιδιώξουν δικαστικώς την είσπραξη των ποσών αυτών.

Ότι δικαιολογημένη υπέρβαση των άνω προθεσμιών νοείται μόνον η περίπτωση ανωτέρας βίας, λόγω π.χ. γενικής απεργίας τάξεων ασχολουμένων στις οικοδομικές εργασίες ή τα ενσωματούμενα στο έργο υλικά και εφόσον η απεργία αυτή επέδρασε στα εκτελεστέα στάδια εργασιών, κηρύξεως λόκ-άουτ των εργοληπτικών επιχειρήσεων που ανεγείρουν οικοδομές και μέχρι δύο (2) μήνες, ανευρέσεως κατά τις ανασκαφές αρχαιολογικών μνημείων και εμπλοκής της χώρας σε πόλεμο, κηρύξεως επιστρατεύσεως πέντε κλάσεων τουλάχιστον ή εσωτερική επανάσταση, αναστολή ή απαγόρευση εργασιών λόγω σεισμικών γεγονότων κλπ.

Ότι ο ή οι οικοπεδούχοι δικαιούνται να αρνηθούν να προσέλθουν σε Συμβολαιογράφο για τη μετάβαση από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχούν οριζόντιες ιδιοκτησίες, στην περίπτωση που ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δεν έχουν εκτελέσει προσηκόντως το αντίστοιχο στάδιο ανέγερσης της οικοδομής. Και, ακόμη, σε περίπτωση αμφισβήτησης, ότι δικαιούνται να ζητήσουν υπεύθυνη δήλωση του επιβλέποντος το έργο μηχανικού, ότι έχει εκτελεστεί προσηκόντως το αντίστοιχο στάδιο εργασιών και ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δικαιούνται στη μετάβαση των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου. Επιπλέον, ότι ο ή οι οικοπεδούχοι δικαιούνται, αρνούμενοι την προσέλευσή τους για υπογραφή του συμβολαίου, να κοινοποιήσουν στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια έκθεση του ορισθέντος από αυτούς μηχανικού, στην οποία θα αναφέρεται το στάδιο εκτέλεσης των εργασιών και τα ουσιώδη ελαττώματα του εκτελεσθέντος μέχρι εκείνο το χρόνο έργου.

Ότι ο ή οι οικοπεδούχοι δεν ευθύνονται, κατά οποιοδήποτε τρόπο, για την εν γένει κατασκευή ή παράδοση των πωλουμένων από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια οριζοντίων ιδιοκτησιών, αλλά ευθύνονται μόνο για τη νομική κατάσταση των κάθε φορά μεταβιβαζομένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δεν δικαιούνται να προσυμφωνήσουν με οποιονδήποτε τρίτο και να υποσχεθούν την πώληση οποιασδήποτε οριζόντιας ιδιοκτησίας και τη μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, χωρίς τη σύμπραξη των οικοπεδούχων στη σύνταξη του οικείου συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.

Ο όρος αυτός έρχεται σε αντίθεση με τα συμφέροντα του εργολάβου ή της εργολήπτριας, οι οποίοι επιζητούν το δικαίωμα κατάρτισης προσυμφώνων πώλησης, για να εξασφαλίζουν τη χρηματοδότησή τους.

Ότι, σε περίπτωση που χορηγηθεί νόμιμα η δυνατότητα ανέγερσης και άλλων ορόφων στην πολυκατοικία, τότε αυτοί θα περιέρχονται στον ή στους οικοπεδούχους, οι οποίοι θα μπορούν να τους ανεγείρουν με δικές τους αποκλειστικά δαπάνες, φροντίδες και επιμέλεια, δυναμένων να αναπροσαρμόσουν τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου των ιδιοκτησιών που περιέρχονται σ' αυτούς. Και, ακόμη, ότι στην περίπτωση αυτή, οι άλλοι συνιδιοκτήτες θα είναι υποχρεωμένοι να ανέχονται την εκτέλεση των αναγκαίων οικοδομικών και άλλων εργασιών.

Ότι οι αναφερόμενες στο εργολαβικό παροχές και αντιπαροχές των συμβαλλομένων, συνιστούν το συμφωνημένο αντάλλαγμα των υποχρεώσεων κάθε πλευράς, το οποίο οι συμβαλλόμενοι συνομολογούν και αποδέχονται ως δίκαιο και εύλογο και, ακόμη, ότι αποκλείεται κάθε εκατέρωθεν αξίωση για τη μεταβολή των συμφωνηθέντων για οποιοδήποτε λόγο και αιτία και μάλιστα και

για την περίπτωση που μεταβληθούν οι κρατούσες οικονομικές συνθήκες και υπάρξουν ανατιμήσεις στις τιμές των υλικών και των σχετικών υπηρεσιών.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δηλώνουν πως έχουν προϋπολογίσει επακριβώς το συγκεκριμένο έργο και έχουν λάβει υπ' όψιν τους τις τυχόν αυξομειώσεις που προαναφέρθηκαν.

Ότι οι οικοπεδούχοι ουδεμία φορολογική υποχρέωση έχουν μετά την αποπεράτωση των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους και των κοινοχρήστων μερών της πολυκατοικίας, με τον απαραίτητο όρο η φορολογική υποχρέωση να αφορά χρόνο μετά την αποπεράτωση των οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων.

#### **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΧΙΛΙΟΣΤΩΝ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΣΤΑΔΙΟΥ**

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται όταν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια ζητούν από τον ή τους οικοπεδούχους τη μεταβίβαση χιλιοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου (μετά τις επ' αυτών αντιστοιχούσες, οριζόντια ή οριζόντιες, ιδιοκτησίες), πριν από την ολοκλήρωση του σταδίου εργασιών που προβλέπεται στο προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο. Όμως, στην πράξη – ιδίως όταν πρόκειται για μικρή οικοδομή – ο ή οι οικοπεδούχοι μπορούν να μεταβιβάσουν τα αναλογούντα σε οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία περιέρχεται στον εργολάβο ή την εργολήπτρια χιλιοστά, με την παροχή από τους τελευταίους **χρηματικής εγγύησης (π.χ. εγγυητική επιστολή Τραπέζης κλπ).** Σε αυτή την περίπτωση η παρασχεθείσα εγγύηση θα πρέπει να είναι ανάλογη όχι της αξίας των χιλιοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου αλλά της οριζόντιας ή των οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής, που αντιστοιχούν σε αυτές. **Καλό, ακόμη, είναι η μεταβίβαση αυτή να αφορά ένα μόνο στάδιο, του αμέσως επόμενου σταδίου, από εκείνου που είναι έτοιμο και αφορά η μεταβίβαση.**

#### **ΟΤΑΝ ΕΙΜΑΣΤΕ ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ ΤΟΥ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ Ή ΤΗΣ ΕΡΓΟΛΗΠΤΡΙΑΣ**

Προβαίνουμε σε λεπτομερή έλεγχο τίτλων του ή των οικοπεδούχων, καθώς και των δικαιωπαρόχων τους, τουλάχιστον, μέχρις ότου συμπληρωθεί ο χρόνος της έκτακτης χρησικτησίας. Οποιαδήποτε έλλειψη ή παράλειψη στους τίτλους ιδιοκτησίας, δημιουργεί ανυπέρβλητα προβλήματα και εμπλοκή στην ομαλή εξέλιξη της σύμβασης εργολαβίας. Εάν υπάρχουν βάρη ή διεκδικήσεις φροντίζουμε να έχουν εξαλειφθεί πριν από την κατάρτιση της σύμβασης.

#### **ΦΡΟΝΤΙΖΟΥΜΕ ΝΑ ΠΕΡΙΛΗΦΘΟΥΝ ΣΤΟ ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ ΟΙ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΡΟΙ:**

Ότι το οικόπεδο θα παραδίδεται από τους οικοπεδούχους στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια για την εκτέλεση των εργασιών, ελεύθερο και απαλλαγμένο παντός εν γένει νομικού και πραγματικού ελαττώματος, βάρους, υποθήκης, κατασχέσεως, διεκδικήσεως, δικαιώματος τρίτου ή δεσμεύσεως.

Ότι, σε περίπτωση που ο εργολάβος ή η εργολήπτρια εταιρεία έχουν εκτελέσει το αντίστοιχο συμφωνημένο στάδιο εργασιών και δικαιούνται σε μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου, δικαιούνται να ζητήσουν από τους οικοπεδούχους τη μεταβίβαση σ' αυτούς ή και σε τρίτα πρόσωπα που οι ίδιοι θα υποδείξουν των αντίστοιχων προς τις εκτελεσθείσες οικοδομικές εργασίες ποσοστών οικοπέδου, που αντιστοιχούν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες. Για το σκοπό αυτό, εάν δεν συμφωνούν οι οικοπεδούχοι, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα τους καλούν εγγράφως τουλάχιστον τρεις ή και περισσότερες μέρες, ενώπιον συγκεκριμένου Συμβολαιογράφου και κατά την οριζόμενη στην πρόσκληση ημέρα και ώρα για την υπογραφή των σχετικών δηλώσεων Φ.Μ.Α. Επίσης, με την ίδια πρόσκληση θα τους καλούν να προσέλθουν, σύμφωνα με τα ανωτέρω και μέσα σε ίδια περαιτέρω προθεσμία, για την υπογραφή του κατά την απόλυτη κρίση τους (εργολάβου ή εργολήπτριας) οικείου κατά περίπτωση προσυμφώνου ή οριστικού

συμβολαίου απ' ευθείας ή σε εκτέλεση καταρτισμένου ήδη προσυμφώνου, προσδιορίζοντας τα χιλιοστά που θα μεταβιβάσουν και τις αντιστοιχούσες σ' αυτά οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Ότι σε περίπτωση που ο ή οι οικοπεδούχοι αρνηθούν να εμφανιστούν ή εμφανιστούν και αρνηθούν αδικαιολόγητα την υπογραφή, δεν απαντήσουν εγγράφως στην πρόσκληση και δεν κοινοποιήσουν έκθεση του ορισθέντος από αυτούς μηχανικού, σχετικά με ελλείψεις ή ουσιώδεις ατέλειες του έργου ή δεν προσφύγουν στο Δικαστήριο, αμφισβητώντας τα δικαιώματα του εργολάβου ή της εργολήπτριας για μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου, θα συντάσσεται από τον ορισθέντα Συμβολαιογράφο πράξη μη εμφάνισης ή εμφάνισης και αδικαιολόγητης άρνησης, στην οποία θα επισυνάπτεται και δήλωση του επιβλέποντα το έργο μηχανικού περί εκτελέσεως των οικείων σταδιακών εργασιών και οι εκθέσεις επιδόσεως των προσκλήσεων προς τον ή τους οικοπεδούχους. **Στην περίπτωση αυτή, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα δικαιούνται σωρευτικά ή διαζευκτικά:**

**1.** Να υποβάλουν αρμοδίως κάθε αναγκαίο έγγραφο, όπως δηλώσεις Φ.Μ.Α. κλπ. και στη συνέχεια να προβούν στη σύνταξη συμβολαίου μεταβίβασης ή να προβούν στη σύνταξη μονομερούς πράξης, με τις οποίες θα αποδέχονται την σ' αυτούς πώληση του αναφερομένου στην πρόσκληση ποσοστού εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και με οποιουδήποτε λοιπούς όρους και συμφωνίες, επίσης υπό αυτού οριζομένων. Η μονομερής αυτή δήλωση του εργολάβου ή της εργολήπτριας θα καθιστά, κατά ρητή συμφωνία των μερών, αυτοδικαίως και άνευ τινός (δικαστική μεσολάβηση κλπ) οριστική, τέλεια και απρόσβλητη την πώληση των αντιστοιχών ποσοστών, εφόσον φυσικά γίνει, υπό την άνω προϋπόθεση βεβαίωσης υπό του επιβλέποντος μηχανικού εκτελέσεως του αντίστοιχου σταδίου εργασιών, καθώς και προσάρτησης των αποδεικτικών πρόσκλησης των "ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ", καθ' όσον η, υπό των "ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ", αναλαμβανόμενη με το εργολαβικό συμβόλαιο υποχρέωση μεταβίβασης επέχει θέση οριστικής και ανεκκλήτου προσφοράς και προτάσεως προς σύναψη συμβάσεως μεταβίβασης και ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

Ότι η συμφωνία των συμβαλλομένων, για τη σύναψη συμβάσεως μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου συμβολαιογραφική πράξη, θα μεταγραφεί αρμόδια, και όλα τα συμβαλλόμενα μέρη δίδουν από την υπογραφή του εργολαβικού την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα, να προβαίνει στη μεταγραφή αυτή, ως εάν να αποτελούσε διμερή σύμβαση, των οικοπεδούχων δηλούντων ανεπιφύλακτα ότι αναγνωρίζουν την κατ' αυτόν τον τρόπο γενομένη μεταγραφή, ως έγκυρη, ισχυρή και απρόσβλητη, παραιτούμενοι κάθε δικαιώματος προσβολής της, αφού γίνεται δυνάμει εντολής και πληρεξουσιότητας παρεχομένης στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ανέκκλητα, ως αφορώσα το συμφέρον και του εντολοδόχου και αποτελεί εκπλήρωση υποχρέωσης των οικοπεδούχων, που ισχύει και στις περιπτώσεις των **άρθρων 223 και 726 Α.Κ.** και δεσμεύει και τους καθολικούς τους διαδόχους.

**2.** Να υπογράψουν τη σύμβαση μεταβίβασης των αναφερομένων στην πρόσκληση ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, καθώς και κάθε αναγκαίο προς τούτο έγγραφο (δηλώσεις Φ.Μ.Α κλπ), να δηλώσουν κάθε τι που απαιτείται για να συντελεστεί η μεταβίβαση αυτή (δήλωση Ν.2238/1994, άρθρο 81 κλπ) και γενικά να ενεργήσουν κάθε τι που απαιτείται για την πλήρη τελείωση της μεταβίβασης. Η υπογραφή προσυμφώνου ή οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή και τρίτους, θα είναι έγκυρη και νόμιμη και μπορεί να γίνει η μεταγραφή του συμβολαίου αυτού, οι δε οικοπεδούχοι θα αναγνωρίζουν ως έγκυρη και ισχυρή τη σύμβαση αυτή και ακόμη θα αναγνωρίζουν, ότι γίνεται μετά από εντολή και πληρεξουσιότητά τους προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια και υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις,



αφορά δε το συμφέρον του εργολάβου ή της εργολήπτριας κατά το **άρθρο 218 Α.Κ.** και σε εκπλήρωση υποχρεώσεών τους και θα ισχύσει και σε περίπτωση θανάτου, πτωχεύσεως ή κηρύξεως σε απαγόρευση των οικοπεδούχων κατά τα **άρθρα 223, 724 και 726 Α.Κ.** και ότι θα παραγγέλλουν στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα τη μεταγραφή τους. Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δύνανται να υποσχεθούν τα πωλούμενα ποσοστά ελεύθερα παντός βάρους, χρέους και δεσμεύσεως, να παραιτηθούν πάσης αγωγής και ενστάσεως για διάρρηξη ή ακύρωση της μεταβιβάσεως με αυτοσύμβαση για οποιονδήποτε λόγο τυπικό ή ουσιαστικό ακόμη και από κάθε δικαίωμα που απορρέει από τα **άρθρα 140, 178, 179 και 388 Α.Κ.** και να αποκαταστήσουν τον εαυτό τους ως αγοραστές, η τους τρίτους τέλειους κυρίους, νομείς και κατόχους των πωλουμένων ποσοστών, με την αντιστοιχούσα σε αυτά οριζόντια ιδιοκτησία. Οι οικοπεδούχοι θα αναγνωρίζουν ότι η δικαιοπραξία που θα καταρτιστεί κατά τα ανωτέρω, συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρεώσεών τους που αναλαμβάνουν με το εργολαβικό συμβόλαιο. Το δικαίωμα αυτό, δηλαδή της κατάρτισης της μεταβιβαστικής συμβάσεως και με αυτοσύμβαση, με δική τους ευθύνη, θα έχουν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, κατά ρητή συμφωνία των συμβαλλομένων μερών στο εργολαβικό συμβόλαιο, ώστε να μεταβιβάσουν περαιτέρω ή απευθείας σε τρίτους αγοραστές οριζοντίων ιδιοκτησιών.

**3.** Να προσφύγουν στο αρμόδιο Δικαστήριο και να ζητήσουν, σύμφωνα με το νόμο, την εκτέλεση της οριστικής σύμβασης μεταβιβάσεως των ποσοστών. Εφόσον η απόφαση δικαιώσει τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, σε σχέση με την υποχρέωση των οικοπεδούχων για τη μεταβίβαση, αυτοί θα μπορούν, χωρίς άνευ άλλου τινός, να προβούν στη μεταβίβαση, σύμφωνα με τα παραπάνω, λόγω εντολής και πληρεξουσιότητας των οικοπεδούχων, που θα παρέχεται ανέκκλητα με το εργολαβικό συμβόλαιο, υπό τον όρο ότι στο σχετικό συμβόλαιο της μεταβίβασης θα προσαρτηθεί η σχετική απόφαση και θα μεταβιβαστούν τόσο χιλιοστά όσα αναφέρει η απόφαση ότι έχουν υποχρέωση οι οικοπεδούχοι να μεταβιβάσουν. Εάν, με τη σχετική δικαστική απόφαση, κριθεί ότι η άρνηση των οικοπεδούχων ήταν αδικαιολόγητη, θα παρατείνονται, αζημίως για τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, για χρόνο ίσο με εκείνον που θα διαρρεύσει από την ημερομηνία της προσκλήσεως και μη προσελεύσεως προς μεταβίβαση μέχρι της υλοποίησης της απόφασης και μέχρι της μεταβίβασης των χιλιοστών αυτών ή της εκ των υστέρων εγκρίσεώς τους, οι προθεσμίες αποπερατώσεως και παραδόσεως σ' αυτούς των ιδιοκτησιών τους και των άλλων αυτοτελών χώρων, καθώς και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών μερών, χώρων και εγκαταστάσεων της οικοδομής.

**4.** Να αξιώσουν την κατάπτωση εις βάρος τους (οικοπεδούχων) ποινικής ρήτηρας, ύψους συμφωνηθέντος ποσού, για κάθε αδικαιολόγητη άρνηση μεταβιβάσεως ποσοστών του οικοπέδου για έκαστο των οικοπεδούχων, λόγω ποινικής ρήτηρας που ρητά θα συμφωνείται με το εργολαβικό συμβόλαιο, η οποία θα συμφωνηθεί ότι είναι δίκαιη και εύλογη και θα εισπράττεται με εκτέλεση του εργολαβικού συμβολαίου, κηρυσσόμενου από την υπογραφή του, τίτλου εκτελεστού και εκκαθαρισμένου.

**5.** Να αποζημιωθούν από τους οικοπεδούχους για κάθε περαιτέρω ζημία τους από την άρνησή τους για μεταβίβαση των χιλιοστών.

**6.** Να αναστείλουν για ίσο χρόνο προς το διάστημα από την ημερομηνία αδικαιολόγητης προσέλευσης μέχρι της καταρτίσεως καθεμιάς μεταβιβαστικής συμβάσεως ή της εκ των υστέρων εγκρίσεώς τους, κατά τα συμφωνηθέντα, από τον μη εμφανισθέντα ή αρνηθέντα οικοπεδούχο, μετά την προς αυτόν γνωστοποίηση της σχετικής πρόσκλησης, τις οικοδομικές εργασίες των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, που θα περιέλθουν στο μη εμφανισθέντα ή και στον εμφανισθέντα και αρνηθέντα οικοπεδούχο, επιμηκυνομένης αντίστοιχα και της προθεσμίας της σ' αυτόν παραδόσεως των ιδιοκτησιών αυτών.

Ότι τα ανωτέρω, υπό στοιχεία **ένα (1) έως και έξι (6)** δικαιώματα, θα έχουν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια **σωρευτικά ή διαζευκτικά** και στην περίπτωση που θα δικαιωθούν από το Δικαστήριο λόγω ανακριβούς δηλώσεως του μηχανικού των οικοπεδούχων, περί μη εκτελέσεως ή μη προσηκούσης εκτέλεσης των συμφωνηθέντων σταδιακών εργασιών του έργου.

Ότι τα μεταβιβαστέα από τους οικοπεδούχους στον ή στην εργολήπτρια συμφωνηθέντα ποσοστά, οι οικοπεδούχοι τα υπόσχονται από την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου, συνεχώς μέχρι της υπογραφής και του τελευταίου οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως των ποσοστών των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που θα περιέλθουν στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια, της αποκλειστικής τους κυριότητας, νομής και κατοχής, ελεύθερα παντός βάρους, εν γένει χρέους, υποθήκης, προσημειώσεως, κατασχέσεως, αναγκαστικής ή συντηρητικής, δουλείας πάσης φύσεως (πλην των εκ του Ν.3741/1929 και αυτών που απορρέουν από τον κανονισμό που θα συνταχθεί), απαλλοτριώσεως, ρυμοτομίας, προσκυρώσεως, ορθογωνισμού, οδών και παροδίων γειτόνων, μεσοτοιχίας, και πάσης εκ των λόγων τούτων αποζημιώσεως, πληρωμής φόρων και τελών Δημοσίων και Δημοτικών, προικώου και κληρονομικού δικαίου, διεκδικήσεως και εκνικήσεως τρίτου ή διενέξεως και παντός εν γένει νομικού ελαττώματος και πάσης φύσεως υποχρεώσεων.

Ότι εάν, από την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου και εφεξής, ήθελε επιβληθεί οποιοδήποτε νομικό βάρος επί των μεταβιβαστέων προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή τους από αυτούς τρίτους, που θα υποδειχθούν, ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, οι οικοπεδούχοι υποχρεούνται στην αμελητή άρση του βάρους αυτού, άλλως υποχρεούνται στην πλήρη κάλυψη των θετικών και αποθετικών ζημιών του εργολάβου ή της εργολήπτριας, των τελευταίων δικαιουμένων, κατά την κρίση τους, να διακόψουν και την εκτέλεση του έργου, μέχρι πλήρους άρσεως του ελαττώματος ή του βάρους, με ευθύνη, δαπάνες και υπαιτιότητα των οικοπεδούχων, παρατεινομένης αντιστοίχως της προθεσμίας παραδόσεως των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων. Επίσης, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, θα δικαιούνται, σε περίπτωση μη συμμορφώσεως των οικοπεδούχων προς άμεση άρση ή εξάλειψη του βάρους να εξοφλούν αυτοί την αξίωση, οι δε οικοπεδούχοι, από την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου, θα συναινούν προς τούτο και θα παραιτούνται παντός περί εναντιώσεως δικαιώματός τους, παρέχοντες συγχρόνως με το εργολαβικό συμβόλαιο στον εργολάβο ή την εργολήπτρια την ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα προς άσκηση των ενεργειών προς άρση των επιτεθέντων τυχόν ή επιτιθησομένων βαρών, οπότε δικαιούνται ν' αναλάβουν τα καταβληθέντα από τον ή τους υπαιτίους οικοπεδούχους, νομιμοτόκως από την τυχόν καταβολή, δικαιούμενοι ακόμη πλην των άλλων, να διακόπτουν αζημίως κατά τα συμφωνηθέντα τις οικοδομικές εργασίες στις ιδιοκτησίες του υπαιτίου οικοπεδούχου μέχρι πλήρους εξοφλήσεώς τους για τις άνω σε τρίτους γενόμενες από αυτούς καταβολές.

Ότι, για τη μεταβίβαση των ποσοστών, οι οικοπεδούχοι θα αποξενώνονται και θ' απεκδύονται κατά τη μεταβίβαση και παραχώρηση (προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή τα πρόσωπα που θα υποδεικνύονται από αυτούς), παντός εκ των μεταβιβασθησομένων από αυτούς ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, τίτλου και δικαιώματός τους και θα παραιτούνται παντός εν γένει δικαιώματός τους για την προσβολή ή διάρρηξη των συμβολαίων, που θα συνταχθούν και των μεταβιβάσεων που θα γίνουν μ' αυτά, για οποιονδήποτε λόγο ή αιτία, ως και για τους λόγους, που αναφέρονται στα **άρθρα 140, 178, 179, 388 Α.Κ.** και των συναφών αγωγών και ενστάσεών τους, θα αποκαθιστούν δε (οι οικοπεδούχοι) τον εργολάβο ή την εργολήπτρια (ή τους τρίτους που θα υποδεικνύονται απ' αυτούς) τέλειους κυρίους, νομείς και κατόχους των μεταβιβαζομένων από αυτούς, κάθε φορά ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου και θα

μεταβιβάζουν προς αυτούς ή τους τρίτους το δικαίωμα να διακατέχουν, νέμονται και διαθέτουν αυτά όπως θέλουν και κατά πλήρη κυριότητα.

Ότι οι οικοπεδούχοι δεν μπορούν ούτε δικαιούνται να εκχωρούν προς οποιονδήποτε άλλο, τα σύμφωνα με το εργολαβικό συμβόλαιο ανήκοντα σ' αυτούς δικαιώματα απέναντι στον εργολάβο ή την εργολήπτρια, τα οποία αποκλειστικά και μόνο αυτοί και οι καθολικοί και οι ειδικοί διάδοχοί τους, όσον αφορά τα μεταβιβαστέα, σύμφωνα με το εργολαβικό συμβόλαιο, στον εργολάβο ή την εργολήπτρια συμφωνηθέντα ποσοστά εξ αδιαιρέτου από το όλο οικοπέδο μπορούν να ασκήσουν. Επομένως, αν τυχόν γίνει τέτοια εκχώρηση ή μεταβίβαση αυτών, με όποιο τρόπο και τύπο, θα είναι άκυρη απέναντι στον εργολάβο ή την εργολήπτρια.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, επειδή έχουν την ευθύνη και τον κίνδυνο κατασκευής της οικοδομής και επειδή τα ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου μετά των αντιστοιχούντων σ' αυτά αυτοτελών και ανεξάρτητων ιδιοκτησιών, ή όσα από αυτούς θα υποδειχθούν για μεταβίβαση σε τρίτους, μπορούν να υφίστανται μεταβολές, διατηρούν (ο εργολάβος ή η εργολήπτρια) το δικαίωμά τους και κατά την κρίση τους, όπως με μονομερείς τροποποιητικές πράξεις της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, που θα συνταχθεί και των προσαρτώμενων σ' αυτή σχεδιαγραμμάτων κατόψεως, πίνακα κλπ, βαρυνομένων (του εργολάβου ή της εργολήπτριας) με τα έξοδα των άνω τροποποιήσεων και υποχρεωμένων και στη μεταγραφή κάθε τροποποιητικής πράξης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, να επιφέρουν οποιεσδήποτε εσωτερικές τροποποιήσεις, στις ιδιοκτησίες, που έχουν συμφωνηθεί να περιέλθουν σ' αυτούς, ή να ενώνουν μία ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες ή εν γένει χώρους ή τμήματα αυτών, οριζοντίως ή καθέτως, προς όφελος άλλης ιδιοκτησίας και να διαιρούν ιδιοκτησίες ή χώρους σε μερικότερες, να αποσπούν χώρους από τη μία οριζόντια ιδιοκτησία και να τους προσαρτούν σε άλλες και να μεταβάλουν τους χώρους σταθμεύσεως ως προς τη θέση του απαιτούμενου χώρου κλπ, όλα δε αυτά στις οριζόντιες ιδιοκτησίες και στους χώρους στάθμευσης, που θα περιέλθουν σ' αυτούς. Κατ'ακολουθίαν των ανωτέρω, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια έχουν το δικαίωμα να αυξομειώνουν με ανακατονομή, τις διηρημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα περιέλθουν σ' αυτούς και τα ποσοστά του οικοπέδου που προσδιορίζονται στον προσαρτώμενο στο εργολαβικό συμβόλαιο πίνακα, το εμβαδόν, τον όγκο, τον επιμερισμό των δαπανών κλπ κάθε ιδιοκτησίας τους, υπό τον όρο πάντοτε ότι με τις εν λόγω μεταβολές και τροποποιήσεις δεν θα μεταβάλλονται τα διαμερίσματα και τα αντίστοιχα ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου, που ανήκουν στους οικοπεδούχους καθώς και οι αποθήκες και οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και οι εν γένει κοινόχρηστοι και κοινόχρηστοι χώροι της οικοδομής, καθώς και η ανάλογη συμμετοχή αυτών στις στήλες του πίνακα και τα κοινά βάρη και, επί πλέον, δεν θα θίγεται η στατική ικανότητα της οικοδομής, η αντισεισμικότητα και ο εκ σιδηροπαγούς σκυροδέματος σκελετός αυτής, ούτε θα επηρεάζονται τα στάδια και οι χρόνοι μεταβίβασης των χιλιοστών και παράδοσης των διαμερισμάτων της αντιπαροχής. Ότι για την ενάσκηση από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια όλων των παραπάνω αναφερομένων δικαιωμάτων τους, οι οικοπεδούχοι παρέχουν προς αυτούς την εντολή και πληρεξουσιότητα ώστε μόνοι τους και χωρίς τη σύμπραξη αυτών ή άλλου να προβαίνουν στις παραπάνω αναφερόμενες πράξεις, υπό τον όρο ότι δεν θα θίγονται οι ιδιοκτησίες που περιέρχονται στους οικοπεδούχους. Ότι η εντολή και πληρεξουσιότητα αυτή δεν υπόκειται σε παύση ή ανάκληση για οποιοδήποτε λόγο απ' αυτούς που αναφέρονται στα **άρθρα 223 και 726 Α.Κ.** και γενικά για οποιονδήποτε άλλο λόγο και αιτία.

Ότι όλα τα ανωτέρω δικαιώματα, μεταξύ των οποίων και το δικαίωμα της ενώσεως δύο ή περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών από τις περιερχόμενες σε αυτούς οριζοντίων και καθέτων ή της διαιρέσεως μιας σε περισσότερες, την

απόσπασης χώρων από τη μία και της προσαρτήσεως σε άλλη και υπό τους αυτούς όρους, έχουν και οι οικοπεδούχοι ως προς τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιέρχονται σ' αυτούς, τροποποιούντες μονομερώς την πράξη οροφοκτησίας, τα σχεδιαγράμματα, τον πίνακα κλπ, οι οποίοι μπορούν, επιπλέον, να ζητήσουν από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια κάθε πρόσθετη κατασκευή ή εργασία, ή αντικατάσταση υλικών στις ιδιοκτησίες τους ή διαφορετική διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων και ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα έχουν υποχρέωση να τις εκτελέσουν, εφόσον βέβαια οι εργασίες αυτές ή οι διαφορετικές κατασκευές ή οι διαρρυθμίσεις ζητούνται έγκαιρα και εγγράφως και προ της ενάρξεως του αντίστοιχου σταδίου εργασιών και εφόσον είναι δυνατή η εκτέλεσή τους τεχνικά και δεν θα θίγονται οι κοινόχρηστοι χώροι ή η στατική επάρκεια και η αρχιτεκτονική της οικοδομής. Η αξίωση αυτή δεν θα συνεπάγεται επιμήκυνση του χρόνου κατασκευής και θα προκαταβάλλεται σ' αυτούς από τους οικοπεδούχους η τυχόν επιπλέον δαπάνη ή θα συμφωνείται ο τρόπος καταβολής της με άλλο τρόπο. Εφόσον οι εργασίες αυτές συνεπάγονται επιμήκυνση του χρόνου κατασκευής, ανάλογα και αντίστοιχα παρατείνεται και η προθεσμία παραδόσεως, χωρίς όμως εκ τούτου να παρατείνονται και τα στάδια μεταβιβάσεως των ποσοστών του οικοπέδου προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, εφόσον οι πρόσθετες εργασίες συνετέλεσαν στην καθυστέρηση της εκτέλεσης των αντίστοιχων εργασιών.

Ότι, εάν για οποιοδήποτε λόγο, οι οικοπεδούχοι δεν προκαταβάλλουν τη αξία των προσθέτων εργασιών και τροποποιήσεων, τότε ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, έχουν δικαίωμα να αρνηθούν την εκτέλεση των εργασιών ή εάν τις εκτέλεσαν θα αρνούνται την παράδοση των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων μέχρις εξοφλήσεως ολοκλήρου του ποσού αυτού, παρατεινόμενης της προθεσμίας παραδόσεως όσο χρόνο καθυστερήσει η εξόφλησή του.

Ότι οι οικοπεδούχοι δεν δικαιούνται, χωρίς άδεια του εργολάβου ή της εργολήπτριας, να ενεργήσουν εργασίες στις ιδιοκτησίες τους με δικούς τους εργάτες ή συνεργεία, ακόμα και αν αμείβονται απ' αυτούς, μέχρι να γίνει η παράδοση των ιδιοκτησιών τους και η παράδοση των κοινοχρήστων χώρων. Για ενδεχόμενες τροποποιήσεις που θα γίνουν μετά την παράδοση των ιδιοκτησιών, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα λάβουν τα αναγκαία μέτρα, ώστε να μη παρακωλύεται ή παρενοχλείται η χρήση των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων ή να προκαλούνται φθορές και ρυπάνσεις σε αυτές και στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη, χώρους και εγκαταστάσεις της οικοδομής και θα φέρουν την αποκλειστική ευθύνη, γι' αυτά και για το χρησιμοποιούμενο, για τις πιο πάνω εργασίες, προσωπικό.

Ότι οι οικοπεδούχοι δικαιούνται να ορίσουν επιβλέποντα μηχανικό ή μηχανικούς της εκλογής τους, οι οποίοι θα γνωστοποιούνται εγγράφως προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, η αμοιβή των οποίων θα βαρύνει αποκλειστικά τους οικοπεδούχους, για την παρακολούθηση κα επίβλεψη του έργου που θα εκτελεστεί κα επίβλεψη των εργασιών κατασκευής του, κατά τα συμφωνηθέντα και την γενική και ειδικά συγγραφή υποχρεώσεων και των τυχόν τροποποιήσεων αυτών, που θα συμφωνηθούν και ιδίως για τη συμφωνημένη ποιότητα υλικών και τρόπου εκτελέσεως των εργασιών, η δε υπογραφή του θα δεσμεύει τους οικοπεδούχους επί τεχνικών θεμάτων ή καθορισμού τιμών. Τυχόν αντιρρήσεις ή υποδείξεις του επιβλέποντα μηχανικού των οικοπεδούχων θα γίνονται και θα γνωστοποιούνται εγγράφως και τεχνικώς εγκαίρως προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια και πριν από την επικάλυψή τους με άλλες επακόλουθες εργασίες. Προφορικές διαφωνίες και υποδείξεις δεν θα υποχρεώνουν τον εργολάβο ή την εργολήπτρια. Με τις κατά τα ανωτέρω υποδείξεις του επιβλέποντος μηχανικού των οικοπεδούχων πρέπει να συμμορφώνονται ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, εφόσον αυτές είναι σύμφωνες με τα συμφωνηθέντα και να προβαίνουν, εν ανάγκη, στην άμεση αποκατάσταση και ανακατασκευή, ακόμη, της κακώς εκτελεσθείσης εργασίας, σε περίπτωση δε που οι οικοπεδούχοι δεν

γνωστοποιήσουν εγγράφως το διορισμό επιβλέποντος μηχανικού τους, τις τυχόν πιστοποιήσεις θα εκδίδει ο επιβλέπων μηχανικώς του εργολάβου ή της εργολήπτριας και δεν θα ισχύουν οι πιστοποιήσεις με γνωστοποιηθέντος, κατά τα ανωτέρω, από τους οικοπεδούχους μηχανικού.

Ότι οι δαπάνες των παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεφωνικής επικοινωνίας, νερού και αποχετεύσεως, θυροτηλεοράσεως και κεντρικής κεραίας τηλεοράσεως και κήπου θα κατανέμονται ανά αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία. Δηλαδή, κάθε ιδιοκτήτης αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας θα καταβάλει για κάθε μία από τις ανωτέρω παροχές ποσό ίσο προς το πηλίκον της διαιρέσεως των δαπανών εκάστης παροχής δια του συνολικού αριθμού των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών. Αυτό θα ισχύει για όσους από τους Οργανισμούς δεν εξατομικεύουν το κόστος κάθε παροχής. Οι δαπάνες παροχών των κοινοχρήστων χώρων θα κατανεμηθούν μεταξύ των ιδιοκτητών των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά την αναλογία κάθε μίας απ' αυτές επί των κοινοχρήστων δαπανών. Τα ανωτέρω οριζόμενα θα περιληφθούν στον κανονισμό της υπό ανέγερση οικοδομής και στις κατ' ιδίαν συμφωνίες μεταξύ του εργολάβου ή της εργολήπτριας και των τρίτων – αγοραστών που πρόκειται ν' αγοράσουν οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Ότι τα συμβαλλόμενα μέρη αναλαμβάνουν αμοιβαίως την υποχρέωση, όπως από κοινού συντάξουν την πράξη οροφοκτησίας και τον κανονισμό σχέσεων συνιδιοκτητών, κατά τρόπο δεσμεύοντα τους καθολικούς και ειδικούς τους διαδόχους εντός δύο (2) μηνών (ή άλλη προθεσμία που θα συμφωνηθεί) από της παραλαβής της αδείας της οικοδομής. Σε περίπτωση κατά την οποία οι οικοπεδούχοι, αν και προσκλήθηκαν προς τούτο εγγράφως προ πέντε εργασίμων ημερών (ή άλλη προθεσμία που θα συμφωνηθεί) δεν προσέλθουν ή προσέλθουν και αρνηθούν την υπογραφή της άνω πράξεως, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, μετά τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης μη εμφάνισης των οικοπεδούχων ή εμφάνισης και μη υπογραφής, θα δικαιούνται: **α)** να προβαίνουν μόνοι στη σύνταξη και υπογραφή αυτής ως εντολοδόχοι, αντιπρόσωποι και πληρεξούσιοι των οικοπεδούχων, δυνάμει εντολής και πληρεξουσιότητας, που δίδεται ανέκκλητα με το εργολαβικό συμβόλαιο από αυτούς (οικοπεδούχους) προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, η οποία θα ισχύει και στις περιπτώσεις των **άρθρων 218, 223, 235 724 και 726 Α.Κ.** και σύμφωνα με τα άρθρα αυτά να τη μεταγράψουν στα οικεία βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου, αφού αυτή η εντολή αφορά και το συμφέρον του εργολάβου ή της εργολήπτριας, με την υποχρέωση να προσαρτάται στην πράξη η έκθεση επίδοσης της πρόσκλησης προς τους οικοπεδούχους, οι οποίοι εκλήθησαν και δεν παρέστησαν ή παρέστησαν και αρνήθηκαν την υπογραφή, **β)** να εξαναγκάσουν τον μη εμφανισθέντα ή αρνηθέντα οικοπεδούχο κατά τα σχετικά άρθρα του Κ.Πολ.Δ. σε δήλωση βουλήσεως δια της δικαστικής οδού, **γ)** προσέτι δε ο υπαίτιος οικοπεδούχος θα υποχρεούται στην καταβολή στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ποινικής ρήτρας συμφωνηθέντος ποσού για κάθε αδικαιολόγητη άρνηση, **δ)** Ο εργολάβος ή η εργολήπτρια, θα δικαιούνται να αναστείλουν τις οικοδομικές εργασίες επιμηκυνομένης της παραδόσεως των ιδιοκτησιών στους οικοπεδούχους επί όσο χρόνο καθυστερεί η υπογραφή της συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και του κανονισμού και **ε)** θα μπορούν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια να καταγγείλουν την σύμβαση και να απαιτήσουν την αποκατάσταση κάθε θετικής και αποθετικής ζημίας.

Ότι στην πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας θα γίνει πρόβλεψη, ώστε να παραμείνουν τοποθετημένες οι πινακίδες του εργολάβου ή της εργολήπτριας μέχρι πωλήσεως των ιδιοκτησιών που περιέρχονται στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή και σε τρίτους που αυτοί θα υποδείξουν.

Ότι στον κανονισμό της πολυκατοικίας θα περιληφθούν υποχρεωτικά και οι εξής όροι: **1.** Οι όροι και οι συμφωνίες του εργολαβικού συμβολαίου, **2.** Όρος ως προς τη χρήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών. Ειδικότερα, θα απαγορευθεί η

χρήση που αντίκειται στα χρηστά ήθη και σε εργασίες που προκαλούν υπέρμετρο θόρυβο και ασυνήθεις ενοχλήσεις. Ακόμη θα υπάρχει απαγόρευση για οίκο ανοχής, γραφείο τελετών, πολιτικό γραφείο, χοροδιδασκαλείο, φροντιστήριο κλπ.

Ότι, εάν η καθυστέρηση περί την παράδοση ή την εκτέλεση των εργασιών, ως ανωτέρω οφείλεται σε ανωτέρα βία και μόνο τότε, οι συμφωνηθείσες προθεσμίες θα αναστέλλονται μέχρι άρσεως του κωλύματος.

Ότι λογίζεται από τους συμβαλλομένους ως υφισταμένη ανωτέρα βία (χωρίς ν' απαιτείται ν' αναγνωρισθεί από το δικαστήριο) οι περιπτώσεις:

**α)** Γενικής απεργίας τάξεων ασχολουμένων στις οικοδομικές εργασίες ή τα ενσωματούμενα στο έργο υλικά και εφόσον η απεργία αυτή επέδρασε στα εκτελεστέα στάδια εργασιών, **β)** Κηρύξεως ΛΟΚ-ΑΟΥΤ των ανεγειρόντων οικοδομές εργοληπτικών επιχειρήσεων και μέχρι δύο (2) μήνες, **γ)** Ανευρέσεως κατά τις ανασκαφές αρχαιολογικών μνημείων και **δ)** Εμπλοκής της χώρα σε πόλεμο ή κηρύξεως επιστρατεύσεως πέντε κλάσεων τουλάχιστον ή εσωτερική επανάσταση, **ε)** Η δημιουργία προβλημάτων από εξωτερικούς – εξωγενείς παράγοντες σχετικά με τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών (αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών ή εκτελέσεως εργασιών κλπ.), παρά το γεγονός ότι ο εργολήπτης ή η εργολήπτρια εκτελεί το έργο σύμφωνα με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια και τα σχεδιαγράμματα που επισυνάπτονται στο εργολαβικό, **στ)** Αναστολή ή απαγόρευση εργασιών λόγω σεισμικών γεγονότων.

**Εξυπακούεται, ότι οι ανωτέρω περιπτώσεις αναφέρονται περιοριστικά.**

(Βεβαίως, παρά τα ανωτέρω, στην κυριαρχική δικαιοδοσία του δικαστηρίου είναι η κρίση εάν συντρέχει ή όχι περίπτωση ανωτέρας βίας, κρίνοντας βάσει συγκεκριμένων πραγματικών περιστάσεων).

Ότι ρητά συμφωνείται πως, μετά τη λήξη του ανασταλτικού γεγονότος, ο εργολάβος ή η εργολήπτρια υποχρεούνται να επαναλάβουν τις διακοπείσες εργασίες αμέσως πλην των περιπτώσεων υπό στοιχεία **δ** και **στ**, κατά τις οποίες η υποχρέωση ενάρξεως αρχίζει μετά τρίμηνο από τη λήξη του ανασταλτικού γεγονότος. Ότι, σε περίπτωση που ανασταλούν οι προθεσμίες λόγω ανωτέρας βίας, θα αναστέλλεται και η υποχρέωση των οικοπεδούχων για μεταβίβαση ποσοστών, πλην των ήδη απαιτητών. Ρητώς θα συνομολογείται ότι δεν αποτελούν γεγονότα ανωτέρας βίας η ανατίμηση των υλικών, των ημερομισθίων, φόρων, τελών, εισφορών, και γενικών δαπανών για την ανέγερση της οικοδομής.

Ότι: **α)** οι οικοπεδούχοι, μετά την ειδοποίηση ή πρόσκλησή τους από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, η οποία θα περιέλθει σ' αυτούς πριν από συμφωνημένη ημερομηνία (π.χ. πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες), υποχρεούνται όπως την οριζόμενη στην πρόσκληση ημέρα και ώρα, προσέλθουν να παραλάβουν από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, που ανήκουν σ' αυτούς και τους κοινόχρηστους χώρους. Η παράδοση και παραλαβή θα γίνει με την υπογραφή σχετικού πρωτοκόλλου, στο οποίο θα καταχωρούνται τυχόν παρατηρήσεις των οικοπεδούχων για τυχόν υπάρχουσες κακοτεχνίες και ελλείψεις. Για τυχόν ελλείψεις ή κακοτεχνίες επί δευτερευουσών εργασιών, αφού δεν είναι τέτοιες ώστε να παρακωλύεται η ελεύθερη χρήση των ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων και των κοινοχρήστων και κοινοκτητών, δεν δίνουν το δικαίωμα να αρνηθούν την παραλαβή κατά την κρίση του επιβλέποντος μηχανικού ή εργολάβου ή της εργολήπτριας και του μηχανικού των οικοπεδούχων. Ο εργολάβος ή η εργολήπτρια υποχρεούνται όπως μέσα σε συμφωνημένη προθεσμία (π.χ. σε ένα (1) μήνα), ν' αποκαταστήσουν τις τυχόν ελλείψεις και να διορθώσουν τις τυχόν κακοτεχνίες, άλλως θα τις επιδιορθώσουν οι οικοπεδούχοι με δαπάνες και για λογαριασμό του εργολάβου ή της εργολήπτριας, με ειδική προς τούτο εντολή που παρέχεται με το εργολαβικό συμβόλαιο. Οι οικοπεδούχοι θα δικαιούνται να αρνηθούν τη μεταβίβαση των τελευταίων χιλιοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, εφόσον οι ελλείψεις ή οι

τυχόν κακοτεχνίες αυτές υπερβαίνουν συγκεκριμένο συμφωνημένο ποσό (π.χ. 500 ΕΥΡΩ) για καθένα από τους οικοπεδούχους. Μέχρι την παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων στους οικοπεδούχους θα ισχύει το άρθρο 698ΑΚ. **β)** Εάν οι οικοπεδούχοι, μετά την πιο πάνω (α) σχετική έγγραφη πρόσκληση, δεν προσέλθουν αδικαιολόγητα για την παράδοση σ' αυτούς και παραλαβή απ' αυτούς, των διαμερισμάτων ή των καταστημάτων ή των αποθηκών ή θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων και των κοινοχρήστων και των κοινοκτητήτων της οικοδομής και την υπογραφή του σχετικού πρωτοκόλλου, θα τεκμαίρεται αμάχητα ότι τα παρέλαβαν ανεπιφύλακτα. **γ)** Η χρήση οριζοντίου ιδιοκτησίας ή η παραλαβή των κλειδιών από τους ίδιους τους οικοπεδούχους ή από τρίτα πρόσωπα που θα έλκουν τα δικαιώματα αυτά από τους οικοπεδούχους και χωρίς να υπογραφεί σχετικό πρωτόκολλο παραδόσεως και παραλαβής, θα λογίζεται κατ'αμάχητο τεκμήριο ως ανεπιφύλακτη παραλαβή τους. **δ)** Σε περίπτωση, που κατά το χρόνο παραδόσεως στους οικοπεδούχους, σύμφωνα με τα ανωτέρω, των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ανήκουν σ' αυτούς δεν έχουν μεταβιβαστεί ακόμη ποσοστά οικοπέδου, από εκείνα που, σύμφωνα με το εργολαβικό συμβόλαιο, είναι μεταβιβαστέα, απ' αυτούς ως εργολαβικό αντάλλαγμα στον εργολάβο ή την εργολήπτρια, ή σε τρίτο πρόσωπο που θα υποδείξουν, υποχρεούνται, ταυτόχρονα με την παράδοση των ιδιοκτησιών τους, (οι οικοπεδούχοι) να υπογράψουν ενώπιον Συμβολαιογράφου, πληρεξούσιου, με το οποίο θα παρέχουν, στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή στον αντιπρόσωπό τους, την ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα, η οποία θα ισχύει και στις περιπτώσεις των **άρθρων 223 και 726 Α.Κ.**, να μεταβιβάζουν, σε όποιον υποδείξουν ο εργολάβος ή η εργολήπτρια ή και στους ίδιους με αυτοσύμβαση, τα μεταβιβαστέα μέχρι τότε, στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ποσοστά οικοπέδου, από τα πιο πάνω, μαζί με τα αντίστοιχα δικαιώματα, σε αντίστοιχη εκπλήρωση των εκ του εργολαβικού συμβολαίου υποχρεώσεών τους, προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια και ακόμη να υπογράψουν κάθε αναγκαίο σχετικό έγγραφο για το σκοπό αυτό και να παραιτηθούν από του δικαιώματος ανακλήσεως της πληρεξουσιότητας αυτής, άλλως θα αναστέλλεται, αζημίως για τον εργολάβο ή την εργολήπτρια, η παράδοση των ιδιοκτησιών μετά των κοινοχρήστων.

Ότι κάθε φορολογική ή άλλη οικονομική επιβάρυνση των χιλιοστών των οικοπεδούχων, μετά την αποπεράτωση της οικοδομής από αυτά που είναι μεταβιβαστέα στον εργολάβο ή την εργολήπτρια, βαρύνουν αυτούς, υπό τον απαραίτητο όρο ότι η επιβάρυνση αυτή θα αφορά χρόνο μετά την αποπεράτωση της οικοδομής. Πάντως οι οικοπεδούχοι θα διατηρούν την ευθύνη τους για τη νόμιμη τάξη των χιλιοστών. Ομοίως, με την ανεπιφύλακτη παραλαβή ή οποιαδήποτε παραλαβή όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών των οικοπεδούχων, χωρίς την υπογραφή του ανωτέρω πληρεξουσίου, αυτομάτως με την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου και εφεξής, οι οικοπεδούχοι θα χορηγούν στον εργολάβο ή την εργολήπτρια την ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα και το δικαίωμα να μεταβιβάσουν στον εαυτό τους με αυτοσύμβαση, σύμφωνα με το **άρθρο 235 Α.Κ.** ή σε οποιονδήποτε τρίτο αγοραστή της εκλογής τους τα υπόλοιπα ποσοστά του οικοπέδου που υποχρεούνται να μεταβιβάσουν, σύμφωνα με τους όρους του εργολαβικού συμβολαίου ως εργολαβικό αντάλλαγμα, μαζί με τις διηρημένες και ανεξάρτητες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν στα ποσοστά αυτά και θα παραιτούνται από κάθε δικαίωμα ανάκλησης της εντολής και πληρεξουσιότητας που χορηγούν, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφού αφορά και το συμφέρον του εργολάβου ή της εργολήπτριας εταιρείας, η δε εντολή και πληρεξουσιότητα αυτή θα χορηγείται ανέκκλητα και θα ισχύει και για τις περιπτώσεις των **άρθρων 223 και 726 Α.Κ.** Η εντολή αυτή και πληρεξουσιότητα θα περιέχει και όλους τους ανωτέρω αναφερόμενους όρους που θα περιείχε το πληρεξούσιο κατά την παράδοση και παραλαβή. Στην πληρεξουσιότητα αυτή θα νοείται ότι περιλαμβάνεται και κάθε εντολή για την

παραλαβή κάθε εγγράφου από κάθε υπηρεσία, Δ.Ο.Υ. κλπ, υπογράφοντας τις σχετικές αιτήσεις και την παραλαβή των πιστοποιητικών.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα δικαιούνται να αρνηθούν την παράδοση των ιδιοκτησιών στους οικοπεδούχους και στους αγοραστές καθόσον χρόνο αυτοί δεν εξοφλούν προς αυτούς τις οφειλές τους από τις παροχές (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, κλπ.) **(εφόσον έχει συμφωνηθεί ότι το ποσό αυτών των οφειλών βαρύνει τους οικοπεδούχους, διότι μπορεί να συμφωνηθεί και το αντίθετο)** καθώς και τις τυχόν οφειλές τους προς αυτούς από πρόσθετες συμφωνηθείσες εργασίες και δε θα τρέχει εις βάρος του εργολάβου ή της εργολήπτριας αυτός ο χρόνος καθυστέρησης της παράδοσης. Αν μετά την, σύμφωνα με το εργολαβικό συμβόλαιο, αποπεράτωση της οικοδομής και παράδοση στους οικοπεδούχους των ιδιοκτησιών τους, καθώς και των κοινοχρήστων και κοινοκτητήτων μερών, χωρών και εγκαταστάσεων της οικοδομής, παραμένουν αδιάθετες ιδιοκτησίες από εκείνες που αντιστοιχούν στα μεταβιβαστέα, σύμφωνα με τους όρους του εργολαβικού συμβολαίου, στον εργολάβο ή την εργολήπτρια, συμφωνηθέντα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου από το όλο οικοπέδο και εφόσον οι ιδιοκτησίες αυτές δεν χρησιμοποιούνται από τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή από κάποιον άλλο εξ ονόματος αυτών και δεν έχει παρέλθει εξάμηνο (ενδεικτική η προθεσμία), από της αποπεράτωσης, σύμφωνα με τον συμφωνηθέντα χρόνο, της οικοδομής, τότε δε θα έχουν συμμετοχή οι ιδιοκτησίες αυτές στις διάφορες κοινές δαπάνες του κτιρίου, ήτοι κοινοχρήστων, επισκευών, ανελκυστήρα και λοιπών, όπως αυτές καθορίζονται στους σχετικούς πίνακες, μετά δε τη συμφωνηθείσα προθεσμία, η συμμετοχή τους θα είναι κανονική ακόμη και αν παραμείνουν κλειστές.

Δεν είναι σπάνιες οι περιπτώσεις που ο εργολάβος ή εργολήπτρια αξιώνουν να συμφωνηθεί μεγαλύτερος χρόνος απαλλαγής των κοινοχρήστων δαπανών, που περιέχονται σ' αυτούς ή σε τρίτους που θα υποδείξουν, υπό τον όρο ότι αυτές οι αυτοτελείς ιδιοκτησίες δεν έχουν ακόμη μεταβιβαστεί σε εκτέλεση του εργολαβικού συμβολαίου.

Ότι, εάν οποιαδήποτε αμφισβήτηση ή διαφορά, οποιουδήποτε είδους, δημιουργηθεί μεταξύ του εργολάβου ή της εργολήπτριας και των οικοπεδούχων, σε σχέση με τη σύμβαση εργολαβίας, την ερμηνεία, εφαρμογή και εκτέλεση αυτής ή διαφορά που πηγάζει απ' αυτή ή από τη διεξαγωγή των εργασιών, είτε κατά τη διάρκεια της προόδου των εργασιών, είτε μετά τη συμπλήρωσή τους ή τη μεταβίβαση των χιλιοστών του οικοπέδου, είτε προ ή μετά τον τερματισμό, εγκατάλειψη ή διακοπή του έργου, θα επιλύεται από τα αρμόδια δικαστήρια.

**Συχνά συμφωνείται η επίλυση των προαναφερομένων διαφορών να γίνεται από διαιτητικό δικαστήριο. Η λύση αυτή, από πρώτη άποψη, φαίνεται ότι εξυπηρετεί την ταχύτητα στην επίλυση των διαφορών που προκύπτουν. Όμως, θα πρέπει να τονιστεί ότι δεν είναι και η ασφαλέστερη λύση για τη δίκαιη επίλυση της διαφοράς. Σε περίπτωση που επιλεγεί, για την επίλυση των διαφορών που θα προκύψουν, η διαδικασία της διαιτησίας, σκόπιμο είναι να συμπεριληφθούν τα εξής:** Ο επιθυμών τη διεξαγωγή της διαιτησίας καθορίζει εγγράφως και επακριβώς το επίδικο θέμα και διορίζει το διαιτητή του και τον αναπληρωτή του. Το έγγραφο κοινοποιείται στον αντισυμβαλλόμενο που οφείλει να διορίσει διαιτητή και τον αναπληρωτή του μέσα σε οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, τότε διορίζεται διαιτητής του παραλείψαντος να διορίσει από το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών (διαδικασία εκούσιας δικαιοδοσίας), μέσα σε προθεσμία δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την παρέλευση του άνω οκταημέρου, με αίτηση οποιουδήποτε των συμβαλλομένων. Οι διαιτητές μέσα σε πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από τον διορισμό του τελευταίου διορίζουν τον επιδιαιτητή και η απόφαση τους αυτή κοινοποιείται εντός περαιτέρω προθεσμίας πέντε (5) ημερών στους διαδίκους. Αν οι διαιτητές δεν συμφωνήσουν ή δεν συμφωνήσουν έγκαιρα, ο επιδιαιτητής διορίζεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών



εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τον διορισμό του τελευταίου διαιτητού. Όλοι μαζί (ήτοι διαιτητές και επιδιαιτητής) αποφασίζουν εγγράφως μέσα σε τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες, αφότου διορισθεί επιδιαιτητής, κατά την απόλυτη, ανεξέλεγκτη και ελεύθερη κρίση τους. Οι διαιτητές και ο επιδιαιτητής αποφασίζουν κατά πλειοψηφία.

**Οι παραπάνω προθεσμίες αναφέρονται ενδεικτικά και μόνο**

Ότι οι συνομολογούμενες με το εργολαβικό συμβόλαιο ποινικές ρήτρες αναγνωρίζονται από τους συμβαλλομένους ως δίκαιες και εύλογες, παραιτούνται δε αυτοί εκατέρωθεν κάθε δικαιώματός τους για αύξηση ή μείωση για οποιοδήποτε λόγο και αιτία, ισχύουν δε από της επόμενης της οχλήσεως από οποιοδήποτε συμβαλλόμενο επιθυμεί την είσπραξή τους προς τον αντισυμβαλλόμενο του. Ότι οι συμφωνούμενες με το εργολαβικό συμβόλαιο υποχρεώσεις και δικαιώματα μεταξύ των συμβαλλομένων, μεταβιβάζονται στους καθολικούς διαδόχους τους, δηλαδή ο θάνατος οποιουδήποτε των συμβαλλομένων δεν επιφέρει τη διάλυση της εργολαβικής σύμβασης, αλλά αυτή θα εξακολουθεί να ισχύει και να δεσμεύει απολύτως τους καθολικούς διαδόχους του αποβιώσαντος, υπεισερχομένων των τελευταίων στη θέση αυτού, ο δε θάνατος ουδεμία επίδραση θα έχει επί της εκτελέσεως της συμβάσεως, αποκλειόμενης εν προκειμένω της εφαρμογής του **άρθρου 701 Α.Κ.** Το αυτό θα ισχύει αναλογικά και στις περιπτώσεις θέσεως σε δικαστική συμπάρσταση, δικαστική αντίληψη ή πτώχευση κάποιου από τους συμβαλλομένους. Οι κληρονόμοι των οικοπεδούχων θα υποχρεούνται εντός συμφωνημένης προθεσμίας (π.χ. προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από το θάνατο ή τη δημοσίευση διαθήκης) να προβούν στις αναγκαίες ενέργειες για τη νομιμοποίησή τους και τη φορολογική τακτοποίηση της κληρονομιάς, ώστε τα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, που θα μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή και τρίτους αγοραστές, που αυτοί θα υποδείξουν, να είναι σε πλήρη νομική τάξη και απαλλαγμένα από φόρο κληρονομιάς κλπ, ούτως ώστε να μη δημιουργείται κώλυμα μεταβιβάσεως του προς τον εργολάβο ή την εργολήπτρια ή τρίτους αγοραστές. Μετά την παρέλευση άπρακτης της συμφωνηθείσης προθεσμίας (π.χ. τετράμηνης προθεσμίας), θα επέρχονται οι κάτωθι συνέπειες σε βάρος των κληρονόμων των οικοπεδούχων: **1.** Ο εργολάβος ή η εργολήπτρια θα δικαιούνται, αζημίως γι' αυτούς, να διακόπτουν τις εργασίες αποπερατώσεως στις κληρονομιαίες ιδιοκτησίες ή να αρνούνται την παράδοση αυτών, εφόσον αυτές έχουν ήδη πλήρως αποπερατωθεί, για ίσο χρόνο με αυτόν της καθυστέρησης, αναστελλομένων συγχρόνως και των συμφωνούμενων στο εργολαβικό συμβόλαιο προθεσμιών. **2.** Ο εργολήπτης ή η εργολήπτρια θα δικαιούνται, επίσης, ενεργούντες κατ' εντολή και πληρεξουσιότητα των κληρονόμων του αποβιώσαντος οικοπεδούχου, να προβαίνουν στις απαραίτητες ενέργειες για την νομιμοποίηση της κληρονομιάς και την φορολογική της τακτοποίηση με εντολή και πληρεξουσιότητα, την οποία οι οικοπεδούχοι θα τους χορηγούν με το εργολαβικό συμβόλαιο και η οποία θα είναι ανέκκλητη.

Ότι τα συμφωνηθέντα ως μεταβιβαστέα από τους οικοπεδούχους στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια ποσοστά υπόσχονται και εγγυώνται οι οικοπεδούχοι, από την ημέρα υπογραφής του εργολαβικού συμβολαίου και συνεχώς μέχρι και την υπογραφή του τελευταίου μεταβιβαστικού συμβολαίου, ελεύθερα παντός βάρους και εν γένει παντός νομικού ελαττώματος.

Ότι το τίμημα της μεταβιβάσεως των ποσοστών μετά των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που αποτελούν το εργολαβικό αντάλλαγμα, οσοδήποτε και αν ήθελε συμφωνηθεί αυτό, μεταξύ του εργολάβου ή της εργολήπτριας ή και των τρίτων αγοραστών, αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης του εργολάβους ή της εργολήπτριας και των τρίτων αγοραστών, με τους οποίους θα συμφωνούν τους

όρους της πληρωμής του, τις ασφάλειες και τους λοιπούς όρους, θα περιέρχεται στον εργολάβο ή στην εργολήπτρια, δυναμένων και δικαιουμένων να εισπράττουν αυτό για δικό τους λογαριασμό απ' ευθείας από τους αγοραστές, χωρίς να δικαιούνται οι οικοπεδούχοι οποιαδήποτε ανάμειξης σε αυτό.

Ότι, σε περίπτωση που τύχει για οποιονδήποτε λόγο να εισπράξουν το άνω τίμημα οι οικοπεδούχοι αντί του εργολάβου ή της εργολήπτριας, θα υποχρεούνται να το αποδώσουν αμέσως στους τελευταίους, σε μερικό συμψηφισμό της δαπάνης, που θα έχουν καταβάλει ο εργολάβος ή η εργολήπτρια και των υπηρεσιών που θα έχουν προσφέρει για την ανέγερση και αποπεράτωση των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που θα περιέλθουν στους οικοπεδούχους και των κοινοχρήστων χώρων της οικοδομής.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια μπορούν να συμφωνήσουν διαφορετικά με τους τρίτους για την επιβάρυνση των φόρων μεταβιβάσεως και των δαπανών, εξόδων και δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων για την πράξη οριζοντίου ιδιοκτησίας και σύσταση κανονισμού λειτουργίας πολυκατοικίας, των τροποποιητικών αυτής πράξεων, των συμβολαίων μεταβιβάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών καθώς και των εξόδων μεταγραφής τους.

Ότι ο εργολάβος ή η εργολήπτρια δεν βαρύνονται με την δαπάνη οποιονδήποτε φόρους και τέλος ακινήτου περιουσίας, κατά το συμφωνημένο χρόνο της συμβάσεως, και για τα χιλιοστά του οικοπέδου που δεν έχουν μεταβιβαστεί και μέχρι την αποπεράτωση της οικοδομής και παράδοση των οριζοντίων ιδιοκτησιών στους οικοπεδούχους.

**Καλό είναι, οι συμφωνούμενες με τους οικοπεδούχους πάσης φύσεως προθεσμίες, π.χ. αποπερατώσεως του έργου, σταδίου εκτελέσεως των επί μέρους εργασιών κλπ να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερες και να υπερβαίνουν τους χρόνους εκείνους κατά τους οποίους ο συγκεκριμένος εργολάβος ή η εργολήπτρια μπορούν να τις εκτελέσουν.**

**ΠΡΟΣΟΧΗ:** Όλες οι παραπάνω επισημάνσεις, αναλόγως του εάν εκπροσωπούμε τον εργολάβο ή τους οικοπεδούχους, είναι ενδεικτικές. Έγιναν για διευκόλυνση και μόνο. Θα πρέπει να τύχουν εφαρμογής αφού προηγουμένως εξετασθεί από εμάς η ιδιαιτερότητα της κάθε περίπτωσης, την οποία θα αντιμετωπίσουμε στην πράξη.

## Χ. ΕΙΔΙΚΑ – ΣΥΝΗΘΗ ΘΕΜΑΤΑ

### 1. ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ

#### ΤΥΠΟΣ

«...Η δήλωση του αντιπροσωπευομένου προς τον εξουσιοδοτούμενο (πληρεξουσιότητα), για να είναι έγκυρη η εν συνεχεία καταρτισθείσα μεταξύ του αντιπροσώπου και του τρίτου σύμβαση προσυμφώνου, με την οποία ο αντιπρόσωπος υπόσχεται, στο όνομα του αντιπροσωπευομένου, ότι ο τελευταίος υποχρεούται να μεταβιβάσει στον τρίτο ορισμένο ακίνητο, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που απαιτείται για την κατάρτιση της κυρίας σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 217 εδ. β, 158, 159 εδ. α και 180 ΑΚ, οι οποίες αποσκοπούν τόσο στην προστασία του δικαιοπρακτούντος αντιπροσωπευομένου, στο όνομα και για λογαριασμό του οποίου ενήργησε ο άμεσος αυτού αντιπρόσωπος, όσο και στην προστασία των συναλλαγών (Ολ.ΑΠ 19/2003). Η επιφύλαξη της ΑΚ 217 παρ. 2 ("εφόσον δεν συνάγεται κάτι άλλο") δεν εννοεί ιδιωτική συμφωνία μη τήρησης του (από διάταξη νόμου προβλεπόμενου) τύπου της πληρεξουσιότητας, διότι οι διατάξεις που επιβάλλουν συστατικό τύπο, άρα, για την ταυτότητα του λόγου, και η ΑΚ 217 παρ. 2, που αναφέρεται στον σκοπό του τύπου της επιχειρητέας από τον πληρεξούσιο δικαιοπραξίας, αποσκοπούν στην προστασία των συναλλασσομένων από εσπευσμένες και επιπόλαιες αποφάσεις, αλλά και στην ασφάλεια των συναλλαγών και είναι, συνεπώς, διατάξεις δημόσιας τάξης (*ius cogens*, ΑΚ 3), και δεν μπορούν να εκτοπισθούν από την ιδιωτική βούληση. Η εκδοχή αυτή δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι η διάταξη του άρθρου 217 παρ. 2 ΑΚ έχει εφαρμογή, όπως από αυτή προκύπτει, μόνον στην περί πληρεξουσιότητας μονομερή, δικαιοπραξία, η οποία είναι ίδια και αυτοτελής, όχι δε και στην διάφορη αυτής σύμβαση εντολής και αν ακόμη η τελευταία έχει ως περιεχόμενο την "εντολή για άμεση αντιπροσώπευση" στην κατάρτιση τυπικής δικαιοπραξίας και αν, δηλαδή, επί της συμβάσεως αυτής (εντολής) στηρίζεται η πληρεξουσιότητα. Και τούτο γιατί από τις διατάξεις των άρθρων 713 επ. ΑΚ συνάγεται ότι η εξώδικη εντολή (με σαφή δράση "προς τα έξω") είναι σύμβαση μη υποβαλλόμενη σε κάποιον τύπο και έχει ως μόνο δικαιοπρακτικό αποτέλεσμα την υποχρέωση του εντολοδόχου να διεξαγάγει την ανατεθείσα υπόθεση του εντολέα, οποιασδήποτε φύσης (είτε νομικής είτε υλικής), ενώ μόνο η πληρεξουσιότητα δίνει εξουσία "προς τα έξω", δηλαδή την εξουσία στον εντολοδόχο να ενεργήσει έναντι του τρίτου ως άμεσος αντιπρόσωπος του εντολέα, και εντεύθεν έπεται ότι η εντολή δεν εκτοπίζει ούτε καθιστά περιττή την πληρεξουσιότητα, αφού η τελευταία είναι η εξουσία με την οποία πρέπει απαραίτητως να είναι εφοδιασμένος ο αντιπρόσωπος - εντολοδόχος, ώστε οι υπό τούτου επιχειρούμενες στο όνομα του αντιπροσωπευομένου δικαιοπραξίες να ενεργούν απ' ευθείας υπέρ ή κατ' αυτού (Ολ.ΑΠ 104/1975)...» (ΑΠ 328/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΟ ΔΙΚΑΙΟ

«...Η έννοια της σύμβασης, σε όλα τα δίκαια, είναι η ίδια. Δύο πρόσωπα συμβάλλονται όταν το ένα δηλώσει στο άλλο, βούληση, από τις οποίες καθεμιά τους έχει περιεχόμενο που ανταποκρίνεται στο περιεχόμενο της άλλης και, απ' αυτή τη σύμπτωση, προκαλείται το επιθυμητό έννομο αποτέλεσμα. Αν οι συμβαλλόμενοι, τη στιγμή που δηλώνουν (εξωτερικεύουν) τη βούλησή τους βρίσκονται καθένας τους στο έδαφος διαφορετικής πολιτείας, για το ζήτημα αν αυτή η εξωτερίκευση της επιθυμίας τους αποτελεί δήλωση της βούλησης και, σε καταφατική περίπτωση, αν, με τις δηλώσεις αυτές, καταρτίστηκε σύμβαση υποστηρίχτηκαν δύο απόψεις: **Σύμφωνα με την πρώτη**, το ζήτημα αυτό θα το κρίνει το Δίκαιο της Πολιτείας, το οποίο, ανάλογα με τις ειδικές συνθήκες, κάτω από τις οποίες τα πρόσωπα

εξωτερίκεψαν τη βούληση τους, εμφανίζεται πιο κατάλληλο (αρμόζον). Το δίκαιο αυτό μπορεί, ενδεχόμενα, να είναι το ίδιο με αυτό που θα ρυθμίσει και το περιεχόμενο της σύμβασης αλλά η περίπτωση αυτή υπάρχει τυχαία. Με άλλα λόγια: Ποιας Πολιτείας το Δίκαιο είναι εφαρμοστέο για να κριθεί αν υπάρχει νόμιμα συνομολογημένη σύμβαση, δεν συνδέεται με το ζήτημα, αφού υπάρχει καταρτισμένη σύμβαση, ποιας Πολιτείας το δίκαιο διέπει το ουσιαστικό της περιεχόμενο (Μαριδάκης: Ιδιωτικόν Διεθνές Δίκαιο, Γενικά Αρχαί, 1967, 30 IV σ. 455-458). **Σύμφωνα με την άλλη άποψη**, βάση της οποίας είναι η ορθή τάση (που τελευταία επικρατεί στους θεωρητικούς του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου) αποφυγής της διάσπασης της σχέσης και της εφαρμογής ενός δικαίου για όλες τις εκφάνσεις της, τόσο η δήλωση της βούλησης, όσο και η σύμπτωση των δηλώσεων της βούλησης, σαν αδιάσπαστα μέρη της όλης συναλλαγής, θα κριθούν από το δίκαιο που διέπει την συναλλαγή, δηλαδή την σύμβαση, στην οποία αποβλέπουν αυτές οι δηλώσεις (Κρίστης: Ιδιωτικόν Διεθνές Δίκαιον, Ειδικόν Μέρος, 1 31 και 32 σ. 141-147, όπου αναφέρονται διεξοδικά και άλλοι, ουσιαστικότεροι λόγοι, για τους οποίους η άποψη του Μαριδάκη δεν δίνει ικανοποιητικά αποτελέσματα και πολλές φορές οδηγεί σε νομικά αδιέξοδα). Για τους λόγους αυτούς το Δικαστήριο υιοθετεί τη δεύτερη άποψη (Έτσι και Κρίστη - Νικολετοπούλου: Ενοχία εκ συμβάσεως κατά το ιδ.δ.δ. 1918 σ. 125-129. Μεταλληνός, Η εκχώρησις κατά το ιδ.δ.δ. 1971 σ. 98, Β ρ έ λ λ η ς, στον Α.Κ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, 25 αριθ. 3. βλ. και Π α π α χ ρ ή σ τ ο: Γεν. Αρχαί, 25 3 σ. 82. κοιτ. και σημ. ΣΑΜ στο ΝοΒ 22.403) και συνακόλουθα, σύμφωνα με την ΑΚ 25, τα θέματα αυτά θα κριθούν, αν η σύμβαση είναι ενοχική, είτε από την *legem voluntatis* είτε (επικουρικά) από το *proper law* (για την επικουρικότητα του *proper law* αναφορικά με την *legem voluntatis* κοιτ. Βρέλλη: ό.π. 25 αριθ. 16 και 27. Μαριδάκης: ο.π. 11 34 IX σ. 36). Απομένει να ερευνηθεί το δίκαιο που θα κρίνει **(α)** την νομική ενέργεια της πληρεξουσιότητας, **(β)** το περιεχόμενό της, **(γ)** τον τύπο της και **(δ)** το επιτρεπτό ή όχι της άμεσης αντιπροσώπευσης στην παραπάνω σχέση. Όλα τα δίκαια αναγνωρίζουν ότι άμεση αντιπροσώπευση είναι ο θεσμός, όπου κάποιο πρόσωπο δηλώνει σε άλλο βούληση, στο όνομα τρίτου προσώπου, με την πρόθεση ότι τα έννομα αποτελέσματα να υπάρξουν κατευθείαν στο τελευταίο πρόσωπο. Ο αντιπροσωπευόμενος παρέχει στον αντιπρόσωπο τη σχετική εξουσία με μονομερή δικαιοπραξία (την πληρεξουσιότητα), η οποία αναφέρεται στις σχέσεις του αντιπροσώπου με τον τρίτο και γι' αυτό το κρίσιμο στη σχέση μεταξύ των τελευταίων προσώπων είναι ακριβώς η πληρεξουσιότητα. **Κρατούσα είναι η γνώμη** (την οποία υιοθετεί και το Δικαστήριο) ότι η πληρεξουσιότητα κρίνεται από το δίκαιο του Κράτους, στο έδαφος του οποίου δηλώνει ο πληρεξούσιος τη βούλησή του, για λογαριασμό του πληρεξουσιοδότη (Κρίστης: ό.π. 35 σ. 190-191) ή, με άλλη, ταυτόσημη έκφραση, από το δίκαιο του Κράτους, στην περιοχή του οποίου ο πληρεξούσιος "επιχειρεί" τη δικαιοπραξία, για την οποία δόθηκε η πληρεξουσιότητα (Μαριδάκης: Γεν. Αρχαί, 30 VII σ. 475). **Ομόφωνη είναι η γνώμη του Δικαστηρίου** ότι **(α)** το δίκαιο που διέπει την πληρεξουσιότητα θα ρυθμίσει το περιεχόμενο της, δηλ. την ύπαρξη, την έκταση και το περιεχόμενο της αντιπροσωπευτικής εξουσίας (Κρίστης, ο.π. σ. 191. Μ α ρ ι δ ά κ ι ς: ό.π., Στρέιτ-Βάλληνδας: Ιδ.Δ.Δ.11 34 Ι σ. 228 πρβλ. και Σπυρόπουλο: Ιδ. Δ.Δ. 21 VII σ. 213), **(β)** ο τύπος της πληρεξουσιότητας θα κριθεί από τα δίκαια της ΑΚ 11 (Κ ρ ί σ π η ς: ό.π. σ. 191-192. Μ α ρ ι δ ά κ ι ς: ό.π. σ. 474). και **(γ)** ότι το επιτρεπτό ή όχι της αντιπροσωπείας, στη συγκεκριμένη περίπτωση, θα κριθεί από το δίκαιο που διέπει τη σύμβαση, για την οποία δόθηκε η πληρεξουσιότητα (Κ ρ ί σ π η ς: ό.π., σ. 191-192, Μ α ρ ι δ ά κ ι ς: ό.π., σ. 474). **Δεν είναι, όμως, ομόφωνη η γνώμη του Δικαστηρίου**, αναφορικά με το ποιος είναι ο τόπος στον οποίο ο πληρεξούσιος δηλώνει τη βούληση του (ή επιχειρεί την κρίσιμη δικαιοπραξία) μια και ο τόπος αυτός θα προσδιορίσει, όπως ειπώθηκε παραπάνω, το εφαρμοστέο γι' αυτήν δίκαιο. **Σύμφωνα με τη γνώμη ενός μέλους**, πρέπει να ειπωθούν τα ακόλουθα: Τόπος όπου "δηλώνεται η βούληση του αντιπροσώπου" (ή τόπος όπου "επιχειρείται η δικαιοπραξία") είναι ο τόπος όπου ο αντιπρόσωπος εξωτερικεύει αυτή τη βούλησή του (Μ α ρ ι δ ά κ ι ς: ό.π. 30 VI (γ) σ. 465, όπου και

παραπομπές σε ξένους θεωρητικούς), ανεξάρτητα από το αν αυτή η δήλωση πρέπει ή όχι να φτάσει για ν' αναπτύξει την έννομη ενέργειά της στο πρόσωπο προς το οποίο απευθύνεται, γιατί **(α)** αυτό δεν είναι κρίσιμο για τον προσδιορισμό του δικαίου που θα ρυθμίσει την πληρεξουσιότητα, αλλά για να κριθεί, αν η δήλωση του πληρεξουσίου έχει έννομες συνέπειες, ανάλογα αν συνιστά μονομερή δικαιοπραξία ή πρόταση για κατάρτιση σύμβασης. Το τελευταίο ζήτημα είναι άσχετο με αυτό που ενδιαφέρει εδώ. Με άλλα λόγια: Το δίκαιο που διέπει τη δικαιοπραξία, για την οποία γίνεται η δήλωση της βούλησης από τον αντιπρόσωπο, θα κρίνει αν χρειάζεται να φτάσει ή όχι αυτή η δήλωση σ' ένα άλλο πρόσωπο. Αντίθετα, την ύπαρξη, την έκταση και το περιεχόμενο της πληρεξουσιότητας θα κρίνει το δίκαιο του τόπου, όπου βρισκόταν ο πληρεξούσιος τη στιγμή που εξωτερίκευσε τη βούλησή του, **(β)** Αν (υποθετικά) ήταν κρίσιμος ο τόπος που βρισκόταν το πρόσωπο, προς το οποίο ο αντιπρόσωπος εκδηλώνει τη βούλησή του, θα φτάναμε σε άτοπα αποτελέσματα, γιατί: **1)** θα εφαρμοζόντουσαν διατάξεις ουσιαστικού δικαίου (πολλές φορές του *forum*) πριν προσδιοριστεί το εφαρμοστέο. Αυτό όμως είναι πρόδηλα αντίθετο στις βασικές αρχές που ισχύουν στο χώρο του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου. Σύμφωνα με τις αρχές αυτές ο Δικαστής οφείλει να κινηθεί οπωσδήποτε πρώτα στο πεδίο του ιδιωτικού διεθνούς δικαίου και μετά, βρίσκοντας, με βάση τους κανόνες του, το εφαρμοστέο δίκαιο, να εφαρμόσει τις διατάξεις του (Κ ρ ί σ π η ς: Ιδ.Δ.Δ. Γενικών μέρους, 11, σ. 60 αριθ. 2 πρβλ. τον ίδιο, 29 σ. 200 κ.π. Μαριδάκης: ό.π. Ι παρ. 30 σημ. 45) και **2)** θα ίσχυε, χωρίς κανένα ειδικό λόγο, άλλο εφαρμοστέο δίκαιο αν η δικαιοπραξία ήταν μονομερής και άλλο αν ήταν σύμβαση. Τέλος, η ρύθμιση της πληρεξουσιότητας από το Δίκαιο συγκεκριμένης Πολιτείας, με τη θέληση των διαδίκων, πρέπει ν' αποκρουστεί, γιατί τέτοιο δικαίωμα δίνει σ' αυτούς μόνο η ΑΚ 25 εδαφ. 1 που, όμως, αφορά μόνο συμβάσεις ... **στο Δικαστήριο επικράτησε η άποψη** ότι σωστά η απόφαση αυτή, εφαρμόζοντας το Ελληνικό Δίκαιο, δέχτηκε σαν νομικά βάσιμο τον ισχυρισμό της ενάγουσας ότι η πώληση καταρτίστηκε από νόμιμα πληρεξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό της, γιατί **(α)** αφού η δήλωση της βούλησης του αντιπροσώπου κατευθυνόταν στην Ελλάδα, όπου βρισκόταν ο αποδέκτης της, το έδαφος στο οποίο επιχειρήθηκε η δικαιοπραξία, για την οποία δόθηκε η πληρεξουσιότητα, ήταν το έδαφος της Ελληνικής Πολιτείας (που γνωρίζει το θεσμό της πληρεξουσιότητας και τον ρυθμίζει με ειδικές διατάξεις) στο οποίο (έδαφος) εξωτερικεύτηκε η θέληση του αντιπροσώπου και **(β)** οι διάδικοι υπέβαλαν εκούσια την επίδικη διαφορά σε όλο της το φάσμα, στις διατάξεις του Ελληνικού δικαίου, μια και επικαλούνται την εφαρμογή τους...» (ΠΠΑΘ 12144/1982 ΕλλΔνη 1984, τ. 25, σελ. 597, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...η πληρεξουσιότητα εξάλλου είναι έγκυρη ως προς τον τύπο αν είναι σύμφωνη είτε με το δίκαιο που διέπει το περιεχόμενό της, είτε με το δίκαιο του τόπου όπου επιχειρείται, είτε με το δίκαιο της ιθαγένειας όλων των μερών (αρθρ. 11 του ΑΚ). Ως προς το περιεχόμενο όμως, την έκταση της παρεχόμενης με αυτήν εξουσίας, την επίδραση του θανάτου του πληρεξουσιοδότη και τα συναφή ζητήματα, η πληρεξουσιότητα, διέπεται από το δίκαιο της πολιτείας, όπου επιχειρείται η δικαιοπραξία για την οποία έχει δοθεί (Μαριδάκης, στο ΙΔΔ, Γεν. Αρχ., παρ. 30/VII, με περαιτέρω παραπομπές)...» (ΕφαΘ 9125/1987 Αρμ 1992, τ. ΜΣΤ, σελ. 47, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΜΕΣΗ – ΕΜΜΕΣΗ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 211 και 212 ΑΚ συνάγεται ότι **η άμεση αντιπροσώπευση διέπεται από την αρχή του εμφανούς**, σύμφωνα προς την οποία, προκειμένου η δικαιοπραξία να επιφέρει τα αποτελέσματα αυτής στο πρόσωπο του αντιπροσωπευόμενου, απαιτείται ο αντιπρόσωπος κατά την επιχείρηση της δικαιοπραξίας να καταστήσει εμφανές στον τρίτο με τον οποίο συναλλάχθηκε, ότι δεν ενεργεί ιδίω ονόματι, αλλά επ' ονόματι, του αντιπροσωπευόμενου. Θα πρέπει δηλαδή να καθίσταται φανερό κατά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας, ότι το υποκείμενο της δι' αυτής ιδρυόμενης εννόμου σχέσεως δεν είναι ο δικαιοπρακτών αντιπρόσωπος, αλλά ο αντιπροσωπευόμενος, στον οποίο

αυτή αφορά (ΑΠ 695/1969 ΝοΒ 18.563, ΕφΠατρών 637/1999, ΔΕΕ.2000, 205, Σημαντήρας, Γενικαί Αρχαί 49, σελ. 524). Ειδικότερα, κατά το άρθρο 211 Α.Κ., δήλωση βούλησης από κάποιον (αντιπρόσωπο) στο όνομα άλλου (αντιπροσωπευόμενου) μέσα στα όρια της εξουσίας αντιπροσώπευσης ενεργεί αμέσως υπέρ και κατά του αντιπροσωπευόμενου, το αποτέλεσμα δε αυτό επέρχεται είτε η δήλωση γίνεται ρητά στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου, είτε συνάγεται από τις περιστάσεις ότι έγινε στο όνομά του. Περαιτέρω, **κατά το άρθρο 212 Α.Κ., αν δεν μπορεί να διαγνωσθεί ότι κάποιος ενεργεί στο όνομα άλλου, θεωρείται ότι ενεργεί στο δικό του όνομα.** Σύμφωνα με το άρθρο 216 Α.Κ. η εξουσία αντιπροσώπευσης παρέχεται με τη σχετική δικαιοπραξία (πληρεξουσιότητα). Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών συνάγεται ότι: **α)** για να ενεργήσει η δήλωση βουλήσεως αμέσως υπέρ και κατά του αντιπροσωπευόμενου, πρέπει ο αντιπρόσωπος να επιχειρήσει τη δικαιοπραξία στο όνομα εκείνου και να καταστήσει γνωστό σε αυτόν με τον οποίο συναλλάσσεται, ότι η ενέργεια από τη δικαιοπραξία θα παραχθεί όχι για τον εαυτό του, αλλά για τον αντιπροσωπευόμενο, πράγμα το οποίο, σε περίπτωση έλλειψης ρητής δήλωσης του αντιπροσώπου ότι ενεργεί στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου μπορεί να συναχθεί και από τις περιστάσεις, και **β)** αν δεν μπορεί να διαγνωσθεί ότι κάποιος ενεργεί στο όνομα άλλου θεωρείται ότι ενεργεί στο δικό του όνομα (ΑΠ 477/2007, ΤρΝομΠληρΝΟΜΟΣ, ΑΠ 752/2003, ΤρΝομΠληρΝΟΜΟΣ)...» (ΠΠΘεσ 6689/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Δήλωση βουλήσεως, όπως τέτοια για σύναψη συμβάσεως, ή πράξη βουλήσεως, όπως τέτοια για διαπραγματεύσεις προς σύναψη συμβάσεως, από κάποιον, αποκαλούμενο αντιπρόσωπο, ακριβέστερα δε άμεσο αντιπρόσωπο, στο όνομα και για λογαριασμό άλλου, αποκαλούμενου αντιπροσωπευόμενου, μέσα στα όρια της εξουσίας αντιπροσωπεύσεως ενεργεί υπέρ και κατά του αντιπροσωπευόμενου. Εφαρμόζονται δε τα ως άνω αναλόγως και όταν η δήλωση ή πράξη βουλήσεως απευθύνεται προς τον αντιπρόσωπο. Η εξουσία αντιπροσωπεύσεως παρέχεται είτε με σχετική δικαιοπραξία, οπότε γίνεται λόγος για εκούσια αντιπροσώπευση, είτε με διάταξη νόμου. Στην εκούσια αντιπροσώπευση η εσωτερική σχέση μεταξύ αντιπροσωπευόμενου και αντιπροσώπου συνίσταται συνήθως σε σύμβαση εντολής ή άλλη σύμβαση. Η γνώση πραγματικών περιστατικών που επιδρούν στη σύμβαση (ή γενικότερα στη δικαιοπραξία), καθώς και η επίδρασή τους στη σύμβαση (κλπ) κρίνονται από το πρόσωπο όχι του αντιπροσωπευόμενου αλλά του αντιπροσώπου. Έτσι, η από τον επί των διαπραγματεύσεων προς σύναψη συμβάσεως αντιπρόσωπο γνώση πραγματικού περιστατικού μέλλοντος να επιδράσει στη σύμβαση και βλαπτικού των συμφερόντων του αντιπροσωπευόμενου αποτελεί, κατά πλάσμα του νόμου, ταυτόχρονη όμοια γνώση και του αντιπροσωπευόμενου, που ακολούθως τυχαίνει να συνάπτει αυτοπροσώπως τη σύμβαση. Συνέπεια τούτου είναι ότι αποκλείεται ανατροπή της υπό αυτές τις συνθήκες συναπτόμενης συμβάσεως εξαιτίας του ότι κατά τη σύναψη αυτής ο αντιπροσωπευόμενος στην πραγματικότητα αγνοούσε την ύπαρξη του ως άνω περιστατικού, ή ακόμη και λόγω σχετικής εξαπατήσεώς του από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο, στην πραγματικότητα πίστευε στην ανυπαρξία τέτοιου περιστατικού. Την κατάσταση δε αυτή δεν την αλλάζει το ότι ενδεχομένως είτε ο αντιπροσωπευόμενος, μη έχοντας ενημερωθεί σχετικά από τον αντιπρόσωπο, δικαιούται έναντι αυτού σε αποζημίωση για πλημμελή εκτέλεση της υφιστάμενης στη μεταξύ τους εσωτερική σχέση συμβάσεως εντολής (άρθρ. 714 και 718 ΑΚ) ή άλλης συμβάσεως (άρθρ. 288 ΑΚ), είτε ο αντιπροσωπευόμενος πάντοτε, εναγόμενος για την εκτέλεση της συμβάσεως, που συνήψε μετά την επί των διαπραγματεύσεων αντιπροσώπευσή του, από τον αντισυμβαλλόμενο του, που τυχόν υπήρξε συμμετοχος με τον αντιπρόσωπο στη σχετική εξαπάτηση εκείνου, επιφέρει απόρριψη της αγωγής μέσω της ενστάσεώς του, ότι η άσκηση της εν λόγω αγωγής είναι καταχρηστική (άρθρ. 281 ΑΚ)...» (ΑΠ 134/2004 ΝοΒ 2004, τ. 52, σελ. 1550, ΝΟΜΟΣ) «...προκειμένου περί συμβάσεως, η οποία καταρτίζεται με άμεσο αντιπρόσωπο, ο τελευταίος είναι ξένος προς τα αποτελέσματα αυτής, τα οποία επέρχονται αμέσως υπέρ και εις βάρος του αντιπροσωπευόμενου.

Επομένως, οι συνέπειες της ανωμάλου εξελίξεως της κατά τον τρόπο αυτό συναφθείσας συμβάσεως δεν αφορούν τον αντιπρόσωπο αλλά τον αντιπροσωπευθέντα, επ' ονόματι του οποίου επιχειρήθηκε η δικαιοπραξία. Ενόψει τούτων, ο αντισυμβληθείς στην παραπάνω σύμβαση νομιμοποιείται (παθητικώς) προς άσκηση της σχετικής αγωγής μόνο κατά του αντιπροσωπευθέντος, επ' ονόματι του οποίου επιχειρήθηκε, μέσω αντιπροσώπου, η σύμβαση, όχι δε και έναντι του ξένου προς τα αποτελέσματα της συμβάσεως πληρεξουσίου. Επομένως, ενόψει και των διατάξεων του άρθρου 68 ΚΠολΔ, προκειμένου περί συμβάσεως πωλήσεως, η οποία καταρτίσθηκε με άμεσο αντιπρόσωπο, η εκ των άρθρων 534, 540, 543, 544 και 547 ΑΚ, όπως ίσχυαν πριν από την τροποποίησή τους με το Ν. 3043/2002, περί αναστροφής της πώλησης ή μείωσης του τιμήματος του πωληθέντος, αγωγή του αγοραστή, λόγω πραγματικού ελαττώματος ή έλλειψης συνομολογηθείσας ιδιότητας, καθ' ο μέρος στρέφεται κατά του πληρεξουσίου του πωλητή, είναι προεχόντως παθητικώς ανομιμοποίητη και απορριπτέα (Α.Π. 399/1996 ΕλλΔνη 39, σελ. 1998, ΑΠ 454/90 ΕλλΔνη 31.997, ΕφΠειρ 455/2005, ΤΝομΠληρΝΟΜΟΣ, ΕφΔωδ 338/2005 ΕφΘεσ 1288/90 Αρμ 44.321, ΕφΑθ 5237-8/88 ΕλλΔνη 30.145, 12756/87 ΕλλΔνη 30.1195, 4361/85 ΕλλΔνη 27.114, ΕφΔωδ 131/86 Αρμ 41.29, Γεωργιάδη - Σταθόπουλου Γεν. Αρχ. άρθρο 211 Α.Κ. σελ. 552 επ.)...» (ΠΠΘεσ 6689/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Επί **εμμέσου αντιπροσωπεύσεως**, υποκείμενο της δια της ενεργείας του αντιπροσώπου ιδρυόμενης εννόμου σχέσεως είναι ο ίδιος ο δικαιοπρακτών αντιπρόσωπος, ο οποίος με βάση τη συνδέουσα αυτόν με τον κύριο της υποθέσεως εσωτερική σχέση (π.χ. σύμβαση εντολής, μίσθωση εργασίας κ.λ.π.), υποχρεούται να μεταφέρει τα στο πρόσωπό του επελθόντα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας με χωριστές μεταβιβαστικές πράξεις στον υπ' αυτού εμμέσως αντιπροσωπευθέντα. **Η έμμεση αντιπροσώπευση είναι αντιπροσώπευση συμφερόντων, ενέργεια για λογαριασμό απλώς άλλου και όχι αντιπροσωπεία της Α.Κ. 211.** Οι επιχειρούμενες από τον έμμεσο αντιπρόσωπο ιδίω ονόματι, αλλά για λογαριασμό κάποιου άλλου πράξεις μόνο κατά το τελικό οικονομικό τους αποτέλεσμα και διά της πλοκής περισσοτέρων εσωτερικών σχέσεων μεταξύ αντιπροσώπου, τρίτου και αντιπροσωπευμένου αφορούν τον τελευταίο. Η επίδρασή τους στην έννομη σφαίρα του κυρίου των υποθέσεων είναι έμμεση και όχι άμεση, όπως συμβαίνει στην άμεση αντιπροσώπευση της Α.Κ. 211 (βλ. ΑΠ 454/1994 ΕλλΔικ 1995.315, ΕφΠατρ 637/1999 ό.π., ΕΑ 12913/1988 ΝοΒ 1989.1227, ΕΑ 12756/1987 ΕλλΔικ 1989.1195, ΕφΔωδ 131/1986 Αρμ 1987.29, ΕφΠειρ 278/1988 ΕλλΔικ 1990.1476, Απ. Γεωργιάδη, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, έκδ. 1997, σελ. 494 επ.)...» (ΜΠΧανίων 146/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 57/2002, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1308/2002, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 399/1996 ΕλλΔνη 1998, τ. 39, σελ. 334, ΕφΛαρ 775/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΧΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ** «...από τις ίδιες διατάξεις (160, 211, 216, 217, 229 ΑΚ), σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 200 και 281 ΑΚ, προκύπτει ότι **ο αντιπρόσωπος οφείλει να κάνει χρήση της πληρεξουσιότητάς του σύμφωνα με την καλή πίστη και τα χρηστά ήθη και ότι η πληρεξουσιότητα ως δικαίωμα υπόκειται στη γενική απαγόρευση της καταχρηστικής άσκησης του άρθρου 281 ΑΚ...**» (ΑΠ 484/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 1805, ΝΟΜΟΣ). «...η **πληρεξουσιότητα υπόκειται ως δικαίωμα στη γενική απαγόρευση της καταχρηστικής άσκησης του άρθρου 281 Α.Κ.** Κατά την τελευταία αυτή διάταξη είναι καταχρηστική η άσκηση του δικαιώματος της πληρεξουσιότητας όταν οι επιχειρηθείσες από τον πληρεξούσιο πράξεις εμπίπτουν τυπικά μέσα στα όρια της πληρεξουσιότητας, αλλά είναι προφανώς αντίθετες προς τα συμφέροντα του αντιπροσωπευμένου ή τον σκοπό για τον οποίο δόθηκε η πληρεξουσιότητα, ώστε να προκύπτει ότι ουδέποτε θα επιχειρούσε την πράξη ο αντιπροσωπευόμενος και την αντίθεση αυτή προς το συμφέρον του αντιπροσωπευμένου και το σκοπό της πληρεξουσιότητας γνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει ο τρίτος, με τον οποίο συνηλλάγη ο πληρεξούσιος. Η από τον πληρεξούσιο με τη δοθείσα πληρεξουσιότητα, κατά κατάχρηση δικαιώματος στη συγκεκριμένη περίπτωση, καταρτιζόμενη δικαιοπραξία αντίκειται στο νόμο και είναι άκυρη κατά τη διάταξη του άρθρου 174 Α.Κ (βλ. ΑΠ

34/2002 ΕΛ.Δ/νη 43. 755, Α.Π 99/2001 ΕΛ.Δ/νη 42.730, Α.Π 1609/1999 ΕΛΛ.Δ/νη 41.434, Α.Π 1462/1998 ΕΛ.Δ/νη 40.780, Α.Π 443/1987 ΕΕΝ 55.135, ΕΑ 1781/2000 ΕΛ.Δ/νη 41.1417) (ΕφΔωδεκανήσου 129/2005, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 484/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 1805, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΕΚΚΛΗΤΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ – ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 221, 216, 217, 218, 222, 223 και 361 ΑΚ, συνάγεται ότι η πληρεξουσιότητα αποτελεί δικαιοπραξία που έχει ως αποτέλεσμα την παροχή από τον αντιπροσωπευόμενο σε τρίτο (τον πληρεξούσιο) της εξουσίας αντιπροσώπευσής του. **Στην περίπτωση που δοθεί πληρεξουσιότητα για αόριστο χρόνο, η εξουσία αντιπροσώπευσης διατηρείται μέχρι να συμβεί κάποιο γεγονός καταλυτικό της σχέσης μεταξύ αντιπροσωπευόμενου και πληρεξουσίου (ανάκληση ή παύση της πληρεξουσιότητας) και επομένως η μη επέλευση του γεγονότος αυτού δεν αποτελεί στοιχείο αναγκαίο για τη στοιχειοθέτηση αξίωσης από την ύπαρξη εξουσίας αντιπροσώπευσης αλλά βάση ένστασης του επικαλούμενου την ανάκληση ή παύση της πληρεξουσιότητας (ΑΠ 525/1993 ΕλλΔνη 1994.1087).** Από τις διατάξεις των άρθρων 218, 224 και 229 ΑΚ προκύπτει περαιτέρω ότι η μετά την, συνεπεία ανακλήσεως, παύση της πληρεξουσιότητας επιχειρηθείσα από τον τέως πληρεξούσιο, στο όνομα εκείνου που έδωσε την πληρεξουσιότητα, πράξη είναι άκυρη, άσχετα από το αν ο τρίτος με τον οποίο επιχειρήθηκε η δικαιοπραξία διατελούσε ή όχι σε καλή πίστη. Από την ίδια όμως ανωτέρω διάταξη του άρθρου 218 ΑΚ, η οποία ορίζει ότι η πληρεξουσιότητα παύει με ανάκληση και ότι η παραίτηση από το δικαίωμα της ανάκλησης είναι άκυρη, εφόσον η πληρεξουσιότητα αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευόμενου, σαφώς προκύπτει ότι ναι μεν η πληρεξουσιότητα και η εντολή που τυχόν αποκτιέται με αυτήν είναι κατ' αρχήν ελευθέρως ανακλητή (βλ. και άρθρο 724 ΑΚ) λόγω του προσωπικού και εμπιστευτικού χαρακτήρα αυτής, όμως από το δικαίωμα αυτό της ανακλήσεως χωρεί κατ' εξαίρεση παραίτηση, η οποία καθιστά αμετάκλητη την πληρεξουσιότητα (και την εντολή), εφόσον αυτή αποσκοπεί στην αποκλειστική ή έστω και παράλληλη εξυπηρέτηση του συμφέροντος του αντιπροσώπου ή τρίτου (βλ. Ι. Δελγιάννη, Η πληρεξουσιότης εις το παρ' ημίν ισχύον ιδιωτικόν δίκαιον, 1954, σελ. 241, Κ. Παντελίδου, Η αμετάκλητη πληρεξουσιότητα, 1987, σελ. 33, Μπαλή, ΓενΑρχ, έκδοση 6η, παρ. 117, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΑΚ, τόμ. Α', ΓενΑρχ., σελ. 383-385). **Στην περίπτωση που υπάρχει νόμιμη παραίτηση από το δικαίωμα ανακλήσεως της πληρεξουσιότητας, κάθε ανάκληση αυτής (πληρεξουσιότητας) που γίνεται παρά τη συμφωνία είναι άκυρη και δεν επιφέρει ενέργεια. Παρέχεται στην περίπτωση αυτή στον πληρεξούσιο (ή τον εντολοδόχο) το δικαίωμα να αγνοήσει την ανάκληση αυτή και να προβεί εγκύρως στην κατάρτιση της δικαιοπραξίας, την οποία αφορά η πληρεξουσιότητα (βλ. ΑΠ 197/1983 ΝοΒ 31.1550, ΑΠ 1108/1984 ΝοΒ 33.771).** Το πραγματικό δε γεγονός, ότι η πληρεξουσιότητα αφορά μόνο ή συγχρόνως και το συμφέρον του αντιπροσώπου, ως προϋπόθεση για την έγκυρη χορήγηση ανέκκλητης πληρεξουσιότητας, μπορεί να προκύπτει και από την υποκείμενη σχέση μεταξύ αντιπροσωπευόμενου και πληρεξουσίου, στην οποία στηρίζεται η πληρεξουσιότητα, όχι μόνο εντολής αλλά και άλλης. Ενόψει δε του ότι η μονομερής δικαιοπραξία με την οποίαν παρέχεται η πληρεξουσιότητα είναι αφηρημένη και υπάρχει ανεξάρτητα από την έννομη σχέση εξαιτίας της οποίας έγινε και για το λόγο αυτόν ουδόλως είναι απαραίτητο να αναφέρεται στο περί αυτής έγγραφο, συμβολαιογραφικό ή όχι, ως στοιχείο του κύρους της, η υποκείμενη σχέση (αιτία) από την οποία απορρέει ενδεχομένως το συμφέρον του αντιπροσώπου για την παροχή σ' αυτόν ανέκκλητης πληρεξουσιότητας, μπορεί ο τελευταίος ν' αποδείξει την ύπαρξη της σχέσεως αυτής και το σχετικό



προς τούτο έννομο συμφέρον του και από στοιχεία κείμενα εκτός του πληρεξουσίου εγγράφου, με το οποίο ο αντιπροσωπευόμενος παραιτήθηκε από το δικαίωμα ανακλήσεως και χορήγησε σ' αυτόν (αντιπρόσωπο) ανέκκλητη πληρεξουσιότητα (βλ. ΑΠ 197/1983 ΝοΒ 31.1550). **Και η ανέκκλητη πληρεξουσιότητα μπορεί να ανακληθεί κατ' εξαίρεση, κατ' ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 672, 752 και 766 ΑΚ, αν συντρέξει σπουδαίος λόγος.** Υπάρχει δε τέτοιος όταν, σε συγκεκριμένη περίπτωση, ενόψει των αρχών της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών (ΑΚ 288), δεν μπορεί να αξιωθεί από τον αντιπροσωπευόμενο να μην ανακαλέσει την πληρεξουσιότητα, όπως είναι βαριά παράβαση των καθηκόντων του αντιπροσώπου (βλ. ΑΠ 1108/1984 ΝοΒ 33.771, ΑΠ 880/1991 ΕλλΔνη 192.841, ΕφΑθ 1834/1993 ΕλλΔνη 1994.487, Karl Larenz, Allgemeiner Teil des Deutschen Burger-lichen Rechts, 5. Auf., παρ. 31 III, σελ. 569, 570, Thiele, in Munch. Komm. 36 zu παρ. 168)...» (ΕφΑθ 553/1996 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 1334, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 392/2006 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1001, ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 594) «...Από το συνδυασμό των διατάξεων, των άρθρων 218, 219, 220, 222, 224, 225 και 229 του Α.Κ. συνδυαζόμενων και με την διάταξη του άρθρου 724 του ΑΚ, προκύπτει αφενός μεν ότι, **η πληρεξουσιότητα, που δόθηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο - ωσαύτως δε και η περιεχόμενη σ' αυτό εντολή (που προσδιορίζει την "εσωτερική" μεταξύ των μερών, έννομη σχέση) - νομίμως και εγκύρως ανακαλείται (ομοίως) και δη, οποτεδήποτε, και η παραίτηση από το δικαίωμα της ανάκλησης είναι άκυρη, εφόσον η πληρεξουσιότητα αφορά αποκλειστικά το συμφέρον του αντιπροσωπευόμενου πληρεξουσιοδότη (άρθρο 218 ΑΚ) ή εάν η εντολή από τον πληρεξουσιοδότη, προς τον πληρεξούσιο, εντολοδόχο (που αποτέλεσε την εσωτερική έννομη σχέση μεταξύ των προσώπων αυτών) αφορά και το συμφέρον του τελευταίου (εντολοδόχου) ή του τρίτου, της τοιαύτης ανάκλησης μάλιστα, κοινοποιούμενης προς τον πληρεξούσιο - εντολοδόχο ή προς τον τρίτο, αφετέρου δε ότι, η μετά την ανάκληση αυτήν και την εντεύθεν επερχόμενη παύση της πληρεξουσιότητας και της εντολής επιχειρούμενη πράξη, νομική ή και υλική, για λογαριασμό του πληρεξουσιοδότη - εντολέα (όπως είναι και η, από τον πρώην πληρεξούσιο αντιπρόσωπο και εντολοδόχο, πώληση προς τον τρίτο, ακίνητου του πληρεξουσιοδότη, εντολέως είναι απολύτως άκυρη και για τον πληρεξούσιο, εντολοδόχο αλλά και για τον καλής πίστεως ακόμη τρίτο [(όπως ορίζεται στο άρθρο 225 (βλ. για την απόλυτη ακυρότητα και ΕφΑθ 5645/1977 Αρμεν 31, σελ. 835)].** Στην περίπτωση αυτήν, ο μεν αντιπροσωπευόμενος, που επικαλείται την ακυρότητα της σύμβασης - και για τον πληρεξούσιο, εντολοδόχο του και για τον τρίτο - δεν έχει τίποτε άλλο να αποδείξει, παρά μόνο την προαναφερόμενη παύση της πληρεξουσιότητας και της εντολής του, ο δε τρίτος, στην περίπτωση που αξιώνει κατά του ανωτέρω αποζημίωση, ως καλής πίστεως τρίτος, χρειάζεται (άρθρο 225) να αποδείξει ότι **α)** ο πληρεξούσιος (και ο εντολοδόχος) τελούσε εν γνώσει της ως άνω παύσεώς του και **β)** ότι, ήταν ευχερές στον αντιπροσωπευόμενο πληρεξουσιοδότη και εντολέα να γνωστοποιήσει στον ίδιο (δηλαδή στον τρίτο) την παύση αυτήν, [βλ. Γ. Μπαλής "Γεν. Αρχ." παρ. 119 ιδίως στη σελ. 243 - Τούσης "Γεν. Αρχ." παρ. 146 και ιδίως παρ. 147 σημ. 2 - Παπαχρήστου παρ. 556 - Δεληγιάννη "Γεν. Αρχ.", στα άρθρα 224, 225 - Απ. Γεωργιάδης, Μ. Σταθοπούλου ΑΚ, τομ. Γ, άρθρα 724, 725 σελ. 757 επ. και αντί άλλων ΑΠ 252/1960 ΝοΒ 9.1030 - ΕφΑθ 2330/1957 ΕΕΝ 26.39 - ΑΠ 555/1974 ΝοΒ 23.144 - ΕφΑθ 5645/1977 Αρμεν. 31.835 (βλ. για άλλο όμως ζήτημα και δη, της "κατάχρησης πληρεξουσιότητας" ΑΠ 443/87 ΝοΒ 36.917 - ΑΠ 1228/87 ΝοΒ 36.1442 και σχολ. Ι. Σπυριδάκη και ΑΠ 460/77 ΝοΒ 26.474)]...» (ΕφΑθ 6437/2004, ΝΟΜΟΣ). «...Τέτοιον όμως σπουδαίο λόγο για την ανάκληση της αμετάκλητης πληρεξουσιότητας δεν συνιστά μόνη η ύπαρξη αμφισβήτησης μεταξύ αντιπροσωπευομένου και αντιπροσώπου, ως προς την έκταση των δικαιωμάτων και

υποχρεώσεων, που απορρέουν από τη μεταξύ τους σχέση (ΑΠ 1528/2002)....» (ΑΠ 1309/2006 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1465, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΘΑΝΑΤΟΣ**

«...Κατά το άρθρο 223 ΑΚ η πληρεξουσιότητα, εφόσον δεν συνάγεται το αντίθετο, παύει με το θάνατο ή τη δικαιοπρακτική ανικανότητα αυτού που την έδωσε ή αυτού που έλαβε την πληρεξουσιότητα. Κατά δε το άρθρο 224 ΑΚ, δικαιοπραξία που επιχειρήθηκε μετά την παύση της πληρεξουσιότητας από πληρεξούσιο που αγνοούσε την παύση, ισχύει υπέρ και κατά του αντιπροσωπευόμενου ή των καθολικών του διαδόχων, εκτός αν ο τρίτος εγνώριζε ή όφειλε να γνωρίζει την παύση της πληρεξουσιότητας. Όπως συνάγεται από τις πιο πάνω διατάξεις, σε συνδυασμό προς τα άρθρα 229 επ. του ίδιου Κώδικα και τα άρθρα 106, 216 και 338 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ., ο καθολικός διάδοχος του αντιπροσωπευόμενου, αιτούμενος την αναγνώριση ότι η σύμβαση που συνήψε ο αντιπρόσωπος του δικαιοπαρόχου του είναι ανίσχυρη ως συναφθείσα μετά την παύση της δοθείσας πληρεξουσιότητας συνεπεία θανάτου του αντιπροσωπευόμενου, αρκεί για την παραδοχή της αγωγής του να επικαλεσθεί και αποδείξει την προηγούμενη της συμβάσεως και διά της αγωγής του επικαλούμενη παύση της πληρεξουσιότητας. Αν ο εναγόμενος τρίτος, που μάχεται υπέρ του κύρους της συμβάσεως, φρονεί ότι ο πληρεξούσιος αγνοούσε κατά την σύναψή της την παύση της πληρεξουσιότητας και στη συγκεκριμένη περίπτωση τον προηγούμενο θάνατο του αντιπροσωπευόμενου, αυτός οφείλει να επικαλεσθεί κατ' ένσταση και ν' αποδείξει την άγνοια του αντιπροσώπου. Στην περίπτωση αυτή ο ισχυρισμός του ενάγοντος καθολικού διαδόχου του αντιπροσωπευόμενου κατά τον οποίο ο εναγόμενος τρίτος εγνώριζε κατά τη σύναψη της συμβάσεως, άλλως όφειλε να γνωρίζει, την παύση της πληρεξουσιότητας συνιστά αντένσταση, την οποία αυτός όφειλε να αποδείξει...» (ΑΠ 153/1999, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΚΑΙ ΘΑΝΑΤΟΣ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΟΥ** «...Από τη διάταξη του άρθρου 223 ΑΚ, κατά την οποία η πληρεξουσιότητα εφόσον δεν συνάγεται το αντίθετο παύει με το θάνατο αυτού που την έδωσε, δεν συνάγεται ότι το ίδιο αποτέλεσμα επάγεται και ο θάνατος του νομίμου αντιπροσώπου νομικού προσώπου καθόσον ούτε η υπόσταση ή η ικανότητα για δικαστική παράσταση του νομικού προσώπου επηρεάζονται με το θάνατο του νομίμου αυτού αντιπροσώπου ούτε και εκλείπουν ένεκα του θανάτου τα έννομα αποτελέσματα της βουλήσεως του νομικού προσώπου που δηλώθηκε εγκύρως κατά την παροχή της πληρεξουσιότητας από αυτό, το οποίο αντιπροσωπεύτηκε νομίμως κατά την παροχή της πληρεξουσιότητας προς επιχείρηση δικαστικών ή εξωδίκων πράξεων. Την παύση της πληρεξουσιότητας μπορεί πλέον να επιφέρει μόνον η ανάκληση αυτής από εκείνον που διαδέχθηκε το νόμιμο αντιπρόσωπο που πέθανε (ΑΠ 105/1951) (ΑΠ 1270/2002 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 474, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΕΛΛΕΙΨΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ - ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑΣ - ΠΛΑΣΤΗ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ**

«...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 229, 232 και 235 του ΑΚ, αν κάποιος χωρίς πληρεξουσιότητα συνομολόγησε ως αντιπρόσωπος άλλου δικαιοπραξία, είτε αυτή είναι σύμβαση είτε μονομερής δικαιοπραξία είτε και σύμβαση με τον εαυτό του (αυτοσύμβαση), η σχετική δικαιοπραξία είναι ανίσχυρη έναντι του αντιπροσωπευόμενου και δεν παράγει αποτελέσματα, εκτός αν εκ των υστέρων την εγκρίνει ο αντιπροσωπευόμενος...» (ΑΠ 96/2007, ΝΟΜΟΣ). «...από τις διατάξεις των άρθρων 160, 211, 216, 217 και 229 του ΑΚ προκύπτει ότι η σύμβαση που συνομολογεί κάποιος ως αντιπρόσωπος άλλου καθ' υπέρβαση των ορίων της πληρεξουσιότητας είναι άκυρη και δεν δεσμεύει

**τον αντιπροσωπευόμενο που την αποκρούει και δεν την εγκρίνει, γιατί η υπέρβαση αυτή ισοδυναμεί με ενέργεια χωρίς πληρεξουσιότητα...»** (ΑΠ 484/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 1805, ΝΟΜΟΣ). «...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 229 επ. ΑΚ, **αν ο αντιπρόσωπος ενήργησε καθ' υπέρβαση των ορίων της πληρεξουσιότητας κατά τη σύναψη συμβάσεως με τρίτον, εφόσον ο αντιπροσωπευόμενος πληρεξουσιοδότης δεν εγκρίνει την καταρτισθείσα με τον τρίτο δικαιοπραξία αλλά την αποκρούσει, η τελευταία είναι άκυρη (ανίσχυρη) έναντι αυτού, γιατί η υπέρβαση αυτή ισοδυναμεί με ενέργεια χωρίς πληρεξουσιότητα.** Δηλαδή στην περίπτωση κατά την οποία κάποιος καταρτίζει μια σύμβαση ως αντιπρόσωπος άλλου χωρίς πληρεξουσιότητα, η σύμβαση αυτή δεν έχει, κατ' αρχήν, σύμφωνα με το άρθρο 229 ΑΚ, υποχρεωτική ισχύ για τον αντιπροσωπευόμενο. Αυτό όμως δεν σημαίνει και ότι η σύμβαση είναι άκυρη, απλώς το κύρος και η δεσμευτικότητά της έναντι του αντιπροσωπευομένου εξαρτώνται από την έγκρισή του και συνεπώς μέχρι της εγκρίσεως ή της αποκρούσεως (αποποιήσεως) εκ μέρους του αντιπροσωπευομένου αυτή είναι ατελής και μετέωρη, με την έννοια ότι προσωρινώς δεν παράγει αποτελέσματα (βλ. Ι. Δεληγιάννη, Η κατάχρηση της πληρεξουσιότητας στο ελληνικό αστικό δίκαιο, Αρμ 1977.509 επ., ιδίως αριθ. 11 και 15, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, Αστικό Κώδικα, άρθρ. 229-231 ΙΙ, 7, ΑΠ 12/2000 Δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1462/1998 Δνη 1999/780, ΑΠ 454/1990 Δνη 31/997, ΑΠ 466/1977 ΝοΒ 26.47, ΕφΑθ 5761/1993 ΝοΒ 42/78, ΕφΑθ 12364/1990 ΝοΒ 39/766, ΕφΠατρ 721/1981 ΑρχΝ 33/89). Άλλη περίπτωση παύσεως της μετέωρης αυτής κατάστασης είναι η πάροδος της εύλογης προθεσμίας την οποία έχει δικαίωμα κατά το άρθρο 229 παρ. 2 ΑΚ να τάξει ο αντισυμβαλλόμενος στον αντιπροσωπευόμενο για να εγκρίνει τη σύμβαση, είτε τέλος με την κατ' άρθρο 230 ΑΚ «υπαναχώρηση» του αντισυμβαλλομένου, δηλαδή με την ανάκληση της δικής του δικαιοπρακτικής δήλωσης, όσο ο αντιπροσωπευόμενος δεν εγκρίνει τη σύμβαση...» (ΕφΔωδ 60/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΔωδ 84/2005, ΝΟΜΟΣ, ΕφΔωδ 129/2005, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΡόδου 41/2006, ΝΟΜΟΣ) «...αν σύμβαση καταρτίσθηκε στο όνομα άλλου, χωρίς ο εμφανισθείς ως αντιπρόσωπος να διαθέτει εξουσία αντιπροσωπεύσεως, όπως συμβαίνει, όταν ενήργησε καθ' υπέρβαση των ορίων της αντιπροσωπεύσεως ή όταν η επικαλούμενη πληρεξουσιότητα είναι πλαστή, η ενέργεια (ισχύς) της συμβατικής σχέσεως, που δημιουργείται μεταξύ του τρίτου αντισυμβαλλομένου και αυτού, που εκπροσωπήθηκε χωρίς εξουσία, εξαρτάται από την έγκριση του τελευταίου, εφόσον αυτόν αφορά η σχέση. Η σύμβαση, μέχρι της εγκρίσεως εκ μέρους του αντιπροσωπευομένου, δεν είναι άκυρη, αλλά εκκρεμής. Κατά τη διάρκεια αυτής της μετέωρης καταστάσεως, κατά την οποία μολονότι δεν επέρχονται τα αποτελέσματα της συμβάσεως, δημιουργείται εν τούτοις ήδη με την κατάρτισή της ορισμένη προσδοκία επελεύσεως των αποτελεσμάτων, που σκοπήθηκαν με αυτή, ο ως αντιπρόσωπος εμφανισθείς δεν μπορεί πλέον να επέμβει, διότι μόνοι αρμόδιοι είναι αυτοί τους οποίους η σύμβαση αφορά, δηλαδή, ο αντιπροσωπευόμενος και ο αντισυμβαλλόμενος και, εάν ο αντιπροσωπευόμενος αποκρούσει και δεν εγκρίνει τη σύμβαση, δεν υπάρχει, καθόσον αφορά αυτόν, καμιά υποχρέωση από αυτή, αφού καθίσταται οριστικώς άκυρη (Μπαλής Γεν. Αρχ., Εκδ. 1961, §§ 120, 121, Τούσης, Γεν. Αρχ. § 150, Γεωργιάδης - Σταθόπουλος, ΑΚ υπ' αρθ. 229-231 σελ. 339 επ., Σημαντήρας Γεν. Αρχ. Εκδ. 1993, σελ. 538, ΑΠ 1462/1998 ΕΛΔ 40.780, ΑΠ 1193/2001 ΕΛΔ 43.747). Ειδικότερα, στην περίπτωση πωλήσεως ... στο όνομα άλλου (άμεση αντιπροσώπηση) η δικαιοπραξία, που επιχειρήθηκε με πλαστή πληρεξουσιότητα, που ισοδυναμεί με ενέργεια χωρίς πληρεξουσιότητα, εφόσον ο αντιπροσωπευθείς απέκρουσε και δεν ενέκρινε τη σύμβαση, δεν έχει ισχύ ως προς αυτόν και δεν είναι ικανή να μεταβιβάσει κυριότητα, ο αντισυμβαλλόμενος όμως μπορεί, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθ. 231 ΑΚ να ζητήσει από τον εμφανισθέντα ως πληρεξούσιο αποζημίωση, δεδομένου ότι η εκτέλεση της συμβάσεως υπ' αυτού είναι πρακτικώς αδύνατη, διότι η εκπαινητική σύμβαση εκπληρούμενη από αυτόν θα συνιστά άκυρη διάθεση παρά μη δικαιούχου (Τούσης, ό.π. σελ. 531 σημ. 2, Γεωργιάδης - Σταθόπουλος, ό.π. αριθ. 18 σελ. 404, ΕφΑθ

7206/1995, ΕΛΔ 38, σελ. 932...» (ΕφΑθ 4124/2003 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 185, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΥΠΕΞΑΙΡΕΣΗ

«...Η διάταξη του άρθρου 719 ΑΚ ορίζει ότι **“ο εντολοδόχος έχει υποχρέωση να αποδώσει στον εντολέα καθετί που έλαβε για την εκτέλεση της εντολής ή απέκτησε από την εκτέλεσή της”** προκύπτει, ότι αν ο εντολοδόχος σ’ εκτέλεση της εντολής απέκτησε κινητό πράγμα, **σύμφωνα με τους κανόνες της έμμεσης αντιπροσωπεύσεως**, δηλαδή στο όνομά του, αλλά για λογαριασμό του εντολέα, γίνεται κύριος αυτού και έχει απλώς ενοχική υποχρέωση να το μεταβιβάσει στον εντολέα, σύμφωνα με τον κανόνα του άρθρου 1034 ΑΚ. Επομένως, **αν ο εντολοδόχος αρνηθεί να αποδώσει το κινητό αυτό πράγμα στον εντολέα και το κατακρατήσει, αθετεί απλώς την από το παραπάνω άρθρο σχετική ενοχική υποχρέωσή του προσβάλλοντας το αντίστοιχο ενοχικό δικαίωμα του εντολέα και δεν διαπράττει υπεξαίρεση και συνακόλουθα αδικοπραξία, κατά την έννοια του άρθρου 914 ΑΚ...**» (ΑΠ 339/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 46, σελ. 1388) «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 211, 719, 914 και 375 ΠΚ συνάγεται ότι αν ο εντολοδόχος σε εκτέλεση της εντολής απέκτησε κινητό πράγμα σύμφωνα με τους κανόνες της έμμεσης αντιπροσωπεύσεως, δηλαδή στο όνομά του, αλλά για λογαριασμό του εντολέα, γίνεται κύριος αυτού και έχει απλώς ενοχική υποχρέωση να το μεταβιβάσει στον εντολέα, σύμφωνα με τον κανόνα του άρθρου 1034 ΑΚ. **Αν, όμως, αυτός (εντολοδόχος) απέκτησε το κινητό πράγμα σύμφωνα με τους κανόνες της άμεσης αντιπροσωπεύσεως, δηλαδή στο όνομα του εντολέα, τότε δεν γίνεται κύριος αυτού, μη αποδίδων δε τούτο στον εντολέα διαπράττει υπεξαίρεση...**» (ΑΠ 1894/2008, ΝΟΜΟΣ). (ΑΠ 372/2003 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ 1684, ΝΟΜΟΣ).

## 2. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΤΥΠΟ

«...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 (ΑΠ 1673/95 ΕΛΔ 39/331). Στις περιπτώσεις αυτές αναζητείται η αληθής βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς προσήλωση στις λέξεις, λαμβανομένων πάντοτε υπόψη των αντικειμενικών κριτηρίων της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών και των πραγματικών γεγονότων, που συνοδεύουν τη βούληση, αλλά και στοιχείων που βρίσκονται έξω από το έγγραφο (ΑΠ 651/99 ΕΛΔ 41/437). Σε τέτοια ερμηνεία υπόκεινται και τα συμβολαιογραφικά έγγραφα αν υπάρχει ασάφεια ή ατέλεια στη δήλωση βουλήσεως, έτσι ώστε να εξευρεθεί το σαφές νόημα αυτής, το οποίο (σαφές νόημα) μάλιστα, κατ’ εξαίρεση βέβαια, μπορεί να είναι άλλο από αυτό του σαφούς γράμματος, οπότε είναι επιτρεπτή η ερμηνεία και κατ’ απόκλιση του γράμματος, αρκεί το ότι όλοι οι δικαιοπρακτούντες αντελήφθηκαν ομοίως τη δήλωση βουλήσεως. Ειδικότερα, σε περίπτωση ερμηνείας τυπικών δικαιοπραξιών, όπως οι προβλεπόμενες στα άρθρα 4 και 13 του ν. 3741/1929, στα πλαίσια των κριτηρίων που θέτουν τα άρθρα 173, 200 ΑΚ, ερευνητέος είναι και ο σκοπός της διάταξης που επιβάλλει τον τύπο και ο οποίος (σκοπός) στην περίπτωση συμφωνιών οροφοκτητών είναι η σταθερότητα στις συναλλαγές, κ.λπ., όπως προαναφέρθηκε. Έτσι, αν η προστασία των τρίτων αποτελεί έναν από τους βασικούς λόγους επιβολής του τύπου, πρέπει, κατά την ερμηνεία, να ληφθούν υπόψη και οι αντιλήψεις των προσώπων αυτών, που έχουν συμφέρον για διατύπωση καταληπτή σε αυτούς και κοινώς αποδεκτή από το σύνολο (βλ. Γεωργιάδης - Σταθόπουλος: Αστ. Κώδικας άρθ. 200, σελίδες 327-328). Τα παραπάνω ισχύουν και σε περίπτωση πλάνης των πράξεων της δήλωσης, όπως

είναι η παραδρομή, κατά τη γραφή, ή ο εσφαλμένος προσδιορισμός του αντικειμένου της δικαιοπραξίας, οπότε, πάλι, μέσω της κατάλληλης ερμηνευτικής μεθόδου, πρέπει να αναζητηθεί ο ορθός προσδιορισμός που θέλησαν οι δικαιοπρακτούντες. Ειδικότερα, στην περίπτωση δικαιοπραξιών που υποβάλλονται σε συστατικό έγγραφο τύπο, ισχύουν αυτές, γι' αυτό που θέλησαν οι συμβαλλόμενοι μόνο όταν τούτο εκφράσθηκε κατά κάποιο, ακόμα και ασαφή ή ατελή τρόπο, στο έγγραφο, ώστε να μπορούν οι τρίτοι να διαπιστώσουν τη βούληση (την πραγματική) των συμβαλλομένων. Στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για απλή ερμηνεία της τυπικής δικαιοπραξίας, αλλά για συμπλήρωσή της, η οποία πρέπει να γίνει με την εκ νέου τήρηση του νόμιμου τύπου (Μπαλής: Γεν. Αρχές, παρ. 42, Γεωργιάδης - Σταθόπουλος ό.π. άρθ. 140 σελ. 210, ΕΑ 4573/90 ΕΛΔ 33/907)...» (ΕφΑθ 3252/2004 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 36, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 408/2009, ΝΟΜΟΣ).

### **3. ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΑΠΟ ΑΠΑΘΗ – ΠΛΑΝΗ – ΑΠΕΙΛΗ – ΑΝΤΙΘΕΤΕΣ ΣΤΑ ΧΡΗΣΤΑ ΗΘΗ – ΑΙΣΧΡΟΚΕΡΔΕΙΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ**

«...Κατά τις διατάξεις των άρθρων 140-142 ΑΚ, αν κατά την κατάρτιση δικαιοπραξίας, η δήλωση δεν συμφωνεί από ουσιώδη πλάνη με τη βούληση του δηλούντος, έχει αυτός το δικαίωμα να ζητήσει την ακύρωση της δικαιοπραξίας. Πλάνη υπάρχει και όταν ο δικαιοπρακτών εννοούσε τη δήλωσή του με νόημα διαφορετικό εκείνου που πράγματι έχει από το νόμο, ή αγνοούσε τις έννομες συνέπειες της δηλώσεώς του. Έτσι, αν κάποιος υπογράφει έγγραφο νομίζοντας εσφαλμένα ότι περιλαμβάνει ορισμένο περιεχόμενο με ορισμένες συνέπειες, ενώ τούτο περιλαμβάνει περιεχόμενο διαφορετικό, βρίσκεται σε πλάνη, η οποία είναι ουσιώδης αν αναφέρεται σε σημείο τόσο σπουδαίο για την όλη δικαιοπραξία, ώστε το πρόσωπο που πλανήθηκε δεν θα την επιχειρούσε αν γνώριζε την πραγματική κατάσταση. Εξάλλου κατά το άρθρο 143 ΑΚ η πλάνη που αναφέρεται αποκλειστικά στα παραγωγικά αίτια της βουλήσεως δεν είναι ουσιώδης και δεν επιφέρει ακύρωση της δικαιοπραξίας. Αν όμως τα παραγωγικά αυτά αίτια τέθηκαν ως αίρεση ή αν συζητήθηκαν πριν από την κατάρτιση της δικαιοπραξίας και αποτέλεσαν βάση ή προϋπόθεση αυτής, κατά τη θέληση αμφοτέρων των μερών, σύμφωνα με την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη, η πλάνη ως προς τα αίτια αυτά είναι ουσιώδης και μπορεί να επιφέρει ακύρωση της δικαιοπραξίας, όταν τα περιστατικά επί των οποίων τα μέρη κυρίως στήριξαν τη σύναψη της σύμβασης, ως δικαιοπρακτικό της θεμέλιο, δεν συνέτρεχαν ή εκ των υστέρων ανατράπηκαν (Ολ.ΑΠ 35/98, Ολ.ΑΠ 5/90, ΑΠ 526/95)...» (ΑΠ 80/2007, ΝΟΜΟΣ) «...και η συναπτόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο δικαιοπραξία μπορεί να προσβληθεί ως άκυρη με τον ίδιο ακριβώς τρόπο, όπως εκείνη που καταρτίζεται εγγράφως, σύμφωνα με τους ορισμούς του ουσιαστικού δικαίου. Συνεπώς, και ο συμβαλλόμενος σε καταρτιζόμενη συμβολαιογραφικώς δικαιοπραξία μπορεί να την προσβάλει για πλάνη, χωρίς να απαιτείται να προσβληθεί, ως δημόσιο έγγραφο, για πλαστότητα. Πράγματι, η προσβολή αυτή δεν αποτελεί ανταπόδειξη στη δήλωση βουλήσεως του συμβαλλομένου που βεβαιώνεται ότι έγινε ενώπιον του συμβολαιογράφου, η οποία δεν επιτρέπεται χωρίς να προσβληθεί το έγγραφο ως πλαστό, αλλά προσβολή του κύρους της δικαιοπραξίας που αυτό (συμβολαιογραφικό έγγραφο) περιέχει. Η πλάνη μπορεί να προταθεί, όχι μόνο με αγωγή, αλλά και με ένσταση (ΑΠ 148/1993 ΝοΒ 1994.148). Κατά δε το άρθρο 157 του Α.Κ. το δικαίωμα για ακύρωση της δικαιοπραξίας λόγω πλάνης αποσβέννυται όταν περάσουν δύο χρόνια από την κατάρτιση της δικαιοπραξίας. Αν η πλάνη εξακολούθησε και μετά τη δικαιοπραξία, η διετία αρχίζει από τότε που πέρασε η κατάσταση αυτή (ΑΠ 1248/1991 ΕΕΝ 1993.55)...» (Εφίωαν 411/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 1504/1998 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 801, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΠατρών 609/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 5, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 1406, ΕΕΝ 1988, τ. 55, σελ. 390). «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 147 παρ. 1 του Α.Κ., όποιος παρασύρθηκε με απάτη σε δήλωση

βούλησης έχει δικαίωμα να ζητήσει να ακυρωθεί η δικαιοπραξία. Κατά την πραγματική έννοια της διάταξης, **ως απάτη νοείται κάθε αθέμιτη παραπλάνηση που γίνεται με πρόθεση, ήτοι κάθε δόλια συμπεριφορά που τείνει να παραγάγει ή ενισχύσει ή διατηρήσει μία πλανημένη αντίληψη ή εντύπωση, είτε η συμπεριφορά αυτή συνίσταται σε παράσταση ψευδών γεγονότων, ως αληθινών, είτε σε απόκρυψη ή αποσιώπηση ή ατελή ανακοίνωση των αληθινών γεγονότων, των οποίων η αποκάλυψη επιβαλλόταν να γίνει σ' εκείνον που αγνοούσε αυτά, από μέρους εκείνου προς τον οποίο απευθύνεται η δήλωση, είτε από την καλή πίστη, είτε από τα συναλλακτικά ήθη** (Α.Π. 355/1968 ΝοΒ 16.950, PALANDT BGB 41η έκδοση (1982) παρ. 123. 2C. Αα, σελ. 86, KARL LARENZ ό.π. παρ. 20 iv α, σελ. 363), δεν απαιτείται δε η συνδρομή των όρων της απάτης του άρθρου 386 του Ποινικού Κώδικα (Ε.Α. 181/1983 Αρμ. 1984.463). **Το δόλιο μέσο δεν αποκλείεται να αναφέρεται και σε υπόσχεση τήρησης μελλοντικά ορισμένης στάσης** (Παπαντωνίου, Γεν. Αρχ. Τεύχος Β' παρ. 71, σελ. 150, Ι. Καρακατσάνη σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο Α.Κ. 147 αριθμ. 3, Α.Π. 156/1960 ΝοΒ 8.785, Α.Π. 390/1965 ΝοΒ 14.278, Ε.Α. 5723/1977 Αρμ. 1977.826), αν συντρέχουν ειδικές περιστάσεις και αδιάφορα αν η παραχθείσα πλάνη είναι συγγνωστή ή ασύγγνωστη, ουσιώδης ή επουσιώδης (Α.Π. 290/1981 ΕΕΝ 48.1033), καθώς και αν η παραπλανητική συμπεριφορά αντικειμενικά είναι ικανή να παρασύρει έμφρονα, συνετό άνθρωπο, αρκεί το ότι αυτή αποσκοπούσε στην πρόκληση δήλωσης της βούλησης αυτού που απατήθηκε, η οποία και να προκληθήκε πράγματι, εξαιτίας της απατηλής ενέργειας (Α.Π. 148/1961 ΝοΒ 9.628, Α.Π. 1532/1979 ΝοΒ 28.1983, Τούση Γεν. Αρχ. παρ. 80 σελ. 441, Μπαλή, Γεν. Αρχ. Έκδοση Δ' παρ. 48, Α. Παπαχρήστου, Γεν. Αρχ. Άρθρο 147 σελ. 358). Πρέπει να τονισθεί ότι ενώ η πλάνη περί τα παραγωγικά αίτια της δικαιοπραξίας δεν επιδρά στο κύρος της δικαιοπραξίας, η πλάνη που προκαλείται με απάτη, παρόλο που αναφέρεται στα παραγωγικά αίτια είναι ικανή να καταστήσει ακυρώσιμη τη δικαιοπραξία (Τούση, Γεν. Αρχ. ό.π. παράγραφος 180, σελ. 441 σημ. 3 Ε.Α. 10261/1983 Ελ.Δ/νη 1984, 826, ΝοΒ 32.1741). Τέλος, **η τασσόμενη με το άρθρο 157 Α.Κ. διετής αποκλειστική προθεσμία προς ακύρωση της, συνεπεία πλάνης ή απάτης κατά τις διατάξεις των άρθρων 140 επομ. και 147 επόμ., τελεσθείσης δικαιοπραξίας αρχίζει, σύμφωνα με το άρθρο 241 Α.Κ. από της επομένης της δικαιοπραξίας ή αν η πλάνη ή η απάτη εξακολούθησε και μετά τη δικαιοπραξία από της επομένης της παύσεως αυτής, χωρίς κάποια διάκριση, αν την ακύρωση ζητάει ο πλανηθείς ή ο απατηθείς ή οι δικαιούμενοι προς τούτο, κατά το άρθρο 154 Α.Κ. κληρονόμοι αυτού, δεν προκύπτει δε από τις προδιαληφθείσες διατάξεις ή από κάποια άλλη διάταξη ότι στους κληρονόμους του πλανηθέντα ή απατηθέντα παρέχεται νέα διετής προθεσμία από το θάνατο αυτού** (βλ. Σημαντήρα, Γεν. Αρχ. έκδοση Γ' παρ. 47 iv αριθ. 876 α, Α.Π. 264/63 ΝοΒ 11.1136, Ε.Α. 10132/1978 ΝοΒ 27.975, Ε.Α. 10261/1983 ό.π.). Εκεί όπου ο νομοθέτης θέλησε η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος ακύρωσης να αρχίζει μετά το θάνατο του κληρονομούμενου (ακύρωση των διαθηκών), το είπε ρητά (βλ. Α.Κ. 1788). Αντίθετα, στις λοιπές δικαιοπραξίες, ο νόμος (Α.Κ. 154) παρέχει κατ' αρχήν δικαίωμα ακύρωσης στον ίδιο τον πλανηθέντα, απατηθέντα ή απειληθέντα. Αν όμως αυτός πεθάνει πριν εκπνεύσει η κατ' άρθρο 157 Α.Κ. διετής αποσβεστική προθεσμία το δικαίωμα ακύρωσης, του οποίου η άσκηση μπορεί πράγματι να οδηγήσει σε περιουσιακή μεταβολή και το οποίο έχει άρα περιουσιακή αξία, ανήκει στην κληρονομία και είναι φυσικό να περιέχεται στους κληρονόμους, οι οποίοι μπορούν, αν θέλουν, να το ασκήσουν, εφόσον δεν αποσβέστηκε. Το δικαίωμα όμως αυτό περιέχεται στους κληρονόμους στην κατάσταση που βρισκόταν κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου και συνεπώς ο κληρονόμος έχει δικαίωμα να ζητήσει με αγωγή την ακύρωση της δικαιοπραξίας μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα που υπολειπόταν για την άσκηση αυτού του δικαιώματος και στον κληρονομούμενο κατά το χρόνο του θανάτου του. Στην περίπτωση αυτή ο κληρονόμος προστατεύεται επαρκώς από την κείμενη νομοθεσία αφού η κατ' αρθρ. 259 Α.Κ. αναστολή

συμπλήρωσης της παραγραφής επιτάσσεται σύμφωνα με την Α.Κ. 279, να ισχύσει ανάλογα και για την αποσβεστική προθεσμία που προβλέπει η Α.Κ. 157 (βλ. σημείωση Φ. Δωρή στο ΝοΒ 32, σελ. 1745)...» (ΕφΑθ 1406/1988, ΕΕΝ 1988, τ. 55, σελ. 390) (ΑΠ 1399/2007 ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 499). «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 150 και 151 ΑΚ συνάγεται ότι για την ακύρωση, με δικαστική απόφαση, της υπό το κράτος απειλής καταρτισθείσας δικαιοπραξίας η οποία, μετά την ακύρωσή της αυτή, εξομοιώνεται με την εξαρχής άκυρη, απαιτείται πλην άλλων, η απειλή να ασκήθηκε παράνομα ή αντίθετα προς τα χρηστά ήθη, το δε απειλούμενο κακό να απόκειται στην εξουσία του απειλούντος και να εξαρτάται από αυτόν. Η απειλή πρέπει να είναι σοβαρή, ήτοι πρόσφορη να εμπνεύσει φόβο σε έμφρονα άνθρωπο για το ότι εκτίθενται σε κίνδυνο ένα από τα αναφερόμενα στο νόμο αγαθά της ζωής, σωματικής ακεραιότητας, ελευθερίας, τιμής ή περιουσίας του ίδιου ή των προσώπων που συνδέονται στενότερα με αυτόν. Εξάλλου, κατά το άρθρο 178 του ίδιου Κώδικα, δικαιοπραξία αντιβαίνουσα στα χρηστά ήθη είναι άκυρη. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, **ως κριτήριο των χρηστών ηθών χρησιμεύουν οι ιδέες του εκάστοτε κατά την γενική αντίληψη λογικώς σκεπτομένου κοινωνικού ανθρώπου, και η αντίθεση της δικαιοπραξίας προς αυτά κρίνεται εκ του περιεχομένου της, ενόψει και του συνόλου των περιστάσεων που τη συνοδεύουν και όχι μεμονωμένα εκ του κινήσαντος αυτήν αιτίου ή του υποκειμένου σε αυτή σκοπού** (Ολ.ΑΠ 398/1975). Δηλαδή η ανηθικότητα που καθιστά άκυρη τη δικαιοπραξία πρέπει να προκύπτει είτε από το περιεχόμενό της είτε σε συνδυασμό με το σκοπό και τα ελατήρια των δικαιοπρακτούντων που τελούν σε γνώση ή υπαίτια άγνοια του ανήθικου περιεχομένου. Η εκ του άρθρου 150 ακυρωσία της δήλωσης βούλησης συνεπεία απειλής δεν μπορεί από μόνη της να οδηγήσει στην κατ' άρθρο 178 ΑΚ ακυρότητα, όταν εκτός του ανεπίτρεπτου κατ' αυτήν επηρεασμού της βούλησης δεν συντρέχουν και άλλα περιστατικά επηρεάζοντα τον γενικό χαρακτήρα της αδικοπραξίας. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 179 του ίδιου Κώδικα, το οποίο αποτελεί ειδικότερη περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 178, ορίζεται ότι "άκυρη ως αντίθετη προς τα χρηστά ήθη είναι ιδίως η δικαιοπραξία με την οποία δεσμεύεται υπερβολικά η ελευθερία του προσώπου ή η δικαιοπραξία με την οποία εκμεταλλεύεται κάποιος την ανάγκη, την κουφότητα ή την απειρία του άλλου και πετυχαίνει έτσι να συνομολογήσει ή να πάρει για τον εαυτό του ή τρίτο για κάποια παροχή, περιουσιακά ωφελήματα που, κατά τις περιστάσεις, βρίσκονται σε φανερή δυσαναλογία προς την παροχή"...» (ΑΠ 1272/2004, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1121/2002, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 157 ΑΚ το δικαίωμα για ακύρωση αδικοπραξίας λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής (άρθρα 140 επ. ΑΚ) αποσβήνεται με την παρέλευση δύο ετών από την επομένη ημέρα της καταρτίσεως της δικαιοπραξίας (άρθρο 241 § 1 ΑΚ), στην περίπτωση όμως που η πλάνη, η απάτη ή η απειλή εξακολούθησαν και μετά τη δικαιοπραξία, η εν λόγω αποσβεστική προθεσμία των δύο ετών αρχίζει από την επομένη ημέρα αφότου πέρασε η κατάσταση που ήταν η δημιουργός της ελαττωματικής βουλήσεως του συμβαλλομένου, δηλαδή από την αποκάλυψη της πλάνης ή απάτης ή από την παύση της απειλής (ΑΠ 674/1993 ΕΛΔ 35. 1352). Κατά δε το άρθρο 280 ΑΚ το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη αυτεπαγγέλτως αποσβεστική προθεσμία που τάσσει ο νόμος, η δε παραίτηση από αυτήν είναι άκυρη (ΑΚ 674/1993 ό.π., ΑΠ 694/1988 ΕΛΔ 30.761). Έτσι το δικαστήριο, εφόσον από αποδεικτικό υλικό προκύπτει η πάροδος της τασσομένης από το νόμο προθεσμίας, χωρίς αίτηση ή ένσταση του εναγομένου απορρίπτει την αγωγή που στηρίζεται στο δικαίωμα που έχει αποσβεστεί. Άλλωστε η τήρηση της αποσβεστικής προθεσμίας αποτελεί στοιχείο της βάσης της αγωγής και συνεπώς απ' αυτήν προκύπτουν οι ημεροχρονολογίες (βλ. Β. Βαθρακοκόλη ΕΡΝΟΜΑΚ άρθ. 280 σελ. 1121)...» (ΕφΑθ 9153/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 878, ΝΟΜΟΣ) (ΠΠΜεσολλογίου 5/2008, ΝΟΜΟΣ). «...Απειλή εναντίον των χρηστών ηθών υπάρχει όταν η απειλούμενη πράξη επιτρέπεται μεν από το νόμο, ελλείπει όμως κάθε σύνδεσμος ή συνάφεια μεταξύ του κακού, το οποίο απειλείται, και της δηλώσεως βουλήσεως, η οποία επιζητείται με την απειλή, οπότε στην περίπτωση αυτή ο απειλών χρησιμοποεί την

επιτρεπτή μεν από το νόμο απειλή, για να εξαναγκάσει όμως σε δήλωση βουλήσεως, η οποία δεν έχει καμμία σχέση με την απειλή (ΑΠ 493/1970 ΝοΒ 18.1329 και 421/1966 ΕΕΝ 1967.165, ΕφΑθ 10037/1990 Δ 32.1634, Γ. Μπαλή, Γεν. Αρχ., 1961.152, όπου μνημονεύονται και περιπτώσεις αντίθετης με τα χρηστά ήθη απειλής, οι οποίες είναι παρεμφερείς με την επίδικη, όπως αυτή αναλυτικά εκτίθεται παρακάτω). Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 152 ΑΚ, η απειλή πρέπει στις συγκεκριμένες συνθήκες να προκαλεί φόβο σε γνωστικό άνθρωπο και να εκθέτει σε σπουδαίο και άμεσο κίνδυνο, μεταξύ άλλων, και την περιουσία αυτού που απειλήθηκε, η κρίση δε αυτή πρέπει να συνάγεται με βάση τους κανόνες που απορρέουν από την κοινή πείρα και γνώση (ΑΠ 214/1972 ΝοΒ 20.901)...» (ΕφΠειρ 211/2001 ΠειρΝομολογία 2001, τ. 22, σελ. 187, ΝΟΜΟΣ). «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 174, 178, 179 και 189 ΑΚ συνάγεται ότι, για το χαρακτηρισμό της δικαιοπραξίας ως αισχροκερδούς και κατά συνέπεια άκυρης, λόγω αντιθέσεώς της προς τα χρηστά ήθη, απαιτείται να συντρέχουν **αθροιστικά** τρία στοιχεία, ήτοι: **α)** η προφανής δυσαναλογία παροχής και αντιπαροχής, **β)** η κουφότητα, απειρία ή ανάγκη του αντισυμβαλλομένου και **γ)** η εκμετάλλευση της κουφότητας κλπ. από τον συμβαλλόμενο. Αν λείπει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις, η δικαιοπραξία δεν είναι άκυρη κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων. **Ως προφανής δυσαναλογία**, νοείται αυτή που αντιλαμβάνεται ο λογικός άνθρωπος που υπερβαίνει το μέτρο που, κατά την συναλλακτική καλή πίστη, είναι φυσικό και επιτρεπτό να ωφελείται ο ένας από τους συναλλασσόμενους σε βάρος του άλλου. Η απλή ανισότητα των παροχών δεν είναι κατ' αρχήν αθέμιτη, αλλά απαιτείται να υπάρχει μεταξύ αυτών προφανής δυσαναλογία που αναφέρεται στην αντικειμενικά εκτιμώμενη οικονομική τους αξία κατά τον χρόνο της δικαιοπραξίας. **Ως κουφότητα** νοείται η αδιαφορία για τις συνέπειες και τη σημασία των πράξεων του συμβαλλομένου, η ελαφρότητα, η ακρισία και η ανωμαλία της διανόησης που προήλθε από οποιοδήποτε λόγο. **Ως απειρία**, θεωρείται η έλλειψη της απαιτούμενης συνήθως πείρας ως προς τις συναλλαγές και τη ζωή γενικά, έστω αναφορικά και προς ένα συγκεκριμένο τομέα (ΑΠ 1094/1993 ΕΛΛΔ 35.1295, ΑΠ 1520/1992 ΕΛΛΔ 35.389 ΑΠ 733/93 ΕΛΛΔ 35/106 ΑΠ 189/92 ΝοΒ 41.490 ΑΠ 1750/91 ΕΛΛΔ 34.592 ΑΠ 882/86 ΝοΒ 35.1209), Εξάλλου, σε περίπτωση συμβάσεως πωλήσεως ακινήτου, εάν καταβληθεί στον πωλητή χρηματικό ποσό επί πλέον του αναγραφόμενου στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο τιμήματος βάσει πρόσθετης συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλομένων, η συμφωνία αυτή είναι μεν άκυρη κατ' άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 1587/1970, ως μη περιβληθείσα τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, προκειμένου όμως να κριθεί αν υπάρχει προφανής δυσαναλογία μεταξύ των εκατέρωθεν παροχών, το βάσει αυτής καταβλητέο πρόσθετο χρηματικό ποσό αποτελεί παροχή με την έννοια του άρθρου 179 ΑΚ, που λήφθηκε από τον πωλητή για την γενόμενη ένσταση που έχει ουσιώδη επιρροή στην έκβαση της δίκης (ΑΠ 858/77 ΝοΒ 26.694, ΑΠ 52/72 ΝοΒ 20.614, ΑΠ 125/71 ΝοΒ 19.614, ΕΠατρ 663/94 ΑρχΝ 46.51)...» (ΕφΠειρ 617/2001 ΠειρΝομολογία 2002, τ. 23, σελ. 442, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά τις διατάξεις των άρθρων 140 και 141 Α.Κ., αν κάποιος καταρτίζει δικαιοπραξία και η δήλωσή του δεν συμφωνεί, από ουσιώδη πλάνη, με τη βούλησή του, έχει δικαίωμα να ζητήσει την ακύρωση της δικαιοπραξίας. Η πλάνη είναι ουσιώδης όταν αναφέρεται σε σημείο τόσο σπουδαίο για την όλη δικαιοπραξία, ώστε, αν το πρόσωπο γνώριζε την πραγματική κατάσταση, δεν θα επιχειρούσε τη δικαιοπραξία. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 147 Α.Κ., όποιος παρασύρθηκε με απάτη σε δήλωση βούλησης έχει δικαίωμα να ζητήσει να ακυρωθεί η δικαιοπραξία. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, **απάτη αποτελεί κάθε από πρόθεση συμπεριφορά, εφ' όσον τείνει να παραγάγει, ενισχύσει ή διατηρήσει σε άλλον εσφαλμένη αντίληψη ή εντύπωση, με σκοπό να προκαλέσει απόφασή του.** Η συμπεριφορά αυτή μπορεί να συνιστάται σε παράσταση ψευδών γεγονότων ως αληθινών ή απόκρυψη ή αποσιώπηση ή ατελή ανακοίνωση αληθινών γεγονότων, αναφερόμενων στο παρελθόν, το παρόν ή το μέλλον. Για την επιδιωκόμενη ακύρωση της δικαιοπραξίας, η οποία καταρτίσθηκε συνεπεία απάτης, προσ απαιτείται δόλια



προαίρεση του μετελθόντος την απάτη, χωρίς την οποία ο απατηθείς δεν θα προέβαινε στη δήλωση της βουλήσεώς του, όπως αυτή διατυπώθηκε στη δικαιοπραξία, χωρίς περαιτέρω να έχει σημασία το καταλογιστό του απατήσαντος, αφού ο προκείμενος λόγος της ακυρώσεως είναι το ελάττωμα της βουλήσεως του απατηθέντος, ούτε αν η παραχθείσα πλάνη είναι συγγνωστή ή μη, όπως και αν αυτή αφορά τα παραγωγικά της βουλήσεως αίτια του απατηθέντος, αρκεί αυτή να υφίσταται κατά το χρόνο της δηλώσεως της βουλήσεως του απατηθέντος. Η δόλια παράσταση του απατήσαντος μπορεί να συνίσταται σε υπόσχεση για την τήρηση στο μέλλον ορισμένης στάσης αυτού προς τον απατηθέντα (βλ. ΑΠ 898/2000 και 26/2000 Ελ.Δ/νη 41, σελ. 1585 και 690 αντίστοιχα, Α.Π. 709/1999 Ελ.Δ/νη 41.357, Α.Π. 654/1998 Ελ.Δ/νη 40.1527, ΑΠ 342/1995 Ελ.Δ/νη 37.322). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 150 και 151 Α.Κ. προκύπτει ότι, προς ακύρωση δικαιοπραξίας, η οποία καταρτίσθηκε υπό το κράτος απειλής, πρέπει η απειλή υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες να προξενεί φόβο σε γνωστικό άνθρωπο και να εκθέτει σε σπουδαίο και άμεσο κίνδυνο τη ζωή, τη σωματική ακεραιότητα, την ελευθερία, την τιμή, την περιουσία αυτού που απειλήθηκε ή των προσώπων που συνδέονται μαζί του στενότατα. Από τα παραπάνω συνάγεται ότι ο επιδιώκων την ακύρωση δικαιοπραξίας λόγω απειλής οφείλει να επικαλεσθεί και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, να αποδείξει τη συνδρομή όλων των πιο πάνω προϋποθέσεων, δεν αρκεί δε ο αόριστος ισχυρισμός ότι η δήλωση βουλήσεως είναι προϊόν απειλής, αλλά πρέπει να εκτίθενται σαφώς και λεπτομερώς όλα τα περιστατικά από τα οποία προκύπτει ότι έγινε χρήση απειλής και ποιος μετλήθηκε την απειλή (βλ. Αστικός Κώδικς Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρο 151, αρ. 23, σελ. 237, Ε.Θεσ. 2.779/1997 Αρμ. 1997.1448, Ε.Α. 10.037/1990 Ελ.Δ/νη 32.1634, Ε.Θεσ. 395/1989 Αρμ.1989.440)...» (ΕφΔωδ 96/2002, ΝΟΜΟΣ).

#### **4. ΑΡΡΑΒΩΝΑΣ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 402 και 403 ΑΚ προκύπτει ότι **αρραβώνας είναι η παρεπόμενη σύμβαση στο πλαίσιο της οποίας ο ένας συμβαλλόμενος δίνει στον άλλο συνήθως χρηματικό ποσό με το σκοπό αν δεν εκπληρωθεί η κύρια σύμβαση απ' αυτόν που το έδωσε, να το κρατήσει ο λήπτης, ενώ, εάν δεν εκπληρωθεί από το λήπτη, αυτός θα πρέπει να το αποδώσει στο διπλάσιο**. Ο αρραβών, υπό την ισχύ του δόγματος της ελευθερίας των συμβάσεων, μπορεί να έχει ποικίλη σημασία. Έτσι, μπορεί να είναι **(1)** απλώς **"επιβεβαιωτικός"** ο οποίος δίνεται σαν σύμβολο κατατίσεως της συμβάσεως **(2)** να δίνεται ως **"επιτίμιο μεταμέλειας"** για να χρησιμεύσει ως συνέπεια της υπαναχωρήσεως από την κύρια σύμβαση, εάν ο αρραβώνας δόθηκε κατά την κατάρτισή της, είτε για την αυτογνώμονα ματαίωση της κυρίας συμβάσεως, οπότε μπορεί να δίνεται και πριν την κατάρτισή της. Ακόμη, μπορεί **(3)** να δίνεται **αντί ποινικής ρήτρας**, δηλαδή, ως πρόσθετη συμφωνία (ιδιωτικής) ποινής, για την περίπτωση της μη εκπληρώσεως της παροχής από την σύμβαση και, τέλος, **(4)** να δίνεται ως **"αποζημιωτικός"**, δηλαδή, προς εξασφάλιση του δανειστή έναντι ενδεχομένης μη εκπληρώσεως της παροχής του οφειλέτη οφειλόμενη σε ευθύνη του τελευταίου, έχοντας, δηλαδή, τη σημασία προκαταβολής αποζημιώσεως, οφειλόμενης για την υπαίτια ματαίωση της συμβάσεως (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου ΑΚ, άρθρο 402, σελ. 403 επ.) αυτός δίνεται κατά την κατάρτιση τη σύμβασης. Κατά συνέπεια, **ο αρραβώνας, κατά το παραπάνω άρθρο, δίνεται για καταρτισμένη σύμβαση ή κατά τη σύναψη προσυμφώνου και όχι κατά το στάδιο των διαπραγματεύσεων** (ΑΠ 2123/1984 ΝοΒ 33.1169, ΕφΘεσ 283/1994 Αρμ. 48.659, Απ. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, εκδ. 1999, παρ. 19, 112, αριθ. 14, σελ. 206, Ταμπάκης σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθ. 402, άρθ. 4, Αστ. Γεωργιάδης, Ενοχικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, εκδ. 3η, Τόμος 2ος, παρ. 23, 112, σελ. 150-151, Βαθρακοκοίλης, Ερμ.ΝομΑΚ, άρθ. 402, αριθ. 6, Δημ. Μπόσδας σε ΑρχΝ 36 σελ. 2-3). Ωστόσο ο

νόμος δεν αποκλείει στα μέρη να συνάψουν αρραβώνα, η κατάπτωση του οποίου θα τελεί υπό την αίρεση της μη κατάρτισης της κύριας σύμβασης, της οποίας οι ουσιώδεις όροι έχουν συμφωνηθεί. Στην περίπτωση αυτή, ο αρραβώνας λειτουργεί ως επιτίμιο μεταμέλειας και ρυθμίζεται όχι από τις διατάξεις των άρθρων 402-403, αλλά από την ιδιαίτερη συμφωνία των μερών (άρθ. 361 ΑΚ), σε συνδυασμό με τους κανόνες για τις αιρέσεις (άρθ. 201 επ. ΑΚ) και για την ερμηνεία των συμβάσεων (άρθ. 173, 200, 288 ΑΚ, Σόντης σε ΕρμΑΚ, άρθ. 402, αριθ. 6 και 11, άρθ. 403, αριθ. 32 επ., Αστ. Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 150, σημ. 15, Ταμπάκης ό.π., αριθ. 9, Απ. Γεωργιάδης, ό.π., παρ. 19,12, αριθ. 5, σελ. 204, Βαθρακοκοΐλης, ό.π., αριθ. 3 και 7, άρθ. 403, αριθ. 13, Σπυριδάκης σε ΝοΒ 26.541, σημ. 11, Μπόσδας, ό.π., σελ. 3, ενημερωτικό σημείωμα σε Αρμ. 48.661-662). Εξάλλου, **αν για την κύρια σύμβαση απαιτείται η τήρηση τύπου, ίδιος τύπος απαιτείται και για τη σύμβαση του αρραβώνα ως παρεπόμενη της πρώτης, αλλιώς, ο αρραβώνας αυτός, που δόθηκε χωρίς να τηρηθεί ο τύπος που απαιτείται για την κύρια σύμβαση, αναζητείται κατά τις διατάξεις των άρθρων 904 επ. ΑΚ, ειδικότερα δε με την αγωγή για απόδοση του πλουτισμού λόγω αιτίας που δεν επακολούθησε** (ΕΑ 7059/04 ΕλλΔνη 46.847, ΕΑ 2764/94 ΕλλΔνη 36.712, ΕφΑθ 2778/1981 Αρμ. 35.938, ΕφΘεσ 1934/1990 Αρμ. 44.537, Βαθρακοκοΐλης ό.π., αρθ. 402, αριθ. 11 και 26, όπου και άλλες παραπομπές στη νομολογία, Σόντης ό.π., άρθ. 403, αριθ. 36 και άρθ. 402, αριθ. 38, Απ. Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 206, αριθ. 15, Ταμπάκης, ό.π. άρθ. 402 αριθ. 5)...» (ΕφΑθ 3885/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1476, ΝΟΜΟΣ) (ΠΠΡόδου 21/2006, ΝΟΜΟΣ) «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 402, 403, 369 και 166 ΑΚ, συνάγεται ότι, όταν ο αρραβώνας αφορά σύμβαση καταρτιζόμενη συμβολαιογραφικώς, όπως προκειμένου περί προσυμφώνου μεταθέσεως εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, πρέπει και η τοιαύτη περί αρραβώνος συμφωνία να περιβάλλεται τον αυτόν συμβολαιογραφικό τύπο, άλλως είναι άκυρος και το δοθέν αναζητείται, κατά τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις των άρθρων 904 επ. ΑΚ εφόσον ο λήπτης καθίσταται πλουσιότερος, άνευ νομίμου αιτίας, εκ της περιουσίας του δόντος (ΑΠ 691/1973 ΝοΒ 22.178, ΕφΛαρ 97/2001 ΕλλΔνη 2001.208, ΕφΑθ 2778/1981 Αρμ. 35.938, ΕφΑθ 1313/1976 ΑρχΝομ ΚΗ.137)...» (ΠΠΡόδου 21/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΠΠΚορ ΑρχΝομ 2007, τ. ΝΗ, σελ. 191, ΝΟΜΟΣ) «...ενόψει της φύσεως του αρραβώνα ως εκπονητικής πράξεως δυνάμει της οποίας επέρχεται άμεση μεταβίβαση της κυριότητας του δοθέντος πράγματος, αυτός διακρίνεται, πλην των άλλων, από την προκαταβολή μέρους της κυρίας συμβατικής παροχής. Η ανάγκη αυτής της διακρίσεως ανακύπτει οσάκις το διδόμενο αντικείμενο είναι ομοειδές προς το αντικείμενο της κυρίας συμβατικής παροχής του δίδοντος, προκρίνεται δε, σε περίπτωση αμφιβολίας, η επιεικέστερη λύση, ότι δηλαδή το δοθέν είναι προκαταβολή και όχι αρραβώνας. Επομένως, κατά μείζονα λόγο, **όταν προκαταβάλλεται μέρος της κυρίας συμβατικής παροχής, το ως προκαταβολή δοθέν δεν μπορεί να συμφωνηθεί ταυτοχρόνως και ως αρραβώνας, αφού η έννοια του αρραβώνα προϋποθέτει «δότη» πράγματος επιφέρουσα μετάθεση της κυριότητας αυτού, ενώ το δοθέν ως προκαταβολή εκφεύγει πλέον της εξουσίας του δίδοντος και δεν μπορεί εκ νέου να «δοθεί» στον αντισυμβαλλόμενο, αυτή τη φορά ως αρραβώνας** (ΕΑ 4477/1979 ό.π.). Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 158, 159 παρ. 1, 174, 180 και 904 ΑΚ, προκύπτει ότι σε περίπτωση μη νομίμου παροχής, άρα και όταν αυτή έγινε σε εκτέλεση ακύρου δικαιοπραξίας διότι δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, εκείνος που έκανε την παροχή για την αιτία αυτή δικαιούται να ζητήσει αυτά που έδωσε από το λήπτη, εφ' όσον κατέστη αδικαιολογήτως πλουσιότερος από την περιουσία του (ΟΛΑΠ 2/1987 ΝοΒ 36.69). Κατά συνέπεια η προκαταβολή τιμήματος σε εκτέλεση προσυμβάσεως αγοράς ακινήτου για την οποία δεν συντάχθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο, συνιστά πλουτισμό του πωλητή χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία του αγοραστή (ΑΠ 828/2003 ΝΟΜΟΣ 2003.335139, ΑΠ 747/1993 ΝΟΜΟΣ 1993.63173, ΑΠ 541/1978 ΝοΒ 27.387, ΕΑ 525/2003 ΕλλΔνη 45.250). **Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό του πλουτισμού είναι ο χρόνος που περιήλθε η ωφέλεια στον πλουτήσαντα**

(ΑΠ 600/1986 ΝοΒ 35.372), ενώ η ευθύνη του λήπτη χρηματικής παροχής, καθόσον αφορά τους τόκους, προσδιορίζεται από τις γενικές διατάξεις των άρθρων 345, 346, 910 ΑΚ. Η διάταξη του άρθρου 911 αρ. 2 ΑΚ, κατά την οποία τόκοι οφείλονται από τη λήψη του ποσού δεν έχει εφαρμογή, διότι δεν πρόκειται για απαίτηση παροχής για αιτία παράνομη ή ανήθικη αλλά για απαίτηση λόγω ακυρότητας της συμβάσεως επειδή δεν τηρήθηκε ο νόμιμος τύπος, η οποία (σύμβαση) δεν απαγορεύεται από το νόμο και συνεπώς η παροχή που δόθηκε δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι δόθηκε για παράνομο ή ανήθικο σκοπό (ΑΠ 541/1978 ό.π., ΕΑ 7120/2000 ΕλλΔνη 43.1460)...» (ΜΠΘεσ 31475/2004, ΝΟΜΟΣ).

## 5. ΠΟΙΝΙΚΗ ΡΗΤΡΑ

«...Κατά την ΑΚ 404 ο οφειλέτης μπορεί να υποσχεθεί στο δανειστή ως ποινή χρηματικό ποσό ή κάτι άλλο (ποινική ρήτρα), για την περίπτωση που δεν θα εκπλήρωνε ή που δεν θα εκπλήρωνε προσηκόντως την παροχή. Κατά την ΑΚ 405 η ποινή καταπίπτει αν ο οφειλέτης αδυνατεί υπαίτια να εκπληρώσει την παροχή ή αν περιέλθει σε υπερημερία. Η κατάπτωση της ποινής επέρχεται και αν ακόμη ο δανειστής δεν έχει υποστεί καμία ζημιά. Τέλος, κατά το εδ. α' του άρθρου 407 ΑΚ, αν η ποινή συμφωνήθηκε για την περίπτωση της μη προσήκουσας και ιδίως της μη έγκαιρης εκπλήρωσης της παροχής, ο δανειστής έχει δικαίωμα να απαιτήσει εκτός από την ποινή που κατέπεσε και την εκπλήρωση της παροχής. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι ο οφειλέτης μπορεί να υποσχεθεί στο δανειστή, ως ποινή, χρηματικό ποσό για την περίπτωση που δεν θα εκπληρώσει ή δεν θα εκπληρώσει προσηκόντως την παροχή, η ποινή δε αυτή καταπίπτει, αν ο οφειλέτης αδυνατεί υπαίτια να εκπληρώσει την παροχή ή αν περιέλθει σε υπερημερία. Εξ άλλου, κατά τα άρθρα 330, 341 παρ. 1 και 342 ΑΚ, ο οφειλέτης καθίσταται υπερήμερος με μόνη την παρέλευση της προς εκπλήρωσης της παροχής του συμφωνηθείσας ημέρας, εκτός αν η καθυστέρηση της παροχής οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν υπέχει ευθύνη. Τέλος, από τις προαναφερόμενες διατάξεις και εκείνες των άρθρων 111 παρ. 2, 118 περ. 4 και 216 παρ. 1 ΚΠολΔ συνάγεται, ότι σε περίπτωση συνομολογήσεως ποινικής ρήτρας για την περίπτωση της μη προσήκουσας, υπό τη μορφή της μη έγκαιρης, εκπλήρωσης της παροχής ο δανειστής, απαιτώντας την ποινή, οφείλει, για το ορισμένο της αγωγής του, να επικαλεσθεί και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, να αποδείξει: α) τη σύμβαση που πρέπει να εκπληρωθεί, β) τη συμφωνία για την ποινική ρήτρα και γ) τις προϋποθέσεις της υπερημερίας, δηλαδή την όχληση του οφειλέτη ή ότι παρήλθε ή δήλη ημέρα εκπληρώσεως της παροχής. Τέλος ο αναιρετικός λόγος από τον αριθ. 14 της ΚΠολΔ 559 (αν το δικαστήριο παρά το νόμο κήρυξε ή δεν κήρυξε ακυρότητα, έκπτωση από δικαίωμα ή απαράδεκτο) ιδρύεται μόνον όταν η πλημμέλεια αναφέρεται σε ακυρότητα, απαράδεκτη ή έκπτωση από δικαίωμα, που προέρχεται από παραβίαση δικονομικής διατάξεως...» (ΑΠ 1460/2005, ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 555, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...η από το άρθρο 409 ΑΚ ένσταση για μείωση της υπέρμετρης ποινής στο μέτρο που αρμόζει, αποτελεί ειδική εκδήλωση της απαγόρευσης από το άρθρο 281 ΑΚ και δεν είναι προνομιακή, αλλά υπόκειται στους περιορισμούς των άρθρων 269 και 527 ΚΠολΔ. Αυτό, διότι δεν υπάρχει διάταξη νόμου που να ορίζει ειδικά, ότι ο σχετικός ισχυρισμός για τη θεμελίωσή της μπορεί να προταθεί σε κάθε στάση της δίκης. Εξάλλου, ο χαρακτηρισμός διάταξης ως δημόσιας τάξης, μόνη συνέπεια έχει, ότι η εφαρμογή της δεν μπορεί να αποκλειστεί από την ιδιωτική βούληση (άρθρο 3 ΑΚ) και όχι ότι ο ισχυρισμός που στηρίζεται σ' αυτή μπορεί, χωρίς τους περιορισμούς των άρθρων 269 και 527 ΚΠολΔ, να προτείνεται σε στάση της δίκης. Παρέπεται απ' αυτά, ότι η ένσταση μείωσης της συμφωνηθείσας δυσανάλογα μεγάλης ποινής μπορεί, όπως και οι λοιποί πραγματικοί ισχυρισμοί, να προταθεί για πρώτη φορά στην κατ' έφεση δίκη: α) από τον εφεσίβλητο – εναγόμενο, ως υπεράσπιση κατά της έφεσης, β) από τον εκκαλούντα –

εναγόμενο με το δικόγραφο της έφεσης ή των πρόσθετων λόγων, αν δεν προβλήθηκε έγκαιρα με τις προτάσεις από δικαιολογημένη αιτία και γ) αν αποδεικνύεται με δικαστική ομολογία του αντιδίκου ή εγγράφως και το δικαστήριο κρίνει ότι ο διάδικος δεν γνώριζε, ούτε μπορούσε να έχει πληροφορηθεί έγκαιρα την ύπαρξη των εγγράφων...» (ΑΠ 773/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## **6. ΜΟΝΑΧΟΙ – ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

«...Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4, 18, 19 του ν. ΓΥΙΔ/1909 «Περί Γενικού Εκκλησιαστικού Ταμείου και Διοικήσεως Μοναστηριών» που διατηρήθηκε σε ισχύ με τα άρθρα 99 του ΕισΝΑΚ, 7 παρ. 2 και 25 ν. 4684/1930, 1 του ν. 1918/1942 και μόνο του ν. 2067/1952, η περιουσία του κειρομένου μοναχού περιέρχεται αυτοδικαίως στη Μονή εγκαταβίωσης, στα μοναχολόγια της οποίας εγγράφεται, μετά από αφαίρεση της νόμιμης μοίρας υπέρ των αναγκαίων κληρονόμων. Επίσης, οι περιερχόμενες στο μοναχό μετά την είσοδό του στη Μονή κληροδοσίες, δωρεές καθώς και κληρονομίες ανήκουν στη Μονή και ο μοναχός διατηρεί μόνο το δικαίωμα της επικαρπίας στο ήμισυ της περιερχόμενης στη Μονή περιουσίας, ενώ αντίθετα η περιουσία που αποκτά ο μοναχός μετά την κουρά, με χαριστική αιτία, περιέχεται στον ίδιο προσωπικώς, ο οποίος μπορεί να τη διαθέσει αλλά όχι με χαριστικές δικαιοπραξίες. Εάν δεν τη διαθέσει, η περιουσία αυτή μετά το θάνατό του περιέρχεται κατά το ήμισυ στον ΟΔΕΠ και κατά το άλλο ήμισυ στη Μονή. Όλες οι ρυθμίσεις αυτές ισχύουν εφόσον ο μοναχός φέρει νόμιμα τη μοναχική ιδιότητα, ενώ αντίθετα δεν έχουν εφαρμογή και επομένως ισχύει το κοινό δίκαιο, εφόσον αυτός αποχώρησε οριστικά από τη Μονή εγκαταβίωσης νόμιμα είτε διότι απολύθηκε από τη Μονή για να διαβιώσει στη συνέχεια εκτός αυτής ως διάκονος, εφημέριος ή ιεροκήρυκας, εάν είναι ιερομόναχος, είτε διότι καθαιρέθηκε και απέβαλε το ιερατικό σχήμα. Εάν ο μοναχός αποχώρησε από τη Μονή όχι νόμιμα αλλά αυθαίρετα, δεν αποβάλλει τη μοναχική ιδιότητα και συνεπώς εξακολουθεί να ισχύει ως προς αυτόν το ανωτέρω νομοθετικό καθεστώς. Οι παραπάνω ρυθμίσεις ισχύουν και επί των ιερομονάχων, των μοναχών δηλαδή εκείνων που χειροτονήθηκαν κανονικά ως κληρικοί, οι οποίοι δεν αποβάλλουν την ιδιότητα του μοναχού εξ αιτίας της χειροτονίας τους και υπόκεινται στους ίδιους περιορισμούς και κανόνες με τους απλούς μοναχούς, εκτός εάν απολύθηκαν νόμιμα από τη Μονή για να διαβιώσουν οριστικά ως κληρικοί, όπως προαναφέρθηκε, και όχι όταν έχουν αποχωρήσει αυθαίρετα. Διάταξη δε νόμου δεν υπάρχει, που να ορίζει ότι το μοναχολόγιο και οι βεβαιώσεις που εξάγονται από αυτό, αποτελούν αποκλειστικό αποδεικτικό μέσο ή ότι παρέχουν πλήρη απόδειξη περί της οριστικής και νόμιμης αποχώρησης του μοναχού από τη Μονή της εγκαταβίωσής του, το δε περιστατικό αυτό μπορεί να αποδειχθεί κατά τις κοινές περί αποδείξεως διατάξεις με κάθε νόμιμο αποδεικτικό μέσο (ΑΠ 149/1994, ΕΑ 2605/2003, ΕΑ 938/1998)...» (ΕφΑθ 4833/2006 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 330, ΕφΑθ 4833/2006 ΝΟΜΟΚΑΝΟΝΙΚΑ 2007, σελ 195) (ΕφΠειρ 1120/2005, ΠειρΝομ 2006, σελ. 26, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 2605/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1083, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΗρακλ 102/2008 ΑρχΝομ 2008, τ. ΝΘ, σελ. 489, ΝΟΜΟΣ) «...από τις διατάξεις των Ιερών Κανόνων Ε και ΣΤ της Πρωτοδευτέρας Συνόδου, ΚΕ του Αγίου Νικηφόρου και των άρθρων 15 του Ν. ΓΥΙΔ/1909 περί Γενικού Εκκλησιαστικού Ταμείου και Διοικήσεως Μοναστηρίων και 39 παρ. 6 του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος (Ν. 590/1977) προκύπτει ότι η κουρά των μοναχών ανδρών ή γυναικών είναι θρησκευτική τελετή, που τελείται από τον επιχώριο επίσκοπο ή με έγκρισή του, από πρεσβύτερο και με την οποία αποκτάται η μοναχική ιδιότητα (Ολ. ΑΠ 39/1957). Για να είναι έγκυρη η κουρά πρέπει να πραγματοποιείται μέσα στη Μονή μετανοίας του υποψήφιου (δόκιμου) μοναχού, η οποία πρέπει να έχει συσταθεί νόμιμα, μετά από πραγματική είσοδο στη Μονή και τριετή δοκιμασία. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπως όταν

επίκειται θάνατος, επιτρέπεται κουρά πριν συμπληρωθεί η δοκιμασία. Η εκτός Μονής κουρά, ως άκυρη και αντικανονική, μπορεί να θεραπευθεί μόνο με την, μετέπειτα, οικειοθελή είσοδο και παραμονή στη Μονή, για τη συμπλήρωση του χρόνου δοκιμασίας ή με την οριστική, μέχρι του θανάτου εγκαταβίωση σ' αυτήν. Θεραπεία της αντικανονικότητας επέρχεται επίσης με την άσκηση εκκλησιαστικής οικονομίας, η οποία ασκείται από τον Επίσκοπο και επί θεμάτων θεμελιώδους σημασίας από την Ιερά Σύνοδο της Ιεραρχίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, με πλειοψηφία των 2/3 του όλου αριθμού των μελών της (άρθρα 4 περίπτ. δ και 6 παρ. 3 του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος, Ν. 590/1977). **Άλλη διατύπωση, εκτός από την τελετή της κουράς, δεν απαιτείται για την κτήση της μοναχικής ιδιότητας.** Οι Μονές ιδρύονται με Προεδρικό Διάταγμα, αποτελούν νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (άρθρα 1 παρ. 4 και 39 παρ. 4 του Ν. 590/1977) και διοικούνται από το Ηγουμενοσυμβούλιο, σύμφωνα με τους Ιερούς Κανόνες, τον Εσωτερικό Κανονισμό κάθε Μονής (που δημοσιεύεται στο περιοδικό Εκκλησία) και τους νόμους του Κράτους (άρθρο 39 παρ. 4 Ν. 590/1977 και άρθρο 7 του Κανονισμού 39/1972 περί των εν Ελλάδι Ορθοδόξων Ιερών Μονών και των Ησυχαστηρίων, ο οποίος εκδόθηκε κατά το άρθρο 33 παρ. 2 και 51 παρ. 1 του προηγούμενου Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος, Ν.Δ. 126/1969). Ο Ηγούμενος και το Ηγουμενοσυμβούλιο, που αποτελείται από τον Ηγούμενο και άλλους δύο μοναχούς, εκλέγονται από τους μοναχούς, αν στη Μονή υπηρετούν περισσότεροι των έξι (παράγρ. Α και Β του ΒΔ της 28 Ιουλίου – 15 Σεπτεμβρίου 1858, «Κανονισμός περί των Μοναστηρίων». Αν δεν είναι δυνατή η εκλογή Ηγουμενοσυμβουλίου, λόγω μικρού αριθμού μοναχών, διορίζεται, με απόφαση του οικείου Μητροπολίτη, κληρικός, στον οποίο ανατίθενται οι αρμοδιότητες του Ηγουμενοσυμβουλίου και η εκπροσώπηση της Μονής, ενώ για κάθε πράξη του απαιτείται έγκριση του Μητροπολίτη (άρθρο 3 ΝΔ 374/1947). Με την ευθύνη του Ηγουμενοσυμβουλίου, κάθε Μονή διατηρεί ειδικό υποχρεωτικό, βιβλίο, το Μοναχολόγιο στο οποίο εγγράφονται οι ανήκοντες στη δύναμη της Μονής μοναχοί και σημειώνεται το όνομα, επώνυμο, πατρίδα, ηλικία, εποχή προσελεύσεως στη Μονή, εποχή της κουράς και ο βαθμός του μοναχού (παρ. Ζ του ΒΔ 28/7-15/9-1858). **Η εγγραφή στο Μοναχολόγιο χρησιμεύει για την απόδειξη της μοναχικής ιδιότητας και όχι για την απόκτησή της, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, ολοκληρώνεται με τη θρησκευτική τελετή της κουράς.** Έτσι, κατά το άρθρο 1 εδάφ. β' του ΝΔ 1918/1942, που κυρώθηκε με την Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου 184/1946 σε συνδυασμό με την 58/1945 Συντακτική Πράξη «περί της ιδιότητος του μοναχού» αποτελεί πλήρη απόδειξη η βεβαίωση του οικείου Μητροπολίτη, στηριζόμενη εις υπεύθυνον δήλωσιν του Ηγουμενοσυμβουλίου, ότι ούτος φέρεται εγγεγραμμένος εν τω Μοναχολογίω της Μονής, ουδεμιάς άλλης αποδείξεως απαιτούμενης. Με τη διάταξη αυτή δεν καθιερώνεται αμάχητο τεκμήριο για την απόδειξη της μοναχικής ιδιότητας, αλλ' επιτρέπεται ανταπόδειξη, με κάθε νόμιμο αποδεικτικό μέσο, καθόσον τα δικαστήρια μπορούν, για το σκοπό προστασίας των ιδιωτικών δικαιωμάτων να ερευνούν παρεμπιπτόντως την κανονικότητα της κουράς. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του Ν. ΓΥΙΔ/1909 (με τον οποίο καταργήθηκε κάθε προγενέστερη διάταξη για την κληρονομία των μοναχών και οι σχετικές διατάξεις του οποίου διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρο 99 Εισ.Ν.Α.Κ.) **η κατά την κουρά περιουσία του μοναχού περιέρχεται στη Μονή της μετανοίας του, μετά την αφαίρεση της νόμιμης μοίρας των αναγκαίων κληρονόμων, που τυχόν υπάρχουν κατά το χρόνο της κουράς, η οποία έναντι αυτών εξομοιώνεται, κατά πλάσμα δικαίου, με θάνατο.** Η κτήση αυτή επέρχεται αυτοδικαίως και αμέσως (δηλαδή ενώ ζει ο μοναχός) και αφορά την περιουσία που υπήρχε πριν την κουρά. Αντίθετα η περιουσία που αποκτά ο μοναχός, μετά την κουρά αποτελεί αντικείμενο κληρονομίας με κληρονόμους τη Μονή ή μοναχούς αυτής, κατά τις διακρίσεις των άρθρων 18 και 19 του Ν. ΓΥΙΔ/1909 και του άρθρου 1 εδάφ. α του ΝΔ 1918/1942. Η επέλευση των περιουσιακών συνεπειών, λόγω της κουράς, προϋποθέτει πραγματική είσοδο και παραμονή στη Μονή, η οποία και χαρακτηρίζεται ως Μονή της μετανοίας του μοναχού. Για το λόγο

αυτό η πρώτη εγγραφή γίνεται αμέσως μόλις εισέλθει στη Μονη ο δόκιμος μοναχός, ενώ μετά την κουρά αναγράφεται η ημερομηνία τελέσεώς της και ο βαθμός του μοναχού (ρασοφόρος ή μεγαλόσχημος). Επίσης γίνεται εγγραφή στο Μοναχολόγιο και επέρχονται οι περιουσιακές συνέπειες, όταν η κουρά γίνει, κατ' οικονομίαν, εκτός Μονής και ο μοναχός, που δεν ανήκει ως δόκιμος σε καμία Μονή, αποφασίσει να εισέλθει σε συγκεκριμένη Μονή, προκειμένου να εγκαταβιώσει σ' αυτήν. Και στις δύο περιπτώσεις η εγγραφή στο Μοναχολόγιο (μετά την κουρά), προϋποθέτει πραγματική θέληση του μοναχού, η οποία εκδηλώνεται με οποιονδήποτε τρόπο. Ακόμα και στην περίπτωση κουράς εκτός Μονής, λόγω επικείμενου θανάτου και πραγματικής αδυναμίας εισόδου σε Μονή, η εγγραφή στο Μοναχολόγιο συγκεκριμένης Μονής, που συνεπάγεται τις πιο πάνω περιουσιακές συνέπειες, μπορεί να γίνει μόνο κατόπιν επιθυμίας του μοναχού και αιτήσεώς του να εγγραφεί στο Μοναχολόγιο της συγκεκριμένης Μονής. **Εγγραφή που πραγματοποιείται με άλλο τρόπο, δηλαδή χωρίς επιθυμία και αίτηση του μοναχού, αλλά με πρωτοβουλία τρίτου προσώπου, όπως Επισκόπου, Πρεσβυτέρου ή Ηγουμένου, σε Μονή της δικής τους επιλογής, δεν είναι νοητή και, αν γίνει, δεν επιφέρει κανένα έννομο αποτέλεσμα, δηλαδή δεν αποκτά η Μονή αυτή δικαίωμα στην περιουσία του μοναχού, αλλά αυτή διατίθεται ελεύθερα με διαθήκη ή κληρονομείται από τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους του μοναχού...**» (ΑΠ 173/2001 ΝοΒ 2001, τ. 49, σελ. 1362, ΝΟΜΟΣ).

## **7. ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ – ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΙ ΔΡΟΜΟΙ - ΠΛΑΤΕΙΕΣ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 966, 967, 968 ΑΚ προκύπτει ότι **κοινόχρηστα πράγματα είναι τα προοριζόμενα για την εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος πράγματα, τα οποία έχει δικαίωμα να χρησιμοποιεί ευρύτερος, αόριστος, αλλ' όχι κατ' ανάγκην απεριόριστος αριθμός προσώπων.** Με την καθιέρωση ενός πράγματος ως κοινόχρηστου το άτομο αποκτά την εξουσία να το χρησιμοποιεί. Με τη χρήση αυτή δεν αποκτά νομή ή κατοχή σ' αυτό αλλά ιδιόρρυθμο δικαίωμα που απορρέει από την προσωπικότητά του και προστατεύεται σύμφωνα με το άρθρο 57 ΑΚ μόνο σε περίπτωση παρακώλυσης ή αποβολής από τη χρήση του, η προστασία δε αυτή συνίσταται στην αξίωση προς άρση της προσβολής και παράλειψη αυτής στο μέλλον, χωρίς ν' αποκλείεται και η αξίωση αποζημίωσης σύμφωνα με τις περί αδικοπραξιών διατάξεις. **Μεταξύ των κοινόχρηστων πραγμάτων, κατά την ενδεικτική απαρίθμηση του άρθρου 967 ΑΚ, είναι και οι οδοί, επομένως και οι δημοτικές και κοινοτικές οδοί αδιακρίτως, χωρίς να εξαιρούνται και οι αγροτικές, οι οποίες κατ' άρθ. 241 περ. 1δ του π.δ/τος 410/1995 «περί Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα», περιέρχονται στην κυριότητα του Δήμου ή της Κοινότητας στην οποία βρίσκονται.** Οι εν λόγω δημοτικές ή κοινοτικές οδοί αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου πράγματος: **α)** από το νόμο, ήτοι με το χαρακτηρισμό τους ως οδών από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό διάγραμμα του σχεδίου πόλεως, **β)** από τη βούληση του ιδιοκτήτη, η οποία πρέπει να γίνει με νομότυπη δικαιοπραξία (π.χ. διαθήκη, δωρεά), ή και με παραίτηση από την κυριότητα με σκοπό να γίνει το συγκεκριμένο ακίνητο κοινόχρηστο, η οποία όμως παραίτηση πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή, αφού περιέχει κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος (άρθ. 1192 εδ. α' ΑΚ). Έτσι, ο κύριος εδαφικής έκτασης κειμένης εκτός σχεδίου πόλεως που διαιρεί αυτήν σε μερικότερα αυτοτελή οικόπεδα, τα οποία πωλεί σε τρίτους, και αφήνει μεταξύ των οικοπέδων ιδιωτικές οδούς για την εξυπηρέτηση των αγοραστών και όχι για την κοινή χρήση, δεν χάνει λόγω παραίτησης την κυριότητά του επί των εδαφικών αυτών λωρίδων που άφησε για την δημιουργία των εν λόγω ιδιωτικών οδών, εκτός αν έχει περιληφθεί δήλωση περί παραιτήσεώς του από αυτή στα οικεία μεταβιβαστικά συμβόλαια και αυτά έχουν μεταγραφεί (ΑΠ 15/04, ΑΠ 544/02, ΑΠ

1169/00, ΑΠ 556/94, ΑΠ 190/1993, ΕφΠατρ 102/04, ΕφΛαρ 76/02 στη ΝΟΜΟΣ) και **γ)** με την αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα, την οποία προέβλεπε το προϊσχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο (ν. 3 § 2 πανδ. 43.7), σύμφωνα με την οποία, η χρήση πράγματος από δήμο ή κοινότητα ή από τους δημότες αυτών, μπορούσε να προσδώσει στο ακίνητο την ιδιότητα του κοινόχρηστου, εφόσον η αρχαιότητα στην άνω χρήση υπήρξε συνεχής επί δύο γενεές, η κάθε μια των οποίων εκτείνεται σε σαράντα έτη και είχε συμπληρωθεί πριν από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (23.2.1946), ενόψει του ότι ο Αστικός Κώδικας δεν αναγνωρίζει το θεσμό αυτό της αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητας (ΑΠ 1594/08, ΑΠ 402/2009, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 800/06, ΑΠ 311/04, ΕφΟρ 349/97, ΕΑ 9093/00, ΕφΠατρ 253/03, ΕφΛαρ 14/04, ΕφΛαρ 136/03 στη ΝΟΜΟΣ)...» (ΕφΑθ 281/2009 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 603) «...οι δημοτικοί και κοινοτικοί οδοί, οι οποίες αποτελούν κοινής χρήσεως και εκτός συναλλαγής πράγματα (άρθρα 966, 967 ΑΚ), αποκτούν την ιδιότητα αυτή, εκτός από άλλους τρόπους και **1)** με το χαρακτηρισμό τους ως οδών από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και **2)** με τη βούληση του ιδιοκτήτη, η οποία εκδηλώνεται με νομότυπη δικαιοπραξία ή και με παραίτηση από την κυριότητα με σκοπό να καταστεί το συγκεκριμένο ακίνητο κοινόχρηστο. Στην πρώτη περίπτωση προσαπαιτείται και ο καθορισμός με δικαστική απόφαση της αναλογούσας στην αξία του αναγκαστικώς απαλλοτριωμένου με ρυμοτομία ακινήτου πλήρους αποζημιώσεως και η καταβολή αυτής στο δικαιούχο ή η παρακατάθεσή της στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, ενώ στη δεύτερη περίπτωση απαιτείται, σύμφωνα με τα άρθρα 369, 1033, 1192 και 1198 του ΑΚ, η σχετική δικαιοπραξία ή η δήλωση του ιδιοκτήτη περί παραιτήσεώς του από την κυριότητα να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή αυτού. Περαιτέρω με το άρθρο 38 του ν. 1337/1983 ορίζεται ότι «ιδιωτικοί "δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως, που έχουν σχηματισθεί με οποιοδήποτε τρόπο, έστω και κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις». Κατά την έννοια της διάταξης αυτής ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου χωρίς την καταβολή της αποζημίωσης, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη, ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από ενέργειές του, ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση που διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο κατ' ανοχή του ιδιοκτήτη...» (ΑΠ 483/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 328, ΕΕΝ 2009, τ. 76, σελ. 66) «...Ιδιωτικοί κοινόχρηστοι χώροι (οδοί, πλατείες κ.λ.π.) είναι οι εδαφικές εκτάσεις που σχηματίζονται με ιδιωτική πρωτοβουλία προκειμένου να εξυπηρετήσουν κάποια ανάγκη ενός ή περισσότερων προσώπων και διακρίνονται **α)** σε ιδιωτικούς κοινόχρηστους χώρους που υπήρχαν πριν από την δημοσίευση του ΝΔ της 17/7/1923 (κατά το άρθρο 20 αυτού) και οι οποίοι αναγνωρίζονται ως κοινόχρηστο πράγμα κατά την έννοια του άρθρου 967 του ΑΚ (βλ. ΑΠ 1264/ 97, Δνη 99,142), **β)** σε ιδιωτικούς κοινόχρηστους χώρους που σχηματίσθηκαν μετά το ΝΔ της 17/7/1923 αλλά πριν από την έγκριση του σχεδίου πόλεως και περιλαμβάνονται σε αυτό και **γ)** σε ιδιωτικούς κοινόχρηστους χώρους που σχηματίσθηκαν μετά την ισχύ του άνω ΝΔ (μετά την 11-1-1924) και μετά την έγκριση του οικείου σχεδίου πόλεως. Οι ιδιωτικοί αυτοί κοινόχρηστοι χώροι δεν μπορούν να αναγνωρισθούν ως κοινόχρηστος χώρος κατά την έννοια του άρθρου 967 του ΑΚ, ο κύριος αυτών δεν χάνει την κυριότητά του από αυτές τις εδαφικές λωρίδες και ακόμη σε περίπτωση ρυμοτόμησης των χώρων αυτών δικαιούται αποζημιώσεως (βλ. ΑΠ 556/94, ΝοΒ 43.698). Περαιτέρω, κατά τις διατάξεις των άρθρων 1-3 και 8 του ΝΔ 690/48 ο κύριος ακινήτου που καθορίζεται και καταλαμβάνεται μέχρι της ισχύος του άνω ΝΔ ως κοινόχρηστο από το αρχικό ή κατά τροποποίηση σχέδιο πόλεως, εφόσον επέσπευσε την έγκρισή του, τεκμαίρεται αμαχίτως ότι παραιτήθηκε από την κυριότητα αυτού, το οποίο καθίσταται έτσι κοινόχρηστο από της εγκρίσεως του σχεδίου. Το ίδιο συμβαίνει

και αν οι καταλαμβανόμενοι χώροι από το σχέδιο πόλεως δεν καθορίζονται μεν από αυτό ως κοινόχρηστοι, οι επισπεύσαντες όμως την έγκριση, του σχεδίου εκδήλωσαν την πρόθεσή τους να τους θέσουν στην χρήση του κοινού «είτε δι' επαγγελίας είτε διά διαφημιστικών χαρτών και διαγραμμάτων ή αγγελιών προς τον σκοπό της προσελεύσεως αγοραστών και εν γένει καθ' οιονδήποτε τρόπον» (βλ. ΑΠ 1169/2000, Δνη 2000,1344, 1376/98, Δνη 99.142, 163/95, Δνη 96.657)...» (ΕφΠατρών 1090/2003 ΑχΝομ 2004, σελ. 144) «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 369, 966, 967, 968, 972, 1033 και 1192 αριθ. 1 ΑΚ, οι οποίες εφαρμόζονται, σύμφωνα με το άρθρο 55 ΕισΝΑΚ, προκειμένου να κριθεί μετά την εισαγωγή του ΑΚ η ιδιότητα ενός πράγματος ως εκτός συναλλαγής ή κοινοχρήστου, προκύπτει, ότι μεταξύ των κοινόχρηστων πραγμάτων περιλαμβάνονται και οι οδοί αδιακρίτως ... Η αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα δεν υιοθετήθηκε από τον ΑΚ, διατηρείται, όμως, σύμφωνα με το άρθρο 51 ΕισΝ ΑΚ, η δύναμι αυτής ιδιότητα που απέκτησε το πράγμα ως κοινής χρήσης, εφόσον πριν από την εισαγωγή του ΑΚ (23.2.1946) δύο συνεχόμενες γενεές ανθρώπων επί συνολικό διάστημα τουλάχιστον ογδόντα (80) ετών δεν γνώρισαν διαφορετική κατάσταση του πράγματος από την κοινοχρησία ... Έτσι για την μετάθεση της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου Ο.Τ.Α. δεν αρκεί οποιαδήποτε ενέργεια διάθεσης του ακινήτου στην κοινή χρήση, αλλά πρέπει να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται παρεμπιπτόντως από τη Διοίκηση και κρίνεται οριστικώς από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια. Συνεπώς εφόσον συντρέχουν οι άνω δύο προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/1983 επέρχεται μετάθεση της κυριότητος υπέρ του οικείου Δήμου ή Κοινότητας, αδιαφόρως αν το ακίνητο είχε τεθεί σε κοινή χρήση πριν ή μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, δεδομένου ότι τέτοια διάκριση δεν συνάγεται από την ανωτέρω διάταξη, αλλ' αντιθέτως ο δικαιολογητικός λόγος που οδήγησε τον νομοθέτη να εισαγάγει αυτήν την ρύθμιση συντρέχει σε αμφότερες τις περιπτώσεις, ούτε απαιτείται οι χώροι που τέθηκαν σε κοινοχρησία με την βούληση του ιδιοκτήτη να ταυτίζονται με τους δρόμους και τις πλατείες του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, το οποίο ενδέχεται κατά περίπτωση να τροποποιηθεί και να προσαρμοσθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις...» (ΑΠ 157/2009, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΠατρών 314/2003 ΑχΝομ 2003, σελ. 113, ΕφΠατρών 345/2004 ΑχΝομ 2004, σελ. 153, ΕφΠατρών 1064/2003, ΑχΝομ 2003, σελ. 141).

## **8. ΑΥΤΟΣΥΜΒΑΣΗ**

«...Το άρθρο 235 ΑΚ ρυθμίζει την περίπτωση της δικαιοπραξίας του αντιπροσώπου με τον εαυτό του και ορίζει ότι "ο αντιπρόσωπος δεν μπορεί να επιχειρήσει στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου δικαιοπραξία με τον εαυτό του ατομικά ή με την ιδιότητά του ως αντιπροσώπου άλλου, εκτός αν ο αντιπροσωπευόμενος είχε επιτρέψει τη δικαιοπραξία ή αυτή συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρέωσης. **Αυτοσύμβαση που δεν έχει περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου είναι άκυρη**". Σκοπός της απαγορεύσεως της ΑΚ 235 είναι να αντιμετωπισθεί ο κίνδυνος ο οποίος καθιστά προβληματικό το κύρος της αυτοδικαιοπραξίας, δημιουργούμενος για τον αντιπροσωπευόμενο συνεπεία της εκπροσωπήσεως των συμφερόντων του υπό προσώπου εκπροσωπούντος ταυτοχρόνως και ίδια αυτού συμφέροντα ή συμφέροντα κάποιου άλλου συγχρόνως αντιπροσωπευόμενου. Στον απαγορευτικό κανόνα της ΑΚ 235 εμπίπτει, κατ' αρχήν, κάθε σύμβαση την οποία καταρτίζει ο άμεσος αντιπρόσωπος (εκούσιος ή νόμιμος) είτε με τον εαυτό του ατομικώς είτε υπό την ιδιότητά του ως αντιπροσωπευόντος ταυτοχρόνως και άλλο πρόσωπο. Ρητώς, όμως, η διάταξη αυτή επιτρέπει κατ' εξαίρεση την αυτοδικαιοπραξία: **α)** Αν αυτή επιτράπηκε προς τον αντιπροσωπευόμενο. Στην περίπτωση αυτή η άδεια παρέχεται, όπως και η πληρεξουσιότητα, με μονομερή δήλωση του αντιπροσωπευόμενου προς τον αντιπρόσωπο, ρητώς ή σιωπηρώς, επιφυλασσομένης της ΑΚ 217 παρ. 2 και **β)** Αν



συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρέωσης είτε του αντιπροσώπου προς τον αντιπροσωπευόμενο, είτε αντίστροφα...» (ΑΠ 58/2007, ΝΟΜΟΣ) «...Με τη διάταξη του άρθρου 235 του ΑΚ καθιερώνεται απαγορευτικός κανόνας της, από τον εκούσιο ή νόμιμο αντιπρόσωπο, επιχείρησης οποιασδήποτε δικαιοπραξίας, μονομερούς απευθυντέας ή σύμβασης στο όνομα του αντιπροσωπευόμενου με τη διπλή σ' αυτή ιδιότητα. Ρητώς όμως η ίδια διάταξη επιτρέπει κατ' εξαίρεση την αυτοδικαιοπραξία: **α)** Αν αυτή επιτράπηκε προς τον αντιπροσωπευόμενο. Η άδεια προς επιχείρηση αυτοσυμβάσεως δεν υπόκειται σε τύπο, εκτός αν η δικαιοπραξία καθαυτή υποβάλλεται σε τύπο (άρθρο 217 § 2 ΑΚ), **β)** αν συνίσταται αποκλειστικά στην εκπλήρωση υποχρέωσης είτε του αντιπροσώπου προς τον αντιπροσωπευόμενο, είτε αντίστροφα και **γ)** αν επιτρέπει αυτήν ο νόμος (άρθρο 1114 του ΑΚ) (βλ. Βασ. Βαθρακοκοίλη Ερμην. ΑΚ υπό το άρθρο 235 ΑΚ αριθ. 1, 4 σελ. 960, 961 τομ. Α' όπου παρατίθεται και νομολογία)...» (ΕφΑθ 7402/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1104, ΝΟΜΟΣ).

## 9. ΕΙΚΟΝΙΚΟΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ

«...Κατά το άρθρο 138 εδάφ. α' ΑΚ, **δήλωση βουλήσεως που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά (εικονική) είναι άκυρη**. Πραγματικό, επομένως, της παρ. 1 της ανωτέρω διατάξεως αποτελεί το γεγονός ότι η δήλωση των συμβαλλομένων για την κατάρτιση της δικαιοπραξίας βρίσκεται σε θελημένη διάσταση με τη βούληση αυτών, αφού αυτοί συνήψαν μία δικαιοπραξία κατ' επίφαση μόνο γενόμενη, κατά κανόνα προς παρακώλυση των δανειστών ή της φορολογικής αρχής, έννομη δε συνέπεια αυτού του πραγματικού είναι η απόλυτη ακυρότητα της δικαιοπραξίας. Εάν η δήλωση των κατ' επίφαση δικαιοπρακτούντων γίνεται ενώπιον τρίτου, π.χ. ενώπιον συμβολαιογράφου, εφόσον πρόκειται για πώληση ακινήτου, δεν είναι απαραίτητο να γνωρίζει και αυτός ότι η δήλωση αυτή γίνεται μόνο κατ' επίφαση (βλ. Karl Larenz, Allgem. Teil, έκδοση 1980, παρ. 20 I c, σελ. 332, Tuhr παρ. 66 zu Anm. 49). Βάσει της διατάξεως του άρθρου 138 ΑΚ, γίνεται διάκριση της εικονικότητας σε **απόλυτη**, η οποία επιφέρει την ακυρότητα της μόνης εικονικής δικαιοπραξίας που δεν καλύπτει άλλη, και σε **σχετική**, η οποία επιφέρει την ακυρότητα μόνο της φαινομενικής (εικονικής) δικαιοπραξίας όχι όμως και της κάτω από αυτήν καλυπτόμενης άλλης δικαιοπραξίας, εφόσον συντρέχουν οι ως άνω κατά νόμο προϋποθέσεις (βλ. ΑΠ 387/1993 ΕλλΔνη 1994.1301). Η ΑΚ 138 παρ. 2, θεωρούσα ότι η δήλωση για την κατάρτιση της καλυπτόμενης δικαιοπραξίας ενυπάρχει στην εικονική δήλωση (βλ. Palandt, BGB 41η έκδοση (1982) παρ. 117 Anm. 3, σελ. 79), προάγει την πραγματική αυτή βούληση σε ολοκληρωμένη δικαιοπραξία, διαφορετική της εικονικής, έστω και αν οι δύο δικαιοπραξίες εμφανίζονται ως μία ενιαία πράξη (βλ. Π. Κορνηλάκη, Παρατηρήσεις υπό την ΕφΘεσ 612/ 1980, Αρμ 1980.952)...» (ΕφΑθ 553/1996 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 1334, ΝΟΜΟΣ) «...Σε περίπτωση καταχωρισμένων, σε συμβολαιογραφικό έγγραφο, συμβάσεων πώλησης και, εξαιτίας της πώλησης, μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου από τον κύριό του σε άλλον, αν οι αντίστοιχες για την πώληση δηλώσεις βούλησης αφενός του πωλητή και αφετέρου του αγοραστή ήταν εικονικές, υπό την έννοια ότι δεν έγιναν στα σοβαρά παρά έγιναν μόνο φαινομενικά, διότι οι βουλήσεις εκείνων ήταν ως να μην υπάρχουν η υποχρέωση του πωλητή να μεταβιβάσει την κυριότητα και παραδώσει το πωλούμενο και η υποχρέωση του αγοραστή να πληρώσει το τίμημα, είτε να μην υπάρχει η μία μόνο από αυτές τις εκατέρωθεν υποχρεώσεις, η σύμβαση πώλησης είναι, λόγω της εικονικότητας, άκυρη, θεωρούμενη γι' αυτό ως μη γενόμενη, αυτή δε η ακυρότητα επισύρει την ακυρότητα της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας λόγω του αιτιώδους χαρακτήρα της τελευταίας. Ως εκ τούτου, δεν είναι ανάγκη να προκύπτει και ο σκοπός για τον οποίο έγινε η ελαττωματική αυτή δήλωση, εκτός αν υποκρύπτει άλλη δικαιοπραξία και μόνο

για την έρευνα του κύρους ή μη αυτής σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο του ιδίου άρθρου. Καμία επιρροή δεν ασκεί επί του κύρους της καταρτισμένης σύμβασης πώλησεως το αν ο αγοραστής κατέβαλε πράγματι και με ποιο τρόπο το συμφωνημένο τίμημα, αφού αυτό μπορεί να χαριστεί ή να εξοφληθεί με δόση αντί καταβολής ή μπορεί η σχετική αξίωση να αποσβεσθεί με παραγραφή ή κατ' άλλο τρόπο. Απλώς το δικαστήριο κατά την έρευνα της ύπαρξης συναλλακτικής πρόθεσης των συμβαλλομένων, μπορεί να συναγάγει τεκμήριο ή επιχείρημα για το ότι η σύμβαση πώλησης δεν είναι εικονική ως προς το πρόσωπο του αγοραστή από το αποδεικνυόμενο γεγονός της καταβολής του τιμήματος από τον ίδιο....» (ΑΠ 323/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 1340/2008 ΕφΑΔ 2008, σελ. 1201, ΕφΠατρών 54/2007 ΕφΑΔ 2009, σελ. 278). **«...για την εικονικότητα της δικαιοπραξίας αρκεί το γεγονός ότι η δηλωθείσα βούληση των δικαιοπρακτούντων βαρύνεται με ελάττωμα, που συνίσταται στο ότι δεν αποσκοπεί πράγματι στην παραγωγή των εννόμων αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας που καταρτίζεται και ότι σε περίπτωση αναγνώρισης, με δικαστική απόφαση της εικονικότητας δικαιοπραξίας που έχει μεταγραφεί γιατί αφορά ακίνητο, η απόφαση αυτή σημειώνεται στο περιθώριο της δικαιοπραξίας αυτής, όχι προς τον σκοπόν ενάρξεως των αποτελεσμάτων της ακυρότητας από του χρόνου της σημειώσεως, αφού η ακυρότητα υπάρχει και χωρίς τη μεταγραφή, αλλά προς εξασφάλιση της δημοσιότητας και προστασίας των τρίτων...»** (ΑΠ 1276/2008, ΝΟΜΟΣ) **«...η έννοια της εικονικότητας είναι ορισμένη αφ' εαυτής και δεν απαιτείται, για την πληρότητα του ισχυρισμού περί εικονικότητας ορισμένης δικαιοπραξίας, αντιστοίχως δε και για την πληρότητα της αιτιολογίας της δικαστικής απόφασης που καταφάσκει την εικονικότητα, να περιέχεται και το στοιχείο ότι όλοι οι συμβαλλόμενοι ήσαν εν γνώσει της εικονικότητας κατά το χρόνο της κατάρτισης της δικαιοπραξίας, αφού αυτό, ως σύμφυτο με την έννοια της εικονικότητας, θεωρείται αυτονόητο ως συντρέχον** (ΑΠ 1169/2003, ΑΠ 874/96, ΑΠ 517/80)...» (ΑΠ 1659/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 799, ΝΟΜΟΣ) **«...η αναγνώριση της ακυρότητας δικαιοπραξίας λόγω εικονικότητας μπορεί να ζητηθεί και από τρίτο εφόσον υπάρχει έννομο συμφέρον, πράγμα που συμβαίνει όταν πρόκειται για αβεβαιότητα της σχέσης από την οποία δημιουργείται για τα συμφέροντα του τρίτου κίνδυνος είτε αυτός είναι άμεσος και επικείμενος είτε εξαρτάται από την συνδρομή και άλλου μελλοντικού περιστατικού από την αποτροπή του οποίου κατατείνει η ζητούμενη αναγνώριση της ακυρότητας** (ΕφΔωδ 85/1993 Αρμ ΜΗ.258)...» (ΕφΠατρών 369/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 7, ΝΟΜΟΣ) **ΥΠΟΚΡΥΠΤΟΜΕΝΗ ΑΛΛΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ** **«...κατά το αρθρ. 138 Α.Κ. δήλωση βουλήσεως που δεν έγινε σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά (εικονική) είναι άκυρη. Άλλη δικαιοπραξία που καλύπτεται κάτω από την εικονική είναι έγκυρη, αν τα μέρη την ήθελαν και συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για την σύστασή της. Με τη διάταξη αυτή γίνεται διάκριση της εικονικότητας σε απόλυτη, που επιφέρει την ακυρότητα ολόκληρης της εικονικής δικαιοπραξίας και σε σχετική η οποία επιφέρει την ακυρότητα της φανεράς δικαιοπραξίας που δεν έγινε στα σοβαρά, όχι όμως και εκείνης που υποκρύπτεται. Η τελευταία είναι έγκυρη αν συντρέχουν οι όροι που ορίζει η διάταξη, αν δηλαδή την ήθελαν τα μέρη και συντρέχουν οι όροι για τη σύστασή της. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι και όταν συντρέχει σχετική εικονικότητα, συντρέχει δε συγχρόνως στο πρόσωπο του συμβαλλομένου, κατά τις διατάξεις των αρθρ. 68 και 70 του Κ.Πολ.Δικ., έννομο συμφέρον, είναι δυνατή η έγερση αναγνωριστικής αγωγής με την οποία να ζητείται από τη μια πλευρά η αναγνώριση της φανεράς δικαιοπραξίας ως άκυρης λόγω εικονικότητας και από την άλλη η αναγνώριση της υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας, την οποία ήθελαν τα μέρη και συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις του νόμου, ως έγκυρης. Στην περίπτωση αυτή, αν η αγωγή αποδειχθεί βάσιμη, εκδίδεται απόφαση με ανάλογο διατακτικό που αναγνωρίζει την ακυρότητα της φανεράς και το κύρος και τη φύση της υποκρυπτόμενης δικαιοπραξίας (βλ. ΑΠ(ολ) 36/98, Δνη 99.40, ΑΠ. 1438/95, Δνη 98.554, 1363/91, Δνη 92.1197). Τέτοια δικαιοπραξία αποτελεί και η υπό την εικονική σύμβαση πώλησεως ακινήτου καλυπτόμενη σύμβαση δωρεάς, την οποία ήθελαν τα**

συμβαλλόμενα μέρη και τηρήθηκε ο απαιτούμενος γι' αυτήν συμβολαιογραφικός τύπος, εφόσον η κυριότητα του πράγματος μεταβιβάσθηκε δια της μεταγραφής του συμβολαίου στον δικαιούχο και κατά το φαινόμενο αγοραστή (βλ. ΑΠ. 253/92, Δνη 93.1312). **Πάντως, η σύμβαση πώλησεως δεν είναι άνευ ετέρου εικονική από μόνο το γεγονός ότι δεν καταβλήθηκε τίμημα, αφού αυτό μπορεί να χαρισθεί ή να εξοφληθεί με δόση αντί καταβολής ή η σχετική αξίωση να αποσβεσθεί με παραγραφή ή κατ' άλλον τρόπο.** Κατά την εξέταση όμως της υπάρξεως συναλλακτικής πρόθεσης των συμβαλλομένων το δικαστήριο μπορεί να συναγάγει τεκμήριο ή επιχείρημα για την εικονικότητα της συμβάσεως πώλησεως από την αποδεικνυόμενη μη καταβολή του τιμήματος (βλ. ΑΠ. 787/94, Δνη 95.840, 306/93, Δνη 94.1301, ΕφΑθ. 3271/98, Δνη 98.899, 8342/98, ΝοΒ 46.237). **Η κατ' αρθρ. 138 και 180 Α.Κ. ακυρότητα της δηλώσεως βουλήσεως ως εικονικής αφορά τη δημόσια τάξη και για τον λόγο αυτό η παραίτηση από αυτήν είναι ανίσχυρη** (βλ. ΑΠ. 1274/94, Δνη 96.608)...» (ΕφΠατρών 57/2001, ΝΟΜΟΣ) **ΕΙΚΟΝΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΤΟΥ ΑΓΟΡΑΣΤΗ** «...από τις διατάξεις των άρθρων 138 και 139 ΑΚ, οι οποίες ορίζουν η μὲν πρώτη ότι “Δήλωση βούλησης που δεν έγινε στα σοβαρά παρά μόνο φαινομενικά (εικονική) είναι άκυρη. Άλλη δικαιοπραξία που καλύπτεται κάτω από την εικονική είναι έγκυρη αν τα μέρη την ήθελαν και συντρέχουν οι όροι που απαιτούνται για τη σύστασή της”, η δε δεύτερη ότι “Η εικονικότητα δεν βλάπτει εκείνον που συναλλάχθηκε αγνοώντας την”, συνάγεται ότι σε περίπτωση εικονικότητας της σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης κατά κυριότητα ακινήτου ή του προσυμφώνου τέτοιας πώλησης και μεταβίβασης, η οποία εικονικότητα αφορά στο πρόσωπο του αγοραστή, για να ισχύει η σύμβαση και το προσύμφωνο όχι για τον φαινομενικά εμφανιζόμενο ως αγοραστή, αλλά για το καλυπτόμενο από εκείνον πρόσωπο, ήτοι τον πραγματικό αγοραστή, απαιτείται γνώση και αντίστοιχη συμφωνία όλων των εμπλεκομένων, δηλαδή του πωλητή, του φαινομενικού αγοραστή και του πραγματικού αγοραστή, ότι η σύμβαση ή το προσύμφωνο καταρτίζεται όχι με τον φαινομενικό αλλά με τον πραγματικό αγοραστή. Εξάλλου, καμία επιρροή δεν ασκεί επί του κύρους της έτσι καταρτιζόμενης συμβάσεως ή προσυμφώνου το αν το τίμημα οφείλεται εισέτι ή καταβλήθηκε στον πωλητή είτε από τον φαινομενικό αγοραστή είτε από τον πραγματικό αγοραστή είτε από τρίτον. Τέλος, όταν η εικονικότητα στη σύμβαση ή το προσύμφωνο αναφέρεται στο πρόσωπο του αγοραστή, η σύμβαση ή το προσύμφωνο είναι άκυρη και γι' αυτό θεωρείται σαν να μην έγινε ως προς τον φαινομενικό αγοραστή, ισχύοντας αντίστοιχα για τον πραγματικό αγοραστή, η ακυρότητα δε αυτή είναι απόλυτη, δηλαδή μπορεί να προταθεί από καθέναν που έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 180 ΑΚ και 68 και 70 ΚΠολΔ. Συνακόλουθα, για να είναι ορισμένη και άρα να προτείνεται παραδεκτά η ένσταση περί εικονικότητας μιας συμβάσεως πώλησεως και μεταβιβάσεως κατά κυριότητα ακινήτου ή του αντίστοιχου προσυμφώνου, ως προς το πρόσωπο του αγοραστή, πρέπει να μνημονεύεται σ' αυτήν εκτός άλλων, ότι υπήρξε σχετική συμφωνία μεταξύ του πωλητή, του φαινομενικού αγοραστή και του πραγματικού αγοραστή...» (ΑΠ 74/2006, ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 1383, ΝΟΜΟΣ). «...Από τη διάταξη όμως του άρθρου 138 παρ. 2 σε συνδυασμό και με τις διατάξεις των άρθρων 369, 513 και 1033 του ίδιου Κώδικα, που καθορίζουν τις προϋποθέσεις εγκυρότητας των συμβάσεων πώλησεως και μεταβιβάσεως, κατά κυριότητα, ακινήτου, προκύπτει ότι σε περίπτωση εικονικότητας της συμβάσεως πώλησεως ακινήτου και της τυχόν ενωμένης με εκείνη συμβάσεως μεταβιβάσεως, κατά κυριότητα, του πωλούμενου ακινήτου από τον πωλητή στον αγοραστή, η οποία εικονικότητα αφορά το πρόσωπο του αγοραστή, για να ισχύουν οι συμβάσεις αυτές όχι για τον εμφανιζόμενο ως αγοραστή αλλά για το καλυπτόμενο από εκείνον πρόσωπο, ουσιαστές στοιχείο είναι η συμφωνία ανάμεσα σε όλους τους εμπλεκόμενους, εικονικούς και πραγματικούς, ήτοι ανάμεσα στον πωλητή, στον εμφανιζόμενο ως αγοραστή και στο πρόσωπο που καλύπτεται από εκείνον, ότι οι πιο πάνω συμβάσεις καταρτίζονται, όχι με τον εμφανιζόμενο ως αγοραστή, αλλά με το καλυπτόμενο από εκείνον πρόσωπο, που είναι και ο αληθινός αγοραστής...» (ΑΠ

323/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 138, 180 και 513 Α.Κ. προκύπτει ότι, όταν η εικονικότητα στη σύμβαση πωλήσεως ακινήτου αναφέρεται στο πρόσωπο του αγοραστή, η σύμβαση αυτή είναι άκυρη, θεωρούμενη σαν να μην έγινε ως προς τον φαινομενικό αγοραστή και ισχύει και για τον κατά τη βούληση των συμβαλλομένων αληθινό αγοραστή. Η ακυρότητα αυτή είναι απόλυτη, δηλαδή μπορεί να προταθεί από καθένα που έχει έννομο συμφέρον (Ολ.ΑΠ. 32/1987)...» (ΑΠ 408/2002, ΝΟΜΟΣ). «...Τούτο συμβαίνει και όταν ο φαινόμενος αγοραστής κατά την κατάρτιση της συμβάσεως εκπροσωπήθηκε από άμεσο αντιπρόσωπο, οπότε τα ελαπώματα της βουλήσεως, συνεπώς και η εικονικότητα κρίνονται από το πρόσωπο του αντιπροσώπου, χωρίς να απαιτείται και έγκριση από τον πραγματικό αγοραστή. Περαιτέρω η κατ' άρθρο 138 ΑΚ εικονικότητα δύναται να αποδειχθεί με όλα τα κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ επιτρεπόμενα αποδεικτικά μέσα και με μάρτυρες, εφόσον αναφέρεται στο κύρος της δικαιοπραξίας και δεν πρόκειται για τροποποίηση αυτής ως προς το καθορισμένο από τα συμβαλλόμενα μέρη περιεχόμενό της, ώστε να απαιτείται ο οριζόμενος για τη δικαιοπραξία τύπος (ΑΠ 1403/2003 Δ/νη 45.1037, Νόμος, ΑΠ 430/2000 Δ/νη 41.1607, ΑΠ 289/1995 Δ/νη 38.1083, ΑΠ 1017/1978 ΝοΒ 24.302)...» (ΕφΛάρισας 137/2006, ΝΟΜΟΣ).

## **10. ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΜΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΓΓΡΑΦΟ**

«...Κατά το άρθρο 904 παρ. 1 και 2 περίπτ. δ ΚΠολΔικ εκτελεστοί τίτλοι, με βάση τους οποίους μπορεί να γίνει αναγκαστική εκτέλεση είναι, μεταξύ άλλων, και τα συμβολαιογραφικά έγγραφα. Κατά το άρθρο 915 ΚΠολΔικ "αναγκαστική εκτέλεση που αφορά απαίτηση υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία δεν μπορεί να γίνει πριν πληρωθεί η αίρεση ή περάσει η προθεσμία. Η πλήρωση της αίρεσης καθώς και η πάροδος της προθεσμίας, εφόσον η λήξη της δεν βρίσκεται ημερολογιακά, πρέπει να αποδεικνύεται με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο που έχει αποδεικτική δύναμη. Κατά το άρθρο 916 ΚΠολΔικ "αναγκαστική εκτέλεση δεν μπορεί να γίνει, αν από τον εκτελεστό τίτλο δεν προκύπτει η ποσότητα και η ποιότητα της παροχής". Κατά το άρθρο 918 παρ. 4 ΚΠολΔικ "απόγραφο δεν δίνεται αν δεν μπορεί να γίνει εκτέλεση σύμφωνα με τα άρθρα 915 έως 917. Κατά το άρθρο 921 ΚΠολΔικ "όταν σε αμφοτεροβαρείς συμβάσεις ο οφειλέτης έχει υποχρέωση παροχής, με τον όρο ότι ο δανειστής θα εκπληρώσει ταυτόχρονα την αντιπαροχή που τον βαρύνει, η αναγκαστική εκτέλεση δεν μπορεί να προχωρήσει πριν γίνει η προσφορά της αντιπαροχής στον οφειλέτη, εκτός αν αποδεικνύεται με έγγραφο, δημόσιο ή ιδιωτικό που έχει αποδεικτική δύναμη, ότι εκπληρώθηκε ήδη η αντιπαροχή ή ότι ο οφειλέτης περιήλθε σε υπερημερία αποδοχής". Τέλος κατά το άρθρο 924 εδ. α ΚΠολΔικ "η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης αρχίζει από την επίδοση σε εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση αντιγράφου του απογράφου με επιταγή για εκτέλεση και στην περίπτωση του άρθρου 915 και αντιγράφου του αποδεικτικού εγγράφου που αναφέρεται στο άρθρο αυτό. Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι για να είναι έγκυρη η επισπευδόμενη αναγκαστική εκτέλεση με βάση συμβολαιογραφικό έγγραφο ως εκτελεστό τίτλο πρέπει η απαίτηση να είναι βέβαιη, δηλαδή να μην τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία και εκκαθαρισμένη, δηλαδή να προκύπτει το ποσό και τον ποιόν αυτής. Όταν η πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης, του όρου ή της προθεσμίας, από την οποία εξαρτάται η απαίτηση, δεν προκύπτει από τον εκτελεστό τίτλο (συμβολαιογραφικό έγγραφο), τότε οφείλει ο επισπεύδων, με ποινή ακυρότητας της εκτέλεσης, που υφίσταται ανεξαρτήτως βλάβης του οφειλέτη, να κοινοποιήσει στον τελευταίο μαζί με το αντίγραφο του απογράφου με επιταγή προς εκτέλεση και αντίγραφο δημόσιου ή ιδιωτικού εγγράφου από το οποίο αποδεικνύεται η πλήρωση της αιρέσεως ή προθεσμίας, εφόσον αυτές δεν προκύπτουν ημερολογιακώς (ΑΠ 189/1998 ΕΔ 39.828, 753/1994 ΕΔ 36.841) και με την προϋπόθεση ότι σε δίκη θα έφερε το βάρος απόδειξης αυτών των

γεγονότων (βλ. Πρακτικά Αναθ. Επιτρ. Σχ. ΚΠολΔικ σελ. 411, Κ. Μπέη Δ. 24.624, Εφ.Αθ. 5667/1995 ΕΔ 38.1619). Κατά τον ίδιο τρόπο αποδεικνύεται (με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο) και η εκπλήρωση της αντιπαροχής που βαρύνει το δανειστή αμφοτεροβαρούς σύμβασης, όταν επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος του οφειλέτη, όπως και η περιέλευση του οφειλέτη σε υπερημερία αποδοχής της αντιπαροχής του δανειστή, ενώ ως προς την κρίση, αν μικρές παρεκκλίσεις από την προσδιορισμένη με τη σύμβαση, κατά ποσό και ποιό, παροχή ή αντιπαροχή δεν συνιστούν κακή εκπλήρωση, εφαρμόζεται και η ερμηνευτική διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ (ΑΠ 648/1996 ΕΔ. 39.1567). Στον αποδεικτικό πιο πάνω περιορισμό εμπίπτει, όταν επισπεύδεται αναγκαστική εκτέλεση με συμβολαιογραφικό έγγραφο ως εκτελεστό τίτλο για απαίτηση εξαιτίας παράβασης συμβατικών όρων, η βεβαίωση της παράβασης των όρων και οι συναφείς συμφωνίες κατάπτωσης της ποινικής ρήτρας ή επιστροφής αρραβώνα ή υπαναχώρησης, που έχουν τεθεί ως συνέπειες της αδυναμίας ή πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής ή παράβασης όρων της σύμβασης (βλ. Ι. Μπρίνια τομ. Ι, άρθρο 915 παρ. 71 σελ. 202, Εφ.Πειρ. 332/1991 ΕΔ. 36.841, ΕΑ 1042/1972 Αρχ.Νομ. ΚΕ 312, 2248/1973 ΝοΒ 21.1361)...» (ΕφΛαρ 325/2004, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 11691/1988 Αρχ.Νομ 1989, τ. Μ, σελ. 462, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΡόδου 145/2006, ΝΟΜΟΣ) **«...εκτελεστός τίτλος δεν είναι κάθε συμβολαιογραφικό έγγραφο, αλλά μόνον όσα περιέχουν αξίωση δεκτική εκτέλεσης.** Η εν λόγω απαίτηση μπορεί να απορρέει από σύμβαση (λ.χ. πώληση, δάνειο, μίσθωση κ.λπ.), ή, όταν επιτρέπεται από το νόμο, από μονομερή δικαιοπραξία (π.χ. δημόσια διαθήκη, προκήρυξη), **χωρίς μάλιστα να απαιτείται να περιέχουν ρήτρα εκτελεστότητας.** Οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο όροι γέννησης της εκτελούμενης αξίωσης, πρέπει να προκύπτουν από το εκτελούμενο συμβόλαιο. Τα συμβολαιογραφικά έγγραφα είναι εκτελεστά όχι μόνο για χρηματικές απαιτήσεις, αλλά και για μη χρηματικές, όπως για αξιώσεις προς παράδοση ή απόδοση του πράγματος, εκτελούνται δε μόνον όταν η απαίτηση είναι βεβαία και εκκαθαρισμένη, υπό την έννοια των άρθρων 915, 916 και 921 παρ. 4 ΚΠολΔ (Βλ. ΑΠ 1600/1992 ΕλλΔνη 35.392, ΕφΑθ 11643/1995 ΕλλΔνη 38.1620, 1141/1995 ΕλλΔνη 37.1626, 2881/1993 ΕλλΔνη 35.455, 7210/1982 ΝοΒ 31.370, 191/1976 Αρμ Λ.579, Ι. Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεσις, έκδ. Β', υπ' άρθρο 904 παρ. 24, Γέσιου-Φαλτσή, Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης, Γεν. Μέρος, έκδ. 1998, σελ. 305 επ., Κ. Μπέη, ΚΠολΔ, υπ' άρθρο 904, αρ. 66 επ., Β. Βαθρακοκοίλη, ΚΠολΔ, υπ' άρθρο 904, σελ. 61 επ., Β. Μπρακατσούλα, Αν. Εκτέλεση, έκδ. 1993, σελ. 89 επ.)...» (ΑΠ 909/2006 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 284, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 305/2004 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ 1433, ΕφΑθ 3678/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 1118, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΡόδου 2514/2007, ΝΟΜΟΣ) **«...Από τις διατάξεις των άρθρων 904 και 918 ΚΠολΔ συνάγεται ότι ο συμβολαιογράφος, για την περιαφή του τύπου εκτέλεσης στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, πρέπει να εξετάζει μόνο αν αυτά αποτελούν κατά νόμο τίτλο εκτελεστό και φέρουν τα τυπικά στοιχεία τούτου. Αν υπάρχει η συνδρομή αυτών των προϋποθέσεων, είναι υποχρεωμένος να χορηγήσει στον έχοντα έννομο συμφέρον αιτούντα, το σχετικό κατά περίπτωση απόγραφο. Εξάλλου, τα συμβολαιογραφικά έγγραφα είναι εκτελεστά όχι μόνο για χρηματικές απαιτήσεις αλλά και για μη χρηματικές απαιτήσεις, όπως για αξιώσεις προς παράδοση ή απόδοση πράγματος - πώληση, μίσθωση - (Φραγκίστας- Φαλτσή, Το δίκαιο της αναγκαστικής εκτέλεσης, έκδοση 2η σελ.81-82). Σε περίπτωση δε που ο συμβολαιογράφος αρνηθεί την έκδοση του, αυτός που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προσφύγει στο Μονομελές Πρωτοδικείο, το οποίο δικάζον κατά την ειδική διαδικασία των διατάξεων των άρθρων 686 επ. ΚΠολΔ, λύνει τη σχετική διαφωνία περιοριζόμενο στην εξέταση μόνο των προϋποθέσεων, με βάση τις οποίες εκδίδεται αυτό, ενώ η αμφισβήτηση του κύρους του εγγράφου, λόγω μη συνδρομής των διαδικαστικών και ουσιαστικών προϋποθέσεων έκδοσης του, απόκειται στους διαδίκους με τις δίκες περί την εκτέλεση. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση του απογράφου, το δικαστήριο δεν εκδίδει το ίδιο απόγραφο, αλλά διατάζει τον**

**αρνούμενο συμβολαιογράφο να το χορηγήσει.** (Μπρίνιας, Αναγκαστική εκτέλεση άρθρο 918, σελ. 231, Φραγκίστας - Φαλτσή, Το δίκαιο της αναγκαστικής εκτέλεσης 2η έκδοση, σελ. 174). Εξάλλου, κατά τα άρθρα 904, 915, 918, και 921 παρ. 4 ΚΠολΔ, ο εκτελεστός τίτλος, ο οποίος δύναται να είναι και το συμβολαιογραφικό έγγραφο, πρέπει να περιέχει βέβαιη και εκκαθαρισμένη απαίτηση, έννομο δε συμφέρον για την έκδοση του απογράφου τούτου, έχει προεχόντως, ο δικαιούμενος να προβεί σε αναγκαστική εκτέλεση (Μπρίνιας, Αναγκ. εκτέλεση 1978, άρθρο 918, παρ. 84 σελ.228 επ.). (ΜΠΧανίων 447/2005 ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Αν η κυρία σύμβαση, ο χρόνος εκπληρώσεως και η ρήτρα αποδεικνύονται από συμβολαιογραφικό έγγραφο, που είναι τίτλος εκτελεστός, κατά το άρθρο 904 παρ. 2 περ. δ' ΚΠολΔ, **ο δανειστής μπορεί να ζητήσει απόγραφο και να επιδώσει επιταγή, κάτω από αντίγραφο του απογράφου, κατά τα άρθρα 918 παρ. 1 και 2 περιπτ. γ' σε συνδ. προς 924 ΚΠολΔ.** Η απαίτηση της ποινής στην περίπτωση αυτή δεν τελεί υπό αίρεση ούτε έχει έδαφος εφαρμογής το άρθρο 915 σε συνδ. με το άρθρο 924 ΚΠολΔ. **Ο οφειλέτης δικαιούται με ανακοπή να προβάλει τις ενστάσεις του, λ.χ. ότι εκπλήρωσε εγκαίρως την παροχή ή ότι η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονότα για τα οποία δεν ευθύνεται (ΑΚ 342) ή ότι η ποινή είναι υπέρμετρη (ΑΚ 409), οι οποίες (ενστάσεις) είναι παραδεκτές** (ΕφΑθ 8398/1982 ό.π.)...» (ΕφΔωδ 28/2006, ΝΟΜΟΣ) «...Αν η πλήρωση της αίρεσης ή του όρου ή η πάροδος της προθεσμίας δεν μπορεί να βρεθεί ημερολογιακώς, απαιτείται απόδειξη αυτών με δημόσιο ή ιδιωτικό έγγραφο, το οποίο πρέπει να κοινοποιείται μαζί με το αντίγραφο από το απόγραφο του εκτελεστού τίτλου (συμβολαιογραφικού εγγράφου) με επιταγή προς εκτέλεση...» (ΑΠ 753/1994 ΕλλΔνη 1995, τ. 36, σελ. 841, ΝΟΜΟΣ) «...Από τις ΚΠολΔ 915, 916, 924, συνάγεται ότι απαιτείται, προκειμένου να γίνει αναγκαστική εκτέλεση, να προκύπτει από τον εκτελεστό τίτλο η ποσότητα και ποιότητα της παροχής και επομένως για την εγκυρότητα της επιταγής προς εκτέλεση και την ενέργεια της αναγκαστικής εκτέλεσης, η παροχή, δηλαδή το αντικείμενο της απαίτησης του επισπεύδοντος και κατά νομική ακολουθία το αντικείμενο της υποχρέωσης του καθ' ου η εκτέλεση, προς προστασία του οποίου έχει τεθεί η διάταξη, πρέπει να είναι εκκαθαρισμένη μέσα στον εκτελεστό τίτλο, χωρίς την ανάγκη συνεκτίμησης και άλλων εγγράφων δημοσίων ή ιδιωτικών με δεσμευτική αποδεικτική δύναμη, κατ' απόκλιση της ΚΠολΔ 915, για το χαρακτηρισμό της εκτελούμενης απαίτησης ως βέβαιης. Δεν αποκλείεται η έγκαιρη επίσπευση της εκτέλεσης, παρά το μη προσδιορισμό του ποσού της παροχής στον εκτελεστό τίτλο, αν κατά την σύνταξη της επιταγής είναι δυνατός ο καθορισμός αυτός με αριθμητική εργασία η λογιστική, με βάση τα στοιχεία του τίτλου, πλην όμως αποκλείεται οποιαδήποτε συμπλήρωση που βρίσκεται εκτός του εκτελεστού τίτλου και δεν μπορεί, κατ' απόκλιση της ΚΠολΔ 915, η αοριστία αυτή να συμπληρωθεί με την επίδοση άλλου εγγράφου που αποδεικνύει το εκκαθαρισμένο...» (ΜΠΠειρ 5949/2006 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ 367, ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ 1094, ΝΟΜΟΣ) «...από τον συνδυασμό των άρθρων 933 παρ. 4, 915 και 924 εδ α' του Κ.Πολ.Δικ. προκύπτει ότι επί πωλήσεως οριστικής ή προσυμφώνου πωλήσεως πράγματος με συμβολαιογραφικό έγγραφο, η νομή και κατοχή του οποίου παραδόθηκε στο αγοραστή με την διαλυτική αίρεση της πληρωμής του τιμήματος στη συμφωνημένη προθεσμία, εάν επισπεύδεται με βάση το πωλητήριο συμβόλαιο αναγκαστική εκτέλεση προς ικανοποίηση της απαιτήσεως του πωλητή κατά του αγοραστή προς απόδοση του ακινήτου, η γένεση της οποίας εξαρτήθηκε συμβατικώς από την πλήρωση της ως άνω διαλυτικής αίρεσης και ο καθού η εκτέλεση ασκήσει ανακοπή κατά το άρθρο 933 του Κ.Πολ.Δικ., ο ισχυρισμός του ανακόπτοντος ότι εξεπλήρωσε την οφειλή του και ματαιώθηκε έτσι οριστικώς η πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης από την οποία εξαρτήθηκε η γέννηση της οποίας εξαρτήθηκε συμβατικώς από την πλήρωση της ως άνω διαλυτικής αίρεσης και ο καθού η εκτέλεση ασκήσει ανακοπή κατά το άρθρο 933 του Κ.Πολ.Δικ., ο ισχυρισμός του ανακόπτοντος ότι εξεπλήρωσε την οφειλή του και ματαιώθηκε έτσι οριστικώς η πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης, από την οποία εξαρτήθηκε η γέννηση της απαίτησης του επισπεύδοντος, δεν υπόκειται στον αποδεικτικό περιορισμό του

άρθρου 933 παρ. 4 του Κ.Πολ.Δικ., αφού δεν αφορά στην απόσβεση της απαίτησης του επισπεύδοντος για την οποία επισπεύτηκε η εκτέλεση αλλά στη ματαίωση (διακώλυση) της γέννησής της. Εξάλλου, κατά τα άρθρα 415, 418, 422, 423 του ΑΚ και 338 παρ. 1 του Κ.Πολ.Δικ., εάν ο οφειλέτης αντιτάσσει την ένσταση απόσβεσης του επίδικου χρέους με καταβολή και ο ενάγων δανειστής δεν επικαλεσθεί την ύπαρξη άλλων ομοειδών χρεών, οπότε μπορεί να γεννηθεί ζήτημα καταλογισμού της παροχής στα περισσότερα χρέη, κατά τους ορισμούς και τις προϋποθέσεις των άρθρων 422, 423 του ΑΚ, αρκεί για την ευδοκίμηση της ένστασης αυτής η απόδειξη της καταβολής, έστω και αν κατ' αυτήν ο οφειλέτης δεν όρισε ειδικώς ότι ενήργησε προς απόσβεση του συγκεκριμένου επίδικου χρέους...» (ΑΠ 1007/1995, ΝΟΜΟΣ) «...Μόνο το γεγονός ότι, για να μπορεί να εκτελεσθεί ... συμβολαιογραφικό έγγραφο πρέπει να εξοπλιστεί με τον εκτελεστήριο τύπο, που δίνεται από το δικαστή του μονομελούς πρωτοδικείου (άρθρο 218 ΚΠολΔ), οι πράξεις δε της εκτελέσεως ενεργούνται από κρατικά όργανα, δεν μεταβάλλει τα πράγματα, αφού εδώ δεν πρόκειται για το κύρος των πράξεων των εν λόγω κρατικών οργάνων αλλά για το υποστατό της απαιτήσεως, τα μέρη δε δικαιούνται και κατά το στάδιο της εκτελέσεως να συμβιβάζονται ως προς την απαίτηση και τις κατ' αυτής ενστάσεις αλλά και να καταργούν την αναγκαστική εκτέλεση, η οποία έχει μεν δημόσιο χαρακτήρα, υπόκειται όμως σε πολύ μεγάλο βαθμό στη κυριαρχία των μερών...» (ΑΠ 1328/2001, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΚΗΡΥΞΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΟΥ ΑΛΛΟΔΑΠΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ** «...Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 57 παρ. 1 του υπ' αριθ. 44/2001 Κανονισμού του Συμβουλίου "για τη διεθνή δικαιοδοσία, την αναγνώριση και την εκτέλεση αποφάσεων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις", που άρχισε (κατά το άρ. 76 του κανονισμού) να ισχύει από 1.3.2002 και αντικατέστησε (κατά το άρ. 69) τη σύμβαση μεταξύ της Ελλάδας και της Γερμανίας, για την αμοιβαία αναγνώριση και εκτέλεση δικαστικών αποφάσεων, συμβιβασμών και δημοσίων εγγράφων σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις, που υπογράφηκε στην Αθήνα στις 4 Νοεμβρίου 1961, "τα δημόσια έγγραφα, που έχουν εκδοθεί και είναι εκτελεστά σε κράτος μέλος, περιβάλλονται κατόπιν αιτήσεως τον εκτελεστήριο τύπο σε άλλο κράτος μέλος κατά τη διαδικασία των άρθρων 38 και επόμενα". Η σχετική αίτηση υποβάλλεται στο Μονομελές Πρωτοδικείο (άρ. 39 παρ. 1, σε συνδυασμό με το παράρτημα II του κανονισμού) του τόπου κατοικίας του προσώπου, κατά του οποίου ζητείται η εκτέλεση ή του τόπου της εκτέλεσης (άρ. 29 παρ. 2 του κανονισμού). Αυτός που ζητεί την κρίση της εκτελεστότητας οφείλει να προσκομίσει αντίγραφο του δημοσίου εγγράφου, το οποίο να συγκεντρώνει τις αναγκαίες προϋποθέσεις γνησιότητας (άρ. 53 παρ. 1) με επίσημη μετάφρασή του, επικυρωμένη από πρόσωπο που έχει σε ένα από τα κράτη μέλη τη σχετική εξουσία (άρ. 55 παρ. 2), καθώς και τη βεβαίωση που προβλέπεται στο άρθρο 57 παρ. 4. Σύμφωνα με το άρ. 41, σε συνδυασμό με το άρ. 57 του κανονισμού, το δημόσιο έγγραφο κηρύσσεται εκτελεστό ευθύς ως ολοκληρωθούν οι διατυπώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 53, ενώ δεν προβλέπεται γνωστοποίηση της αιτήσεως και της δικασίμου στον καθού η εκτέλεση, ο οποίος και αν ακόμη λάβει γνώση της διαδικασίας δεν δικαιούται να παραστεί στη δίκη, ούτε να υποβάλει στο στάδιο αυτό παρατηρήσεις και ισχυρισμούς, με αποτέλεσμα να αποκλείεται έτσι η παρέμβασή του και η σχετική διαδικασία να χαρακτηρίζεται από έλλειψη αντιδικίας (ΕφΑθ 3209/2006 ΕλλΔνη 2007.274, ΕφΑθ 8237/2004 ΕλλΔνη 2005.1530). Περαιτέρω, το δημόσιο έγγραφο κηρύσσεται εκτελεστό, χωρίς να προηγείται έλεγχος για το αν η εκτέλεσή του αντίκειται στη δημόσια τάξη του κράτους - μέλους εκτελέσεως, ενώ ο σχετικός έλεγχος γίνεται από το δικαστήριο, ενώπιον του οποίου ασκείται το προβλεπόμενο από τον κανονισμό ένδικο μέσο (προσφυγή ενώπιον του Εφετείου και αναίρεση κατά τις διακρίσεις των άρθρων 43 και 44), το οποίο δύναται να απορρίψει ή να ανακαλέσει την κήρυξη εκτελεστότητας...» (ΜΠΠρέβεζας 93/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 1390, ΝΟΜΟΣ). «...Η ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη είναι τίτλος εκτελεστός κατά το γερμανικό δίκαιο (αρθρ. 794 παρ. 1 περ. 5 του γερμανικού Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας), όπως είναι τίτλος

εκτελεστός και κατά το ελληνικό δίκαιο (άρθρ. 904 παρ. 1δ' ΚΠολΔ) και δεν είναι αντίθετη προς τα χρηστά ήθη ή προς την ημεδαπή δημόσια τάξη. Ειδικά ως προς το τελευταίο (ημεδαπή δημόσια τάξη) πρέπει να σημειωθεί ότι **η, κατά τις διατάξεις των άρθρων 323 αρ. 5 και 905 παρ. 2 ΚΠολΔ, έννοια της δημόσιας τάξης είναι η του άρθρου 33 ΑΚ** (Μπέης, ΠολΔικ 6, 1317 επ., Σινανιώτης, ΠολΔ, σελ. 119 επ.), αλλοδαπός δε τίτλος (όπως το ανωτέρω συμβολαιογραφικό έγγραφο) περί οφειλής ξένου νομίσματος (όπως εδώ μάρκα) δεν αντίκειται στην ελληνική νομισματική νομοθεσία και αν ακόμη η νομοθεσία αυτή θεωρηθεί ότι εμπίπτει στη δημόσια τάξη, διότι με αυτόν (αλλοδαπό τίτλο) δεν θίγεται το εθνικό νόμισμα ούτε μειώνεται το συναλλαγματικό απόθεμα, αφού η πληρωμή θα γίνει σε δραχμές (βλ. Βαθρακοκόλη, Αναλυτική Ερμηνεία - Νομολογία Αστικού Κώδικα, έκδ. 1989, άρθρ. 291, σελ. 433, και ιδίου Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, έκδ. 1997, άρθρ. 917, σελ. 216)...» (ΜΠΚαβάλας 359/1997 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 349, ΝΟΜΟΣ). «...με τον ισχύοντα ΚΠολΔ ο καθ' ού η αίτηση, για κήρυξη στην ημεδαπή αλλοδαπού εκτελεστού τίτλου σύμφωνα με το άρθρ. 905 αυτού, δεν δικαιούται να προβάλλει στη σχετική δίκη ενστάσεις κατά της απαιτήσεως στην ικανοποίηση της οποίας αποβλέπει ο εκτελεστός τίτλος διακωλυτικές της γενέσεώς της ή της ασκήσεώς της, ή καταλυτικές αυτής, όχι μόνο διότι στο άρθρ. 905 ΚΠολΔ δεν επαναλήφθηκε η αντίθετη ρύθμιση του άρθ. 860 της καταργηθείσας Πολιτικής Δικονομίας, αλλά κυρίως διότι τόσο η φύση της ειδικής διαδικασίας της εκούσιας δικαιοδοσίας των άρθ. 740 επ., κατά την οποία εκδικάζεται η αίτηση κηρύξεως εκτελεστού αλλοδαπού εκτελεστού τίτλου, όσο και η διάρθρωση των αντιρρήσεων κατά της εκτελέσεως, οι οποίες εισάγονται μόνο με την ανακοπή του άρθρ. 933 του ίδιου κώδικα, αποκλείουν την εισαγωγή των, κατά το ουσιαστικό δίκαιο, καταργητικών της ισχύος του αλλοδαπού τίτλου λόγων ενώπιον του κατά το άρθρ. 905 παρ. 1 αρμοδίου δικαστηρίου, το οποίο δεν δικάζει διαγνωστικά την κατά του οφειλέτη απαίτηση του δανειστή, αλλά λαμβάνει απλώς ρυθμιστικό μέτρο της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης, αναγνωρίζοντας στο δανειστή την κατά της ημεδαπής Πολιτείας αξίωση προς παροχή έννομης προστασίας υπό τη μορφή της αναγκαστικής εκτελέσεως. Εξάλλου το άρθ. 905 ΚΠολΔ δεν θέτει ως αυτοτελή προϋπόθεση τη μη ύπαρξη λόγων που καταργούν την ισχύ του τίτλου (Ι. Μπρίνιας, Αναγκ. Εκτέλ., άρθ. 905 παρ. 3γ', σελ. 101, Κ. Μπέη, Αι διαδικασίαι ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου, σελ. 620 επ.). Ενόψει αυτών, ο μοναδικός λόγος της εφέσεως, με τον οποίο ο εκκαλών - καθ' ού η αίτηση οφειλέτης προβάλλει ουσιαστικές ενστάσεις κατά της εκτελέσεως του τίτλου, ήτοι του αλλοδαπού εκτελεστού γερμανικού συμβολαίου, και ειδικότερα ότι υπέγραψε αυτός με το οποίο αναγνώρισε ανύπαρκτη απαίτηση της εφεσίβλητης κατ' αυτού λόγω πλάνης εκ του ότι δεν γνώριζε τη γερμανική γλώσσα, αλλά και λόγω απάτης, απαράδεκτα προβάλλεται σ' αυτήν τη δίκη και ως εκ τούτου είναι απορριπτέος...» (ΕφΘεσ 2056/1992 Αρμ 1992, τ. ΜΣΤ, σελ. 821, ΝΟΜΟΣ) **ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΕΓΓΡΑΦΟΥ ΚΑΤΑ ΟΤΑ – ΔΗΜΟΣΙΟΥ** «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ Α-274), "το Δημόσιο, οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης και τα λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου έχουν υποχρέωση να συμμορφώνονται χωρίς καθυστέρηση προς τις δικαστικές αποφάσεις και να προβαίνουν σε όλες τις ενέργειες που επιβάλλονται για την εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτής και για την εκτέλεση των αποφάσεων. Δικαστικές αποφάσεις κατά την έννοια του προηγούμενου εδαφίου είναι όλες οι αποφάσεις των διοικητικών, πολιτικών, ποινικών και ειδικών δικαστηρίων που παράγουν υποχρέωση συμμόρφωσης ή είναι εκτελεστές κατά τις οικείες δικονομικές διατάξεις και τους όρους που κάθε απόφαση τάσσει". Ενώ με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου, όπως προστέθηκε με το άρθρο 20 Ν. 3301/2004, (ΦΕΚ Α' 263/23.12.2004), ορίζεται ότι "δεν είναι δικαστικές αποφάσεις κατά την έννοια του παρόντος και δεν εκτελούνται οι εκτελεστοί τίτλοι που αναφέρονται στις περιπτώσεις των εδαφίων γ'-ζ' της παρ. 2 του άρθρου 904 Κ.Πολ.Δ. πλην των κηρυχθεισών εκτελεστών αλλοδαπών δικαστικών αποφάσεων". Επειδή στο κανονιστικό περιεχόμενο του καθιερούμενου από τα άρθρα 20 παρ. 1 του Συντάγματος και 6 παρ. 1 της Ε.Σ.Δ.Α., θεμελιώδους



δικαιώματος της δικαστικής προστασίας, περιλαμβάνεται, εκτός από την οριστική και προσωρινή δικαστική προστασία και η αναγκαστική εκτέλεση, ως ισότιμη μορφή δικαστικής προστασίας και ως αναγκαία αυτοτελής δικονομική προέκταση του ουσιαστικού δικαιώματος και όχι αποκλειστικά ως προέκταση κάποιας διαγνωστικής διαδικασίας. Έτσι, **με τις ανωτέρω διατάξεις, οι οποίες υπερσχύουν των διατάξεων του Ν. 3068/2002, δεν κατοχυρώνεται απλώς η εκτελεστικότητα των δικαστικών αποφάσεων, αλλά η αναγκαστική εκτέλεση, ως έκφανση του δικαιώματος δικαστικής προστασίας.** Τούτο έχει την έννοια ότι η αναγκαστική εκτέλεση, ως αντικείμενο του δικαιώματος παροχής δικαστικής προστασίας, αφορά στην υποχρέωση της πολιτείας όπως, προς αποτροπή της αυτοδικίας, παρέχει, με τα αρμόδια όργανά της, την προσήκουσα συνδρομή, για τη λήψη των εξαναγκαστικών εκείνων μέσων, ώστε να διαμορφωθεί η κατά νόμο αποκατάσταση κατά τρόπο συνάδοντα με το περιεχόμενο της ενσαρκούμενης στον εκτελεστό τίτλο ουσιαστικής αξίωσης. Είναι δε αδιάφορο το θεμέλιο στο οποίο στηρίζεται αυτή η μετάβαση: είτε δηλαδή η αναγκαστική εκτέλεση διεξάγεται με βάση εκτελεστό τίτλο που είναι δικαστική (ή διαιτητική) απόφαση είτε με βάση τους άλλους αναφερόμενους στα άρθρα 904, 905 του Κ.Πολ.Δ. εκτελεστούς τίτλους, γιατί η έννομη τάξη δεν αρκεί να αναγνωρίζει απλώς δικαιώματα, αλλά πρέπει και να εξασφαλίζει και τον τρόπο αναγκαστικής ικανοποίησής τους (πραγμάτωσης του δικαιώματος), για την ύπαρξη και το περιεχόμενο των οποίων τα ενδιαφερόμενα μέρη, σε περίπτωση αμφισβήτησης, μπορούν να προσφύγουν στη δικαστική διάγνωση, είτε πριν, είτε μετά την έναρξη της εκτελεστικής διαδικασίας. **Κατά συνέπεια επιτρέπεται αναγκαστική εκτέλεση κατά του Δημοσίου και των λοιπών νομικών προσώπων, στα οποία έχουν επεκταθεί τα προνόμια αυτού, για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων που πηγάζουν από κάθε αιτία, με βάση τους αναφερόμενους στον Κ.Πολ.Δ. εκτελεστούς τίτλους (άρθρα 904, 905), ενόψει και της δυνατότητας καθοριστικής επέμβασης της δικαιοδοτικής λειτουργίας στις περιπτώσεις που αναφύονται αμφισβητήσεις κατά τη διάρκεια της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης.** Σημειωτέον ότι ναι μεν οι τίτλοι αυτοί εξαιρούνται από το άρθρο 1 του Ν. 3068/2002 "Συμμόρφωση της Διοίκησης προς τις δικαστικές αποφάσεις πλην τούτο δεν μεταβάλλει τα πράγματα. Κατ' ακολουθίαν υπάρχει υποχρέωση της Διοίκησης να συμμορφώνεται και στους ανωτέρω εκτελεστούς τίτλους, αφού παρέχεται η δυνατότητα υλοποίησης αυτών με την αναγκαστική εκτέλεσή τους, κατ' εφαρμογή της εγγυώμενης από τα άρθρα 20 παρ. 1 του Συντάγματος και 6 παρ. 1 της Ε.Σ.Δ.Α. πραγμάτωσης των προβλεπόμενων από την έννομη τάξη δικαιωμάτων (βλ. ΕΣ (ΠΡΑΚΤ) 19-3/2003 ΕΔΚΑ 2003.606). Τέλος κατά το άρθρ. 7 παρ. 2 του Ν.Δ 496/1974 "περί λογιστικού των ν.π.δ.δ." ο νόμιμος και ο της υπερημερίας τόκος κάθε οφειλής του νομικού προσώπου ορίζεται σε 6% ετησίως, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά με σύμβαση ή ειδικό νόμο και αρχίζει από της επιδόσεως της αγωγής. Η ως άνω διάταξη ενέχεται ότι αντιβαίνει στα άρθρα 4 παρ. 1 και 20 παρ. 1 του Συντάγματος 6 και 14 της Ε.Σ.Δ.Α και 2 παρ. 3α και β', 14 παρ. 1 και 26 του Διεθνούς Συμφώνου για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα (Ν. 2462/1997), διότι θεσπίζει άνιση προνομιακή μεταχείριση των ν.π.δ.δ. σε σχέση με τους ιδιώτες αντιδίκους του, χωρίς να δικαιολογείται τούτο από λόγους δημοσίου συμφέροντος. Ανακύπτει έτσι το νομικό ζήτημα της αντιθέσεως ή μή της εν λόγω διατάξεως προς τις προαναφερόμενες διατάξεις του Συντάγματος, της ΕΣΔΑ και του Διεθνούς Συμφώνου για τα ατομικά και πολιτικά δικαιώματα. Για το παραπάνω ζήτημα είχαν υποστηριχθεί σε παρόμοιες ή παρεμφερείς περιπτώσεις οι ακόλουθες απόψεις **α)** Με την 3651/2002 απόφαση του Σ.Τ.Ε. κρίθηκε ότι η πανομοιότυπη διάταξη του άρθρ. 21 του Κώδικα νόμων περί δικών του Δημοσίου (κ.δ. της 26-6/ 10.7.1944) **αντίκειται** στα άρθρα 4 παρ. 1, 20 παρ. 1 του Συντάγματος, 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ και 1 του πρώτου προσθέτου πρωτοκόλλου αυτής. **β)** Η πλειοψηφία της 804/2002 αποφάσεως του Α.Π. δέχθηκε αντίθετα την συνταγματικότητα της πιο πάνω διατάξεως του άρθρου 21 του Κώδικα νόμων περί δικών Δημοσίου με την αιτιολογία ότι δεν παραβιάζεται με αυτή η αρχή

της αναλογικότητας (η παραβίαση της αρχής της ισότητας δεν ερευνήθηκε λόγω αοριστίας του σχετικού λόγου της αναιρέσεως). γ) Με την 11/2003 απόφαση της Ολομελείας του Α.Π. κρίθηκε στο παρεμφερές ζήτημα της συνταγματικότητας του άρθρου 52 παρ. 3 του Ν.Δ. 496/1974 που προβλέπει την αυτεπάγγελτη λήψη υπόψη από το δικαστήριο της ενστάσεως παραγραφής των αξιώσεων κατά των ν.π.δ.δ., ότι η διάταξη αυτή δεν παραβιάζει την αρχή της συνταγματικότητας, διότι δικαιολογείται από λόγους δημοσίου συμφέροντος. δ) Η ίδια ως άνω άποψη έγινε δεκτή με την 3850/2000 απόφαση του Σ.Τ.Ε για την όμοια ρύθμιση του άρθρου 96 του Ν.Δ. 321/1969, με την αιτιολογία όμως ότι η εν λόγω ρύθμιση δικαιολογείται από την διαφορετική φύση των αξιώσεων και την ιδιαίτερη θέση και οργάνωση του Δημοσίου...» (ΜΠΗρακλ 3878/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 443, ΝΟΜΟΣ). **ΕΠΑΝΑΦΟΡΑ ΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΡΟΤΕΡΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 523 παρ. 3, 550, 579 παρ. 2, 914 και 940 ΠολΔ συνάγεται, ότι η επαναφορά των πραγμάτων στην προ της εκτελέσεως κατάσταση μπορεί να διαταχθεί μόνο αν η εκτέλεση έγινε δυνάμει δικαστικής αποφάσεως, η οποία μετά την εκτέλεση απέβαλε για οποιονδήποτε λόγο την ισχύ της, όχι δε και όταν η εκτέλεση έγινε δυνάμει συμβολαιογραφικού εγγράφου (ΕφΑθ 6458/1978 ΝοΒ 27.586 επ. πρβλ. ΑΠ 456/1959 ΝοΒ 8.307, υπό το όμοιο με το άρθρο 914 ΠολΔ άρθρο 766 Α της προϊσχύουσας ΠολΔικ, πρβλ ΕφΑθ 72/1978 ΕΛΔ 19, σ. 208, πρβλ. Μπρίνια, Αναγκαστική εκτέλεση υπό το άρθρο 914 παρ. 66), δεδομένου ότι όλες αυτές οι διατάξεις ομιλούν περί εκτελέσεως δικαστικών αποφάσεων, δεν υπάρχει δε διάταξη περί επαναφοράς των πραγμάτων σε περίπτωση ακυρώσεως εκτελέσεως που έγινε δυνάμει άλλου εκτελεστού τίτλου. Όσο για το άρθρο 940 ΠολΔ, ενώ αναφέρεται στο άρθρο 914 ΠολΔ σχετικά με την εκτέλεση αποφάσεων και επαναλαμβάνει ότι μπορεί να ζητηθεί και η σύμφωνα με αυτό επαναφορά των πραγμάτων, δεν επαναλαμβάνει το ίδιο και στην παρ. 3 που αφορά την ακύρωση αναγκαστικής εκτελέσεως, για την οποία δεν προβλέπει επαναφορά των πραγμάτων και αποζημίωση του καθού η εκτέλεση, τις οποίες προβλέπουν οι παρ. 1 και 2 αυτού προκειμένου περί εκτελέσεως αποφάσεων, αλλά προβλέπει μόνο αποζημίωση (ΕφΑθ 6458/1978 ό.π.)...» (ΜΠΚορίνθου 46/1988 Δ 1989, σελ. 278).

## **11. ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ – ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΤΡΙΤΩΝ**

«...Κατά τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1956 έως 1961 του ΑΚ, οι οποίες τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις των άρθρων 819 επ. του ΚΠολΔ, **το δικαστήριο της κληρονομιάς ύστερα από αίτηση του κληρονόμου του παρέχει πιστοποιητικό για το κληρονομικό του δικαίωμα και για την μερίδα που του αναλογεί (κληρονομητήριο), υπό την προϋπόθεση της αποδεδειγμένης συνδρομής των προϋποθέσεων που ορίζονται προς τούτο στις διατάξεις που προαναφέρθηκαν.** Στις διατάξεις αυτές ο όρος "κληρονόμος" κείται υπό την αυστηρή τεχνική έννοια αυτού που δεν δικαιολογεί την σε άλλο πρόσωπο (πλην των στο νόμο οριζομένων, βλ. σχετ. αρθ. 819 ΚΠολΔ) επέκταση του δικαιώματος προς έκδοση κληρονομητηρίου. Γίνεται όμως δεκτό από την ερμηνεία των σχετικών διατάξεων ότι ο δανειστής της κληρονομιάς ή του κληρονόμου μπορεί, εφόσον αποδείξει ότι ο κληρονόμος απέκτησε την κληρονομιά, να ζητήσει την επ' ονόματι αυτού του κληρονόμου χορήγηση κληρονομητηρίου, καθόσον στην περίπτωση αυτή, η αίτηση αυτή συνιστά άσκηση περιουσιακού δικαιώματος του κληρονόμου και συνεπώς δικαιούται να ασκήσει τούτο πλαγiasτικώς ο δανειστής κατ' αρθ. 69 και 71 ΚΠολΔ, ενώ δεν δικαιούται να προβεί αυτός πλαγiasτικώς στη δήλωση αποδοχής κληρονομιάς για λογαριασμό του κληρονόμου, γιατί τούτο είναι προσωπικό δικαίωμα του κληρονόμου (Μπαλή: Κληρ. Δίκ. § 25 έκδ. γ, ΕΑ 5458/75 ΑρχΝ 27.515). Ως δανειστής της κληρονομιάς ή του κληρονόμου νοείται όποιος έχει οποιαδήποτε απαίτηση και έννομο συμφέρον να επιδιώξει το δικαίωμα τούτο του κληρονόμου (πρβλ. σχετικώς ΑΠ 335/1955 ΝοΒ 3.776). Επομένως δανειστής του κληρονόμου

λογίζεται και αυτός που έχει εναντίον αυτού αξίωση προς λύση με δικαστική διανομή της μεταξύ των υπαρχούσης κοινωνίας επί κληρονομιαίου πράγματος, δυνάμενος στην περίπτωση αυτή να ζητήσει την έκδοση κληρονομητηρίου επ' ονόματι του ιδίου του κληρονόμου καθώς επίσης και επ' ονόματι του υπό τούτου κληρονομηθέντος ως κληρονόμου άλλου, για την ενέργεια της μεταγραφής αυτού (κληρονομητηρίου) και την επιδίωξη περαιτέρω της διανομής του επικοίνου κληρονομιαίου ακινήτου. Ο δανειστής, ζητώντας κατά τα ανωτέρω την παροχή κληρονομητηρίου, πρέπει να επικαλεσθεί και ν' αποδείξει εκτός των λοιπών στο νόμο αναφερομένων στοιχείων και την αποδοχή της κληρονομιάς υπό του κληρονόμου. Εξάλλου, ναι μεν δεν απαιτείται να αναγράφεται ούτε στην αίτηση ούτε στο κληρονομητήριο (εξαιρέσει της περιπτώσεως κατά την οποία έχουν εγκατασταθεί κληρονόμοι επί δήλων πραγμάτων), τα καθέκαστον περιουσιακά στοιχεία, τα οποία περιέρχονται εις τον κληρονόμον, διότι **το κληρονομητήριο είναι πιστοποιητικό, το οποίο παρέχεται για το κληρονομικό δικαίωμα του κληρονόμου και για τη μερίδα που του αναλογεί όχι δε πιστοποιητικό για τα καθέκαστον στοιχεία της κληρονομιάς** (Μπαλής ό.π. § 253), πλην όμως αυτός που επιδιώκει την έκδοση κληρονομητηρίου γιατί έχει αξίωση προς λύση με δικαστική διανομή της υφισταμένης κοινωνίας επί κληρονομιαίου ακινήτου, πρέπει να μνημονεύει και το φερόμενο ως επίκοινο ακίνητο για την νομιμοποίησή του για το οποίο πρέπει να γίνεται μνεία και στο κληρονομητήριο για τη μεταγραφή του περιελθόντος στον κληρονόμο εξ αδιαιρέτου μεριδίου (ΕφΘεσ 132/1964 Αρμ. 19.607), με την οποία δε μεταγραφή, όπως σαφώς συνάγεται από τις διατάξεις των άρθρων 1193,1198,1199,1846 και 1956 επ. ΑΚ, οποτεδήποτε συντελούμενης, η επί κληρονομιαίου ακινήτου κυριότητα θεωρείται περιελθούσα στον κληρονόμο αναδρομικώς από του θανάτου του κληρονομούμενου (ΟΛΑΠ 382/1961 ΝοΒ 10.74). (Περί των ανωτέρω βλέπε Γεωργιάδη -Σταθοπούλου Αστικός Κώδιξ υπ' αρθ. 1956 αρ. 38 σελ. 474 και εκεί παραπομπές σε συγγραφείς και νομολογία, Παπαντωνίου: ΚληρΔ, έκδ. 1985, § 32β σελ. 164 έως 165 και εκεί παραπομπές, Βαθρακοκόιλη: ΚΠολΔ, υπ' αρθ. 819 αρ. 5 (η) σελ. 605- 606 και εκεί παραπομπή ως σημ. 12, Κώδιξ Πολιτικής Δικονομίας "Νομικής Βιβλιοθήκης", έκδ. 1999 υπ' αρθ. 819 αρ. 5 και 6 και εκεί παραπομπές στη νομολογία, Εφ.Αθ. 4416/1999 Δ/νη 1999.1608, ΕφΘεσ 1169/79 ΝοΒ 28.54)...» (ΕφΠειρ 858/2008 ΠειρΝομ 2009, τ. 31, σελ. 153, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΕφΑθ 2917/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 297, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΕφΠατρών 256/2001, ΑχΝομ 2001, τ. 18, σελ. 179, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1962 ΑΚ, και 819 και 821 ΚΠολΔ, προκύπτει ότι **το αρμοδίως εκδιδόμενο πιστοποιητικό, που αποκαλείται κληρονομητήριο και του οποίου η χορήγηση διατάσσεται με δικαστική απόφαση, εκδιδόμενη κατά την ειδική διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, δημιουργεί νόμιμο μαχητό τεκμήριο, ιδίως ως προς το κληρονομικό δικαίωμα που αναφέρει και το πρόσωπο στο οποίο αυτό ανήκει (κληρονόμο), δυνάμενο να αμφισβητηθεί και να ανατραπεί σε κάθε άλλη τακτική δίκη από τον αληθινό κληρονόμο.** Προκειμένου, όμως, να προσδοθεί στο κληρονομητήριο δημόσια πίστη και να προστατευθούν οι καλής πίστης συναλλαγές του κατονομαζόμενου στο κληρονομητήριο ως κληρονόμου με τους καλόπιστους τρίτους απέναντι στον αληθινό κληρονόμο, επικαλούμενο μεταγενέστερα της έκδοσής του – κληρονομητηρίου - το κληρονομικό του δικαίωμα, θεσπίστηκαν οι αμέσως επόμενες διατάξεις των άρθρων 1963 Α.Κ. και 822 ΚΠολΔ, σύμφωνα με τις οποίες **κάθε δικαιοπραξία (σύμβαση ή μονομερής δικαιοπραξία) ή δικαστική πράξη του αναγραφόμενου στο κληρονομητήριο ως κληρονόμου με τρίτον ή απέναντι σε τρίτον ή του τρίτου απέναντι σ' αυτόν είναι ισχυρή υπέρ του τρίτου σε όση έκταση ισχύει το τεκμήριο των άρθρων 1962 ΑΚ και 821 ΚΠολΔ, εκτός αν ο τρίτος γνώριζε την ανακρίβεια του κληρονομητηρίου ή την υποβολή αίτησης για αφαίρεση ή κήρυξη ανίσχυρου του κληρονομητηρίου ή την ανάκληση ή την τροποποίησή του.** Προς τη γνώση των τρίτων σε σχέση με την ανακρίβεια του κληρονομητηρίου δεν ταυτίζεται και η υπαίτια άγνοια της ανακρίβειας από μέρους αυτών...» (ΑΠ 1373/2006 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1819, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Η κυριότητα των ακινήτων που

περιλαμβάνονται στην κληρονομιά μεταβιβάζεται στον κληρονόμο αναδρομικά από τον χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, εφόσον ο κληρονόμος με δημόσιο έγγραφο αποδεχθεί την κληρονομιά και η αποδοχή αυτή μεταγραφεί ή αν εκδοθεί και μεταγραφεί κληρονομητήριο (βλ. αντί άλλων, ΑΠ 1292/2002 ΕλλΔ/νη 2003.179, ΑΠ 694/2000 ΕλλΔ/νη 2001.72, ΑΠ 1749/1999 ΕλλΔ/νη 2003.974). **Η αναδρομική, όμως, αυτή ενέργεια της μεταγραφής, πάντως, όπως είναι ευνόητο, δεν θίγει, ούτε καταλύει δικαιώματα τρίτων που αποκτήθηκαν στα κληρονομιαία ακίνητα, όπως την κυριότητα αυτών που αποκτήθηκε νόμιμα μετά τον θάνατο του κληρονομούμενου από τρίτους με τα προσόντα της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας μέχρι την κατά τα άνω μεταγραφή** (βλ. ΑΠ 1538/1995 ΕλλΔ/νη 1997.1580, ΑΠ 491/1995 ΕλλΔ/νη 1996.612, ΑΠ 1650/1981 ΝοΒ 30.932, ΕΑ 1713/1996 ΕλλΔ/νη 1997.152, ΕφΘεσ 10/1994 Αρμ ΜΗ.678, ΕΑ 639/1992 ΕλλΔ/νη 1994.475, ΕΑ 716/2004 (αδημοσίευτη) ΑΠ Γεωργιάδη, Εμπρ. Δίκαιο, ΙΙ 1993, Φίλιο, Κληρον. Δίκαιο, γενικό μέρος 1998, 44-45 και εκεί υποδ. 14α). Έτσι, σε πώληση ακινήτου από φερόμενο κύριο αυτού ως εξ αδιαθέτου κληρονόμο του κληρονομούμενου, αληθούς κυρίου του ακινήτου, αν προκύψει η ύπαρξη διαθήκης που αφορά το ακίνητο και συμβολαιογραφική αποδοχή και μεταγραφή της αποδοχής της, εκ διαθήκης, κληρονομιάς, ο εκ διαθήκης κληρονόμος καθίσταται αναδρομικά από το θάνατο του διαθέτη κύριος του κληρονομιαίου ακινήτου και ανατρέπεται αναδρομικά η κυριότητα που είχε αποκτήσει ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, αν δεν ταυτίζεται με τον εκ διαθήκης κληρονόμο και συνακόλουθα, καθίσταται αναδρομικά ανίσχυρη η μεταβίβαση του ακινήτου από τον εξ αδιαθέτου κληρονόμο στον τρίτον, αφού παύει να ισχύει αναδρομικά να πληρούνται ένα από τα ουσιώδη στοιχεία του πραγματικού της ΑΚ 1033 μεταβιβαστικής της κυριότητας ακινήτου δικαιοπραξίας, δηλαδή η προϋπόθεση ότι ο εκποιών πρέπει να είναι κύριος του εκποιούμενου ακινήτου (Απ. Γεωργιάδης, Εμπρ. Δίκαιο Ι, 1991, σελ. 392 επ.)...» (ΕφΑθ 1847/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΑΦΑΙΡΕΣΗ – ΚΗΡΥΞΗ ΑΝΙΣΧΥΡΟΥ – ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟΥ** «...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1964, 1965 ΑΚ και 823 ΚΠολΔ, το δικαστήριο που διέταξε την παροχή του κληρονομητηρίου, έχει το δικαίωμα να ερευνήσει, ύστερα από αίτηση κληρονόμου που έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως (1996 ΑΚ, 823 παρ. 1 ΚΠολΔ), αν το κληρονομητήριο που χορηγήθηκε είναι ανακριβές, δηλαδή αν έχει ατέλειες ή αναλήθειες που οφείλονται σε λόγους πραγματικούς (λ.χ. κακή εκτίμηση πραγματικών γεγονότων) ή νομικούς (λ.χ. εσφαλμένη εφαρμογή του νόμου) (βλ. ΕφΑθ 6898/2004 ΕΛΔνη 2005.567, ΕφΑθ 1948/1994 ΝοΒ 43.64, ΕφΑθ 126/1993 ΕΛΔνη 1996.1134, ΕφΑθ 1290/1992 ΕΛΔνη 1994.481, ΕφΑθ 4342/1991 ΕΛΔνη 1992.364, ΕφΑθ 5099/1991 ΕΛΔνη 1992.364, ΕφΑθ 1432/1991 ΕΛΔνη 1991.1646). Ενδεικτικά, **το κληρονομητήριο είναι ανακριβές, όταν το περιεχόμενό του δεν ανταποκρίνεται στην αλήθεια ή είναι ασαφές και αμφίβολο** (βλ. ΑΠ 671/1993 ΕΛΔνη 1994.1332, ΑΠ 184/1965 ΝοΒ 13.1072, ΕφΑθ 5061/1992 ΑρχΝ 1993.34, ΕφΑθ 5363/1990 ΕΛΔνη 32.1647, Απ. Γεωργιάδης – Μιχ. Σταθόπουλος κατ' άρθρο ερμηνεία Αστικού Κώδικα άρθρα 1964-1966 σελ. 578, Κ. Παπαδόπουλος Αγωγές Κληρονομικού Δικαίου σελ. 199). **Αν διαπιστωθεί περίπτωση τέτοιας ανακρίβειας του κληρονομητηρίου που χορηγήθηκε, το δικαστήριο έχει τα εξής δικαιώματα:** α) **Διατάζει την αφαίρεσή του** (1965 παρ. 1 εδ. 1 ΑΚ, 823 παρ. 1 ΚΠολΔ), δηλαδή την απόδοσή του (μαζί με τα αντίγραφα) στο δικαστήριο της κληρονομιάς, οπότε παύει να ισχύει το κληρονομητήριο (1965 παρ. 1 εδ. 2 ΑΚ). Στην περίπτωση αυτή, η διαταγή του δικαστηρίου για αφαίρεση του κληρονομητηρίου εκτελείται, αν δεν εμφιλοχωρήσει εκούσια συμμόρφωση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 941 επ. ΚΠολΔ κατά του κατόχου του (βλ. Βαθρακοκοίλη, ό.π. άρθρο 823 αρ. 9). β) **Το κηρύσσει με την απόφασή του ανίσχυρο**, αν η αφαίρεσή του δεν είναι άμεσα δυνατή. Ειδικότερα, στην αίτηση θα πρέπει να αναφέρεται ως κύριο αίτημα η αφαίρεση του κληρονομητηρίου και επικουρικά η ακύρωσή του. Όμως, η απόφαση που θα εκδοθεί δεν μπορεί να διατάσσει την αφαίρεσή του και επικουρικά την ακύρωσή του. Το Δικαστήριο οφείλει να πεισθεί πλήρως τόσο για το ότι το κληρονομητήριο είναι

ανακριβές, όσο και για το ότι δεν είναι δυνατή η αφαίρεσή του. Στην τελευταία αυτή περίπτωση κυρύσσει το κληρονομητήριο ως ανίσχυρο (1965 παρ. 2 εδ. 1 ΑΚ βλ. ΑΠ936/1995 ΝοΒ ΜΕ.1108, ΕφΑθ 126/1993 ο.π., Απ. Γεωργιάδης – Μιχ. Σταθόπουλος κατ' άρθρο ερμηνεία Αστικού Κώδικα άρθρα 1964-1966 σελ. 581). **Υ) Το ανακαλεί ή το τροποποιεί** (ΑΚ 1966, 823 ΚΠολΔ) με την επισήμανση ότι η αναφερόμενη στις τελευταίες αυτές διατάξεις «ανάκληση» του κληρονομητηρίου ταυτίζεται, κατ' ουσίαν, με την ως άνω σημειούμενη κήρυξή του ως ανισχύρου (ΕφΑθ 6898/2004 ΕΛΔνη 2005.567, ΕφΑθ 10315/1999 ΕΛΔνη 2001.216)...» (ΜΠΘεσ 28082/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## **12. ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΣΕ ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ**

«...Με το π.δ. της 22/24.6.1927, που εκδόθηκε κατά το από 1,8.2.1927 ψήφισμα της Βουλής "περί περαιτέρω ισχύος συντακτικών πράξεων κλπ", κυρώθηκε το ν.δ. της 5.5.1926, με το οποίο είχε αντικατασταθεί το άρθρο 2 παρ. 4 του ν.δ. της 3/4.9.1924 "περί απαγορεύσεως δικαιοπρασιών επί ακινήτων", που κυρώθηκε με το ν. 3250/1924 και ορίστηκαν με το άρθρο μόνο του ν.δ. αυτού, καθώς και με τα άρθρα 1, 2, 3 και 4 του αν. ν. 1366/1938, οι παραμεθόριες επαρχίες του Κράτους και ο τρόπος χαρακτηρισμού άλλων στο μέλλον ως παραμεθορίων, καθώς και ότι η απόκτηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, κειμένων σε περιοχές χαρακτηριζόμενες με διάταγμα ως παραμεθόριες ... και η σύναψη ενοχικών δικαιοπρασιών, που αφορούν τέτοια ακίνητα, απαγορεύεται με ποινή απόλυτης ακυρότητας, τόσο για τους ημεδαπούς, όσο και για τους αλλοδαπούς. Για τους ημεδαπούς η απαγόρευση αυτή μπορούσε να αρθεί στη συγκεκριμένη περίπτωση με άδεια της αρμόδιας Αρχής, η οποία έπρεπε να χορηγηθεί πριν από την κατάρτιση της δικαιοπραξίας, ενώ δεν αρκούσε η μεταγενέστερη έγκριση. Για τους αλλοδαπούς αυτή η δυνατότητα άρσεως της απαγορεύσεως, με την παροχή αδείας, δεν υφίστατο. Η απαγόρευση συνάψεως των ως άνω δικαιοπρασιών που αφορούν ακίνητα στις παραμεθόριες περιοχές και η διάκριση αυτή μεταξύ ημεδαπών και αλλοδαπών υπηκόων ως προς την άρση της απαγορεύσεως επιβάλλετο για λόγους εθνικής ασφάλειας. Ήδη όμως με το ν. 1892/1990 (άρθρα 26 και 27) καθιερώθηκε κοινή και ενιαία διαδικασία ως προς την άρση των σχετικών απαγορεύσεων μεταξύ ημεδαπών και των εχόντων την ιθαγένεια ενός των κρατών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ως προς τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις άρσεως των σχετικών απαγορεύσεων και έπαυσε πλέον, μεταξύ αυτών, να υφίσταται η προγενέστερη διάκριση. Περαιτέρω η απαγόρευση αποκτήσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και η σύναψη ενοχικών δικαιοπρασιών, που αφορούν τέτοια ακίνητα, χωρίς άδεια της αρμόδιας Αρχής, δεν συμπεριλαμβάνει και την πληρεξουσιότητα εκ μέρους κάποιου προς άλλον είτε να συνάψει επ' ονόματι και για λογαριασμό εκείνου κάποια από τις υποκείμενες, κατά τα ανωτέρω, στην απαγόρευση του άρθρου 1 συμβάσεις, είτε να παράσχει σε τρίτον την πληρεξουσιότητα να συνάψει αυτός ο τρίτος επ' ονόματι και για λογαριασμό του πρώτου την εν λόγω σύμβαση με τέταρτον ή, κατόπιν τήρησης του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ακόμη και με τον εαυτό του, δηλαδή με αυτοσύμβαση, κατ' άρθρο 235 ΑΚ, αφού καθαυτή (εν λόγω πληρεξουσιότητα) αποτελεί μέτρο προπαρασκευαστικό μελλοντικής δικαιοπραξίας και ελεύθερα κατ' αρχήν ανακλητό ως τη σύναψη της δικαιοπραξίας, κατ' άρθρο 218 ΑΚ, και ως εκ τούτου δεν, επιφέρει εμπράγματα ή ενοχική έννομη συνέπεια που να αφορά το ακίνητο...» (ΑΠ 51/2008, ΝΟΜΟΣ, ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 619, ΕΛΛΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1074, ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1826) **(Σημείωση: Από το νόμο προκύπτει ποιες χαρακτηρίζονται ως παραμεθόριες περιοχές).**

## ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

«...Τα άρθρα 24 παρ. 1, 25 παρ. 1, 26 παρ. 1 και 30 του ν. 1892/1990 «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη», που περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο Β με τίτλο «Δικαιοπραξίες στις παραμεθόριες περιοχές», ορίζουν τα εξής: «Για την εφαρμογή του νόμου αυτού παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι εξής: α) Οι νομοί ... (άρθρ. 24). Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων ή εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητά τους ακίνητα στις περιοχές αυτές. Από την απαγόρευση εξαιρούνται οι συμβάσεις γονικής παροχής, μισθώσεις μέχρι έξι έτη, κανονισμού ορίων διανομής κοινού και οι συμβάσεις μεταβίβασης ποσοστού εξ αδιαιρέτου μεταξύ συγγενών (άρθρ. 25 παρ. 1). Φυσικά ή νομικά πρόσωπα ελληνικής ιθαγένειας και ομογενείς στους οποίους περιλαμβάνονται και οι Κύπριοι, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν την ιθαγένεια ενός των κρατών - μελών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης της παρ. 1 του προηγούμενου άρθρου με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο (άρθρ. 26 παρ. 1). Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε Επιτροπή που συνιστάται...σε κάθε νομό με απόφαση του νομάρχη ... (άρθρ. 26 παρ. 1β). Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της Επιτροπής ... (άρθρ. 26 παρ. 1γ). Δικαιοπραξίες που συνάπτονται κατά παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού είναι απολύτως άκυρες (άρθρ. 30 εδ. α). Από την ισχύ του νόμου αυτού καταργείται ο α.ν. 1366/1938, ΦΕΚ 310 (άρθρ. 31 παρ.1). Από τις διατάξεις αυτές συνάγονται, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα: Κατ' αρχήν, δικαιοπραξία εν ζωή, είτε μονομερής είτε σύμβαση, είτε ενοχική είτε εμπράγματα που έχει αντικείμενο τη σύσταση υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων, ημεδαπών ή αλλοδαπών, οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικού δικαιώματος πάνω σε ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, μεταξύ των οποίων και αυτές του νομού ..., απαγορεύεται, εκτός από τις εξαιρούμενες δικαιοπραξίες περί των οποίων δεν πρόκειται εδώ. Όμως για φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν ελληνική ιθαγένεια ή την ιθαγένεια ενός των κρατών - μελών των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, καθώς και για ομογενείς αίρεται η απαγόρευση αυτή και είναι δυνατή η απόκτηση εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητα κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές με απόφαση της προβλεπόμενης αρμόδιας Επιτροπής, που εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου προσώπου, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο. Τέτοια δικαιοπραξία που συνάπτεται χωρίς την προηγούμενη άρση της απαγόρευσης θεωρείται ότι έγινε κατά παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού και είναι απολύτως άκυρη. Σκοπός του νομοθέτη είναι ο περιορισμός της ελευθερίας των συναλλασσομένων να αποκτήσουν δυνατότητα χρησιμοποίησεως ακινήτου κείμενου στις παραμεθόριες περιοχές με κατάρτιση σύμβασης εν ζωή, είτε ενοχικής είτε εμπράγματος, πριν ή εκδοθεί απόφαση της ως άνω αρμόδιας διοικητικής αρχής (επιτροπής) για άρση της απαγόρευσης κατάρτισης τέτοιας συμβάσεως. **Ως εκ του σκοπού τούτου του νόμου η απαγόρευση των ως άνω δικαιοπραξιών εν ζωή και η διαδικασία άρσης της απαγόρευσης περιλαμβάνει και τους πλειστηριασμούς, ασχέτως της ελλείψεως ειδικής πρόβλεψης περί τούτου, ώστε να αποτρέπεται ο κίνδυνος καταστρατηγήσεως, αφού και ο πλειστηριασμός οδηγεί κατά τον προορισμό του σε μετάθεση εμπράγματος δικαιώματος** (ΑΠ 610/2002). Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 199, 513, 533 ΑΚ και 965, 969, 1002, 1003 παρ. 1, 1005 και 1017 του ΚΠολΔ, ο πλειστηριασμός αποτελεί ιδιόρρυθμη σύμβαση πωλήσεως, που ενεργείται από το κύρος της Αρχής και τελειούται με την κατακύρωση (ΟΛΑΠ 2/93, ΟΛΑΠ 1688/83). Η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης αποτελεί το νόμιμο τίτλο δυνάμει του οποίου, από της μεταγραφής τους μετατίθεται η κυριότητα του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου στον

υπερθεματιστή (ΟΛΑΠ 2/1993 όπ). Πριν από τη μεταγραφή της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως δεν υπάρχει μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος και πριν από την έκδοση της περιλήψεως αυτής δεν υπάρχει ούτε εμπράγματη σύμβαση ούτε άλλη εμπράγματη ή ενοχική δέσμευση των εμπλεκομένων μερών. Επομένως η απόφαση της αρμόδιας Επιτροπής περί άρσεως υπέρ του υπερθεματιστή της κατά το άρθρο 25 ν. 1892/1990 απαγορεύσεως δεν απαιτείται να έχει εκδοθεί πριν από τον πλειστηριασμό, είτε αυτός (υπερθεματιστής) πλειοδοτεί ο ίδιος για τον εαυτό του, είτε τρίτος για λογαριασμό του, αλλ' αρκεί η έκδοσή της πριν από τη σύνταξη της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως, η οποία, όπως αναφέρθηκε, συνιστά τον προς μεταγραφή τίτλο που εκδίδεται υπέρ του υπερθεματιστή μετά τη νομότυπη και κανονική εκ μέρους του εκπλήρωση των υποχρεώσεων του και ιδίως εκείνης της πληρωμής του πλειστηριάσματος (ΑΠ 610/2002)...» (ΑΠ 1471/2004, ΝΟΜΟΣ) «...μολονότι στο ν. 1892/1990 δεν επαναλαμβάνεται η διάταξη του άρθρου 1/1 εδάφ. β' του α.ν. 1366/1938, όπως συμπληρώθηκε αυτή με τη διάταξη του άρθρ. 1 του α.ν. 1629/1939, με την οποία οριζόταν, ότι επί εκουσίων ή αναγκαστικών πλειστηριασμών διενεργουμένων εις τας περιφέρειας, περί των οποίων προβλέπει η προηγούμενη παράγραφος (παραμεθορίου κλπ) η κατακύρωση υπέρ του τελευταίου υπερθεματιστή τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της εκδόσεως επ' ονόματι αυτού αποφάσεως κατά το άρθρον 3 του παρόντος νόμου (Υπουργού Γεωργίας) περί άρσεως της κατά την προηγούμενην παράγραφον απαγορεύσεως», πρέπει να θεωρηθεί ως ανταποκρινόμενη στην αληθινή βούληση του νομοθέτη του ν. 1892/1990 η ερμηνευτική εκδοχή, ότι ως απώτερο στάδιο της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτέλεσης μέχρι το οποίο είναι επιτρεπτή η έκδοση και προσκομιδή στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο της εγκριτικής άδειας της επιτροπής του άρθρου 26, χωρίς να παραβιάσσεται το κύρος του πλειστηριασμού που διενεργήθηκε, είναι η από μέρους του υπερθεματιστή νομότυπη και κανονική εκπλήρωση των υποχρεώσεων του και ιδίως εκείνης της πλήρους (με τους τυχόν τόκους υπερημερίας) καταβολής του πλειστηριάσματος και έκδοση της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, η οποία, όπως ήδη ειπώθηκε, αποτελεί το προς μεταγραφή τίτλο που εκδίδεται υπέρ του υπερθεματιστή, αφού μέχρι το πιο πάνω χρονικό σημείο η κατακύρωση δεν έχει καταστεί οριστική και το εμπράγματο αποτέλεσμα του πλειστηριασμού παραμένει μετέωρο (ΑΠ 1424/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 124, ΝΟΜΟΣ).

### **13. ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΑΠΟΚΤΗΘΕΙ ΜΕ ΔΑΝΕΙΟ ΤΟΥ ΟΕΚ**

«...Κατά το άρθρο 175 εδάφ. α' του ΑΚ, η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Η απαγόρευση διάθεσης δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητά στο νόμο αλλά αρκεί να συνάγεται οπωσδήποτε αυτό που ήθελε ο νομοθέτης. Περαιτέρω με τα άρθρα 1, 4 και 6 παρ. 2 του ν.δ. 1138/1972 «περί αναπροσαρμογής και βελτιώσεως των προγραμμάτων του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας», ορίζεται ότι η με τα προγράμματα αυτά στεγαστική συνδρομή περιλαμβάνει και την χορήγηση δανείων για την ανέγερση κατοικίας ή την αγορά έτοιμης και ότι για την εξασφάλιση των δανείων αυτών εγγράφεται υπέρ της αναφερόμενης στο άρθρο 8 διαχειρίστριας Τράπεζας ή Οργανισμού, πρώτη υποθήκη στο ακίνητο που αποκτάται με δάνειο. Τέλος με το άρθρο 1 περ. α' του ν. 1641/1986 «Μικτά δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις», που έχει εφαρμογή στην προκείμενη περίπτωση ως εκ του χρόνου χορηγήσεως του δανείου, ορίζεται ότι η στεγαστική συνδρομή, που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους, σύμφωνα με τον εκάστοτε κανονισμό του Οργανισμού της Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) περιλαμβάνει και δάνειο για αγορά κατοικίας από το δικαιούχο. Με

το άρθρο 3 παρ. 4 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι για την εξασφάλιση των χορηγούμενων δανείων (έντοκο και άτοκο μέρος) εγγράφεται υπέρ των πιστωτικών οργανισμών του άρθρου 11 και με φροντίδα τους πρώτη υποθήκη στο αποκτώμενο με το δάνειο ακίνητο. Αν ο δικαιούχος παίρνει μόνο το άτοκο ποσό του δανείου εγγράφεται ισόποση υποθήκη μόνο υπέρ του ΟΕΚ. Με το άρθρο 4 του ίδιου νόμου ορίζεται περαιτέρω, σχετικά με τη στεγαστική συνδρομή, που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους, ότι πριν από την εξόφληση του δανείου και επί δεκαετία από τη λήψη του απαγορεύεται και είναι άκυρη κάθε δικαιοπραξία ή προσύμφωνο διαθέσεως του ακινήτου που αποκτάται με δάνειο. **Επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων που αγοράζονται ή ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, και προ της παρόδου δεκαετίας, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, ο οποίος ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου, κρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του ΟΕΚ. Η παραπάνω μεταβίβαση τελεί υπό την προϋπόθεση της ολοσχερούς εξοφλήσεως του δανείου. Η προϋπόθεση αυτή δεν ισχύει στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων μεταξύ συζύγων, λόγω γονικής παροχής ή δωρεάς και μεταβίβασης σε άλλο δικαιούχο στέγασης, εκείνος όμως που αποκτά βαρύνεται με την υποχρέωση εξυπηρέτησης των δόσεων του δανείου.** Από το συνδυασμό της ανωτέρω διατάξεως του άρθρου 4 ν. 1641/1986 με εκείνη της παρ. 13 του άρθρου 6 του ν.δ. 775/1964 «περί κωδικοποιήσεως διατάξεων περί λαϊκής κατοικίας», η οποία ορίζει ότι «υφισταμένης υποθήκης πάσα απαλλοτριώσις του ακινήτου είναι άκυρος, επιτρεπομένης μόνο της μεταβιβάσεως λόγω προικός υπέρ κατιόντων ή αδελφών» προκύπτει, ότι με αυτή θεσπίζεται για λόγους γενικότερου δημόσιου συμφέροντος απαγόρευση διαθέσεως του ακινήτου που αγοράστηκε κατά τις διατάξεις του ν. 1641/1986, με χρήματα του ως άνω δανείου, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 αυτού, η δε παρά τις προϋποθέσεις αυτές γενόμενη διάθεση είναι απολύτως άκυρη...» (ΑΠ 1081/2005 ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 116, ΝΟΜΟΣ). «...κατά το άρθρο 175 εδ. α' ΑΚ, η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. **Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό.** Η απαγόρευση της διάθεσης δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητά στο νόμο αλλά αρκεί να συνάγεται οπωσδήποτε αυτό που ήθελε ο νομοθέτης. Εξάλλου, με τα άρθρα 1, 4 και 6 παρ. 2 του ν.δ. 1138/1972 "περί αναπροσαρμογής και βελτιώσεως των προγραμμάτων του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΦΕΚ 63), ορίζεται ότι η με τα προγράμματα αυτών στεγαστική συνδρομή περιλαμβάνει και την χορήγηση δανείων για την ανέγερση κατοικίας ή την αγορά έτοιμης και ότι για την εξασφάλιση των δανείων αυτών εγγράφεται υπέρ της αναφερόμενης στο άρθρο 8 διαχειρίστριας Τράπεζας ή Οργανισμού, πρώτη υποθήκη στο ακίνητο που αποκτάται με δάνειο. Με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου 6 του ν.δ. 1138/1972 ορίζεται ότι επιτρέπεται, πριν από την εξόφληση του δανείου που χορηγήθηκε ή του τμήματος ακινήτου που παραχωρήθηκε, η μεταβίβαση της κυριότητας ως και η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος στα ακίνητα που ονομάζονται ή παραχωρούνται δυνάμει του παρόντος, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, προσηκόντως αιτιολογημένος, ύστερα από απόφαση του οικείου Νομάρχη που εκδίδεται μετά από απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Στέγασης, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του παρόντος άρθρου. Από την τελευταία αυτή διάταξη, ερμηνευόμενη σε συνδυασμό με τις ως άνω αναφερόμενες και με αυτή της παρ. 13 του άρθρου 6 του β.δ. 775/1964 "περί κωδικοποιήσεως διατάξεων περί Λαϊκής Κατοικίας" (ΦΕΚ 254), η οποία εξυπηρετεί παρεμφερή σκοπό και η οποία ορίζει ότι εφόσον υφίσταται υποθήκη κάθε απαλλοτριώση του ακινήτου είναι άκυρη και ότι επιτρέπεται μόνο η μεταβίβαση λόγω προίκας - ήδη γονικής παροχής - υπέρ κατιόντων ή αδελφών, συνάγεται ότι με αυτή θεσπίζεται για λόγους γενικότερου δημόσιου συμφέροντος απαγόρευση διάθεσης και με αναγκαστική εκτέλεση του ακινήτου που αγοράστηκε ή ανεγέρθηκε, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1138/1972, με χρήματα του ως άνω δανείου, χωρίς να συντρέχουν



οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 6 παρ. 4 αυτού, η δε παρά τις προϋποθέσεις αυτές γενόμενη διάθεση είναι απολύτως άκυρη. Διαφορετική ερμηνευτική λύση δεν μπορεί να συναχθεί ούτε από το ότι εγγράφεται υποθήκη υπέρ του Οργανισμού ή της Τράπεζας που χορήγησε το σχετικό δάνειο, αφού υπό ορισμένες προϋποθέσεις επιτρέπεται η εκποίηση του ακινήτου και γι' αυτήν προφανώς την περίπτωση γίνεται η εγγραφή, ούτε από το ότι η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 του ν.δ. 1138/1972 παραπέμπει μόνο στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 12 του β.δ. 775/1964, η οποία ορίζει τον τρόπο χορήγησης του δανείου κ.λπ., όχι δε και στην παρ. 13 του ίδιου άρθρου που ορίζει ρητά για την ακυρότητα της διάθεσης, αφού η ακυρότητα της διάθεσης στην περίπτωση του ν.δ. 1138/1972 προκύπτει από τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου αυτού (ν.δ. 1138/1972) και έτσι θα ήταν περιττή μια τέτοια παραπομπή (βλ. ΑΠ 290/1988, 797/2000). Περαιτέρω με το άρθρο 4 του ν. 1641/1986 "Μικτά δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις" (ΦΕΚ 122) ορίζεται, σχετικά με τη στεγαστική συνδρομή, που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους, σύμφωνα με τον εκάστοτε κανονισμό του Οργανισμού της Εργατικής Κατοικίας, η οποία περιλαμβάνει εκτός άλλων δάνειο για την αγορά κατοικίας από το δικαιούχο (άρθρο 1), ότι πριν από την εξόφληση του δανείου και επί δεκαετία από τη λήψη του απαγορεύεται και είναι άκυρη κάθε δικαιοπραξία ή προσύμφωνο διάθεσης του ακινήτου που αποκτάται με δάνειο ή με σύσταση οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους η επιβολή κατάσχεσής του. Επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων που αγοράζονται ή ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και προ της παρόδου δεκαετίας, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, ο οποίος ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου, κρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του Ο.Ε.Κ. Η παραπάνω μεταβίβαση τελεί υπό την προϋπόθεση της ολοσχερούς εξόφλησης του δανείου ... Με την τελευταία αυτή διάταξη θεσπίζεται επίσης για τους ίδιους ως άνω λόγους γενικότερου δημόσιου συμφέροντος απαγόρευση διάθεσης και με αναγκαστική εκτέλεση του ακινήτου που αγοράστηκε ή ανεγέρθηκε, κατά τις διατάξεις του ν. 1641/1986, με χρήματα του ως άνω δανείου, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 αυτού, η δε παρά τις προϋποθέσεις αυτές γενόμενη διάθεση είναι απολύτως άκυρη (βλ. ΑΠ 1171/2001)...» (ΣτΕ 1370/2002, ΝΟΜΟΣ) «...Με δικαιοπρακτική διάθεση εξομοιώνεται και αυτή που πραγματοποιείται από το δανειστή με αναγκαστική κατάσχεση και πλειστηριασμό, που είναι μία ιδιόρρυθμη σύμβαση, εξομοιούμενη με πώληση, η οποία ενεργείται υπό το κύρος της Αρχής και τελειούται με την κατακύρωση (ΟΛΑΠ 1688/1983 ΝοΒ 32.1535, ΑΠ 1647/2001 ΕΛΔ 43.1044, ΑΠ 715/1988 ΕΛΔ 30.563, ΕΑ 4167/2001 ΕΛΔ 42.1374). Η απαγόρευση της διαθέσεως δεν είναι αναγκαίο να διατυπώνεται ρητά στο νόμο, αλλά αρκεί να συνάγεται από αυτόν σαφώς η θέληση του νομοθέτη (ΑΠ 797/2000 ΕΛΔ 41.1608, ΕΑ 4167/2001 ό.π.). Εξάλλου, κατά το άρθρο 1 του ν. 1641/1986 "Μικτά δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας και άλλες διατάξεις", που έχει εφαρμογή στην προκειμένη περίπτωση, ως εκ του επικαλούμενου στην ανακοπή χρόνου χορηγήσεως του δανείου, ο οποίος είναι μεταγενέστερος της 5ης Νοεμβρίου 1986, οπότε άρχισε η ισχύς του νόμου αυτού, κατά το άρθρο 30 αυτού (ΑΠ 1647/2001 ό.π., ΑΠ 797/2000 ό.π.), **η στεγαστική συνδρομή που παρέχεται με τις διατάξεις του στους δικαιούχους, σύμφωνα με τον εκάστοτε κανονισμό του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), περιλαμβάνει: α) δάνειο για ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή σε οικόπεδο που παραχωρεί οποιοσδήποτε στεγαστικός φορέας, β) δάνειο για αγορά κατοικίας από το δικαιούχο και γ) δάνειο για την αποπεράτωση ιδιόκτητης κατοικίας του δικαιούχου.** Με το άρθρο 4 του ν. 1641/1986 ορίζεται, σχετικά με τη στεγαστική συνδρομή, που παρέχεται με τις διατάξεις του νόμου αυτού στους δικαιούχους, ότι πριν από την εξόφληση του δανείου και επί δεκαετία από τη λήψη του απαγορεύεται και είναι άκυρη κάθε δικαιοπραξία ή προσύμφωνο διάθεσης του ακινήτου που αποκτάται με δάνειο ή σύσταση οποιουδήποτε εμπράγματος βάρους ή επιβολή κατάσχεσής του.

Επιτρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων που αγοράζονται η ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, και προ της παρόδου δεκαετίας, εφόσον συντρέχει σπουδαίος λόγος, ο οποίος ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου, κρίνεται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου του ΟΕΚ. Η παραπάνω μεταβίβαση τελεί υπό την προϋπόθεση της ολοσχερούς εξοφλήσεως του δανείου. Από το συνδυασμό της ανωτέρω διατάξεως του άρθρου 4 του ν. 1641/1986 με εκείνη της παρ. 13 του άρθρου 6 του ν.δ. 775/1964 "περί κωδικοποίησης διατάξεων περί λαϊκής κατοικίας", η οποία ορίζει ότι "υφισταμένης υποθήκης πάσα απαλλοτρίωσις του ακινήτου είναι άκυρος, επιτρεπόμενη μόνο της μεταβίβασεως λόγω προικός (ήδη γονικής παροχής) υπέρ κατιόντων ή αδελφών", προκύπτει ότι με αυτή θεσπίζεται, για λόγους γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, απαγόρευση διάθεσης και με αναγκαστική εκτέλεση του ακινήτου που αγοράσθηκε ή ανεγέρθηκε, κατά τις διατάξεις του ν. 1641/1986, με χρήματα του ως άνω δανείου, χωρίς να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην ανωτέρω διάταξη του άρθρου 4 παρ. 2 αυτού, η δε παρά τις προϋποθέσεις αυτές γενομένη διάθεση είναι απολύτως άκυρη (άρθρα 175 και 180 ΑΚ, ΑΠ 1647/2001, ό.π., ΑΠ 1852/87, ΑΠ 290/88, ΕΑ 4167/2001 ό.π.). **Η απαγόρευση δε της κατασχέσεως ισχύει επί μία δεκαετία από τη λήψη του δανείου και αν ακόμη έχει αυτό εξοφληθεί** (ΑΠ 1467/2001 ό.π.). Η κατά το σύστημα του ΚΠολΔ λειτουργία της δικονομικής ακυρότητας καθιστά αναγκαία την προσβολή των άκυρων πράξεων της αναγκαστικής εκτελέσεως, διότι δεν αναγνωρίζεται η κατά την προηγουμένη δικονομία αυτοδικαίως ισχύουσα ακυρότητα. **Έτσι είναι απαραίτητη η προσβολή και η ενώπιον του δικαστηρίου εισαγωγή της άκυρης διαδικαστικής πράξεως της εκτελέσεως προς το σκοπό της δικαστικής απαγγελίας της ακυρότητας. Αν δεν χωρήσει νομότυπη και εμπρόθεσμη προσβολή της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως, αυτή καθίσταται πλέον απρόσβλητη** (ΕΑ 392/2001 αδημ., Βαθρακοκοίλη: ΚΠολΔ υπ' αρ. 933 παρ. 1 και 4). Η εισαγωγή αυτή της άκυρης διαδικαστικής πράξεως στο δικαστήριο θα γίνει με την ανακοπή, κατά το άρθρο 933 επ. ΚΠολΔ, η οποία αποτελεί το μοναδικό ένδικο βοήθημα (ΑΠ 478/78 ΝοΒ 27.215, ΕΑ 392/2001, Μπρίνια, Αναγκ. Εκτέλ., Εκδοση Β, παρ. 148), αποκλειόμενης της κατ' άλλον τρόπο, πλην της ανακοπής, εισαγωγής προς εκδίκαση των αντιρρήσεων κατά της εκτελέσεως (Μπρίνια, ό.π. παρ. 151, σελ. 401, ΕΑ 392/2001). Εξάλλου, με τις διατάξεις του άρθρου 934 ΚΠολΔ, καθιερώνεται το σύστημα του σταδιακού καθορισμού της προθεσμίας ανακοπής κατά της αναγκαστικής εκτελέσεως, με βάση την πράξη, στην οποία ενυπάρχει το ελάττωμα. Η χρονική οριοθέτηση της προσβολής των πράξεων της αναγκαστικής εκτελέσεως και η καθιέρωση του συστήματος της σταδιακής προσβολής των πράξεων αυτής, που έχει σκοπό την αποτροπή της διαιωνίσεως της διαδικασίας κατά του κύρους της εκτελέσεως, την ισχυροποίηση των πράξεων αυτών μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου, καθώς και την ασφάλεια των συναλλαγών, αποτελεί ουσιώδη καινοτομία του δικαίου της αναγκαστικής εκτελέσεως (Βλ. Πρακτικά Αναθ. Επιτροπής ΚΠολΔ σελ 424 επ. Βαθρακοκοίλη ΚΠολΔ, υπ' αρ. 934, παρ. 1). **Η παραμέληση προθεσμίας του άρθρου 934 ΚΠολΔ έχει ως αποτέλεσμα το απαράδεκτο της ανακοπής που ασκείται μετά την εκπνοή της, καθώς και τη συνακόλουθη θεραπεία της άκυρης πράξεως της εκτελέσεως** (ΑΠ 1774/2001 ΕΛΔ 43.1384, ΑΠ 853/1992 ΕΕΝ 1993, σελ. 602, ΑΠ 744/79 ΝοΒ 28.238, ΑΠ 478/78 ό.π.). Περαιτέρω, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 933, 934 παρ. 1 στοιχ. β' και 2 και 992 παρ. 1 εδ. α' ΚΠολΔ, προκύπτει ότι σε περίπτωση αναγκαστικής εκτελέσεως προς ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, η ανακοπή που πλήττει το κύρος της αναγκαστικής κατασχέσεως για το λόγο ότι αυτή επιβλήθηκε σε ακίνητο, η διάθεση του οποίου είναι κατά νόμον απαγορευμένη και εντεύθεν άκυρη (άρ. 175 ΑΚ) πρέπει να ασκηθεί έως την έναρξη της τελευταίας πράξεως εκτελέσεως, η οποία είναι η σύνταξη εκθέσεως πλειστηριασμού και κατακυρώσεως, διαφορετικά, δηλαδή αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, θεραπεύεται η ακυρότητα της κατασχέσεως και καθίστανται απρόσβλητες για

το λόγο αυτό (δηλαδή της ελλείψεως εξουσίας διαθέσεως) οι περαιτέρω πράξεις της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως, η δε ανακοπή με την οποία ζητείται η ακύρωση του πλειστηριασμού και της εκθέσεως κατακυρώσεως για τον ανωτέρω λόγο, είναι απορριπτέα ως απαράδεκτη εξαιτίας της εκπρόθεσμης προβολής του σχετικού λόγου. Η πάροδος της προθεσμίας προσβολής του πλειστηριασμού για έλλειψη εξουσίας προς διάθεση, καθιστά τον πλειστηριασμό τυπικά έγκυρο και απρόσβλητο με ανακοπή, έστω και αν δεν μπορεί να επέλθει το κατά το ουσιαστικό δίκαιο μεταβιβαστικό αποτέλεσμα της κυριότητας στον υπερθεματιστή, διότι υπάρχει νόμιμος λόγος απαγορεύσεως διαθέσεως του πράγματος (Ολομ. ΑΠ 1688/1983 ό.π, ΑΠ 1647/2001 ό.π., ΕΑ 4167/2001 ό.π.)...» (ΕφΑθ 4378/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 215, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1642/2002 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 1210, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρών 63/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 112, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 580/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛάρισας 468/2006 Αρμ. 2007, τ. 3Α, σελ. 214).

#### **14. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ – ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ - ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΟΣ**

«...Από τη διάταξη του άρθρου 1041 του Α.Κ. προκύπτει ότι για την κτήση κυριότητας ακινήτου με τακτική χρησικτησία απαιτούνται φυσική εξουσίαση αυτού με διάνοια κυρίου (νομή), καλή πίστη, που πρέπει να υπάρχει κατά την κτήση της νομής, νόμιμος τίτλος και παρέλευση δεκαετίας στη νομή του πράγματος. Κατά την έννοια της τελευταίας διάταξης, νόμιμος τίτλος είναι κάθε γεγονός παραγωγικό κατά νόμο κυριότητας, όπως είναι και το μεταβιβαστικό της κυριότητας για νόμιμη αιτία συμβολαιογραφικό έγγραφο, που έχει μεταγραφεί νόμιμα και έχει εξωτερικώς όλους τους όρους του εγκύρου τίτλου, τυχόν δε ελαττώματα κείμενα εκτός αυτού, όπως και η έλλειψη κυριότητας στο πρόσωπο του μεταβιβάζοντος, καλύπτονται από τη χρησικτησία, αν συντρέχουν και οι λοιποί όροι αυτής, μεταξύ των οποίων και η καλή πίστη...» (ΑΠ 1470/2008, ΝΟΜΟΣ) «...**νομιζόμενος τίτλος** υπάρχει, αφενός όταν ο τίτλος είναι ανύπαρκτος, διότι δεν υφίσταται ούτε εξωτερικώς, αλλά ο νομέας δικαιολογημένα, ήτοι όχι από βαριά αμέλεια στη συγκεκριμένη περίπτωση, πίστεψε ότι υπάρχει νόμιμος τίτλος κτήσεως κυριότητας από αυτόν επί ακινήτου, και αφετέρου όταν ο τίτλος είναι άκυρος, γιατί πάσχει από κάποιο ελάττωμα, αλλά ο νομέας τον θεωρεί δικαιολογημένα έγκυρο...» (ΑΠ 1092/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 83, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 35/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1089, ΑΠ 1366/2005 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 816, ΕφΠατρών 15/2004 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 140). «...**ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα**. Τέλος, κατ' αρθρ. 1044 εδ. α Α.Κ., η καλή πίστη πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο της απόκτησης της νομής. Δεν είναι καλόπιστος, γιατί βαρύνεται με βαριά αμέλεια, αυτός που "απέκτησε" ακίνητο παραλείποντας να ελέγξει τα βιβλία μεταγραφών περί των δικαιωμάτων των δικαιοπαρόχων του μεταβιβάζοντος (ΑΠ 453/1975 ΝοΒ 23.1233, ΑΠ 1071/1973, ΝοΒ 22.757)...» (ΑΠ 1918/2008, ΝΟΜΟΣ).«...Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1045 ΑΚ, εκείνος που έχει στη νομή του ακίνητο για μια εικοσαετία, γίνεται κύριος αυτού με έκτακτη χρησικτησία. Σύμφωνα, επίσης, με τη διάταξη του άρθρου 974 του ίδιου κώδικα, όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία επί του πράγματος (κάτοχος) είναι νομέας αυτού, αν ασκεί τη φυσική εξουσία με διάνοια κυρίου. Από την τελευταία αυτή διάταξη προκύπτει, ότι προς απόκτηση νομής επί πράγματος απαιτείται η συνδρομή δύο στοιχείων στο πρόσωπο του αποκτώντος, δηλαδή, η βούληση εξουσίασης αυτού **με διάνοια κυρίου (animus domini) και η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα (corpus)**. Η ταυτόχρονη κατά κανόνα συνύπαρξη (με εξαίρεση την πλασματική κτήση της νομής) των δύο αυτών στοιχείων είναι δημιουργική του προστατευόμενου από το ισχύον δίκαιο δικαιώματος της νομής. Ειδικότερα, **η διάνοια κυρίου** συνίσταται στην πρόθεση του έχοντος αυτήν προσώπου για διαρκή, απεριόριστη και

αποκλειστική εξουσίαση του πράγματος, όμοια ή ανάλογη με εκείνη που απορρέει από το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας και που αναγνωρίζεται στο δικαιούχο αυτής. Η διάνοια κυρίου εκδηλώνεται με τη μεταχείριση του πράγματος με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να το μεταχειριστεί ο ιδιοκτήτης, χωρίς να απαιτείται απαραίτητα και να κατευθύνεται η πρόθεση του νομέα σε έννομη κτήση της κυριότητας ούτε και να έχει αυτός την πεποίθηση ότι έχει κυριότητα (oripio domini). Εκείνος, όμως, που εξουσιάζει το πράγμα για μια εικοσαετία γίνεται, κατά το άρθρο 1045 ΑΚ, κύριος αυτού με έκτακτη χρησικτησία, ανεξαρτήτως, όπως ειπώθηκε, αν είχε και την πεποίθηση ότι είχε κυριότητα. Αν λείπει το πνευματικό στοιχείο, υπάρχει μόνο κατοχή, η οποία, όμως, μόνη δεν μπορεί να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας με χρησικτησία. Μόνο κατοχή υπάρχει, όταν η σωματική εξουσία, ολική ή μερική, ασκείται κατά κανόνα, στο όνομα άλλου με βάση κάποια νόμιμη ή υποτιθέμενη ενοχική σχέση, όπως μίσθωση, παρακαταθήκη, χρησιδάνειο, μεσεγγύηση, εκούσια ή νόμιμη αντιπροσώπευση κ.ά. Περί της συνδρομής ή όχι των προαναφερόμενων στοιχείων κρίνει το δικαστήριο κατά την κοινή αντίληψη με βάση τα συγκεκριμένα περιστατικά σε κάθε περίπτωση. **Ο διάδικος που προβάλλει τη χρησικτησία, πρέπει να επικαλεστεί τη νομή και να καθορίσει συνάμα και τις μερικότερες υλικές πράξεις αυτής, από τις οποίες, αν αποδειχθούν, θα συναχθεί η πραγμάτωση της θέλησης του κατόχου να κατέχει το ακίνητο σαν δικό του. Για την έναρξη της 20ετίας δεν απαιτείται να γνωστοποιήσει σε κανένα ο χρησιδεσπόμενος την πρόθεση του να νέμεται το πράγμα για δικό του λογαριασμό, γιατί το στοιχείο αυτό είναι απαραίτητο μόνο μεταξύ του χρησιδεσπόμενου και άλλων όταν υπάρχει νόμιμη σχέση κοινωνίας.** Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1033, 1045 Α.Κ. και 262 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ., προκύπτει, ότι ο κατά της διεκδικητικής αγωγής ακινήτου προβαλλόμενος από τον εναγόμενο ισχυρισμός ότι απέκτησε αυτός την κυριότητα του επιδίκου με έκτακτη χρησικτησία, αποτελεί ένσταση μεν, αν η αγωγή στηρίζεται σε παράγωγο τρόπο κτήσεως της κυριότητας ή και σε πρωτότυπο τρόπο, εφόσον, όμως, τα περιστατικά που προτείνονται, αληθινά υποτιθέμενα, προσπορίζουν στον προτείνοντα την κυριότητα και είναι μεταγενέστερα αυτών της αγωγής ή ο χρόνος της νομής που περιέχεται σ' αυτή είναι επαρκής για τη συμπλήρωση διπλής χρησικτησίας, άρνηση δε της αγωγής αν τα περιστατικά αυτά συμπίπτουν ή είναι προγενέστερα εκείνων που περιέχονται στην αγωγή...» (ΑΠ 1589/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1470/2008, ΝΟΜΟΣ). «...αν όμως λείπει το πνευματικό στοιχείο, υπάρχει μόνο κατοχή ως απλή φυσική εξουσία που συνήθως ασκείται στο όνομα άλλου με βάση κάποια νόμιμη ή υποτιθέμενη ενοχική σχέση (μίσθωση, χρησιδάνειο, μεσεγγύηση, εκούσια ή νόμιμη αντιπροσώπευση κλπ). Περί της συνδρομής δε ή όχι των ανωτέρω στοιχείων κρίνει το δικαστήριο κατά την κοινή αντίληψη με βάση τα συγκεκριμένα περιστατικά σε κάθε περίπτωση...» (ΑΠ 114/2005, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1247/2004, ΝΟΜΟΣ). «...Επίσης, από τις διατάξεις των άρθρων 974, 976, 979, 980, 981, 982, 983, 986 και 1045 ΑΚ, που ορίζουν, αντιστοίχως: **α)** Όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας του αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου (άρθρο 974), **β)** σε πράγμα, που βρίσκεται στη νομή άλλου, η νομή αποκτάται με παράδοση, που γίνεται με τη βούληση του νομέα. Η συμφωνία, όμως, του έως τώρα νομέα μ' εκείνον, που αποκτά, αρκεί για την κτήση της νομής όταν ο τελευταίος είναι σε θέση να ασκεί την εξουσία πάνω στο πράγμα (άρθρο 976), **γ)** η νομή αποκτάται με αντιπρόσωπο όταν αυτός αποκτήσει τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα, με σκοπό να καταστήσει νομέα του τον αντιπροσωπευόμενο (άρθρο 979), **δ)** η νομή ασκείται αυτοπροσώπως ή μέσω άλλου. Όποιος άρχισε να κατέχει στο όνομα άλλου, τεκμαίρεται, όσο διατηρεί την κατοχή, ότι κατέχει στο όνομα του άλλου (άρθρο 980), **ε)** η νομή χάνεται μόλις πάψει η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα ή εκδηλωθεί αντίθετη διάνοια του νομέα. Παροδικό από τη φύση του κώλυμα για την άσκηση της εξουσίας δεν επιφέρει απώλεια της νομής (άρθρο 981), **στ)** αν ο αντιπρόσωπος του νομέα ακινήτου θελήσει να αντιπποιηθεί τη νομή, αυτή δεν χάνεται για το νομέα προτού λάβει γνώση της αντιπποίσεως (άρθρο 982), **ζ)** η νομή

μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του νομέα (άρθρο 983), η) τα δικαιώματα του προηγούμενου άρθρου έχει, αντί για το νομέα, και εκείνος, που ασκεί γ' αυτόν την εξουσία πάνω στο πράγμα, εφόσον βρίσκεται σε σχέση οικιακής ή υπηρεσιακής εξάρτησης από το νομέα και οφείλει να ακολουθεί τις οδηγίες του ως προς το πράγμα (άρθρο 986) και **θ)** εκείνος, που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο, γίνεται κύριος (άρθρο 1045), προκύπτουν, εκτός άλλων, και τα ακόλουθα: **1)** Την φυσική εξουσία του πράγματος (νομή σε ευρεία έννοια) διακρίνει ο νόμος σε κατοχή και νομή (σε στενή έννοια). **Κατοχή** είναι η απλή φυσική εξουσία του πράγματος με θέληση κατοχής, ενώ **νομή** η φυσική εξουσία, που ασκείται με "διάνοια κυρίου". Η έννοια δηλαδή της νομής συγκροτείται από δύο στοιχεία, το υλικό (corpus) και το πνευματικό (animus), **2)** για να επέλθει υλική παράδοση του αντικειμένου της νομής (πράγματος κινητού ή ακινήτου) πρέπει να συντρέξουν οι εξής προϋποθέσεις: **α)** ο μέχρι τώρα νομέας να αποξενωθεί από κάθε μορφή φυσικής εξουσίας πάνω στο πράγμα, **β)** ο αποκτών να καταλάβει τη φυσική εξουσία του πράγματος και **γ)** η μετακίνηση αυτή της φυσικής εξουσίας από τον μεταβιβάζοντα στον αποκτώντα να γίνει με τη θέληση και των δύο. Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις αυτές είναι ζήτημα πραγματικό, που εξετάζεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, **3)** όταν στη διάταξη του άρθρου 979 ΑΚ, γίνεται λόγος για αντιπρόσωπο πρόκειται για την άμεση αντιπροσώπευση, διότι η έμμεση δεν ρυθμίζεται ρητώς από το νόμο, η διάταξη, όμως, αυτή αναφέρεται όχι μόνο στην εκούσια αλλά και στη νόμιμη αντιπροσώπευση, **4) η νομή ασκείται "μέσω άλλου"** όταν ο νομέας έχει παραχωρήσει σε άλλον την κατοχή του πράγματος, οπότε ασκεί τη νομή διαμέσου του κατόχου (μισθωτή, χρησαμένου, θεματοφύλακα κλπ), **5)** αφού τα στοιχεία, που συνιστούν την έννοια της νομής είναι η φυσική εξουσία και η διάνοια κυρίου, εύλογο είναι να χάνεται η νομή ευθύς μόλις εκλείψει ένα (ή και τα δύο) από τα στοιχεία αυτά και συνεπώς απώλεια της νομής επέρχεται όταν είτε απολεσθεί η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα είτε παύσει η διάνοια κυρίου, **6) αντιποίηση της νομής** υπάρχει όταν ο κάτοχος εξωτερικεύσει τη θέληση του να έχει εφεξής το πράγμα όχι για το νομέα, αλλά για τον εαυτό του ή για κάποιο τρίτο, **7)** το νόημα της διατάξεως του άρθρου 983 ΑΚ είναι ότι με το θάνατο του νομέα η νομή των κληρονομιαίων μεταβαίνει αυτοδικαίως στον κληρονόμο, χωρίς να χρειάζεται να αποκτήσει αυτός φυσική εξουσία πάνω στα πράγματα (ακόμη και αν αγνοεί το θάνατο του κληρονομουμένου ή την ύπαρξη των πραγμάτων ή την ιδιότητα του ως κληρονόμου), για δε την κτήση της νομής (από τον κληρονόμο) και την προσμέτρηση του χρόνου αυτής στον χρόνο χρησικτησίας των δικαιοπαρόχων του, κατ' άρθρο 1051 ΑΚ, δεν είναι αναγκαίες η αποδοχή της κληρονομιάς με συμβολαιογραφικό έγγραφο και η μεταγραφή, γιατί οι διατυπώσεις αυτές απαιτούνται μόνο για την κτήση της κυριότητας των κληρονομιαίων και όχι και για την κτήση της νομής τους, **8) εννοιολογικά στοιχεία του βοηθού νομής** είναι αφενός ότι βρίσκεται σε σχέση οικιακής ή υπηρεσιακής εξαρτήσεως από το νομέα και αφετέρου ότι οφείλει να ακολουθεί, ως προς το πράγμα, τις οδηγίες του νομέα, σ' αυτό δε το τελευταίο, κυρίως, διαφέρει ουσιωδώς (ο βοηθός νομής) από τον κάτοχο (μισθωτή, θεματοφύλακα, χρησάμενο κλπ), του οποίου η θέση είναι ανεξάρτητη και αυτοτελής, ενώ ο βοηθός νομής δεν έχει αυτός την κατοχή του πράγματος, αλλά βοηθεί τον νομέα, ο οποίος ασκεί αυτοπροσώπως την κατοχή. Στην περίπτωση του βοηθού νομής η κατοχή δεν αποχωρίζεται από τη νομή αλλά ασκείται από τον νομέα, του οποίου όργανο είναι ο βοηθός, και **9)** εκείνος, που νέμεται (ακόμη και επιληψίμως) το πράγμα για μια εικοσαετία γίνεται κύριος αυτού, χωρίς να απαιτείται καλή πίστη και νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος...» (ΑΠ 1777/2007 ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 628, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 685/2009 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 215/2009, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1589/2008 ΕΛΛΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1546, ΑΠ 1470/2008, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 2051/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...σύμφωνα με το άρθρο 1051 ΑΚ ο καθολικός ή ο ειδικός διάδοχος του χρησιδεσπάζοντος, αποκτώντας τη νομή χρησικτησίας του πράγματος δικαιούται να συνυπολογίσει στο χρόνο ασκήσεώς της και εκείνον της νομής διάνοια κυρίου του δικαιοπαρόχου του (ΑΠ 353/2002 ΕΛΔνη 44.194, ΕφΠειρ 441/2001 ΑρχΝ 2003.665), εφόσον δεν θα έχει

μεσολαβήσει διακοπή στη συνέχειά της. Για την εν λόγω προσαύξηση, ωστόσο, τόσον επί νομίμου καθολικής διαδοχής (του κληρονόμου) όσο και επί ειδικής (αγοραστή), τα προσόντα της χρησικτησίας (και ειδικώς επί τακτικής χρησικτησίας, η καλή πίστη - ΑΠ 783/1992 ΕΛΔνη 35.107) θα πρέπει να υπάρχουν στο μέτρο που υφίσταντο στο πρόσωπο του προκτήτορα (ΑΠ 1537/1997 ΕΛΔνη 39.1333, ΕφΘεσ 1266/2000 Αρμ 2001.1479) και στο πρόσωπο του διαδόχου του (ΑΠ 1255/2004 ΕΛΔνη 2005.88, Εφίωαν 283/2004 ΑρχΝ 2005.173). Επομένως **στο χρόνο νομής χρησικτησίας του νεμομένου με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας δεν προσμετράται ο άνευ νομίμου ή νομιζομένου τίτλου ή χωρίς καλή πίστη χρόνος νομής του δικαιοπαρόχου του**, όπως στην περίπτωση που ο τελευταίος νεμήθηκε ακίνητο με τίτλο διανομή, μη περιβληθείσα τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου και μη μεταγραφείσα (ΑΠ 665/1990 ΕΛΔνη 32.348). Η αληθής έννοια του άρθρου 1051 ΑΚ είναι ότι αυτός που αποκτά τη νομή πράγματος από το νομέα και μη κύριό του, για να αποκτήσει κυριότητα έναντι του κυρίου του μπορεί να συνυπολογίσει στον δικό του χρόνο χρησικτησίας και τον διανυθέντα προηγούμενως από τον δικαιοπάροχό του (ΕφΛαρ 801/2005 ΝοΒ 2006.428). Ο νομέας μπορεί, αν χρειάζεται να επικαλεσθεί και τον χρόνο νομής πλειόνων διαδοχικών κατά σειρά δικαιοπαρόχων του (ΑΠ 1090/1980 ΝοΒ 29.495) εκτός αν αρκεί ο συνυπολογισμός της νομής του αμέσου δικαιοπαρόχου του για τη συμπλήρωση εικοσαετίας. Διευκρινίζεται ότι αν η νομή αποκτήθηκε από τον κύριο του πράγματος, ο αποκτήσας δεν δύναται να αντιτάξει έναντι αυτού ή των διαδόχων του χρησικτησία με συνυπολογισμό στον δικό του χρόνο νομής χρησικτησίας και εκείνον του δικαιοπαρόχου του, διότι η νομή του τελευταίου δεν αποσκοπούσε στην κτήση κυριότητας (δεν ήταν νομή χρησικτησίας), αλλά απέρρεε από το ήδη υφιστάμενο δικαίωμά του κυριότητας επί του πράγματος (ΕφΛαρ 801/2005 ό.π. - σχετ. βλ. και ΟΛΑΠ 1593/1979 ΝοΒ 28.1120). Εν πάση περιπτώσει στη χρησικτησία δεν απαιτείται, προς συνυπολογισμό της νομής των προκτητόρων του χρησιδεσπύζοντος, ειδική ή καθολική διαδοχή στο δικαίωμα της κυριότητας, αλλά αρκεί η συνδρομή του στοιχείου της ειδικής ή της καθολικής διαδοχής στη νομή (ΑΠ 1413/1995 ΕΛΔνη 39.594, ΑΠ 1268/1997 ΕΛΔνη 39.859, ΑΠ 370/1998 ΕΛΔνη 39.1334, ΕφΚρη 285/2004 ΕΛΔνη 2006.342, ΑΠ 666/1998 ΕΛΔνη 40.1572), οπότε, ο ειδικός ή καθολικός διάδοχος στη νομή του πράγματος καθίσταται κύριός του, με συνυπολογισμό της νομής του δικαιοπαρόχου του, εφόσον έτσι συμπληρώνεται εικοσαετής διάρκειά της (ΟΛΑΠ 1593/1979 ΝοΒ 28.1120), αφοτου περιήλθε, με την υλική παράδοσή της στον χρησιδεσπύζοντα με τη βούληση του téως νομέα (ΑΠ 1415/2003 ΝοΒ 2004.575, ΑΠ 353/2002 ΕΛΔνη 2003.194). Η υλική παράδοση της νομής είναι σύμβαση άτυπη και αφηρημένη που δεν συνάπτεται υπό αίρεση ή προθεσμία και δεν τυγχάνει ακυρωτέα λόγω ελαττώματος της βουλήσεως ΑΠ 1415/2003 ό.π). Αν η εικοσαετία είχε συμπληρωθεί ήδη στο πρόσωπο του δικαιοπαρόχου, ο ειδικός ή καθολικός διάδοχός του θα αποκτήσει κυριότητα επί του πράγματος με μεταβίβασή του διά καθολικής ή ειδικής διαδοχής από τον καταστάντα κύριό του, ΕφΚρη 285/2004 ό.π. (βλ. σχετικά και ΕφΘεσ 1929/1999 ΕΛΔνη 32.1367, ΕφΝαυπλ 555/1995 ΕΛΔνη 37.371). Η διάταξη του άρθρου 1045 ΑΚ έχει εφαρμογή για το μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (23-2-1946) χρονικό διάστημα. Αν όμως, υπό το καθεστώς του Αστικού Κώδικα δεν έχει συμπληρωθεί εικοσαετία στη νομή του χρησιδεσπύζοντος για να προσπορισθεί την κατ' άρθρο 1045 ΑΚ κυριότητα του ακινήτου, δικαιούται να προσμετρήσει στον διανυθέντα υπό το καθεστώς του ΑΚ χρόνο και εκείνον που διανύθηκε από τον δικαιοπάροχό του υπό το προϊσχύσαν δίκαιο, αφού, όπως προαναφέρθηκε ο αναγκαίος χρόνος δεν είναι απαραίτητο να έχει διαδράμει εξ ολοκλήρου στο πρόσωπο του επικαλουμένου κτήση κυριότητας με χρησικτησία, δικαιουμένου να τον προσαυξήσει με την προσθήκη και του χρόνου νομής του προκτητόρα του, είτε υπό το νέο δίκαιο (ΟΛΑΠ 1593/1979 ΝοΒ 28.1120) είτε και υπό το βυζαντινό - ρωμαϊκό (ΑΠ 13/1980 ΝοΒ 28.1133), αφού κατ' άρθρο 64 ΕισΝΑΚ οι διατάξεις του Κώδικα εφαρμόζονται από της εισαγωγής του και σε αρξαμένα και μη συμπληρωθείσα μέχρις αυτής χρησικτησία κυριότητας ή δουλείας,

οριζομένου στο άρθρο 65 ότι αν ο χρόνος χρησικτησίας του ΑΚ είναι συντομότερος του προβλεπόμενου από το προϊσχύσαν νομοθετικό καθεστώς, από της θέσεως σε ισχύ του ΑΚ θα λαμβάνεται υπόψη ο συντομότερος, αρχόμενος από της 23-2-1946, ενώ αν με βάση του βυζαντινό - ρωμαϊκό δίκαιο συμπληρώνεται νωρίτερα, τότε και η συμπλήρωση της χρησικτησίας θα γίνεται «μόλις περάσει ο χρόνος του έως τώρα δικαίου». Έτσι, αν για τον συνυπολογισμό του προ της εισαγωγής του ΑΚ χρόνου νομής του δικαιοπαρόχου υπολείπεται προς συμπλήρωσή της, κατά το παλαιό δίκαιο, απαιτούμενης τριακονταετίας, θα έχει εφαρμογή το προϊσχύσαν, και η τριακονταετία θα αρχίσει από την έναρξη της νομής του δικαιοπαρόχου, συμπληρωτέα με συνυπολογισμό του υπό την ισχύ του Κώδικα υπολειπόμενου χρόνου (ΕφΛαρ 480/1989 ΑρχΝ 41.246), ενώ αν υπολείπεται μεγαλύτερος θα έχει εφαρμογή ο ΑΚ και η προβλεπόμενη από τις διατάξεις του εικοσαετία θα υπολογίζεται από της ενάρξεως της ισχύος του (ΑΠ 463/2004 ΕΛΔνη 2004.1686, ΑΠ 683/1985 ΝοΒ 34.547, ΕφΘεσ 3192/1991 Αρμ 46.725). Η επίκληση του πριν από την εισαγωγή του Κώδικα χρόνου, όμως, θα γίνεται με βάση τα προσόντα χρησικτησίας κατά το παλαιό δίκαιο (νομή, διάνοια κυρίου και με καλή πίστη) (ΑΠ 679/1994 ΕΛΔνη 37.85, ΑΠ 683/1985 όπ., ΕφΛαρ 460/1989 ό.π., ΕφΘεσ 3192/1991 ό.π., ΕφΘεσ 198/1984 Αρμ 49.618). Η κληρονομική διαδοχή αποτελεί νόμιμο τίτλο, έστω και αν ο κληρονομηθείς κατά το χρόνο του θανάτου του δεν ήταν κύριος, αλλά αν πρόκειται περί ακινήτου ο νόμιμος τίτλος υπάρχει εφόσον έχει προηγηθεί μεταγραφή δηλώσεως απογραφής ή κληρονομητηρίου (ΑΠ 1402/2003 ΝοΒ 2004.571, ΑΠ 448/2001 ΕΛΔνη 2002.773). Πάντως, με δεδομένο ότι η μεταγραφή μπορεί να γίνει οποτεδήποτε, άρα και μεταγενεστέρως, παρέπεται ότι δεν κωλύεται η έναρξη της χρησικτησίας όταν λείπει κατά τον χρόνο κτήσεως της νομής (ΑΠ 1392/1992 ΕΛΔνη 35.1269, ΑΠ 1511/1980 ΝοΒ 29.867, ΑΠ 408/1985 ΝοΒ 34.186, ΑΠ 2084/1983 ΝοΒ 33.33, ΕφΑθ 4564/1992 ΑρχΝ 45.406, ΕφΠατρ 1132/1990 ΑχΝομ 1991.516). Παρατηρείται ωστόσο, ότι αν τίθεται ζήτημα τακτικής χρησικτησίας, οπότε απαιτείται νομή και καλή πίστη του νομέα, η καλή πίστη προϋποθέτει μεταγραφή του νομίμου ή νομιζομένου τίτλου - και στην περίπτωση αυτή η εκ των υστέρων μεταγραφή δεν έχει αναδρομικότητα ως προς το στοιχείο της καλής πίστης (ΕφΘρα 267/1990 Αρμ 46.496)...» (ΕφΛαρ 700/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ** «...τόσο κατά τις διατάξεις του προϊσχύσαντος β.ρ. Δικαίου (ν. 18 παρ. 3 και 42 πρ. πανδ. 4.12, ν. 7 παρ. 5. πανδ. 10.3 και ν.3, κώδ. 7.34), όσο και τις αντίστοιχες των άρθρων 980, 981, 982, 994, 1113 ΑΚ, οι οποίες κατ' άρθρο 50 ΕισΝΑΚ διέπουν την μετά την ισχύ του προσβολή και προστασία της υφισταμένης νομής, αν ο συγκύριος ακινήτου από κληρονομιά κατέχει ολόκληρο το κοινό ακίνητο, θεωρείται ότι κατέχει αυτό για λογαριασμό και των λοιπών συγκοινωνών, κατά την ανήκουσα σε αυτούς ιδανική μερίδα και, αν θελήσει να αντιπιοηθεί τη νομή των τελευταίων, αυτή δεν χάνεται γι αυτούς, προτού λάβουν γνώση της αντιποίησης, η οποία υπάρχει όταν ο αντιπρόσωπος εξωτερικεύσει τη θέλησή του να νέμεται για δικό του λογαριασμό, ή για κάποιο τρίτο, μεγαλύτερο μέρος από τη μερίδα του ή ολόκληρο το ακίνητο...» (ΑΠ 1196/2008, ΝΟΜΟΣ) «...από τις διατάξεις των άρθρων 787, 980-984, 994, 1113 και 1884 ΑΚ προκύπτει ότι **ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου πράγματος, όπως είναι και ο συγκληρονόμος, θεωρείται ότι κατέχει αυτό και στο όνομα των λοιπών συγκυρίων και δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών αποσβεστική ή κτητική παραγραφή, προτού εκδηλώσει την απόφασή του να νέμεται εφεξής ποσοστό μεγαλύτερο από τη μερίδα του ή ολόκληρο το πράγμα αποκλειστικώς για δικό του λογαριασμό. Τέτοια γνωστοποίηση δεν απαιτείται στην περίπτωση που οι συγκληρονόμοι προβαίνουν σε άτυπη διανομή των στοιχείων της κληρονομιάς, διότι έκτοτε καθένας από αυτούς με γνώση των λοιπών νέμεται αποκλειστικώς για τον εαυτό του τα περιελθόντα σ' αυτόν στοιχεία της κληρονομιάς (Ολ.ΑΠ 485/82)...» (ΑΠ 1075/2005, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΔωδ 2/2007, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΡόδου 113/2006 ΔωδΝομ 2007, τ. 11, σελ. 71, ΝΟΜΟΣ) «...η απώλεια της νομής δεν επέρχεται για τον νομέα, πριν πληροφορηθεί τη μεταστροφή της βουλήσεως του αντιπροσώπου του (Ολ.ΑΠ 485/1982, ΑΠ**

1468/2006, ΑΠ 1526/2006, ΑΠ 298/2004 Δ/νη 46.756, ΑΠ 1400 και 1410 έτους 2003 Δ/νη 45 σελ. 1442)...» (ΑΠ 764/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 786, 787, 980, 981 και 1113 σε συνδυασμό με αυτές των άρθρων 1045 επ. ΑΚ, προκύπτει ότι ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος πράγματος, όταν κατέχει το κοινό πράγμα, δεν δύναται να αντιτάξει κατά των συγκοινωνών του, έκτακτη χρησικτησία ή αποσβεστική παραγραφή, προτού καταστήσει γνωστή στους συγκυρίους-συγκοινωνούς του ότι στο εφεξής νέμεται μεγαλύτερη μερίδα από τη δική του ή και όλο το πράγμα, αποκλειστικά για δικό του λογαριασμό είτε ρητά είτε με πράξεις που φανερώνουν τέτοια απόφασή του, για τις οποίες όμως λαμβάνουν γνώση οι λοιποί συγκύριοι (ΑΠ 1075/2005, ΑΠ 1248/2004, ΑΠ 18/2003, δημοσιευμένες στην Τράπεζα νομικών πληροφοριών ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, όμως, η αρχή αυτή έχει εφαρμογή, υπό την προϋπόθεση ότι η κοινωνία δικαιώματος υπήρχε στο χρόνο που ο ένας εκ των κοινωνών άρχισε να νέμεται αποκλειστικά στο όνομά του ως κύριος, προβάλλοντας στους λοιπούς κτητική ή αποσβεστική παραγραφή. Σε διαφορετική περίπτωση, δηλαδή όταν η κτητική ή αποσβεστική παραγραφή, αφετηριάζεται για οποιονδήποτε λόγο, όπως και λόγω άτυπης μεταβίβασης του πράγματος στο νομέα, σε χρόνο προγενέστερο της κοινωνίας δικαιώματος, η αρχή αυτή δεν έχει εφαρμογή (ΑΠ 544/1994, δημοσιευμένη στην Τράπεζα νομικών πληροφοριών ΝΟΜΟΣ). Δηλαδή, αν προηγήθηκε η άτυπη μεταβίβαση του πράγματος στο νομέα που νέμεται για λογαριασμό του όλο το πράγμα και κατόπιν συντελέστηκε η κοινωνία δικαιώματος, με οποιονδήποτε τρόπο, όπως καθολική ή ειδική διαδοχή, δεν είναι προϋπόθεση για την έναρξη και τη διαδρομή του χρόνου χρησικτησίας η γνωστοποίηση της νομής στους συγκοινωνούς...» (ΠΠΡοδ 113/2006 ΔωδΝομ 2007, τ. 11, σελ. 71). **ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΚΛΗΡΟΥ ΚΑΙ ΤΡΙΤΑ ΠΡΟΣΩΠΑ** «...Από τη διάταξη του άρθρου 79 παρ. 2 του Αγροτικού Κώδικα (β.δ/μα της 29 -10/6-12-1949) σε συνδυασμό με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του ίδιου άρθρου και εκείνες των άρθρων 26, 74, 180 και 203 του ίδιου Κώδικα, ενόψει και του άρθρου 1 παρ. 1 του α.ν. 431/1968, προκύπτει ότι ο κατά τον αγροτικό νόμο αποκαθιστάμενος κληρούχος από της παραχωρήσεως σ' αυτόν συγκεκριμένου κλήρου και μέχρι την έναρξη ισχύος του α.ν. 431/1968, και αν ακόμη δεν τον κατέχει πραγματικά, θεωρείται κατά πλάσμα του νόμου ως μόνος καλής πίστεως νομέας αυτού και συνεπώς ο κλήρος που του παραχωρήθηκε είναι ανεπίδεκτος χρησικτησίας από άλλον, το ίδιο δε πλάσμα ισχύει και υπέρ των καθολικών διαδόχων του αρχικού κληρούχου για την ταυτότητα του νομικού λόγου. Ως "εγκατάσταση" νοείται, κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα και των προΐσχυσάντων αυτού αγροτικών νόμων, η παραχώρηση με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων ορισμένου κλήρου σε πρόσωπο δικαιούμενο αποκατάστασης. Την αυτή ως άνω πλάσματική νομή έχουν κατ' επέκταση και οι κληρονόμοι του κληρούχου, διότι με τις προαναφερόμενες διατάξεις ο νομοθέτης είχε σκοπό, να παράσχει και σ' αυτούς την ίδια με τον κληρούχο προστασία. Μετά όμως την ισχύ του α.ν. 431/1968 (23.5.1968) ο κληρούχος ή ο κληρονόμος του δεν θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου νομέας του κλήρου αν δεν τον κατέχει πραγματικά, με συνέπεια να είναι δυνατή η χωρίς τη θέληση του κληρούχου κτήση από τρίτον της νομής ολοκλήρου του κληροτεμαχίου, που μπορεί, να οδηγήσει στην κτήση της κυριότητας τούτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, εφόσον συμπληρωθεί ο αναγκαίος για καθεμία εξ αυτών χρόνος. Τούτο μπορεί να συμβεί μόνο εφόσον έχει κυρωθεί όπως ορίζει ο νόμος η οριστική διανομή, αφού μόνον έκτοτε αποκτά την κυριότητα κλήρου που βρίσκεται σε μη παραμεθόρια περιοχή ο κληρούχος, ενώ μέχρι τότε η κυριότητα αυτού ανήκει στο Δημόσιο (ΑΠ 764/2004). Περαιτέρω από τις διατάξεις των άρθρων 1103 και 1106 ΑΚ συνάγεται ότι ο καλής πίστεως νομέας του διεκδικούμενου ακινήτου, έχει αξίωση αποζημιώσεώς του για τις επωφελείς δαπάνες τις οποίες ενήργησε επί του ακινήτου, όπως είναι και εκείνες για την ανέγερση οικοδομής ή άλλου κτίσματος, εφόσον όμως κατά το χρόνο της απόδοσης του ακινήτου σώζεται η αύξηση της αξίας



του ακινήτου που επήλθε από την ενέργεια των δαπανών (ΟΛΑΠ 1220/1975)...» (ΑΠ 150/2009, ΝΟΜΟΣ). **ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΩΠΑ ΠΟΥ ΤΕΛΟΥΝ ΥΠΟ ΓΟΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ, ΕΠΙΤΡΟΠΕΙΑ Ή ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΛΗΨΗ** «...Κατά το άρθρο 1055 του ΑΚ εξαιρούνται από την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία τα πράγματα που ανήκουν σε πρόσωπα, τα οποία τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική αντίληψη. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι η προστασία των προσώπων, που τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική συμπαράσταση, από τον κίνδυνο να χάσουν την κυριότητά τους στα πράγματα που τους ανήκουν, συνεπεία χρησικτησίας από τρίτο, επιτυγχάνεται δε η προστασία αυτή με την αναστολή της ενάρξεως και συνεχίσεως της χρησικτησίας ενόσω διαρκούν οι καταστάσεις αυτές (ΟΛΑΠ 7/2004). Ο ισχυρισμός περί εξαιρέσεως των ανωτέρω πραγμάτων από τη χρησικτησία προτείνεται κατ' ένσταση και συνεπώς δεν λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο της ουσίας...» (ΑΠ 20/2008, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 789, ΝΟΜΟΣ).

## **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ**

«...Στο μεν άρθρο 1 του Α.Ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» (Α' 245), όπως ο εν λόγω Α.Ν. κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950 (Α' 294), ορίζεται ότι για κάθε μεταβίβαση ακινήτου ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου από επαχθή αιτία επιβάλλεται φόρος επί της αξίας του (παρ. 1), και ότι ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία που έχει το ακίνητο ή το πραγματικό δικαίωμα επί του ακινήτου κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως (παρ.4), στη δε παράγραφο 6 του άρθρου 2 του ίδιου Α.Ν., όπως η παράγραφος αυτή προσετέθη με το άρθρο 15 παρ.1 του Ν. 1473/1984 (Α' 127), ορίζονται τα εξής: «Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από τον μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης τούτου με την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπό του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγραφμένος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί. **Ο φόρος μεταβίβασης, για την κτήση με χρησικτησία, υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει τον μεταβιβάζοντα αφαιρουμένων των επωφελών δαπανών που έγιναν από τον χρησιδεσπόζοντα...**» (ΣΤΕ 2493/2006, ΝΟΜΟΣ).

## **15. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ**

«...Κατά τις διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, των νόμων 8 παρ. 1 Κώδ. (7.39), 9 παρ. 1, Β (50.14), 2 παρ. 2, Πανδ. (41.4), 6 Πανδ. (44.3), 76 παρ. 1, Πανδ. (18.1) και 7 παρ. 3, Πανδ. (23.3), κατά τις οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 51 ΕισΝ.ΑΚ, κρίνεται η απόκτηση κυριότητας, εφόσον τα δικαιογόνα γεγονότα έγιναν κατά το χρόνο που αυτές ίσχυαν, ήταν επιτρεπτή η απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία, σε ακίνητα, έστω και αν αυτά ανήκαν στο δημόσιο, ακόμη και αν αυτά ήταν δάση ή δασικές εκτάσεις. Προϋπόθεση της χρησικτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, ήταν η άσκηση φυσικής εξουσίας στο ακίνητο επί συνεχή τριακονταετία, με διάνοια κυρίου και με καλή πίστη, δηλαδή με την ειλικρινή πεποίθηση του νομέα ότι δεν προσβάλλει κατ' ουσίαν το δικαίωμα κυριότητας τρίτου, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 20 παρ.12, Πανδ. (5.8), 27 Πανδ. (18.1), 10, 18 και 48, Πανδ. (41.3), 3 Πανδ. (41.10 και 109, Πανδ. (50.16), ενώ ο ειδικός διάδοχος μπορούσε να συνυπολογίσει το χρόνο των δικαιοπαρόχων του για τη συμπλήρωση του χρόνου της χρησικτησίας, για την ειδική δε διαδοχή και μάλιστα και για τη μεταβίβαση της νομής του ακινήτου, χρειαζόταν δικαιοπραξία υποβαλλόμενη στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, σύμφωνα με το ν. τη' της 26/10-6/11 -1856

"περί μεταγραφής κ.λ.π.". (αντίστοιχο το άρθρο 45 του ν. 4755/1931 - Κώδικος περί τελών χαρτοσήμου). Οι ανωτέρω διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου δεν καταργήθηκαν με το νόμο της 21-6/3-7-1837 "περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων", στο άρθρο 21 του οποίου ορίζεται ότι "ως προς τον τρόπον κτήσεως και διατηρήσεως της ιδιοκτησίας των δημοσίων κτημάτων, εφαρμόζονται αι εν τω πολιτικῷ νόμῳ διατάξεις". Η τριακονταετία έπρεπε να είχε συμπληρωθεί έως τις 11-9-1915, όπως προκύπτει από τις διατάξεις του ν. ΔΞΗ/1912 και τα αλληπάλληλα διατάγματα "περί δικαιοστασίου", που εκδόθηκαν σε εκτέλεσή του, σε συνδυασμό με το άρθρο 21 του ν.δ. της 22-4/26-5-1926 "περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης", που επαναλήφθηκε στο άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 "περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων", αφού έκτοτε είχε ανασταλεί η λήξη κάθε παραγραφής δικαιωμάτων και του χρόνου χρησικτησίας, από δε τις 26-5-1926, που ακόμη ίσχυε η αναστολή αυτή, απαγορεύθηκε η παραγραφή των εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα του Δημοσίου και συνεπώς δεν είναι δυνατή η απόκτηση από άλλον κυριότητας σε αυτά με χρησικτησία (ολΑΠ 75/1987). Εφόσον δε, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, αποκτήθηκε κυριότητα σε δάσος ή δασική έκταση με έκτακτη χρησικτησία πριν από τις 11-9-1915, δεν ασκούν έννομη επιρροή στην κυριότητα που αποκτήθηκε, οι μεταγενέστερες διατάξεις του άρθρου 117 του ν. 3077/1924, του άρθρου 215 του ν. 4173/1929, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 37 του ν. 1539/1938 και του άρθρου 165 του α.ν. 192/1946, που επαναλήφθηκαν στο άρθρο 58 του ν.δ. 86/1969 "περί δασικού κώδικος", με τις οποίες ορίζεται ότι επί των αδέσποτων και επί των δημόσιων εν γένει δασών, θεωρείται νομέας το Δημόσιο, έστω και αν ουδεμία ενήργησε σ' αυτά πράξη νομής, ότι μεταξύ άλλων, η βοσκή δε θεωρείται πράξη νομής στα δημόσια δάση, στις μερικώς δασοσκεπείς εκτάσεις ή στα λιβάδια και τα χορτολιβαδικά εδάφη και ότι νομή από τρίτους στα ακίνητα αυτά θεωρείται ότι ασκείται μόνο με την υλοτομία ή την εκμετάλλευση αυτών ως ιδιωτικών εκτάσεων, με βάση άδειες της δασικής αρχής...» (ΑΠ 836/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 2163, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1995/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 937, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 2106/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 504, ΑΠ 97/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘεσ 21/2007 Αρμ. 2008, τ. ΞΒ, σελ. 557, ΕφΔωδ 200/2007 ΔωδΝομ 2007, τ. 11, σελ. 905).

## **16. ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (Ν. 3127/2003)**

«...Κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1, 2 του Ν. 3127/2003, 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 ο 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 άρθρου 1042 ΑΚ. **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 30% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής.** Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1042 ΑΚ, ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα. Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει, ότι **για να αποκτηθεί η**

κυριότητα ακινήτου που ανήκει στο Δημόσιο, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 3127/2003, πρέπει ο νομέας, μεταξύ άλλων, να έχει την πεποίθηση, χωρίς να τον βαρύνει βαριά αμέλεια, ότι απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου και η πεποίθησή του αυτή πρέπει να υφίσταται κατά τον χρόνο κτήσης της νομής του ακινήτου. Ο νομέας θεωρείται κακής πίστης μόνο αν γνωρίζει ότι δεν έγινε κύριος ή αγνοεί τούτο από βαριά αμέλεια. Αν μεσολάβησε διαδοχή στη νομή, ο χρόνος νομής που διανύθηκε, με τις ίδιες προϋποθέσεις, στο πρόσωπο του δικαιοπαρόχου, συνυπολογίζεται στον χρόνο νομής του διαδόχου...» (ΑΠ 1455/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 1388/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1350).

## **17. ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ – ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ – ΟΙΚΙΣΜΟΙ – ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ**

«...Το ν.δ. της 17.7-16.8.1923 (Α' 228) ορίζει, στο άρθρο 1 ότι, «1. Πάσα πόλις και κώμη του Κράτους δέον να διαρρυθμίζεται και ν' αναπτύσσεται βάσει ωρισμένου εγκεκριμένου κατά τας διατάξεις του παρόντος ... σχεδίου, εξασφαλίζοντος την θεραπείαν των προβλεπομένων αυτής αναγκών κατά τους υπό της υγιεινής, της ασφαλείας, της οικονομίας και της αισθητικής επιβαλλόμενους όρους. 2. Της εγκρίσεως του σχεδίου συστάσεως νέας πόλεως, κώμης ή συνοικισμού οιοδήποτε δέον να προηγήται εξακρίβωσις και αναγνώρισις της ανάγκης της τοιαύτης συστάσεως...», στο άρθρο 2 ότι, «1. Τα ... σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην των άλλων: **(α)** Τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους, **(β)** Τα προς ανέγερσιν δημοσίων, δημοτικών και θρησκευτικών κτηρίων και τα προς εκτέλεσιν ... ετέρων κοινής ωφελείας έργων αναγκαιούντα οικοπέδα και **(γ)** Τους οικοδομήσιμους χώρους και εν γένει την χρησιμοποίησιν εκάστης θέσεως προς ωρισμένον κοινωνικόν σκοπόν...», στο δε άρθρο 9 ότι, «1. Επιτρέπεται δια λόγους υγιεινής, ασφαλείας, γενικής της πόλεως οικονομίας και αισθητικής η επιβολή οιοδήποτε όρων κατά τας εν γένει εργασίας δομήσεως και περιορισμών επί των οικοπέδων και των επ' αυτών ανεγειρομένων ... οικοδομών είτε εν ταις πόλεσι, κώμαις κ.λπ. είτε εκτός τούτων. 2. Οι κατά τα ανωτέρω όροι και περιορισμοί καθορίζονται δια β.δ των ... κανονιζόντων ... **1)** τα ελάχιστα επιτρεπόμενα όρια της επιφανείας και των διαστάσεων των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων οικοπέδων, **2)** το μέγιστον και το ελάχιστον επιτρεπόμενον ύψος των οικοδομών, **3)** τον αριθμόν των ορόφων και τας ελαχίστας τούτων διαστάσεις ... **4)** το μέγιστον της υπό οικοδομών δυναμένης να καλυφθεί επιφανείας εκάστου οικοπέδου, **5)** τον συντελεστήν δομήσεως, **6)** την θέσιν των οικοδομών ... εν σχέσει προς το εγκεκριμένον σχέδιον ρυμοτομίας προς το οικόπεδον εφ' ου κείνται αύται και προς αλλήλας, **7)** τας εν γένει δουλείας φωτισμού και αερισμού ... **8)** τους εντός των ιδιοκτησιών κοινούς ελευθέρους χώρους ... **9)** τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοδομών ... **10)** τας επιβαλλόμενας εις εκάστην οικοδομήν ... εγκαταστάσεις ... **11)** τους εις εκάστην περίπτωσιν τηρητέους δια λόγους υγιεινής και αισθητικής όρους ... **12)** τον τρόπον κατασκευής και συντηρήσεως των ιδιωτικών πρασιών και κήπων ... και **13)** εν γένει τους όρους και περιορισμούς υφ' ους να εκτελήται οιασδήποτε φύσεως εργασία δομήσεως» (βλ. ήδη άρθρα 152, 153 και 160 του κυρωθέντος με το π.δ. της 14/27.7.1999 «Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» [Κ.Β.Π.Ν.], Δ' 580). Περαιτέρω, στο άρθρο 20 του αυτού ν.δ/τος ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Δεν επιτρέπεται οιαδήποτε μεταβίβασις της κυριότητος μέρους ή του όλου γηπέδου, εφ' ου ο ιδιοκτήτης εσχημάτισεν ή ανεγνώρισεν σχηματισθέντος τυχόν άνευ της θελήσεώς του κοινοχρήστους χώρους (ιδιωτικάς οδούς και πλατείας κττ) ή δεν εσχημάτισεν ουδ' ανεγνώρισεν μεν τοιούτους, αλλ' επιδιώκει τον σχηματισμόν ή την αναγνώρισίν των δια της τοιαύτης μεταβιβάσεως. Εν τη εννοία του σχηματισμού κοινοχρήστων χώρων περιλαμβάνεται ο καθ' οιονδήποτε τρόπον ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία γινόμενος περιορισμός

ή παραίτησις δικαιωμάτων επί των ειρημένων γηπέδων επί τω τέλει αμέσου ή εμμέσου σχηματισμού των εν λόγω χώρων. Πάσα μεταβίβασις της κυριότητος, γινομένη παρά τας ανωτέρω διατάξεις, είναι αυτοδικαίως άκυρος. Η περί ακυρότητος διάταξις αύτη ισχύει και αν ακόμη δεν εγένετο εν επισήμω τινί πράξει σαφής μνεία περί του σχηματισμού των ειρημένων κοινοχρήστων χώρων, αλλ' εμμέσως προκύπτει εκ των γενομένων μεταβιβάσεων ότι αύται εγένοντο επί τω τέλει του τοιούτου σχηματισμού και εν γένει της εφαρμογής ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας. 2. Δια τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών και γήπεδα επιτρέπεται, εις ωρισμένας προϋποθέσεις και όρους, η παρέκκλισις από των διατάξεων της προηγουμένης παραγράφου μέχρις οιοδήποτε βαθμού. Τα της παρεκκλίσεως και των προϋποθέσεων και όρων αυτής κανονίζονται δια β.δ/των, εκδιδομένων ... εφ' άπαξ δ' εκάστην πόλιν, κώμην κ.λπ. ή δ' έκαστον αυτών τμήμα ή και δ' εκάστην ειδικήν περίπτωσηιν. 3. Αι διατάξεις της ανωτέρω παρ. 1 δεν ισχύουσι προκειμένου περί καλλιεργούμενων γηπέδων, κειμένων εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων, κωμών κ.λπ., εφ' ων σχηματίζονται ιδιωτικοί οδοί προς μεταφοράν των προϊόντων, εφ' όσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός αυτών την μεταφοράν ταύτην μόνον σκοπεύει, ουχί δε την εφαρμογήν ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και την βάσει τούτου κατάτμησιν των γηπέδων εις μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύουσιν αι διατάξεις της αυτής παρ. 1: **α)** δια πάσαν περαιτέρω μεταβίβασιν της κυριότητος γηπέδων, ων μετεβιβάσθη ήδη αύτη παρά τας διατάξεις της εν λόγω παραγράφου προ της ισχύος του παρόντος άρθρου, εφ' όσον δεν επέρχεται αύξησις της επιφανείας των προ της ισχύος του άρθρου τούτου σχηματισθέντων ιδιωτική πρωτοβουλία κοινοχρήστων χώρων, και **β)** ως προς τα εντός των εγκεκριμένων σχεδίων των πόλεων κ.λπ. γήπεδα, εφ' ων εσχηματίσθησαν ιδιωτική πρωτοβουλία, προ της ισχύος του παρόντος άρθρου, κοινόχρηστοι χώροι (ιδιωτικοί οδοί κ.λπ.), εφ' όσον η κυριότης τμημάτων των εν λόγω γηπέδων μετεβιβάσθη ήδη προ της ισχύος του άρθρου τούτου, μετά δε την ισχύν αυτού ουδεμία αύξησις των αρχικώς σχηματισθέντων κοινόχρηστων χώρων έλαβε χώραν. 4. Αρμόδιος όπως αποφανθή δια την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εάν η μεταβίβασις της κυριότητος επί γηπέδων εγένετο επί τω σκοπώ σχηματισμού επ' αυτών κοινοχρήστων χώρων και εν γένει της εφαρμογής ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή προς απλήν μεταφοράν προϊόντων, εάν επήλθεν ή ου αύξησις της εκτάσεως των κοινοχρήστων τούτων χώρων και οποία η θέσις και έκτασις αυτών και ειδικώτερον πότε υφίσταται περίπτωσηις εφαρμογής των εξαιρέσεων ... της προηγουμένης παραγράφου, είναι ο επί της Συγκοινωνίας Υπουργός [ήδη ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων] ... 5. Αι διατάξεις του άρθρου τούτου τεθήσονται εν ισχύι δια β.δ/τος» (βλ. άρθρο 411 του Κ.Β.Π.Ν.). Με το β.δ. της 4/16.1.1924 (Α' 8) τέθηκαν σε ισχύ οι διατάξεις του ως άνω άρθρου 20, ενώ με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1448/1950 (Α' 153) ορίσθηκαν τα εξής: «Η αληθής έννοια και ερμηνεία των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 των άρθρων 16 και 20 του από 17.7-16.8.1923 ν.δ. ... είναι ότι η εκ τούτων οριζόμενη ακυρότης των κατά παράβασιν αυτών γινομένων μεταβιβάσεων είναι απόλυτος, πάντως δε αίρεται αύτη εξ υπαρχής αφ' ης προτάσει του οικείου Δήμου ή Κοινότητος μετά σύμφωνον γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Οικισμού και Ανοικοδομήσεως επεκταθή το σχέδιον της πόλεως κατά την περίπτωσηιν του άρθρου 16 ή εγκριθώσιν οι σχηματισθέντες ή αναγνωρισθέντες ως σχηματισθέντες ή επιδιωχθέντες όπως σχηματισθώσιν κοινόχρηστοι χώροι κατά την περίπτωσηιν του άρθρου 20, είτε συμφώνως προς την γενομένην πρόβλεψιν αυτών, είτε άλλως ή δια της εγκρίσεως σχεδίου ή επεκτάσεως του σχεδίου εις την περιοχήν εις ην κείνται ή δια της μεμονωμένης εγκρίσεως αυτών, εάν κείνται εντός των πολεοδομικών σχεδίων ως έχουν ή κατά διάφορον διάταξιν ή και υπό όρους» (βλ. άρθρο 412 του Κ.Β.Π.Ν.) ... με τις προεκτεθείσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923, οι οποίες αποσκοπούν στην εξασφάλιση του αναγκαίου κρατικού ελέγχου επί του πολεοδομικού σχεδιασμού και της δομήσεως εν γένει, και, ειδικότερα, στην παρεμπόδιση της δημιουργίας ιδιωτικών σχεδίων ρυμοτομίας, απαγορεύθηκε, κατ' αρχήν, από τη θέση τους σε ισχύ και εφεξής, η καθ' οιονδήποτε

τρόπο δημιουργία οδών ή άλλων κοινοχρήστων χώρων από ιδιώτες (βλ. ΣΕ 966/2006, 2521/2000, 1352/1991) ... εξ άλλου, στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ορίζεται ότι επιτρέπεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, «α) η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενεστέρων του 1923, που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου, γ) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας» (βλ. άρθρο 37 του Κ.Β.Π.Ν.), ενώ το άρθρο 6 του αυτού νόμου ρυθμίζει το περιεχόμενο της πολεοδομικής μελέτης (βλ. άρθρο 43 του Κ.Β.Π.Ν.). Ειδικότερα, ορίζεται ότι η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από πολεοδομικό σχέδιο, που συντάσσεται βάσει οριζοντιογραφικού και υψομετρικού τοπογραφικού και κτηματογραφικού διαγράμματος, πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση αιτιολογούσα τις προτεινόμενες ρυθμίσεις, περιέχει δε, μεταξύ άλλων, **α)** την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών, **β)** τις χρήσεις γης και τους σχετικούς περιορισμούς ή απαγορεύσεις, **γ)** τα διαγράμματα δικτύων υποδομής, **δ)** τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, **ε)** τους οικοδομήσιμους χώρους, **στ)** τα συστήματα, τους όρους και περιορισμούς δομήσεως, καθώς και άλλες ρυθμίσεις επιβαλλόμενες από πολεοδομικούς λόγους. Τέλος, στην παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως η διάταξη αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 17 του ν. 1512/1985 (Α' 4), ορίζονται τα εξής: «Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζονται οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, να καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης και τα ποσοστά εισφοράς σε γη και σε χρήμα, τα οποία μπορεί να αποκλίνουν από τα ποσοστά που προβλέπονται στα άρθρα 8 και 9 του νόμου αυτού. Επίσης με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζεται ο τρόπος καθορισμού των ορίων και των όρων δόμησης των οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκους, προβλέπονται τα στοιχεία εκτίμησης κατά τον καθορισμό των ορίων, η διαδικασία που τηρείται για τον καθορισμό αυτών, κατηγορίες οικισμών καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια...» (βλ. άρθρο 80 του Κ.Β.Π.Ν.) ... κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων του ν. 1337/1983, ερμηνευομένων ενόψει και των ορισμών του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, με τα προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 5 του άρθρου 42 του προαναφερθέντος νόμου, θεσπίζονται, κανονιστικώς, αφενός ο τρόπος και οι προϋποθέσεις καθορισμού των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, κατατάξεώς τους σε κατηγορίες και πολεοδομήσεώς τους, με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, και αφετέρου οι γενικοί όροι δομήσεως των οικισμών αυτών. Με την πολεοδομική δε μελέτη κάθε οικισμού καθορίζονται ειδικότερα, ενόψει των χαρακτηριστικών του, οι όροι δομήσεως του συγκεκριμένου οικισμού, όπως τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των ακινήτων, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των οικοδομών, ο αριθμός των ορόφων, το μέγιστο ποσοστό καλύψεως, ο συντελεστής δομήσεως, η θέση των οικοδομών εν σχέσει προς τις ρυμοτομικές γραμμές και εν γένει άλλοι όροι και περιορισμοί δομήσεως (πρβλ. άρθρο 9 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923). Η ανωτέρω εξουσιοδοτική διάταξη, όμως, δεν επιτρέπει αποκλίσεις από τους κανόνες, οι οποίοι απορρέουν από τη συνταγματική επιταγή για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και κατά τους οποίους ο καθορισμός των κοινοχρήστων χώρων σε κάθε οικιστική περιοχή αποτελεί αντικείμενο της οικείας πολεοδομικής μελέτης, που πρέπει να καταρτίζεται κατ' εκτίμηση των αναγκών της περιοχής, δυνάμει πολεοδομικών κριτηρίων. Δεν δύναται δε, κατ' αρχήν, ο σχεδιασμός των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων να ρυμουλκείται από πραγματικές καταστάσεις, οι οποίες δημιουργούνται με πρωτοβουλία ιδιωτών προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, όπως η κατάτμηση ακινήτων, με σκοπό τη μεταβίβαση και την ανοικοδόμηση τους. Κατ' ακολουθίαν, με τα γενικά διατάγματα που εκδίδονται δυνάμει της προαναφερθείσας εξουσιοδοτικής διατάξεως του ν. 1337/1983, ερμηνευομένης ενόψει και των ορισμών

του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, δεν επιτρέπεται να παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας νέων κοινοχρήστων χώρων στους εν λόγω οικισμούς, κατά τρόπο αποσπασματικό και μη ορθολογικό, πριν από την έγκριση της οικείας πολεοδομικής μελέτης, και δη κατ' απόκλιση των οριζόμενων στο ανωτέρω παρατιθέμενο άρθρο 20 του ν.δ. της 17.7-16.8.1923, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα ή τμήματα ακινήτων ευρισκόμενα εντός των ορίων του οικισμού και μη έχοντα πρόσωπο σε νομίμως προϋφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο ... κατ' εξουσιοδότηση των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983, εκδόθηκαν το π.δ. της 24.4-3.5.1985 «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους» (Δ' 181) και το π.δ. της 20-30.8.1985 «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους...» (Δ' 414). Στο άρθρο 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, όπως αρχικώς ίσχυε, ορίσθηκαν, υπό τον τίτλο «Γραμμή δόμησης», τα εξής: «1. Κάθε γήπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο ή σε δίοδο προσπέλασης. Εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να παραχωρηθεί στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα με πράξη δωρεάς, έκταση στη συγκεκριμένη θέση, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου που να συνδέεται με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού συνολικού πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και μέχρι 6 μ. κατά μήκος των ορίων των γηπέδων. Η πιο πάνω παραχωρούμενη έκταση από της μεταγραφής της πράξης δωρεάς θεωρείται κοινόχρηστη. 2. Κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου τα γήπεδα του άρθρου 5 παρ. 1 περίπτωση β αυτού του π.δ/τος [πρόκειται για τα εντός των ορίων των οικισμών γήπεδα, τα οποία, κατά παρέκκλιση των ορίων αρτιότητας που θεσπίζονται στην περ. α της παρ. 1 του άρθρου 5, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, που προβλέπονται στη διάταξη αυτή, ακόμη και εάν έχουν μικρότερο εμβαδόν] είναι οικοδομήσιμα έστω και αν δεν έχουν πρόσωπο σε διαμορφωμένο κοινόχρηστο χώρο. 3. Το κτήριο μπορεί να τοποθετηθεί ... 4. ... 5. ... 6. Οι παραπάνω διατάξεις δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο». Με το άρθρο 1 παρ. 3 του π.δ. της 14-23.2.1987 (Δ' 133), η παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985 αντικαταστάθηκε, ως εξής: «**(α)** Κάθε οικοπέδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Εάν δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη έκταση στη συγκεκριμένη θέση για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συνολικού πλάτους τουλάχιστον 4 μ. και μέχρι 6 μ. κατά μήκος των ορίων του οικοπέδου, που να συνδέει το οικόπεδο με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού, **(β)** Κατ' εξαίρεση δύναται με απόφαση του Νομάρχη, ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού σε οικισμούς τουριστικούς, παραλιακούς και μεγάλους περιαστικούς, που δεν είναι παραδοσιακοί ή αξιόλογοι ή σε τμήματα αυτών να καθορίζεται ότι: Άρτια οικόπεδα για να είναι οικοδομήσιμα πρέπει να έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο πλάτους δύο [2] μέτρων μέχρι τον άξονα αυτού στα τμήματά του που εφάπτονται των οικοπέδων. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των δύο μέτρων, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόση ώστε να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον δύο μέτρα από το πρόσωπο του εναπομένου τμήματος του οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου. Τα οικόπεδα που απομένουν κατά τα παραπάνω εξακολουθούν να θεωρούνται κατ' εξαίρεση άρτια. Των παραπάνω ρυθμίσεων εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές, **(γ)** Επιτρέπεται σε άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειάς τους, εφόσον: Τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην Κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται

πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων και να μην υπερβαίνει τα 1.000 τ.μ. Η παραχώρηση του οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη νόμιμα μεταγεγραμμένη και συντάσσεται μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της οικοδομικής άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικόπεδο, που θεωρείται με τις διαστάσεις που προκύπτουν μετά την ως άνω παραχώρηση έστω και αν είναι μικρότερες από αυτές που ορίζονται με την απόφαση του Νομάρχη κατά οικισμό και περιοχή οικισμού. Η παραχώρηση του οικοπέδου για κοινόχρηστο χώρο συνεπάγεται αύξηση της δομήσιμης επιφάνειάς του, ως εξής...». Το άρθρο 6 αντικαταστάθηκε στη συνέχεια εκ νέου, με το άρθρο 1 παρ. 3 του π.δ. της 25.4-16.5.1989 (Δ' 293), ως εξής: «1. Κάθε οικόπεδο για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση. Ο παραπάνω χώρος πρέπει να έχει πλάτος τουλάχιστον 4 μέτρα και να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου. Όπου το πλάτος αυτό υπολείπεται των 4 μέτρων, για να είναι το οικόπεδο οικοδομήσιμο, πρέπει με συμβολαιογραφική πράξη, της οποίας αντίγραφο κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., να τεθεί σε κοινή χρήση λωρίδα οικοπέδου τόση, ώστε από το πρόσωπο του εναπομένοντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του κοινόχρηστου χώρου να επιτυγχάνεται πλάτος τουλάχιστον 2 μέτρων. Της παραπάνω ρύθμισης εξαιρούνται τα τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές. Σε χαρακτηρισμένους παραδοσιακούς οικισμούς τα οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στο συνεκτικό τμήμα του οικισμού και εφόσον υπάρχει διαμορφωμένος παραδοσιακός ιστός είναι οικοδομήσιμα όταν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο οποιουδήποτε πλάτους. 2. (α) Υφιστάμενο οικόπεδο κατά την ισχύ του παρόντος που δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί από τον ιδιοκτήτη σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., λωρίδα οικοπέδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικόπεδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την εξασφάλιση της σύνδεσης αυτής είναι δυνατόν να γίνεται παραχώρηση σε κοινή χρήση έκτασης που ανήκει σε γειτονικές ιδιοκτησίες είτε απευθείας από τους κυρίους αυτών είτε κατόπιν μεταβίβασης στον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη του οικοπέδου που στερείται τη σύνδεση, (β) Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης α' ισχύουν και για οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση, με την προϋπόθεση ότι το πρόσωπο αυτών επί του κοινοχρήστου χώρου ή του χώρου που έχει τεθεί σε κοινή χρήση να είναι δώδεκα [12] μέτρα τουλάχιστον, (γ) Προϋπόθεση για την πραγματοποίηση της παραχώρησης της λωρίδας του οικοπέδου σε κοινή χρήση στις περιπτώσεις α και β όταν το συνολικό μήκος της υπερβαίνει τα 50 μέτρα, είναι η έγκρισή της από την αρμόδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας αρχή, η οποία κρίνει αν η θέση αυτής της έκτασης εξασφαλίζει τη δυνατότητα μελλοντικής ενσωμάτωσής της στο δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Για την έγκριση, ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει τοπογραφικό διάγραμμα σε κατάλληλη κλίμακα, ώστε να φαίνεται η σύνδεση με τον υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο καθώς και το γειτονικό δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού. Η αρμόδια αρχή, πριν από την έγκριση δύναται να ζητήσει τη γνώμη Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου Νομού. 3. Με απόφαση Νομάρχη ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας για την έκδοση της οικοδομικής άδειας αρχής και γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, είναι δυνατόν να ορίζεται για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων 1 και 2, πλάτος κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερο από τέσσερα [4] μέτρα και έως οκτώ [8] μέτρα,

εφόσον αυτό επιβάλλεται για λόγους κυκλοφοριακούς, περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς. 4. Επιτρέπεται σε άρθια και οικοδομήσιμα οικοπέδα αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας τους εφόσον τμήμα του οικοπέδου αφήνεται ως ενιαία έκταση κατά μήκος της πρόσοψης του οικοπέδου και παραχωρείται στην κοινότητα χωρίς αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου για δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Η αύξηση της δομήσιμης επιφάνειας υπολογίζεται σε ποσοστό 30% της επιφάνειας του παραχωρούμενου τμήματος του οικοπέδου και προστίθεται στην συνολική δομήσιμη επιφάνεια που αντιστοιχεί στο οικοπέδο πριν από την αφαίρεση του παραχωρούμενου τμήματος του ... Το τμήμα του οικοπέδου που παραχωρείται πρέπει να είναι κατάλληλο για διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων. Η παραχώρηση του τμήματος οικοπέδου εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που εκδίδεται μετά από γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η παραχώρηση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία συντάσσεται και μεταγράφεται μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη, η οποία και μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η συμβολαιογραφική πράξη αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για την έκδοση της άδειας ανέγερσης οικοδομής με αυξημένη δόμηση στο εναπομένον μετά την παραχώρηση οικοπέδο. 5. Το εναπομένον μετά την παραχώρηση κατά τις διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εξακολουθεί να θεωρείται άρθιο και οικοδομήσιμο όπως απομένει μετά την παραχώρηση. 6. ... 7. ... 8. ... 9. Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου αυτού, δεν ισχύουν στις περιπτώσεις που εμπίπτουν σε τμήματα με εγκεκριμένο σχέδιο» (βλ. άρθρο 86 του Κ.Β.Π.Ν.). Εξ άλλου, με το π.δ. της 20-30.8.1985 (Δ' 414), όπως ακολούθως τροποποιήθηκε με το π.δ. της 14-23.2.1987, ρυθμίζονται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία για την πολεοδόμηση και την επέκταση των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους. Ειδικότερα, ορίζεται ότι για την πολεοδόμηση ή επέκταση οικισμού συντάσσεται πολεοδομική μελέτη, η οποία περιέχει **α)** την «εκτίμηση των πληθυσμιακών μεγεθών και των περιβαλλοντικών δυνατοτήτων, με βάση τις χρήσεις γης και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, την κατ' αρχήν οριοθέτηση των προς πολεοδόμηση περιοχών ... καθώς και εκτίμηση των επιπτώσεων που θα έχει η ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή, στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον», **β)** «την οριστικοποίηση των ορίων των προς πολεοδόμηση περιοχών σε συνδυασμό με το όριο του οικισμού ...», **γ)** την οριοθέτηση των συνεκτικών τμημάτων, **δ)** «τη γενική πρόταση οργάνωσης σε τυχόν γειτονιές, την εκτίμηση αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, τον τρόπο ανάπτυξης ή αναμόρφωσης του οικισμού και την κατά προσέγγιση έκταση γης που προκύπτει από τις εισφορές σε γη», **ε)** τις ζώνες χρήσεων γης του οικισμού, **στ)** τα διαγράμματα βασικών δικτύων υποδομής, **ζ)** τους όρους δομήσεως. Ορίζεται, επίσης, ότι η πολεοδομική μελέτη αποτελείται από **α)** το πολεοδομικό σχέδιο των προς πολεοδόμηση περιοχών του οικισμού, **β)** τον πολεοδομικό κανονισμό και **γ)** έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις (βλ. άρθρα 89 επ. του Κ.Β.Π.Ν.) ... ενόψει της ανωτέρω εννοίας της εξουσιοδοτικής διατάξεως του άρθρου 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 (βλ. σκέψη 9), η παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, όπως ήδη ισχύει, καθ' ο μέρος προβλέπει ότι τα εντός ορίων οικισμού ακίνητα, για να είναι οικοδομήσιμα, πρέπει, πλην των άλλων προϋποθέσεων, να έχουν πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο χώρο, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, ο οποίος εφάπτεται της μιας πλευράς των ορίων του ακινήτου καθ' όλο της το μήκος, καθορίζει γενικό όρο για τη δόμηση των ακινήτων αυτών πριν από την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης του οικισμού και κείται εντός των ορίων της προαναφερθείσας εξουσιοδοτικής διατάξεως. Οι διατάξεις όμως, των παραγράφων 2 και 3 του ιδίου άρθρου, οι οποίες ορίζουν προϋποθέσεις και διαδικασία για την παραχώρηση από ιδιώτες εδαφικών λωρίδων και τη θέση τους σε κοινή χρήση, προκειμένου να καταστούν οικοδομήσιμα ακίνητα στερούμενα προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο και μη δυνάμενα, κατ' επέκταση, να δομηθούν βάσει του προεκτεθέντος γενικού όρου της παρ. 1 του άρθρου 6 του π.δ. της 24.4-3.5.1985, ο οποίος στοιχεί προς γενική αρχή του πολεοδομικού δικαίου, είναι, ενόψει



όσων αναφέρονται στη σκέψη 10, εκτός των ορίων της παρεχόμενης με το άρθρο 42 παρ. 5 του ν. 1337/1983 εξουσιοδότησεως και, συνεπώς, ανίσχυρες, διότι παρέχουν τη δυνατότητα δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων, αποσπασματικώς και κατά τρόπο μη ορθολογικό, με πρωτοβουλία ιδιωτών, πριν από την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, κατ' αντίθεση προς τις απορρέουσες από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιταγές...» (ΣΤΕ 1828/2008, ΝΟΜΟΣ, ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 2236, ΤΝΠ ΔΣΑ).

## **ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

«...Στην παράγραφο 1 του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (Α 43), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 14 παρ. 1 Ν. 1473/1984 (Α 127), ορίζονται τα ακόλουθα: "Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκας λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομειώσεώς τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών ..." Κατ' εξουσιοδότηση της διατάξεως αυτής εκδόθηκε η απόφαση του Υπουργού Οικονομικών Κ.3958/108 ΠΟΛ 173/10.6.1988 "Τροποποίηση, βελτίωση, και κωδικοποίηση όλων των διατάξεων που αφορούν την φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου κα τους συντελεστές που εφαρμόζονται για την διαμόρφωσή της κατά το αντικειμενικό σύστημα" (Β 397) η οποία, μεταξύ άλλων, προβλέπει για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα, ιδιαίτερο αναλόγως του είδους του ακινήτου, μειωτικό συντελεστή (άρθρο 3 παρ. 2 προκειμένου περί διαμερίσματος και γενικώς κατοικίας, άρθρο 4 παρ. 3 περ. θ' προκειμένου περί καταστήματος, κλπ.). Η ως άνω απόφαση ορίζει, στην παράγραφο 3 του άρθρου 2, ότι "Ο μειωτικός συντελεστής, που ισχύει για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα, δεν εφαρμόζεται, αν από την κήρυξη της ρυμοτομίας μέχρι τον χρόνο φορολογίας έχει συμπληρωθεί οκταετία και η ρυμοτομία δεν έχει πραγματοποιηθεί". 5. Επειδή το άρθρο 11 παρ. 2 του ν.δ/τος 797/71 (ΦΕΚ 1, τ. Α), όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 1 του ν. 212/75 (ΦΕΚ 252 τ. Α), προέβλεπε την αυτοδίκαια ανάκληση των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου από την κήρυξή τους, χωρίς να καθορισθεί η οφειλόμενη αποζημίωση, και συγκεκριμένα για τις απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων, μετά την πάροδο οκταετίας. Εξ άλλου, με τη διάταξη του άρθρου 36 παρ. 1 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33 τ. Α), που κατά την παρ. 3 του άρθρου αυτού εφαρμόζεται και επί των μη εχουσών αυτοδικαίως ανακληθή απαλλοτριώσεων μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, τροποποιήθηκε το άρθρο 11 παρ. 2 του ν.δ/τος 797/71, και ο θεσμός της αυτοδικαίας άρσεως της απαλλοτριώσεως μετά την άπρακτη πάροδο οκταετίας από την κήρυξή της έπαυσε να ισχύει ως προς τις απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται βάσει της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων. Κάθε όμως απαλλοτρίωση που δεν έχει συντελεσθεί μπορεί να παραμένει σε ισχύ μόνο για ένα εύλογο χρονικό διάστημα. Συνεπώς, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που είχαν κηρυχθεί μετά την έναρξη ισχύος του ν.δ/τος 797/71 κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων, και δεν ανεκλήθησαν αυτοδικαίως μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 1337/1983, όπως και οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που είχαν κηρυχθεί πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ/τος αυτού, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με το νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα να στερείται ο διοικούμενος το δικαίωμα της ελευθέρως διαθέσεως του ακινήτου του κατά την πραγματική αξία του και την

ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευσή του, αποτελούν οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας που είναι αντίθετο προς τη συνταγματική προστασία της. Στις περιπτώσεις αυτές, ανακύπτει υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου, την αναγκαστική απαλλοτρίωση, η υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρείται από το ότι για την άρση της απαλλοτριώσεως απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της απαλλοτρίωσης είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση ... κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 2 της αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών Κ.3958/108 ΠΟΛ.173/ 10.6.1988, η μη εφαρμογή του μειωτικού συντελεστού δεν αφορά μόνο τις περιπτώσεις των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων οι οποίες, κηρυχθείσες υπό την ισχύ του Ν.Δ. 797/1971 ήσαν αυτοδικαίως ανακλητές ως μη συντελεσθείσες εντός οκταετίας, αλλά κάθε περίπτωση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως η οποία δεν έχει συντελεσθεί εντός οκταετίας, εντός, δηλαδή, χρονικού διαστήματος του οποίου η πάροδος, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 592/1999, 4045/1998, 795/1989, 2259/1979), συνεπάγεται την υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει την απαλλοτρίωση λόγω μη συντελέσεώς της εντός ευλόγου χρόνου ... η πάροδος του ως άνω χρονικού διαστήματος συνεπάγεται μεν την υποχρέωση της Διοικήσεως να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση, όταν διαπιστώνεται ότι υπό τις συνθήκες της κάθε συγκεκριμένης περιπτώσεως το διάστημα αυτό αποτελούσε τον εύλογο χρόνο διατηρήσεως της απαλλοτριώσεως, για την άρση, όμως, της απαλλοτριώσεως αυτής απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου. Συνεπώς, εφ' όσον η πάροδος του χρονικού αυτού διαστήματος δεν αίρει, αυτή και μόνη, το νομικό βάρος των ρυμοτομικών ακινήτων, η εκ της μη εφαρμογής μειωτικού συντελεστού εξομοίωση των ακινήτων αυτών από της απόψεως του τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των, προς τα ελεύθερα τέτοιου βάρους ακίνητα αντίκειται στις παραγράφους 1 και 5 του άρθρου 4 του Συντάγματος. Εφ' όσον, συνεπώς, δεν καθωρίσθηκε ειδικός μειωτικός συντελεστής για την κατηγορία των ακινήτων αυτών, εφαρμόζεται ο γενικώς εφαρμοστέος για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα συντελεστής, όπως αυτός καθορίζεται στην μνημονευόμενη στην 4η σκέψη απόφαση του Υπουργού Οικονομικών Κ. 3958/108/ΠΟΛ 173/ 10.6.1988, διά της μη εφαρμογής, ως αντικείμενης στις ως άνω συνταγματικές διατάξεις, της παραγράφου 3 του άρθρου 2 της ίδιας ως άνω αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών...» (ΣτΕ 1542/2001, ΝΟΜΟΣ).

## **ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ**

«...Κατά το άρθρο 20 παρ. 1 του ν.δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του κράτους» δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας μέρους ή του όλου γηπέδου, πάνω στο οποίο ο ιδιοκτήτης σχημάτισε ή αναγνώρισε σχηματισθέντες τυχόν χωρίς τη θέλησή του κοινόχρηστους χώρους (ιδιωτικές οδούς, πλατείες) ή δεν σχημάτισε, ούτε αναγνώρισε μεν τέτοιους, αλλά επιδιώκει τον σχηματισμό ή την αναγνώρισή τους με μια τέτοια μεταβίβαση. Στην έννοια του σχηματισμού κοινόχρηστων χώρων περιλαμβάνεται ο περιορισμός ή παραίτηση δικαιωμάτων πάνω στα ειρημένα γήπεδα, που έγινε με οποιοδήποτε τρόπο με ιδιωτική πρωτοβουλία ή με συμφωνία για να σχηματιστούν άμεσα ή έμμεσα οι χώροι αυτοί. Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας που έγινε παρά τις ανωτέρω διατάξεις είναι αυτοδικαίως άκυρη. Η διάταξη για την ακυρότητα αυτή ισχύει και αν ακόμη δεν έγινε σε κάποια επίσημη πράξη. Σαφής μνεία για τον σχηματισμό των ως άνω κοινόχρηστων χώρων, αλλά έμμεσα προκύπτει από τις γενόμενες μεταβιβάσεις ότι αυτές έγιναν για ένα τέτοιο σχηματισμό και γενικά για την εφαρμογή ιδιωτικού δικαίου ρυμοτομίας. Κατά την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, οι διατάξεις της ανωτέρω παρ. δεν ισχύουν προκειμένου για καλλιεργούμενα γήπεδα, που βρίσκονται έξω από τα εγκεκριμένα σχέδια των πόλεων, κωμών κ.λ.π, πάνω στα οποία σχηματίζονται ιδιωτικοί δρόμοι για τη μεταφορά των προϊόντων, εφόσον από τα

πράγματα προκύπτει, ότι ο σχηματισμός αυτών αποσκοπεί στη μεταφορά των πραγμάτων αυτών, όχι δε στην εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και τη με βάση αυτό κατάτμηση των γηπέδων σε μικρά τμήματα. Επίσης δεν ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 1 α)... και β)... Τέλος, κατά την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου, αρμόδιος να αποφανθεί για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, αν η μεταβίβαση της κυριότητας των γηπέδων έγινε για τον σχηματισμό πάνω σ' αυτά κοινόχρηστων χώρων και γενικά για την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή για την απλή μεταφορά προϊόντων, αν επήλθε ή όχι αύξηση της έκτασης των κοινόχρηστων αυτών χώρων και ποια η θέση και η έκταση αυτών και ειδικότερα πότε υφίσταται περίπτωση εφαρμογής των εξαιρέσεων α' και β' της προηγούμενης παραγράφου είναι ο της Συγκοινωνίας Υπουργός, ο οποίος αποφαινεται για όλα τα ζητήματα αυτά μετά από γνώμη του Συμβουλίου των Δημοσίων Έργων. Σε περίπτωση ενστάσεων των ενδιαφερομένων κατά της απόφασης του Υπουργού δύναται αυτός να αναθεωρήσει την αρχική του απόφαση μόνο μία φορά (εφάπαξ). Περίληψη των άνω αποφάσεων του Υπουργού και της σχετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβέρνησης. Από τις συνδυασμένες αυτές διατάξεις, με την τελευταία των οποίων θεσπίζεται αρμοδιότητα του Υπουργού της Συγκοινωνίας πάνω σε αναφερόμενα σε αυτή ζητήματα, προκύπτει, ότι τα τακτικά δικαστήρια, καλούμενα να αποφανθούν σε σχετική ενώπιόν τους δίκη για το κύρος σύμβασης για μεταβίβαση κυριότητας γηπέδου, για την οποία προβάλλεται ότι συντρέχει λόγος ακυρότητας από τους αναφερόμενους στο άρθρο 20 παρ. 1 του ν.δ 17-7-1923, δεν έχουν εξουσία να αποφανθούν την ακυρότητα της σύμβασης, εφόσον προηγουμένως δεν έχει αποφανθεί ο αρμόδιος Υπουργός (τώρα Νομάρχης) με διαπιστωτική πράξη, ότι συνέτρεξε στη συγκεκριμένη περίπτωση η συνδρομή του ως άνω λόγου, εκτός εάν στη δίκη συνομολογείται από τους ενδιαφερόμενους διαδίκους η συνδρομή τέτοιου λόγου ακυρότητας, οπότε τα δικαστήρια δικαιούνται και υποχρεούνται με βάση τη ομολογία αυτή να αποφανθούν για την ακυρότητα της σύμβασης. Παρέπεται απ' αυτά, ότι ο υποθηκοφύλακας δεν μπορεί να αρνηθεί την μεταγραφή του συμβολαίου μεταβίβασης γηπέδου, εφόσον δεν έχει αποφανθεί το πιο πάνω αρμόδιο διοικητικό όργανο με διαπιστωτική πράξη, ότι συντρέχει περίπτωση ακυρότητας της μεταβίβασης με την οποία σχηματίσθηκαν ιδιωτικοί δρόμοι για το σκοπό δημιουργίας ιδιωτικής ρυμοτομίας, με δεδομένο και ότι ο Υποθηκοφύλακας δεν είναι δυνατόν να γνωρίζει ή να ερευνά τις προθέσεις και τη σκέψη του ιδιοκτήτη, ούτε και υποχρέωση έχει προς τούτο, η δε άρνηση της μεταγραφής μπορεί να δικαιολογηθεί μόνο αν η ακυρότητα της πράξης είναι εμφανής και ο μεταγραφοφύλακας μπορεί γι' αυτή να σχηματίσει βεβαιότητα. Στη συνέχεια ούτε και το δικαστήριο που δικάζει αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, με την οποία επιδιώκεται κατά το άρθρο 791 παρ. 2 του Κ.Πολ.Δ να αρθεί η εκκρεμότητα που δημιουργήσε η άρνηση του Υποθηκοφύλακα να καταχωρίσει στα οικεία βιβλία μεταγραφών μεταβιβαστική της κυριότητας γηπέδου πράξη, φερόμενοι κατ' αυτών ως αντίθετη στο άρθρο 20 παρ. 1 του ν.δ 17-7-1923, έχει την εξουσία να αποφανθεί για την ακυρότητα της σύμβασης μεταβίβασης εφόσον προηγουμένως δεν έχει διαπιστωθεί από το ως άνω διοικητικό όργανο η συνδρομή στη συγκεκριμένη περίπτωση του ως άνω λόγου ακυρότητας. Αυτό είναι εύλογο, αφού το αρμόδιο δικαστήριο, κατά την εκδίκαση μιας τέτοιας αίτησης, ερευνά αν η άρνηση του υποθηκοφύλακα να καταχωρίσει στα οικεία βιβλία μεταγραφών την ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη είναι δικαιολογημένη και σύννομη, πάντα όμως στο πλαίσιο των υποχρεώσεων και δυνατοτήτων του υποθηκοφύλακα να κρίνει ή όχι τη συνδρομή του άνω λόγου ακυρότητας από το άρθρο 20 παρ. 1 του ν.δ. 17-7-1923...» (ΑΠ 1632/2005, ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 437 επ.) (ΠΠΛαρ 76/2002, ΝΟΜΟΣ).

## 18. ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

«...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 6, 7, 8, 12 και 43 του ν. 1337/1983 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (ήδη άρθρα 37, 38, 39, 43, 44, 45, και 48 του Π.Δ. της 14/27-7-1999 "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας"), για την επέκταση σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, όπως και για την ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923, καταρτίζεται και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. γενικό πολεοδομικό σχέδιο, ακολούθως συντάσσεται και εγκρίνεται με Π.Δ/μα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., πολεοδομική μελέτη και τέλος καταρτίζεται πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, η οποία κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο. **Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους και μπορεί να επιφέρει σημαντικές διαρρυθμίσεις σε κάθε ιδιοκτησία γενικά, όπως μετακινήσεις, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις, ανταλλαγές, καθώς και αλλαγές της μορφής των ιδιοκτησιών.** Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 περ. α', β' και γ' του ν. 1337/1983 (άρθρο 48 παρ. 7 περ. α', β', γ' του Κ.Β.Π.Ν.), ορίζονται τα εξής: **α)** Η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, μετά την κύρωσή της με απόφαση του Νομάρχη, γίνεται οριστική και αμετάκλητη και αποτελεί ταυτοχρόνως και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και για κάθε μεταβολή που επέρχεται στα ακίνητα ... Με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17-7/16-8-1923 και του ν.δ. 797/1971 (ήδη του ν. 2882/2001-ΚΑΑ). **β)** Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα ν.π.δ.δ., καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν και με την πράξη εφαρμογής περιέρχονται σ' αυτούς, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης. Για τα ακίνητα αυτά δεν ισχύουν οι διατάξεις για τη χρησιμότητά ... και **γ)** Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου αυτού και την πράξη εφαρμογής, συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου που υπήρχε στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές οι μεταβολές των ιδιοκτησιών χωρίζονται σε δύο κατηγορίες. **Στην πρώτη κατηγορία** ανήκουν οι μεταβολές των ιδιοκτησιών που συνίστανται σε εισφορά σε γη, με την αφαίρεσή τους και τη διάθεσή τους για τους προβλεπόμενους στο νόμο σκοπούς, οι οποίες και επέρχονται όλες με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής. Αν, λοιπόν, πρόκειται για μεταβολή της κατηγορίας αυτής η μεταβολή των ακινήτων, σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, συνεπάγεται και την άμεση απόσβεση κάθε εμπράγματος δικαιώματος τρίτου που υπήρχε στα μεταβαλλόμενα ακίνητα. **Στη δεύτερη κατηγορία** μεταβολών ανήκουν εκείνες που αφορούν προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις και ρυμοτομήσεις ή και δεσμεύσεις ιδιοκτησιών για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, πέραν της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Οι επεμβάσεις αυτές, εφόσον συνίστανται σε αναγκαστικές αφαιρέσεις ιδιοκτησιών ή τμημάτων ιδιοκτησιών επιπλέον εκείνων που περιλαμβάνονται στην καθορισμένη έκταση εισφοράς σε γη, δεν ολοκληρώνονται με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής, αλλά, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος, θα πρέπει να προηγηθεί η πλήρης αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτησιών και μόνο μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης των εν λόγω ακινήτων, με την καταβολή της αποζημίωσης ή τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της παρακατάθεσής της, επέρχεται μεταβολή στην κυριότητα των

ακινήτων της κατηγορίας αυτής. Στην ίδια κατηγορία μεταβολών ανήκει και η περίπτωση που με την πολεοδομική μελέτη ρυμοτομείται ακίνητο πέραν της κατά νόμο υποχρέωσης του ιδιοκτήτη του για εισφορά σε γη χωρίς αντάλλαγμα, οπότε, αντί της καταβολής αποζημίωσης, δίδεται σ' αυτόν με την πράξη εφαρμογής, ως αντάλλαγμα, άλλο οικόπεδο ίσης αξίας με το ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου του, αφού και στην περίπτωση αυτή πρόκειται για αναγκαστική αφαίρεση ιδιοκτησίας πέραν της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Οι ρυθμίσεις, όμως, αυτές, σε σχέση με τις μεταβολές που επέρχονται στην κυριότητα των ακινήτων με τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, δεν αποκλείουν τη χρησικτησία στο τμήμα ιδιοκτησίας που απομένει στον ιδιοκτήτη ή τους συνιδιοκτήτες της μετά τη ρυμοτόμηση ενός τμήματος αυτής, και συνεπώς επί του τμήματος αυτού μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα από το συγκυρίο του ή από τρίτον με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας...» (ΑΠ 1878/2007, ΝΟΜΟΣ) «...**α)** Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 5α του ν. 1512/1985 και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο... Με την μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ/τος από 17-7-1923 και του ν. δ/τος 797/1971. **β)** Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα ΝΠΔΔ, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σε αυτούς, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περιπτώσεως (α), (η οποία, σημειωτέον αφορά τις αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17-7-1923 και του ν.δ.797/1971). Δικαιώματα της επόμενης περιπτώσεως (δ) μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση για αποζημίωση. Σε περίπτωση αρνήσεως του κατόχου ή νομέως να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής εντός 15 ημερών από της εις αυτόν εγγράφου προσκλήσεως, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του μονομελούς πρωτοδικείου, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση των ανωτέρω ενδιαφερομένων, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων". Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι με την κύρωση και από τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής επέρχονται στις ιδιοκτησίες που συμμετέχουν στον πολεοδομικό (οικιστικό) σχεδιασμό, πλην των άλλων, και μεταβολές που μπορεί να μην έχουν οικονομικό αντικείμενο, οι οποίες απορρέουν από την εφαρμογή του άνω νόμου για τη συνολική διαχείριση της γης, με δέσμευση των υποχρεωτικώς εισφερομένων τμημάτων αυτής και διάθεσή τους είτε απευθείας για τους κοινόχρηστους και κοινωφελούς χώρους της πολεοδομικής μελέτης, είτε για την αποκατάσταση άλλων ιδιοκτησιών που δεσμεύτηκαν για τον ίδιο σκοπό με μετακινήσεις των εισφερομένων τμημάτων για την καλύτερη αξιοποίηση της γης (ΟΛΑΠ 19/2002). Σε περίπτωση αρνήσεως του νομέα ή κατόχου της ιδιοκτησίας που δεσμεύτηκε να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής μέσα στην προβλεπόμενη από τη διάταξη αυτή προθεσμία, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να ζητήσει από το μονομελές πρωτοδικείο την αποβολή του από το νέο ακίνητο που διαμορφώθηκε με την πράξη εφαρμογής και περιέρχεται σε αυτόν. Για να γίνει δεκτή η αίτηση, αρκεί ο αιτών να επικαλεστεί και αποδείξει ότι έχει καταβληθεί η αποζημίωση η τυχόν οφειλόμενη, σύμφωνα με τις διαδικασίες του ν.δ. από 17-7-1923 και του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και ότι αυτός προσκάλεσε εγγράφως τον καθ' ου να παραδώσει το ακίνητο και πέρασε άπρακτη η προθεσμία των 15 ημερών...» (ΑΠ 171/2006 ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος, με τις οποίες ορίζεται, ότι η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού

συμφέροντος (παρ. 1) και ότι κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης προκύπτει **α)** ότι είναι επιτρεπτή, με διάταξη νόμου, η θέσπιση γενικών και αντικειμενικών περιορισμών της ιδιοκτησίας, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης, προς εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, εφόσον αυτοί δεν θίγουν τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αναιρώντας ή αποδυναμώνοντάς το σε μεγάλο βαθμό, είναι δε αναγκαίοι για την επίτευξη του σκοπούμενου αποτελέσματος (σχετ. Ολ.ΑΠ 896/85, 1/1982) και **β)** ότι επιτρέπεται η οριστική στέρηση ή αφαίρεση της ιδιοκτησίας (με μετάθεση ολική της κυριότητας του πράγματος σε άλλο πρόσωπο ή δημιουργία άλλου εμπράγματος δικαιώματος) με πράξη της πολιτείας, μόνο αν επιβάλλεται προς θεραπεία δημόσιας ωφέλειας, εφόσον προηγηθεί της καταλήψεως καταβολή πλήρους αποζημίωσης που καθορίζεται από τα πολιτικά δικαστήρια. Εξ άλλου από τα άρθρα 8 και 12 του ν. 1337/1983 «Περί επέκτασης των Πολεοδομικών σχεδίων κλπ», που, ακολούθησε το ν. 947/1979 και εκδόθηκε σε εκτέλεση και εφαρμογή της συνταγματικής διατάξεως του άρθρου 24 για τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, προκύπτει ότι θεσμοθετήθηκε νέα διαδικασία (διαφέρουσα από τη ρυμοτομία των ν.δ. 17.7.1923 και 797/71) συνολικής διαχείρισης των ακινήτων της οικιστικής περιοχής, με την υποχρέωση των ιδιοκτητών να διαθέσουν χωρίς αποζημίωση μέρος του ακινήτου τους ή με υποχρεωτική συμμετοχή αυτών με ολόκληρο το ακίνητό τους έναντι αντιπαροχής άλλου ακινήτου (ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας) ίσης αξίας και εισάγεται νέα διαδικασία απόκτησης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, η οποία εφαρμόζεται στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης του σχεδίου, και προβλέπεται ο τρόπος υλοποίησης της διαχείρισης με την έκδοση της Πράξεως Εφαρμογής, με την οποία καθορίζονται τα τμήματα των ακινήτων που αφαιρούνται χωρίς αποζημίωση για εισφορές σε γη (με ποσοστό ανάλογο με την εδαφική έκταση της ιδιοκτησίας) για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και υποχρεωτικές αναδοστικές μεταβολές (μετακινήσεις, συνενώσεις, αναδιανομές, ανταλλαγές ακινήτων). Περαιτέρω με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988 «περί τροποποιήσεως διατάξεων του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) κλπ» αντικαταστάθηκε η παρ. 7 του άρθρου 12 του ως άνω ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 56 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 και ορίσθηκε (με την παρ. β), ότι «Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σε αυτούς, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περιπτώσεως (α), (η οποία, σημειώνεται, ότι αφορά τις αναφερόμενες στην Πράξη Εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων, πρέπει, να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17.7.1923 και ν.δ. 797/1971). Δικαιώματα της επόμενης περιπτώσεως (δ) μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση για αποζημίωση. Σε περίπτωση αρνήσεως του κατόχου ή νομέως να παραδώσει το ακίνητο που του αφαιρείται σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής εντός 15 ημερών από της εις αυτόν εγγράφου προσκλήσεως, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση των ανωτέρω ενδιαφερομένων, κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων». «Δένδρα, φυτείες, μανδρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρεάτια και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές νομίμως υφιστάμενες σε ιδιοκτησίες που με την πράξη εφαρμογής μεταβάλλουν ιδιοκτήτη αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ (παρ. δ'). Το ποσό της αποζημιώσεως καθορίζεται από την επιτροπή του π.δ. 5/1986 (ΦΕΚ 2Α), όπως ισχύει κάθε φορά και καταβάλλεται στον δικαιούχο. Σε περίπτωση

διαφωνίας ως προς την αξία των ανωτέρω αποφαινεται το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας». Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι **με την κύρωση από τον οικείο Νομάρχη και από τη μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής επέρχονται στις ιδιοκτησίες που συμμετέχουν στον πολεοδομικό (οικιστικό) σχεδιασμό, πλην των άλλων, και μεταβολές που δεν έχουν οικονομικό αντικείμενο, οι οποίες απορρέουν από την εφαρμογή του άνω νόμου για τη συνολική διαχείριση της γης, με δέσμευση των υποχρεωτικώς εισφερόμενων τμημάτων αυτής και διάθεσή τους είτε απευθείας για τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους της πολεοδομικής μελέτης είτε για την αποκατάσταση άλλων ιδιοκτησιών που δεσμεύθηκαν για τον ίδιο σκοπό με μετακινήσεις των εισφερόμενων τμημάτων για την καλύτερη αξιοποίηση της γης. Για δε τα επικείμενα (π.χ. κτίσματα, φυτείες κλπ) που υπάρχουν στα τμήματα αυτά, τα οποία, σύμφωνα με την Πράξη Εφαρμογής, περιέρχονται σε άλλον ιδιοκτήτη, οφείλεται στον πρώην ιδιοκτήτη αποζημίωση από τον οικείο ΟΤΑ, ο οποίος, για την ανεμπόδιστη υλοποίηση του θεσμού και προς αποφυγή καθυστερήσεων στην ενεργοποίηση της νέας χρήσης γης, μπορεί να τη καταβάλει στο δικαιούχο και μετά την κατάληψη των άνω τμημάτων γης. Η περιέχουσα τις εν λόγω ρυθμίσεις ως άνω διάταξη (άρθρο 12 παρ. 7 του ν. 1337/83, όπως ισχύει) εντάσσεται μέσα στα πλαίσια του νέου θεσμού της υποχρεωτικής και άνευ αποζημίωσης εισφοράς γης από τους συμμετέχοντες ιδιοκτήτες. Ο θεσμός αυτός, όπως προεκτέθηκε, εισηχθή προς εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, δηλ. της ανάπτυξης του πολεοδομικού (οικιστικού) σχεδιασμού σε εκτέλεση και εφαρμογή των επιταγών του προαναφερθέντος άρθρου 24 παρ. 2-4 του Συντάγματος, με βάση το οποίο: 2. «Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης 3. Για να αναγνωρισθεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει. 4. Νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των ιδιοκτητών περιοχής που χαρακτηρίζεται ως οικιστική στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της, σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής». Με την ανάπτυξη αυτή πέραν της αναβάθμισης του οικιστικού περιβάλλοντος, εξυπηρετείται συγχρόνως και το συμφέρον των ιδιοκτητών, αφού συνεπάγεται αύξηση της αξίας του εναπομείναντος ακινήτου τους, η δε άνω ρύθμιση, αφορά τα επικείμενα (συστατικά) των εισφερόμενων τμημάτων και όχι στο έδαφος των ιδιοκτησιών, για δε τα συστατικά ο νομοθέτης, παρότι είχε τη δυνατότητα, με βάση την άνω συνταγματική διάταξη, να ορίσει διαφορετικά, ότι δηλ. θα εισφέρονταν άνευ αποζημίωσης, επέλεξε την άνω ευνοϊκότερη για τους πρώην ιδιοκτήτες λύση, υποχρεώνοντας τους οικείους ΟΤΑ να καταβάλουν σε αυτούς αποζημίωση, προβλέποντας συγχρόνως ταχεία διαδικασία για τον προσδιορισμό της και μη αποκλείοντας σε αυτούς το δικαίωμα να προσφύγουν στο αρμόδιο καθ' ύλην δικαστήριο. Ενόψει όλων αυτών η **εν λόγω διάταξη, με το να επιτρέπει την κατάληψη (και επομένως αφαίρεση) των υποχρεωτικώς εισφερομένων τμημάτων γης, αναγκαίως δε μετ' αυτών και των σε αυτά επικειμένων (συστατικών), και πριν ακόμη από την καταβολή στο δικαιούχο της οφειλόμενης για τα τελευταία αποζημίωσης, δεν****

αντίκειται στην ανωτέρω διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος ΟΛΑΠ 19/2002...» (ΑΠ 563/2006 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 827, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΝΟΜΑΡΧΗ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 8 παρ. 1, 3, 4, 6, 8, και 12 παρ. 1 - 5, 7 και 7 του ν. 1337/1983 (Α' 33) συνάγεται ότι είτε η πράξη εφαρμογής είτε η κυρωτική αυτής απόφαση του Νομάρχη πρέπει να περιέχουν αιτιολογία εκ της οποίας να προκύπτει σαφώς η τήρηση της τασσομένης στην παρ. 8 άρθρου 8 ν. 1337/83 σειράς προτεραιότητας κατά την διάθεση των εδαφικών τμημάτων, των προελθόντων από τις εισφορές σε γη σε δεδομένη πολεοδομική ενότητα. Ειδικότερα από την αιτιολογία αυτής, η οποία μπορεί να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου, πρέπει να συνάγεται σαφώς εάν τα συγκεντρωθέντα εκ των εισφορών σε γη εδαφικά τμήματα επαρκούν ή μη για την δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων (περίπτωση α' της παρ. 8 άρθρ. 8). Περαιτέρω δε, να αναφέρονται επακριβώς ποίων ιδιοκτητών τα ακίνητα ρυμοτομούνται και δη εξ ολοκλήρου ή μη, για την δημιουργία κοινοχρήστων χώρων και ποίων για την δημιουργία κοινωφελών χώρων, αναγραφομένης και της ακριβούς εκτάσεως αυτών. Τούτο δε προκειμένου να διακριβώνεται εκάστοτε η ορθή τήρηση της σειράς προτεραιότητας, η οποία τάσσεται στις ανωτέρω διατάξεις, κατά την διάθεση των εδαφικών τμημάτων στους βλαπτόμενους ιδιοκτήτες και να μην αφήνεται ανέλεγκτη η Διοίκηση κατά την άσκηση της ανωτέρω δραστηριότητας. Ιδίως η αιτιολογία αυτή καθίσταται αναγκαία όταν ιδιοκτήτης προέβαλε με ένστασή του κατά της πράξεως εφαρμογής ότι απώλεσε λόγω ρυμοτομίας ιδιοκτησία μεγαλύτερη σε ποσοστό από εκείνη την οποία υπεχρεούτο να εισφέρει κατ' άρθρο 8 παρ. 4 του ίδιου νόμου και ότι εδικαιούτο να λάβει οικόπεδο κατά την περίπτ. β' της παρ. 8 άρθρ. 8, αντί της χρηματικής αποζημίωσης...» (ΣτΕ 3265/2003, ΝΟΜΟΣ) **ΑΝΑΚΛΗΣΗ - ΑΝΑΣΥΝΤΑΞΗ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ** «...κατά την διάταξη της περ. ε της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988 (Α' 91) και ίσχυε προ της εκ νέου αντικαταστάσεως της περιπτώσεως αυτής με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003 (Α' 308/ 31-12-2003), η εκδιδόμενη προς εφαρμογή εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης και πραγματοποίηση της οφειλομένης εισφοράς σε γη πράξη εφαρμογής καθίσταται, μετά το πέρας της ειδικής διοικητικής διαδικασίας εκδόσεώς της και την κύρωσή της από το νομάρχη, οριστική και αμετάκλητη. Οι δε διαφορές ως προς το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, που βεβαιώνονται με απόφαση των αρμοδίων δικαστηρίων, μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση, όπως ειδικότερα ορίζεται με την κανονιστική απόφαση με τον τίτλο «Διαδικασία και τρόπος σύνταξης της πράξης εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης» (υπ' αριθ. 79881/3445/6-12-1984 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Β' 862), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 10 του αυτού άρθρου 12. **Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ Ολομ. 1730/2000 κ.ο.κ.), δεν είναι επιτρεπτή, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος ενδιαφερομένου, η επάνοδος της Διοικήσεως επί του περιεχομένου της πράξεως εφαρμογής, η οποία δεν υπόκειται σε ανασύνταξη ούτε για λόγους νομιμότητας. Δεν επιτρέπεται εξ άλλου, κατά τις αυτές διατάξεις, οι οποίες έχουν κριθεί συνταγματικώς επιτρεπτές, η ανάκληση ή ανασύνταξη κυρωθείσης πράξεως εφαρμογής ακόμη και στην περίπτωση, κατά την οποία, με απόφαση των αρμοδίων κατά το Σύνταγμα δικαστηρίων, βεβαιώνονται διαφορές ως προς το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, διότι στην περίπτωση αυτή ο νόμος προβλέπει την μετατροπή των διαφορών αυτών σε χρηματική αποζημίωση. Και ναι μεν, με το ως άνω άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 3212/2003 αντικαταστάθηκαν οι εν λόγω ρυθμίσεις και επετράπη η κατ' εξαίρεση, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα, εν όλω ή εν μέρει ανάκληση κυρωθείσης πράξεως εφαρμογής, η διάταξη, όμως, αυτή δεν έχει, όπως προκύπτει από το γράμμα της και την επ' αυτής εισηγητική έκθεση, ερμηνευτικό χαρακτήρα ούτε αναδρομική ισχύ και δεν μπορεί, ως**



εκ τούτου, να προσδώσει κύρος σε προγενέστερες της θέσεώς της σε ισχύ (31-12-2003, βλ. άρθρο 24 ν. 3212/2003) ατομικές πράξεις, με τις οποίες είχε επιχειρηθεί, ανεπιτρέπτως κατά τα ανωτέρω, η ανάκληση ή η τροποποίηση κυρωθειςών πράξεων εφαρμογής...» (ΣτΕ 2601/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 12 ν. 1337/1983, όπως είχε πριν τροποποιηθεί με το άρθρο 11 ν. 3212/2003, η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης εκδίδεται κατά ειδική διοικητική διαδικασία που περιλαμβάνει και στάδιο ενστάσεων από τους ενδιαφερομένους, κατόπιν προσκλήσεώς τους, πριν από την κύρωση της πράξεως. Εξάλλου, με την πράξη αυτή επέρχονται, μετά την κύρωση και μεταγραφή της, οι αναγκαίες για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου εμπράγματα μεταβολές στα ακίνητα της περιοχής. Κατά τον ρητό δε ορισμό αλλά και την έννοια της διατάξεως της περ. ε' της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 (όπως είχε πριν τροποποιηθεί με το άρθρο 11 ν. 3212/2003) η πράξη αυτή καθίσταται οριστική και αμετάκλητη μετά την κύρωσή της. Συνεπώς (πριν την ανωτέρω τροποποίηση) δεν ήταν δυνατή, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήματος ενδιαφερομένου, η επάνοδος της διοικήσεως επί του θέματος, οι πράξεις δε αυτές δεν υπέκειντο σε ανάκληση ή ανασύνταξη ούτε για λόγους νομιμότητας. Οι ρυθμίσεις αυτές κρίθηκαν συνταγματικώς θεμιτές διότι δικαιολογούνται από την ανάγκη ταχείας εκκαθάρισεως των σχετικών διαφορών και αποφυγής της διηνεκούς αμφισβητήσεως του επιβληθέντος με την πράξη εφαρμογής νέου ιδιοκτησιακού καθεστώτος της περιοχής αλλά και από την ανάγκη προστασίας εκείνων που καλόπιστα αποκτούσαν ακίνητα μετά τη μεταγραφή της πράξεως εφαρμογής εμπραγμάτων δικαιωμάτων (ΣτΕολομ 1730/2000 ΕλλΔνη 42 (2001) σελ. 1080, ΑΠ 1226/2005 αδημοσίευτη). Και ναι μεν η περίπτωση ε' της παρ. 7 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 ν. 3212/2003 ως εξής: "Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και, με την επιφύλαξη του επόμενου εδαφίου, αμετάκλητη. **Η Διοίκηση κατ' εξαίρεση μόνο επιτρέπεται να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την πράξη εφαρμογής, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Η ανάκληση γίνεται αυτεπάγγελα ή ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η πράξη ανακαλείται μόνο κατά το μέρος που διαπιστώνεται η παράβαση ή η πλάνη, μέσα σε εύλογο χρόνο από την κύρωση της πράξης εφαρμογής και συντάσσεται διορθωτική πράξη. Κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά το χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης. Αν κατά την αιτιολογημένη κρίση της Διοίκησης η αυτούσια διόρθωση δεν είναι δυνατή για λόγους που επιβάλλονται από τις αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας του δικαίου, οι διαφορές που προκύπτουν κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση. Με τη διορθωτική πράξη καθορίζεται ο υπόχρεος και ο δικαιούχος της αποζημίωσης, το ύψος της οποίας καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001". Όμως, η νέα αυτή ρύθμιση ισχύει από την 1.1.2004 για τις πράξεις εφαρμογής που δεν είχαν καταστεί μέχρι τότε αμετάκλητες διότι δεν έχει αναδρομική ισχύ (βλ. ΑΠ 563/2006 αδημοσίευτη). Δεν έχει δε αναδρομική δύναμη διότι ούτε ρητά ορίζεται κάτι τέτοιο ούτε από το όλο περιεχόμενο του νόμου μπορεί να συναχθεί σιωπηρά μεν αλλά σαφώς αναδρομική δύναμη. Άλλωστε, αποκλείεται η δια του νόμου ανατροπή ή προσβολή των δικαιωμάτων που αποκτήθηκαν υπό το καθεστώς του παλιού νόμου, εάν τα δικαιώματα αυτά είναι από εκείνα που προστατεύονται από το Σύνταγμα ή την ΕΣΔΑ, όπως λ.χ. το δικαίωμα κυριότητας που προστατεύεται από τα άρθρα 17 Συντάγματος και 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ (ΑΠ 1087/1996 ΤοΣ 23 (1997) σελ. 119)...» (ΕφΛαρ 261/2007, ΝΟΜΟΣ).**

## ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

«...Κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, ο κοινός νομοθέτης δύναται, κατ' αρχήν, να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και να μεταβάλλει τους υφισταμένους όρους δομήσεως των σχεδίων πόλεων, η εισαγομένη, όμως, ρύθμιση πρέπει να βελτιώνει τις συνθήκες διαβιώσεως των κατοίκων, και, πάντως, δεν είναι συνταγματικώς επιτρεπτή αν συνεπάγεται επιδείνωση των όρων διαβιώσεως, δηλαδή υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Περαιτέρω, κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, η δόμηση των οικισμών πρέπει να χωρεί επί τη βάσει γενικών και αντικειμενικών όρων και περιορισμών δομήσεως, προσαρμοσμένων στην φύση και την μορφή του οικισμού, οι όροι δε αυτοί πρέπει να αποσκοπούν στην εξασφάλιση της λειτουργικότητας του οικισμού και την ανέγερση κτισμάτων καταλλήλων για τη διαβίωση. Κατά γενικό δε τρόπο πρέπει να καθορίζονται και οι προϋποθέσεις αρτιότητας των οικοπέδων, μη επιτρεπομένης, κατ' αρχήν, της θεσπίσεως παρεκκλίσεων, ειμή μόνον **α)** εάν αυτές συνάπτονται με πολεοδομικά κριτήρια, μεταξύ των οποίων δεν περιλαμβάνεται η προηγηθείσα, κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων, κατάτμηση της γης και **β)** εάν πρόκειται περί γνησίων εξαιρέσεων, ήτοι αφορμών σχετικώς ολίγες, εν σχέσει προς τον κανόνα, περιπτώσεις. **Δεν είναι, εξ άλλου, ανεκτή για συγκεκριμένη περιοχή, αποτελούσα, κατά την αντίληψη του νομοθέτη, αυτοτελές οικιστικό σύνολο με ιδιαίτερα πολεοδομικά χαρακτηριστικά, η, κατά τροποποίηση των γενικώς ή κατά παρέκκλιση ισχυόντων ορίων αρτιότητας των οικοπέδων, θέσπιση νέων, κατά περαιτέρω παρέκκλιση και έτι μικρότερων, ορίων αρτιότητας, διότι αυτή συνεπάγεται, καθ' εαυτήν και προδήλως, την υποβάθμιση και επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβιώσεως των κατοίκων της περιοχής (βλ. ΣτΕ 286/1993). Ο κανόνας αυτός έχει εφαρμογή και προκειμένου για οικόπεδα που έχουν προκύψει από την πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης και δεν έχουν την οριζόμενη με τη μελέτη αυτή, κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση, αρτιότητα. Συνεπώς, δεν είναι επιτρεπτή η αναγνώριση, με την αρχική πολεοδομική μελέτη ή μεταγενέστερη πράξη τροποποίησής της, ως αρτίων των οικοπέδων που προκύπτουν από την πράξη εφαρμογής με τον υπολογισμό της οφειλομένης εισφοράς σε γη, ανεξαρτήτως του εμβαδού ή των διαστάσεων τους, ούτε η εκ των υστέρων θέσπιση νέων ορίων, κατά περαιτέρω παρέκκλιση από την αρχικώς ορισθείσα, ώστε να καταστούν άρτια τα οικόπεδα αυτά, δεδομένου ότι και στην περίπτωση αυτή συντρέχει ο αυτός δικαιολογητικός λόγος αποφυγής της υποβαθμίσεως του οικιστικού περιβάλλοντος. Εξ άλλου, ο έλεγχος της νομιμότητας της θεσπίσεως της κατά τα ανωτέρω περαιτέρω παρεκκλίσεως είναι επιτρεπτός και επ' ευκαιρία προσβολής της οικοδομικής αδείας, με την οποία επιτράπη η δόμηση στο οικόπεδο που προέκυψε κατά τον μνησθέντα τρόπο, διότι η άδεια αυτή εκδίδεται κατ' εφαρμογή του ως άνω όρου δομήσεως. Το γεγονός δε ότι η απόφαση κυρώσεως της πράξεως εφαρμογής, δεν είναι δυνατόν να ελεγχθεί παρεμπιπτόντως λόγω του χαρακτήρα της ως ατομικής διοικητικής πράξεως, δεν δημιουργεί κώλυμα για τον παρεμπίπτοντα έλεγχο του όρου δομήσεως στις ανωτέρω περιπτώσεις, δεδομένου ότι η κύρωση της πράξεως εφαρμογής δεν παρέχει έρεισμα για την έκδοση και άλλων ατομικών διοικητικών πράξεων, στηριζόμενων ευθέως σε μη νόμιμη κανονιστική ρύθμιση, όπως η οικοδομική άδεια. (με μειοψηφία)» (ΣτΕ 3367/2005, ΝΟΜΟΣ) «...στο άρθρο 6 του Γ.Ο.Κ. (ν. 1577/1985) ορίζονται τα εξής: “1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον**

καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής. 2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο: **α)** Όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει το ελάχιστο όριο εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή, **β)** Όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983" ... στο άρθρο 24 παρ. 5 του Γ.Ο.Κ., όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, ήτοι μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 21 παρ. 2 του ν. 2831/2000 (Α' 140), ορίζεται ότι: "Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 1651/1977..." Κατά τη γνώμη που πλειοψήφησε, στη διάταξη υπάγονται, ως εκ του σκοπού της, όχι μόνον τα οικόπεδα που αποκτούν το κατά παρέκκλιση πρόσωπο με τακτοποίηση, αλλά και αυτά που το αποκτούν με συνένωση ομόρων οικοπέδων και αποτελούν ενιαίο οικόπεδο (**με μειοψηφία**) ... Συνεπώς, κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη, το επίδικο ενιαίο οικόπεδο που προήλθε από τη συνένωση των κατά τα ανωτέρω δύο οικοπεδικών εκτάσεων υπήγετο κατ' αρχήν στη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 5 του Γ.Ο.Κ. Κατά τη μειοψηφήσασα, όμως, γνώμη, εφόσον το επίδικο οικόπεδο δεν απέκτησε το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο κατόπιν πράξεως τακτοποίησης και προσκυρώσεως δεν υπήγετο στη διάταξη αυτή ... η ως άνω διάταξη του άρθρου 24 παρ. 5 του Γ.Ο.Κ., προ της αντικατάστασής της με το άρθρο 21 παρ. 2 του ν. 2831/2000, είχε ως εξής: "Οικόπεδο άρτιο κατά τον κανόνα ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, αν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν μπορεί να ανεγερθεί κτίριο με τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, εκτός αν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/1977 (ΦΕΚ 207)". Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η αρχική διάταξη του άρθρου 24 παρ. 5 του Γ.Ο.Κ. (ν. 1577/ 1985) προέβλεπε, κατά το ενδιαφέρον μέρος της, ότι μόνο τα κατά τον κανόνα άρτια ως προς το εμβαδόν οικόπεδα, τα οποία δεν είχαν το κατά την παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, αν δεν μπορούσαν με τακτοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο (συνένωση) να αποκτήσουν το κατά τον κανόνα ελάχιστο πρόσωπο, θεωρούνταν άρτια και οικοδομήσιμα εφόσον με την τακτοποίηση ή τη συνένωση αποκτούσαν το κατά την παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο. Από τον ανωτέρω κανόνα, σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 2 περ. β' του Γ.Ο.Κ., προέκυπτε ότι τα κατά την παρέκκλιση άρτια ως προς το εμβαδόν, αλλά μη άρτια (κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση) ως προς το πρόσωπο οικόπεδα, δεν μπορούσαν να ανοικοδομηθούν, παρά μόνο αν καθίσταντο άρτια κατά τον κανόνα ως προς όλα τα κρίσιμα μεγέθη. Με τη διάταξη του άρθρου 21 παρ. 2 του ν. 2831/2000 παρέχεται πλέον δυνατότητα ανοικοδόμησης και των κατά την παρέκκλιση άρτιων ως προς το εμβαδόν, αλλά μη άρτιων ως προς το πρόσωπο οικοπέδων, εφόσον με μεταγενέστερη τακτοποίηση τους, ή άλλως πως (συνένωση) καταστούν άρτια κατά την παρέκκλιση και ως προς το πρόσωπο. Η εξέλιξη αυτή συνεπάγεται προδήλως, κατά την κοινή πείρα, επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος, στο μέτρο που οδηγεί στην ανοικοδόμηση ακινήτων, τα οποία υπό το

προγενέστερο καθεστώς θα μπορούσαν να οικοδομηθούν μόνο εφόσον θα καθίσταντο κατά νόμιμο τρόπο άρτια και οικοδομήσιμα κατά τον κανόνα ως προς όλα τα κρίσιμα μεγέθη (εμβαδόν, βάθος, πρόσωπο). Πέραν, αυτού, η ανωτέρω ρύθμιση έχει ως αποτέλεσμα την ποσοτική αύξηση των κατά παρέκκλιση άρτιων οικοπέδων και της συναφούς δόμησής τους, δηλαδή τη διεύρυνση και αλλοίωση της, από τη φύση της, εξαιρετικού χαρακτήρα κατά παρέκκλιση δόμησης. Για το λόγο αυτό η ως άνω ρύθμιση της παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 2831/2000 είναι ανίσχυρη ως αντιβαίνουσα στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος. Στην προκειμένη περίπτωση η μία εκ των δύο συνενωθεισών οικοπεδικών εκτάσεων (302 τ.μ.) είχε δημιουργηθεί, κατά τα προκύπτοντα από το φάκελο της υποθέσεως από του έτους 1939. Συνεπώς, το οικόπεδο αυτό τουλάχιστον, υφιστάμενο ήδη το έτος 1962, είχε το κατά παρέκκλιση εμβαδόν (αρτιότητα 150 τ.μ.) του άρθρου 1 του ως άνω από 26-9-1963 και θα μπορούσε να οικοδομηθεί με τη νεότερη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 5 του Γ.Ο.Κ. όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 21 παρ. 2 του ν. 2831/2000, η οποία, όμως, από τα ανωτέρω εκτεθέντα αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος...» (ΣτΕ 3561/2008, ΝΟΜΟΣ). **ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΟ ΚΡΑΤΟΣ** «...στην παράγραφο 4 του άρθρου 29 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 1577/1985, Α' 210) ορίζονται τα εξής: «Οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν παραχωρηθεί από το κράτος έως τη δημοσίευση αυτού του νόμου, για οποιοδήποτε λόγο, με αποφάσεις ή παραχωρητήρια θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα με όποιες διαστάσεις και εμβαδόν παραχωρήθηκαν ή με τις τυχόν μικρότερες που έχουν στην πραγματικότητα, εφόσον η μείωση αυτή δεν οφείλεται σε μεταβιβάσεις. Αν η μείωση οφείλεται σε ρυμοτομία, τα παραπάνω οικόπεδα, όπως έχουν απομείνει μετά τη ρυμοτομία, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον έχουν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που προβλέπονται, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, από τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή ή εκείνα που προβλέπονται από το άρθρο 25 του ν. 1337/1983. Οικόπεδα που δημιουργούνται από κατάτμηση παραχωρηθέντος οικοπέδου, που έγινε ύστερα από έγκριση της αρμόδιας για την παραχώρηση αρχής, θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, εφόσον είναι άρτια, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την περιοχή». Κατά τις διατάξεις αυτές, **προϋπόθεση, υπό την οποία οικόπεδα που έχουν παραχωρηθεί από το Κράτος θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, ακόμη και στην περίπτωση που οι διαστάσεις και το εμβαδόν τους υπολείπονται εκείνων που προκύπτουν από το παραχωρητήριο, αποτελεί η ύπαρξη εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως στην περιοχή στην οποία βρίσκονται τα οικόπεδα αυτά...**» (ΣτΕ 1616/2006, ΝΟΜΟΣ).

## **19. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ**

«...Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 2 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ (άρθρ. 242 ΚΒΠΝ) «γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε ένα ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου». Επειδή, κατά την έννοια της τελευταίας αυτής διατάξεως αυτοτελές και ενιαίο, και συνεπώς άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τις αναφερθείσες διατάξεις του π.δ. 24/1985 (εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις), θεωρείται το γήπεδο το οποίο ή είναι ανεξάρτητο και αυθύπαρκτο εξ αρχής, υπό την έννοια ότι συνιστά συνεχόμενη έκταση γης που δεν διασπάται από μεσολαβούσες ιδιοκτησίες τρίτων ή κοινόχρηστους χώρους και ανήκει σε ένα ή και σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου, ή αποκτά την ιδιότητα αυτή της ατομικότητας στη συνέχεια με νόμιμο τρόπο (συνένωση, κατάτμηση με διανομή ή πώληση, δωρεά, με διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου κ.λ.π.). Νόμιμο δε τρόπο αποκτήσεως αυτοτέλειας και ενιαίου ενός τμήματος γηπέδου προερχόμενου από μεγαλύτερο ανεξάρτητο και αυθύπαρκτο δεν συνιστά εν πάση περιπτώσει, υπό την έννοια των κρίσιμων εν προκειμένω αναφερθεισών πολεοδομικών διατάξεων για την εκτός σχεδίου δόμηση, η αποτύπωση του μείζονος από συνένωση (βλ. και Απ. Γεωργιάδη ΝοΒ 1986/661 και ΣτΕ 369/2002) γηπέδου σε

σχετικό τοπογραφικό σχεδιάγραμμα και η διαίρεσή του με αυτό σε μικρότερα τεμάχια με τη χάραξη (στο σχεδιάγραμμα τούτο) των αντίστοιχων τοπογραφικών στοιχείων και την καταχώρηση των στοιχείων αυτών σε σχετικό συμβόλαιο, συνοδευόμενη με σχετικές δηλώσεις αναγνωρίσεώς τους από τον (ή τους) ιδιοκτήτη (ή ιδιοκτήτες) περί αυτοτέλειας και ενιαίου των μερικότερων αυτών νέων τεμαχίων με τη μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαίρετου μερικών από αυτά σε τρίτους (πρβλ. Σ.Ε. 28456/1994 και ΕφΑθ. 8211/2002, 7334/2001 και 3482/1991 ΝΒ 92/81)...» (ΔΕΦΧαν 59/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...κατά το άρθρο 162 παρ. 1 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14/27.7.1999, Δ' 580), με το οποίο ρυθμίζονται οι γενικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, «1. Η δόμηση εκτός των αναφερόμενων στο άρθρο 181 ζωνών υπόκειται στους περιορισμούς του άρθρου 160 (δηλαδή σε «έγκριση όρων και περιορισμών δόμησης»), οι οποίοι καθορίζονται με π.δ/τα που εκδίδονται μετά γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. Οι περιορισμοί αυτοί αποσκοπούν στην παρεμπόδιση δημιουργίας συνοικισμών χωρίς να έχει προηγουμένως εγκριθεί το σχέδιό τους...». Εξειδικεύοντας την ως άνω επιταγή παρεμπόδισεως της δημιουργίας οικισμών χωρίς σχέδιο, ο Κ.Β.Π.Ν. θεσπίζει, στις επόμενες παραγράφους, αποδίδοντας το περιεχόμενο των αντίστοιχων διατάξεων του π.δ/τος της 24/31. 5.1985 «Τροποποίηση των όρων δόμησης ... γηπέδων εκτός ... σχεδίων πόλεων...» (Δ' 270), τους σχετικούς περιορισμούς. Ειδικότερα, με την παρ. 2 του ως άνω άρθρου 162 ορίζεται ότι, «2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφισταμένων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ... καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής: α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. ...», με την παρ. 3 ότι, «3. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφανείας τους», με την παρ. 4 ότι, «4. Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε.» και με την παρ. 6 ότι, «6. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε δύο δέκατα (0,2)». Εξ άλλου, ειδικώς για την ανέγερση κατοικιών, ο Κ.Β.Π.Ν., στο άρθρο 167 ορίζει ότι, «1. Για την ανέγερση κατοικιών εφαρμόζονται και οι παρακάτω ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, επιπλέον των όσων αναφέρονται στο άρθρο 162 α) στα γήπεδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών μετά από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε., β) η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει: - για γήπεδα εμβαδού μέχρι τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ., τα διακόσια (200) τ.μ. - για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. τα διακόσια (200) τ.μ. για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης δύο εκατοστά (0,02)...». Περαιτέρω, κατά τους ορισμούς του άρθρου 242 του Κ.Β.Π.Ν., που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 2 του Γ.Ο.Κ. (ν. 1577/1985, Α' 210), «...13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο», ενώ, κατά τα άρθρα 243 και 245 του Κ.Β.Π.Ν., για να είναι οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο πρέπει να έχει πρόσωπο, δηλαδή όριο προς κοινόχρηστο χώρο. Ειδικώς για την δόμηση ευρύτερων, εμβαδού άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων, ιδιωτικών εκτάσεων, που ευρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ο νομοθέτης, με το άρθρο 24 του ν. 2508/1997 (Α' 124), παρέχει το μέσον του προηγούμενου καθορισμού τους ως περιοχών ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο), μετά τήρηση, βεβαίως, των λοιπών προϋποθέσεων του νόμου, στις οποίες περιλαμβάνεται και η έγκριση πολεοδομικής μελέτης. Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευόμενες σε συνδυασμό προς το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο αναφέρεται στην προσήκουσα διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδόμηση και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικώς περιοχών, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των

οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης, συνάγεται ότι ο νομοθέτης, κοινός και συνταγματικός, επιχειρεί, από πλευράς δυνατότητας δομήσεως, μία θεμελιώδη διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσόμενων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο οικισμών και των εκτός σχεδίου περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική ή δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και την αναψυχή του κοινού (βλ. ΣτΕ Ολομ. 3135/2002 κ.ά.). Στην μεν πρώτη κατηγορία περιοχών, που προορίζονται προς δόμηση, αυτή επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των ορισμών του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δομήσεως που το συνοδεύουν. Στην δεύτερη, όμως, κατηγορία περιοχών, εν όψει του ότι δεν είναι δυνατόν, από την φύση τους και την έλλειψη πολεοδομικής οργανώσεώς τους, να εξασφαλισθή η τήρηση των κατά τα ανωτέρω συνταγματικών σκοπών, η δόμηση μόνον κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, δυναμένη και να απαγορεύεται εν όλω ή εν μέρει ή να επιτρέπεται υπό ιδιαιτέρως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής. Οι όροι δε, πάντως, αυτοί δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι από τους ισχύοντες για τις εντός σχεδίου περιοχές ούτε επιτρέπεται να οδηγούν, κατ' αποτέλεσμα, στην δημιουργία οικισμών χωρίς σχέδιο πόλεως. Κατά τις διατάξεις, ειδικότερα, αυτές, η κατ' εξαίρεση επιτρεπόμενη σε εκτός σχεδίου περιοχές δόμηση πρέπει να γίνεται, τηρουμένων όλων των λοιπών νομίμων περιορισμών, σε γήπεδα που πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου, δηλαδή σε ακίνητα, τα οποία αποτελούν αφ' ενός μεν συνεχόμενες εκτάσεις γης, υπό την έννοια ότι η συνέχειά τους δεν διασπάται από μεσολαβούσες ιδιοκτησίες τρίτων ή χώρους ανήκοντες στην κοινή χρήση, αφ' ετέρου δε ανήκουν στην κυριότητα ενός προσώπου ή πλειόνων προσώπων εξ αδιαίρετου. Η κρίση δε της Διοικήσεως περί του ότι ορισμένη εκτός σχεδίου πόλεως έκταση αποτελεί γήπεδο, υπό την εκτεθείσα έννοια, πρέπει να διατυπώνεται βάσει των ανωτέρω δεδομένων, χωρίς να ασκούν επιρροή, από την άποψη τηρήσεως των περί δομήσεως δημοσίου δικαίου διατάξεων, οι κατά το ιδιωτικό δίκαιο δηλώσεις ή η συμπεριφορά των ενδιαφερομένων (πρβλ. ΣτΕ 2845/1994). Δεδομένου δε ότι οι ως άνω περιοριστικές της δομήσεως διατάξεις αποβλέπουν πρωτίστως στην διαφύλαξη του κατά τα εκτεθέντα ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών, καθώς και ότι η κατάτμηση ενιαίου, κατά τα ανωτέρω, γηπέδου σε μικρότερα συνεπάγεται την δυνατότητα δομήσεώς του υπό ευνοϊκότερους για τον δομούντα όρους αλλά και την δυνατότητα δημιουργίας, με τον τρόπο αυτόν, οικισμών χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, δεν είναι νόμιμη η έκδοση οικοδομικών αδειών για δόμηση σε γήπεδα που έχουν προκύψει από κατάτμηση ενιαίου γηπέδου, ανεξαρτήτως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των δημιουργούμενων με την βούληση του αρχικού ιδιοκτήτη νέων επί μέρους ιδιοκτησιών, όταν με αυτήν καθίσταται δυνατή, κατά τις παρούσες συνθήκες, η άμεση ή έμμεση δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δομήσεως του. Η μορφή αυτή εντατικής οικιστικής εκμεταλλεύσεως εκτός σχεδίου περιοχών σημαντικού εμβαδού επιτρέπεται μόνον μετά από έγκριση, κατά τους όρους του νόμου, σχεδίου πόλεως ή μετά τον καθορισμό της περιοχής ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. Εξ άλλου, εν πάση περιπτώσει, για την υπό τις ανωτέρω συνθήκες δόμηση εκτός σχεδίου περιοχών σημαντικού εμβαδού απαιτείται και η τήρηση των διατάξεων της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ειδικότερα δε των διατάξεων για την εκτίμηση των επιπτώσεων του έργου στο περιβάλλον...» (ΣτΕ 2657/2007, ΝΟΜΟΣ).

## **20. ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

«...Το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 ορίζει, μεταξύ άλλων, τα εξής: «1. Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Με τα προεδρικά διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των ΖΟΕ σε κάθε συγκεκριμένη

περίπτωση οικισμού ή θέσης τους ή προσδιορίζονται τα όρια της ΖΟΕ σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το προεδρικό διάταγμα. Το πλάτος της ΖΟΕ υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω προεδρικά διατάγματα καθορίζονται κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης... 4. Στις εκπονητικές δικαιοπραξίες για ακίνητα μέσα στις ΖΟΕ επισυνάπτονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977. Δικαιοπραξίες που καταρτίζονται κατά παράβαση της απαγόρευσης κατατμήσεως κάτω από τα όρια που ορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού είναι άκυρες. Οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες, όσοι μεσολαβούν σε τέτοιες δικαιοπραξίες, οι συμβολαιογράφοι και υποθηκοφύλακες που συντάσσουν ή μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια τιμωρούνται με τις ποινές της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του νόμου αυτού». Με βάση την εξουσιοδοτική διάταξη του πιο πάνω άρθρου 29 του ν. 1337/1983 εκδόθηκε το π.δ. της 22.6/7.7.1983 (ΦΕΚ Δ-284/1983), το άρθρο 1 του οποίου καθόρισε ως Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου ολόκληρη την περιοχή του Νομού Αττικής, η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός των ορίων οικισμών που προϋπήρχαν του 1923 και όρισε ως κατώτατο όριο κατάτμησης γης μέσα στη ζώνη αυτή τα είκοσι στρέμματα. **Η «κατάτμηση», για την οποία κάνουν λόγο οι ανωτέρω διατάξεις, είναι πράξη διφυής και συντελείται αφενός μεν με την υλική διαίρεση του ακινήτου, δηλαδή με τον αποχωρισμό ενός τμήματός του, προκειμένου αυτό, από συστατικό, να καταστεί πράγμα αυτοτελές και αυθύπαρκτο και, αφετέρου, με τη μεταβίβαση της κυριότητας τού αποχωρισθέντος μέρους σε τρίτον.** Η διαίρεση του ακινήτου γίνεται με τη χάραξη ορίων είτε επί του εδάφους, είτε επί σχεδιαγράμματος, μπορεί δε να συνοδεύεται και από αντίστοιχη δήλωση του κυρίου ενώπιον συμβολαιογράφου. Μόνη, όμως, η διαίρεση του πράγματος, ως πράξη υλική, ουδεμία μεταβολή επιφέρει στην έκταση ή τη φύση του δικαιώματος της κυριότητας, αν δεν ακολουθήσει και η μεταβίβαση του αποχωρισθέντος μέρους σε τρίτον. Έτσι, αν ο κύριος γηπέδου προβεί σε διαίρεσή του με δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου, η δήλωση αυτή δεν υποβάλλεται σε μεταγραφή, καθόσον δεν συνεπάγεται «αλλοίωση» κανενός εμπράγματος δικαιώματος και επομένως βρίσκεται έξω από το κανονιστικό πεδίο των άρθρων 369 και 1192 αριθ. 1 του Α.Κ., αφού αυτός εξακολουθεί να είναι κύριος ενός ακινήτου, και όχι περισσότερων, ήτοι της αρχικής ιδιοκτησίας. Επομένως, **χρόνος συντέλεσης της «κατάτμησης» είναι ο χρόνος που κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα επέρχεται η μεταβίβαση του αποχωρισθέντος τμήματος στον τρίτο, δηλαδή εκείνος της μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλακείο της σχετικής μεταβιβαστικής πράξεως (συμβολαιογραφικού εγγράφου).** Τότε μόνο η ενώπιον συμβολαιογράφου σχετική μονομερής δήλωση του κυρίου του όλου ακινήτου έχει έννομα αποτελέσματα, όταν ρητώς προβλέπεται από το νόμο. Τούτο συμβαίνει στην περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης διαίρεσης κτισμάτων, τα οποία, σύμφωνα με το άρθρο 948 ΑΚ, αποτελούν συστατικά του εδάφους. Ειδικότερα, το άρθρο 14 του ν. 3741/1929 ορίζει ότι «η διά του παρόντος αναγνωριζόμενη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφ' όσον υπάρξη περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξις τελευταίας βουλήσεως». Υπό τη διατύπωση αυτή, εμμέσως πλην σαφώς, ο νόμος 3741/1929 απέκλειε τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου. Το καθεστώς αυτό μετέβαλε η διάταξη του άρθρου 1002 ΑΚ, η οποία ορίζει, ρητώς πλέον, ότι «κυριότητα χωριστή σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου». Όμοια λύση θεσπίζει και η διάταξη του άρθρου 2 του ν.δ. 1024/1971 (με το άρθρο 1 παρ. 1 του οποίου

επιτράπηκε ρητώς η σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου), η οποία ορίζει ότι «διηρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των προβλεπομένων υπό του Ν. 3741/1929 ή του παρόντος, συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυριών αυτού» και η οποία έτσι επιτρέπει ρητώς και τη μονομερή εν ζωή δήλωση ως δικαιοπραξία ιδρυτική της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η μονομερής αυτή εν ζωή δήλωση του κυρίου του όλου ακινήτου είναι δικαιοπραξία διαθέσεως, επαγόμενη αλλοίωση της μέχρι τούδε συνήθους κυριότητας σε διηρημένες (χωριστές) κυριότητες, αποκτώμενες από αυτόν και συνεπώς υποβάλλεται, κατά τις διατάξεις των άρθρων 369, 1192 αριθ. 1, 1198 ΑΚ και 13 του ν. 3741/1929, στο συστατικό τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και σε μεταγραφή, για την αποφυγή δε κάθε διενέξεως πρέπει, όπως προκύπτει από το άρθρο 14 του ν. 3741/1929, να είναι σαφές ότι το ακίνητο υποβάλλεται στο θεσμό της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Εξάλλου, ως «οικόπεδο», κατά την έννοια του πιο πάνω άρθρου 2 του ν.δ. 1024/1971, νοείται το όλο ακίνητο, που περιλαμβάνει το έδαφος (οικόπεδο, γήπεδο, αγρός) μετά της επ' αυτού οικοδομής (ή οικοδομών), η οποία μπορεί να είναι κατασκευασμένη (οικοδόμημα, άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 3741/1929) ή απλώς μελετώμενη προς κατασκευή (άρθρο 10 παρ. 2 ίδιου νόμου) ή, άρα, ήδη κατασκευαζόμενη. Δεν ισχύουν όμως τα ανωτέρω και για μόνο το έδαφος, στο οποίο δεν υπάρχει οικοδομή κατασκευασμένη ή και μελετώμενη προς κατασκευή. Τούτο είναι συνεπές και προς την αντίστροφη περίπτωση της ενοποίησης ακινήτων, όπου, ο χαρακτήρας αυτών ως ενιαίου πράγματος δεν αποκλείεται από την πολλαπλότητα των κτητικών τίτλων, αλλά συμπίπτει με τα όρια της κυριότητας του εξουσιαστή. Έτσι, αν πλείονα συνεχόμενα ακίνητα περιέλθουν στην κυριότητα ενός και του αυτού προσώπου (ή στη συγκυριότητα πολλών) θεωρούνται ως ενιαίο ακίνητο, χωρίς να ασκεί επιρροή το γεγονός ότι αυτά αποκτήθηκαν σε διαφορετικούς χρόνους και με διαφορετικούς τίτλους και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη δήλωση του κυρίου για την ενοποίηση τους. Δεν συνάγεται δε το αντίθετο από το άρθρο 1192 αρ. 1 ΑΚ, που ορίζει ότι σε μεταγραφή υπόκεινται «οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματα δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα», καθόσον η διάταξη αυτή δεν έχει εφαρμογή επί απλής διαιρέσεως, αν αυτό δεν προβλέπεται ειδικώς από το νόμο...» (ΑΠ 1296/2006 ΕλλΔνη 2006, τ. 46, σελ. 1080). «...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 χρησικτησία, έστω και αν αυτή συνεπάγεται τη δημιουργία οικοπέδου μη αρτίου (ΑΠ 982/2007, ΑΠ 894/2001)» (ΑΠ 696/2009, ΝΟΜΟΣ).



## 21. ΜΗ ΑΡΤΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

### ΕΝΝΟΙΑ

«...Στο άρθρο 6 του Γ.Ο.Κ (ν. 1577/1985) ορίζονται τα εξής: "1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής. 2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο: **α)** Όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει το ελάχιστο όριο εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή. **β)** Όταν πρόκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν κατά τον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ. 8/1973, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως εάν μπορεί να εγγραφεί στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5 μ., με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 25 του ν. 1337/1983"...» (ΣΤΕ 3561/2008, ΝΟΜΟΣ).

### ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

«...Κατά μεν την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948, η οποία καταργήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 1 του α.ν. 625/1968 και επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 651/1977, "απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων επαγόμενη την δημιουργία οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή βάθος", κατά δε την παρ. 3 του ίδιου άρθρου "πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, έχουσα αντικείμενον απαγορευμένην κατά τας προηγούμενος παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος..." (ΑΠ 1993/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά μεν την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948 "Περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων", η οποία καταργήθηκε με το άρθρο 3 παρ.1 του α.ν. 625/1968 και τέθηκε και πάλι σε ισχύ με το άρθρο 6 παρ.1 του ν. 651/27-7-1977, "Απαγορεύεται η μεταβίβαση οικοπέδων επαγόμενων την δημιουργίαν οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος, κατά δε την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου 2 "πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγούμενος παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος". Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι η **απαγόρευση κάθε δικαιοπραξίας η οποία άγει στη δημιουργία μη αρτίου οικοπέδου αναφέρεται σε ακάλυπτα οικόπεδα, δηλαδή σε ασκεπείς χώρους που έχουν προορισμό την οικοδόμηση, η μη αρτιότης των οποίων δημιουργείται το πρώτο με την μεταβίβασή τους, όπως όταν από μεγαλύτερης εκτάσεως άρτιο οικόπεδο μεταβιβάζεται ένα τμήμα αυτού που δεν αποτελεί είτε κατά το εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο σε βάθος άρτιο οικόπεδο.** Εξάλλου κατά το αρ. 2 του Ν. 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός) 12. Το γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου. 13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια Οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο", η οποία επαναλαμβάνεται και στο άρθρο 242 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής νομοθεσίας (ΠΔ 14/1999). Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι αν πλείονα συνεχόμενα ακίνητα περιέλθουν στην κυριότητα ενός και του αυτού προσώπου (ή στη συγκυριότητα πολλών)

θεωρούνται ως ενιαίο ακίνητο, χωρίς να ασκεί επιρροή το γεγονός ότι αυτά αποκτήθηκαν σε διαφορετικούς χρόνους και με διαφορετικούς τίτλους και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη δήλωση του κυρίου για την ενοποίησή τους. Δεν συνάγεται δε το αντίθετο από το άρθρο 1192 αρ. 1 ΑΚ, που ορίζει ότι σε μεταγραφή υπόκεινται "οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματα δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα", καθόσον η διάταξη αυτή δεν έχει εφαρμογή επί απλής διαιρέσεως, αν αυτό δεν προβλέπεται ειδικώς από το νόμο (ΑΠ 1296/2006 Δνη 2006.1080, ΑΠ 863/1998 Δνη 1999.93, ΣΤΕ 3047/2002, 908/1997 287/1993, 46/1990, 2469/1982 ΝΟΜΟΣ). Από δε τον συνδυασμό των τελευταίων διατάξεων του ΓΟΚ με τις προαναφερθείσες του ν.δ/τος 690/1948 προκύπτει ότι η τεθείσα από τον τελευταίο νόμο απαγόρευση δεν εκτείνεται και σε δικαιοπραξία η οποία έχει μεν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση μη άρτιου οικοπέδου, πλην όμως συντελείται με μοναδικό σκοπό να συνενωθεί με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο (για καλύτερη αξιοποίηση του τελευταίου) και με την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση αυτή δεν επηρεάζει την αρτιότητα του απομένοντος υπολοίπου οικοπέδου, καθόσον στην περίπτωση αυτή η εν λόγω δικαιοπραξία, με αντικείμενο τη μεταβίβαση κυριότητας μη άρτιου οικοπέδου δεν επάγεται τελικά τη "δημιουργία" μη άρτιου αφού η εν λόγω μεταβίβαση γίνεται με αποκλειστικό σκοπό τη συνένωση και δη με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο (931/1991 και 1/1987 ΓνωμΕισΠρωτΘεσ σε ΣυμβΕπιθ 1987 σελ.369 και 1993 σελ. 1462, Δ. Χριστοφιλόπουλου, Το Δίκαιο της Δόμησης, Τομ. Γ, σελ. 110, Γ. Βασιλείου, Οριζόντια ιδιοκτησία και Κάθετη Συνιδιοκτησία 2003. σελ. 142 επ.)...» (Εφίλων 411/2007, ΝΟΜΟΣ) «...Η διαθήκη, με την οποία γίνεται μεταβίβαση τμήματος οικοπέδου και εξαιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα είναι άκυρη...» (ΑΠ 1572/2007 Γ' Τμ. ΧρΙΔ 2008/Η, σελ. 526) (ΑΠ 1993/2008, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 333/2007 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 715, ΑΠ 981/2007, ΝΟΜΟΣ). **Δεν απαγορεύεται να προσυμφωνηθεί η πώληση μη άρτιου ακινήτου (ΜΠΚαλ 70/2004 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 107). ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΜΗ ΑΡΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ** «...Κατά μεν την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ 690/1948, η οποία καταργήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 1 του α.ν 625/1968 και επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 παρ. 1 του ν. 651/1977 «απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων επαγομένη τη δημιουργία οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή βάθος», κατά δε την παρ. 3 του ιδίου άρθρου, «πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, έχουσα αντικείμενον απαγορευμένην κατά τας προηγούμενας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος». Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι μόνο η δικαιοπραξία με την οποία μεταβιβάζεται οικόπεδο και εξ αιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα είναι άκυρη. Συνεπώς **δεν αποκλείεται από τις διατάξεις αυτές η απόκτηση από τρίτο της κυριότητας τμήματος οικοπέδου με χρησικτησία, έστω και αν αυτή επάγεται τη δημιουργία οικοπέδων μη αρτίων, αφού στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για μεταβίβαση με δικαιοπραξία** (Ολ.ΑΠ 606/1976)...» (ΑΠ Γ' Τμ. 333/2007, ΧρΙΔ Ζ/2007, σελ. 714 επ, ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 2094, ΕλλΔνη 2009, τ. 49, σελ. 816) (...ΑΠ 1740/2005, ΑΠ 172/2004)...» (ΑΠ 1993/2008, ΝΟΜΟΣ).

## 22. ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

«...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 42 του Ν.Δ/τος της 17/7-16/8/1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών (Α' 228) και 24 του ν. 1577/1985 (Α' 210), η τακτοποίηση των οικοπέδων, υπαγορεύεται τόσο από λόγους δημοσίου συμφέροντος όσο και από λόγους αναγόμενους, στην προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας, αποσκοπεί δε στην αρτιοποίηση των μη άρτιων οικοπέδων, αλλά και στον πλήρη κατά το δυνατόν ορθογωνισμό και ευθυγράμμιση των πλευρών τους ώστε να καταστεί

δυνατή η ανέγερση σε αυτά άρτιων οικοδομών. Κατά τη διενέργεια της τακτοποίησης παρέχεται στη Διοίκηση ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο πραγματοποίησής της, και ειδικότερα συγχωρείται η μεταβολή του σχήματος, της θέσης και του μεγέθους των οικοπέδων που τακτοποιούνται, ώστε να γίνεται εφικτή η πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση, σε συνάρτηση προς τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής. Η ουσιαστική δε εκτίμηση των αρμοδίων οργάνων για τον προσφορότερο τρόπο τακτοποίησης δεν είναι ελεγκτή από τον ακυρωτικό δικαστή, ως κρίση τεχνικής φύσης, πρέπει όμως να αιτιολογείται προσηκόντως, με την αναφορά των πραγματικών δεδομένων και των λόγων ενόψει των οποίων κατέστη αναγκαίος ο τρόπος πραγματοποίησης της τακτοποίησης που προκρίθηκε, όταν μάλιστα από την διοικητική διαδικασία είχαν προβληθεί συγκεκριμένοι ισχυρισμοί από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Πάντως δε, **κατά την άσκηση της διακριτικής της εξουσίας, η Διοίκηση δεν μπορεί να επιλέξει λύση, η οποία θα συνεπάγεται την υπέρμετρη επιβάρυνση της ιδιοκτησίας προς όφελος άλλης χωρίς αποχρώντα λόγο** (ΣτΕ 1328/2001, 4053/1999, 4039/1998 κ.ά.) ... στην παρ. 2 του άρθρου 3 του ν.δ/τος 690/1948 (Α' 133), το οποίο ίσχυε κατά το χρόνο εκδόσεως των προσβαλλόμενων πράξεων, ορίζεται ότι «Σε περίπτωση κατά την οποία παράκινται περισσότερα του ενός μη άρτια οικόπεδα, επιτρέπεται αντί για την προσκύρωση μερικών εξ αυτών σε άλλα, με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων άρτιων οικοπέδων, η προσκύρωση να γίνεται με τη συνένωση αυτών με σκοπό τη δημιουργία ενός ή περισσότερων αρτίων οικοπέδων τα οποία παραχωρούνται εξ αδιαιρέτου, κατά ποσοστό ίσο προς το εμβαδόν της έκτασης που ανήκει σε κάθε ιδιοκτήτη των μη αρτίων οικοπέδων. Η συνένωση δεν αποκλείεται και στην περίπτωση μη συγκατάθεσης, για τη δημιουργία κοινών εξ αδιαιρέτου οικοπέδων, ενός ή περισσότερων από τους ιδιοκτήτες των παρακειμένων μη αρτίων οικοπέδων, η οποία εκδηλώνεται εγγράφως μέχρι την έκδοση της οριστικής και ανέκκλητης απόφασης για την πράξη προσκύρωσης...». Κατά τη διάταξη αυτή, **αν η τακτοποίηση με τη δημιουργία δύο νέων άρτιων και οικοδομήσιμων οικοπέδων δεν είναι δυνατή, τότε πρέπει να ακολουθείται η μέθοδος της τακτοποίησης με συνένωση ακινήτων ή προσκύρωση του ενός στο άλλο** (πρβλ. ΣτΕ 2532/2000). Εάν δε, είναι δυνατή η τακτοποίηση με συνένωση πρέπει να προτιμάται, ως συνεπαγόμενη μικρότερη και ισόρροπη επιβάρυνση για τις ιδιοκτησίες, έναντι της προσκύρωσης...» (ΣτΕ 906/2005, ΝΟΜΟΣ) «...Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής και γενικά την εκτέλεση οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων ... απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεστούν τα έργα. 2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλόμενων εν ανάγκη αυτών κατά τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος, έτσι ώστε κάθε ένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται πληρέστερα και στο σκοπό της χρησιμοποίησης αυτού και του συνόλου...στην ίδια πόλη...» και στις διατάξεις του άρθρου 301 (παρ. 1) του ίδιου Κώδικα (κωδικοποίηση των άρθρων 43, 44, 45 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κλπ) ορίζεται ότι: «Κάθε οικόπεδο του οποίου το μετά τη ρυμοτομία υπολειπόμενο τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο από τα άρθρα 243 και 244 ή από τις κείμενες διατάξεις για την περιοχή εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων ... ή παρόλο που από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, δεν έχει όμως την κατάλληλη θέση (στερείται προσώπου σε οδό), η δε τακτοποίησή του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο...». Επίσης, στις διατάξεις του άρθρου 303 (παρ. 2 και 5) του παραπάνω Κώδικα (κωδικοποίηση άρθρου 24 ν. 1577/1985) ορίζεται ότι: «2. **Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το αρθρ. 25 του Ν.**

**1337/1983, αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιοδήποτε τρόπο την τακτοποίηση.....5. Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ή εάν το οικόπεδο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως εκάστοτε ισχύει, εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του ν. 651/1977». Περαιτέρω, στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), όπως, μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 5 (παρ. 8) του νόμου 2052/1992 (ΦΕΚ Α'), αντικαταστάθηκε από το άρθρο 27 (παρ. 1) του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α') και στη συνέχεια τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 (παρ. 4) του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'), ορίζεται ότι: «1. Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν καλύπτουν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση της περιοχής και που έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του ν. 651/1977 ... μπορεί κατ' εξαίρεση να οικοδομηθούν εφόσον: α. Έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5 μ. σε κοινόχρηστο χώρο. β. Μέσα σε αυτά, βάσει του ισχύοντος Σ.Δ. της περιοχής και μετά την αφαίρεση των υποχρεωτικά ακάλυπτων χώρων, εγγράφεται κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50 τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5 μ.... 2. α. Ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων της παραγράφου 1 καθορίζεται με βάση το εμβαδόν της κατά παρέκκλιση αρτιότητας οικοπέδων ή του κανόνα όπου δεν ορίζεται παρέκκλιση, ως εξής: - Για οικόπεδα που υπολείπονται της παραπάνω αρτιότητας σε ποσοστό μέχρι 20%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10% - Για οικόπεδα που υπολείπονται μέχρι 40%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 20%. - Για οικόπεδα που υπολείπονται άνω του 40%, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 30%. β. Η οικοδομική άδεια στα οικόπεδα της παραγράφου 1 χορηγείται μόνο ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στον αριθμό των ορόφων ή στον όγκο και γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου σε περίπτωση που βλάπτεται εμφανώς το περιβάλλον, γ. Η δόμηση στα παραπάνω οικόπεδα γίνεται κατά τα λοιπά σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή». Οι παραπάνω διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), όπως ίσχυαν, μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 5 (παρ. 8) του νόμου 2052/1992 (ΦΕΚ Α'), κρίθηκαν αντισυνταγματικές με την 173/1998 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας, αλλά και μετά την τροποποίησή τους με το άρθρο 27 (παρ. 1) του ν. 2742/ 1999 (ΦΕΚ 207 Α') και στη συνέχεια με το άρθρο 11 (παρ. 4) του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α'), κρίθηκαν αντισυνταγματικές με την 1145/2006 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά της οποίας δεν ασκήθηκε έφεση στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Εξάλλου, στις διατάξεις του άρθρου 251 του αυτού Κώδικα (κωδικοποίηση του άρθρου 10 του ν. 1577/1985 - ΓΟΚ) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι: «1. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου πλάτος δρόμου σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της ... 2. Σε περιπτώσεις πλατειών ή διευρύνσεων λόγω συμβολής οδών με ή χωρίς απότμηση ως πλάτος δρόμου για τον καθορισμό του ύψους της πρόσοψης των κτιρίων στο τμήμα που βλέπει στη διεύρυνση ή την πλατεία θεωρείται το μεγαλύτερο από τα πλάτη των δρόμων που συμβάλλουν, μετρούμενα στο σημείο της συμβολής...». Στις δε διατάξεις του άρθρου 278 (παρ. 2) του ίδιου Κώδικα (κωδικ/ση του άρθρου 33 του ν.δ. 17.7./16.8. 1923)**

ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι: «Εάν ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται για οποιονδήποτε λόγο αδύνατος, η σύνταξη της πράξης (αναλογισμού αποζημίωσης) αναβάλλεται μέχρι να καθοριστούν αυτά...». Τέλος, στις διατάξεις του άρθρου 304 (παρ. 7) του αυτού Κώδικα (κωδικοποίηση του άρθρου 46 του ν.δ. 17/7/16.8.1923) ορίζεται ότι: «Οι δικαστικές αποφάσεις δεν μπορούν να τροποποιούν την πράξη που κυρώθηκε από το νομάρχη ως προς την τακτοποίηση ή προσκύρωση των οικοπέδων, που καθορίστηκε με αυτή. Κάθε τυχόν απαίτηση ιδιοκτήτη ακινήτου, για τα μέχρι την τακτοποίηση ή προσκύρωση όρια αυτού, μετά την κύρωση της τακτοποίησης ή προσκύρωσης μετατρέπεται αυτοδίκαια σε χρηματική απαίτηση» ... από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 300, 301 και 303 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. της 14/27.7.1999 - ΦΕΚ 580 Δ'), που προπαρατέθηκαν, **πριν επιτραπεί οποιαδήποτε εργασία δόμησης σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, εξετάζεται εάν απαιτείται προηγουμένως η τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή (η τακτοποίηση) θα παρεμποδισθεί ή θα δυσχερανθεί από την ανωτέρω εργασία δόμησης (ΣτΕ 2876/2006).** Η ενεργούμενη δε, με βάση τις προπαρατεθείσες διατάξεις, τακτοποίηση των οικοπέδων, υπαγορεύεται από λόγους δημόσιου συμφέροντος και λόγους που αφορούν την προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας, (ΣτΕ 2876/2006, 906/2005, 852/2000, 5239/1996) και **αποσκοπεί στην αρτιοποίηση, και κατά τις πλευρικές διαστάσεις, των οικοπέδων που είναι μεν άρτια κατά το εμβαδόν, αλλά στερούνται των ελαχίστων κατά το νόμο πλευρικών διαστάσεων, καθώς και στη διαμόρφωση των οικοπέδων που είναι μεν καθ' όλα άρτια, αλλά στερούνται της κατάλληλης για την πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση μορφής, με τον πλήρη κατά το δυνατόν ορθογωνισμό τους και την ευθυγράμμιση των πλευρών τους έτσι ώστε να είναι δυνατή η ανέγερση σ' αυτά αρτίων οικοδομών για την αρμονική ανάπτυξη της δεδομένης πόλης, κώμης ή περιοχής (ΣτΕ 3895/1986, 516, 2720, 3630/1987, 3484/1989, 1114/1990, 2963/1999, 852/2000 1328/2001).** Εάν επομένως η Διοίκηση, κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας παραλείπει να εξετάσει τη δυνατότητα να τακτοποιηθούν τα όμορα οικόπεδα, η χορηγηθείσα οικοδομική άδεια είναι ακυρωτέα (ΣτΕ 3700,1999, 4328/1998). Για το λόγο αυτό πριν να εκδοθεί άδεια οικοδομικών εργασιών απαιτείται ειδική και εμπεριστατωμένη έρευνα από την Διοίκηση, όσον αφορά το οικοδομήσιμο, την αρτιότητα και την από άποψη πλευρών, γωνιών, σχήματος, προσώπου στην οδό κτλ. καταλληλότητα όχι μόνο του οικοπέδου στο οποίο αφορά η υπό έκδοση άδεια, αλλά και όλων των ομόρων του οικοπέδων έτσι, ώστε να διαπιστωθούν και να ικανοποιηθούν όλες οι ανάγκες τακτοποιήσεων και προσκυρώσεων που τυχόν αναφύονται πριν ανεγερθούν οικοδομές (ΣτΕ 2723/2001, 3700/1999). Περαιτέρω, για τον προαναφερθέντα σκοπό, απαιτείται να εκδώσει η Διοίκηση εμπεριστατωμένη και αιτιολογημένη πράξη, από την οποία να προκύπτει η διαπίστωση της πραγματικής κατάστασης και η διενέργεια των τακτοποιήσεων ή, άλλως, οι λόγοι για τους οποίους οι τυχόν αναγκαίες τακτοποιήσεις δεν είναι νόμιμες ή πράγματι εφικτές. Εάν κατά την παραπάνω έρευνα διαπιστωθεί ότι η ανοικοδόμηση του οικοπέδου, στο οποίο αφορά η ζητηθείσα οικοδομική άδεια, θα εμποδίσει ή θα δυσχεράνει την τακτοποίηση των ομόρων οικοπέδων, η άδεια δεν μπορεί να χορηγηθεί πριν από την ικανοποίηση, με την ολοκλήρωση της σχετικής διοικητικής διαδικασίας, όλων των διαπιστωθεισών αναγκών τακτοποιήσεων. Αντίθετα, εάν η Διοίκηση διαπιστώσει, αιτιολογώντας κατά τρόπο ειδικό και πλήρη τη σχετική κρίση της, ότι η ανέγερση οικοδομής στο υπό οικοδόμηση οικόπεδο, δεν θα εμποδίσει ούτε θα δυσχεράνει την μελλοντική τακτοποίηση των ομόρων προς αυτό οικοπέδων, χωρεί, εφ' όσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, στη χορήγηση της οικοδομικής άδειας (4328/1998). Περαιτέρω, κατά την ενέργεια της

τακτοποίησης παρέχεται, με τις διατάξεις αυτές, στη Διοίκηση ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο της πραγματοποίησής της, η οποία, όμως, δεν μπορεί να φθάσει μέχρι του σημείου να επιβαρύνει υπέρμετρα μια ιδιοκτησία σε όφελος άλλης, χωρίς αποχρώντα λόγο (ΣΤΕ. 2876/2006, 906/2005, 1328/2001, 852/2000). Εξάλλου, ενόψει των εκτιθεμένων σκοπών, η τακτοποίηση πρέπει να απολήγει στη δημιουργία οικοπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων κατά τον κανόνα, όπως δηλαδή οι όροι αρτιότητας και οικοδόμησης καθορίζονται από τις οικείες διατάξεις, και όχι οικοπέδων άρτιων και οικοδομήσιμων βάσει εξαιρετικών ή κατά παρέκκλιση του κανόνος θεσπιζόμενων διατάξεων (ΣΤΕ 3963/1999). **Δεν επιτρέπεται η μεταβολή τμήματος οικοπέδου το οποίο καταλαμβάνεται από κτίσμα που δεν είναι ετοιμόρροπο και μη επισκευάσιμο και, επομένως, δεν επιτρέπεται ούτε η τακτοποίηση του οικοπέδου αυτού εφόσον θίγεται το οικοδομημένο τμήμα του (ΣΤΕ 2876/2006, 3132/1995, 4070/1989), το κώλυμα, όμως, αυτό αίρεται αν ο ιδιοκτήτης του εν λόγω οικοπέδου δηλώσει ότι αποδέχεται τούτο (ΣΤΕ 2876/2006, 382/1999). Τέλος, η κατά τα άρθρα 300 έως 304 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας ενεργούμενη τακτοποίηση οικοπέδων είναι, κατ' αρχήν, υποχρεωτική όταν σε ένα οικοδομικό τετράγωνο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως υφίσταται οικόπεδο τυφλό, που δεν έχει, δηλαδή, πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου, επιχειρείται δε η ανέγερση οικοδομής σε παρακείμενο οικόπεδο. (ΣΤΕ 2221/2003)...» (ΣΤΕ 1103/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΔΕφΘεσ 339/2008, ΝΟΜΟΣ). «...κατά τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ. 1985 (Ν. 1577/1985) "Δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έστω και κατά το άρθρο 25 του Ν. 1337/1983, αν για οποιοδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιοδήποτε τρόπο την τακτοποίηση...» (ΑΠ 472/2009, ΝΟΜΟΣ).**

#### **ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΟΥ ΣΤΕΡΟΥΝΤΑΙ ΠΡΟΣΩΠΟΥ**

«...Στο άρθρο 303 παρ. 2 του Κ.Β.Π.Ν. (π.δ. 14/27.7.1999, ΦΕΚ 580 Δ' - άρθρ. 24 παρ. 2 Ν. 1577/1985, ΦΕΚ 210 Α') ορίζεται ότι: «Δεν επιτρέπεται η δόμηση, ακόμα και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο ... αν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων και κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας η δόμηση θα παρεμποδίσει ή θα δυσχεράνει με οποιονδήποτε τρόπο την τακτοποίηση». Εξ άλλου στο άρθρο 300 του αυτού Κ.Β.Π.Ν. (άρθρ. 42 Ν.Δ/τος 17.7-16.8.1923, ΦΕΚ 210 Α') ορίζεται ότι: «1. Πριν από την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής και γενικά την εκτέλεση οποιωνδήποτε εγκαταστάσεων ... απαιτείται τακτοποίηση του οικοπέδου στο οποίο θα εκτελεστούν τα έργα. 2. Η τακτοποίηση των οικοπέδων ενεργείται μεταβαλλόμενων εν ανάγκη αυτών κατά τη θέση, το σχήμα και το μέγεθος, έτσι ώστε κάθε ένα από αυτά να αποκτήσει διάταξη που να ανταποκρίνεται πληρέστερα στις ανάγκες και το σκοπό της χρησιμοποίησης αυτού και του συνόλου των οικοδομήσιμων οικοπέδων που βρίσκονται στην ίδια πόλη, κώμη κ.λπ. ή απλώς αυτών που βρίσκονται στην ίδια περιοχή και διέπονται από κοινές διατάξεις. Κατά την τακτοποίηση αυτή αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή των τμημάτων των τακτοποιητέων οικοπέδων που καταλαμβάνονται από οικοδομές ... 3. Με π.δ/τα ρυθμίζονται ο τρόπος, η φύση και η έκταση της τακτοποίησης σε κάθε περίπτωση. Πάντως αρμόδια να κρίνει για την ανάγκη και για τη δυνατότητα της τακτοποίησης καθώς και για την έννοια των οικοδομών που την αποκλείουν, είναι η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, της οποίας οι σχετικές αποφάσεις υπόκεινται στην έγκριση του οικείου νομάρχη, ο οποίος μπορεί να τις αναθεωρεί». Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, πριν επιτραπεί οιαδήποτε εργασία δομήσεως σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, εξετάζεται εάν απαιτείται προηγουμένως η τακτοποίηση των γειτονικών του οικοπέδων, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή (η τακτοποίηση) θα

παρεμποδισθή ή θα δυσχερανθή από την ανωτέρω εργασία δομήσεως. Εξ άλλου, η τακτοποίηση των οικοπέδων, υπαγορευόμενη από λόγους δημόσιου συμφέροντος και λόγους που αφορούν την προστασία της ακίνητης ιδιοκτησίας, αποβλέπει στην αρτιοποίηση και από άποψη πλευρικών διαστάσεων των οικοπέδων που είναι άρτια κατά το εμβαδόν, καθώς και στη διαμόρφωση των οικοπέδων που είναι από κάθε άποψη άρτια αλλά δεν έχουν την κατάλληλη για την πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση μορφή, ώστε να καταστούν, κατά το δυνατό, ορθογώνια και να μπορούν ν' ανεγερθούν σε αυτά άρτιες οικοδομές. Περαιτέρω, κατά την ενέργεια της τακτοποίησης παρέχεται, με τις διατάξεις αυτές, στη Διοίκηση ευρεία διακριτική ευχέρεια ως προς τον τρόπο της πραγματοποίησής της και, ειδικότερα, συγχωρείται η μεταβολή του σχήματος, της θέσης και του μεγέθους των οικοπέδων που τακτοποιούνται, ώστε να γίνεται εφικτή η πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση, σε συνάρτηση προς τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής. Η ουσιαστική δε εκτίμηση των αρμοδίων οργάνων ως προς τον πιο πρόσφορο τρόπο τακτοποίησης δεν μπορεί να ελεγχθεί από τον ακυρωτικό δικαστή, ως κρίση τεχνικής φύσης. Κατά συνέπεια, πρέπει η Διοίκηση να επιδιώκει κατά την τακτοποίηση, καταρχήν, την ανταλλαγή τμημάτων οικοπέδων ίσου μεγέθους και αξίας, εκτός εάν τεχνικοί λόγοι που συνδέονται προς την ανάγκη να αποκτήσουν τα υπό τακτοποίηση οικόπεδα το πιο κατάλληλο σχήμα ή τις ελάχιστες, κατά το νόμο, πλευρικές διαστάσεις ή προς τις γενικότερες συνθήκες της τακτοποίησης, επιβάλλουν άνιση μεταξύ τους μεταχείριση. Στην περίπτωση όμως αυτή η σχετική κρίση πρέπει να αιτιολογείται, να αναφέρονται δηλαδή τα δεδομένα και οι λόγοι, ενόψει των οποίων θεωρήθηκε αναγκαίος ο τρόπος πραγματοποίησης της τακτοποίησης που προκρίθηκε, όταν μάλιστα, κατά τη διοικητική διαδικασία, είχαν προβληθεί σαφείς και συγκεκριμένες αμφισβητήσεις από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Και πάντως η διακριτική εξουσία της Διοίκησης δεν μπορεί να φθάσει μέχρι του σημείου να επιβαρύνει υπέρμετρα μια ιδιοκτησία σε όφελος άλλης, χωρίς αποχρώντα λόγο (Σ.Ε. 516/1987, 2883/1989, 3484/1989, 1098, 1271/1991, 5396/1995, 4053/1999 κ.ά.). Τέλος δεν επιτρέπεται η μεταβολή τμήματος οικοπέδου το οποίο καταλαμβάνεται από κτίσμα που δεν είναι ετοιμόρροπο και μη επισκευάσιμο και, επομένως, δεν επιτρέπεται ούτε η τακτοποίηση του οικοπέδου αυτού εφ' όσον θίγεται το οικοδομημένο τμήμα του (ΣτΕ 4070/1989), το κώλυμα όμως αυτό αίρεται αν ο ιδιοκτήτης του εν λόγω οικοπέδου δηλώσει ότι αποδέχεται τούτο (ΣτΕ 3872/1989) ... περαιτέρω, με την παρ. 5 του ανωτέρω άρθρ. 303 του Κ.Β.Π.Ν., όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρ. 21 του Ν. 2831/ 2000 (ΦΕΚ 140 Α'), ορίζεται ότι: «Οικόπεδο άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν, το οποίο δεν έχει το κατά παρέκκλιση ελάχιστο πρόσωπο, εάν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί κατά τρόπο ώστε να αποκτήσει το κατά κανόνα πρόσωπο, θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εφόσον με την τακτοποίηση αποκτήσει το κατά παρέκκλιση πρόσωπο ... εκτός εάν η παραπάνω έλλειψη οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιοπαρόχους τους με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου μετά την ισχύ του Ν. 651/1977 ... Εξ άλλου στην παρ. 6 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι: «Τμήματα οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχονται εν όλω ή εν μέρει τακτοποίηση αφαιρούνται αναγκαστικά και προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα. Η προσκύρωση αυτή γίνεται μόνο αν τα γειτονικά οικόπεδα έχουν το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν και η προσκύρωση είναι απόλυτα απαραίτητη για να αποκτήσουν το ισχύον ελάχιστο πρόσωπο κατά τον κανόνα ή, σε περίπτωση που αυτό είναι αδύνατο, κατά παρέκκλιση». Με την πρώτη από τις διατάξεις αυτές επιτρέπεται κατ' αρχήν, υπό τους όρους των διατάξεων που παρατίθενται ανωτέρω, η τακτοποίηση οικοπέδων που στερούνται του απαραίτητου προσώπου, προκειμένου να αποκτήσουν τούτο, ακόμα και αν η έλλειψή τους αυτή οφείλεται σε υπαίτια κατάτμηση που έγινε πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 651/1977. Με τη δεύτερη από τις παραπάνω διατάξεις προβλέπεται, για τον ίδιο σκοπό, η προσκύρωση, στα ανωτέρω μειονεκτικά οικόπεδα, τμημάτων άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου, χωρίς να αίρεται η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητά του, τα οποία παρέμειναν σε αυτό ύστερα από τακτοποίηση, διότι δεν κατέστη δυνατόν να

ανταλλαγούν κατά την τακτοποίηση αυτή που έγινε προς όφελός του (λ.χ. για τον πληρέστερο ορθογωνισμό του) σύμφωνα πάντοτε με τους όρους των διατάξεων που παρατίθενται ανωτέρω. Τούτων δε έπεται, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην τέταρτη σκέψη, ότι για να τακτοποιηθούν οικοπέδα που δεν είναι άρτια, διότι στερούνται του απαραίτητου προσώπου συνεπεία υπαίτιας κατατμήσεως πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 651/1977, με την προσκύρωση σε αυτά τμημάτων αρτίου και οικοδομήσιμου οικοπέδου, απαιτείται αφενός μεν να συντρέχουν οι προϋποθέσεις τακτοποίησης που προβλέπονται από τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρ. 300 του Κ.Β.Π.Ν., αφ' ετέρου δε τα προς προσκύρωση τμήματα του αρτίου και οικοδομήσιμου οικοπέδου να έχουν απομείνει ύστερα από τακτοποίηση αυτού τούτου του αρτίου και οικοδομήσιμου οικοπέδου με άλλο ή άλλα οικοπέδα...» (ΣΤΕ 2876/2006, ΝΟΜΟΣ).

## 23. ΜΕΣΟΤΟΙΧΟΣ

**«...Ο μεσότοιχος είναι ειδικός τύπος συγκυριότητας, εφαρμοζόμενος μόνο επί κοινού διαχωριστικού τοίχου.** Τα της μεσοτοιχίας αρχικά ρύθμιζε το έχον ισχύ νόμου διάταγμα της 9/21 Απριλίου 1836 “περί εκτελέσεως του σχεδίου πόλεως Αθηνών”, το οποίο επεκτάθηκε με το β.δ της 5.6.1842 και στις λοιπές πόλεις της Ελλάδας. Στη συνέχεια τα περί μεσοτοιχίου ρυθμίστηκαν από το π.δ της 3/22.4.1929, το οποίο ορίζει ότι μεσότοιχος ή κοινός τοίχος ή διαχωριστικός τοίχος καλείται ο τοίχος ο ανεγειρόμενος επί του κοινού ορίου των δύο όμορων ιδιοκτησιών και ο οποίος καταλαμβάνει μέρος κάθε μιας από αυτές. Τα μεταξύ των ιδιοκτησιών διαχωριστικά περιφράγματα τοποθετούνται εξ ημισείας επί αμφοτέρων των συνορευουσών ιδιοκτησιών. Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι η επί του μεσοτοιχίου έννομη σχέση κατ' ακρίβεια δεν είναι η εκ της συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου, αλλά η κυριότητα καθενός των ομόρων επί του μεσοτοιχίου χωρίζεται με νοητή γραμμή διαμέσου του τοίχου η οποία αποτελεί το όριο των όμορων ιδιοκτησιών (ΕφΑθ 480/2001 ΕλλΔνη 43.497, Τούση, ΕμπρΔ, σελ. 588 επ. όπου και παραπομπές στη νομολογία). Περαιτέρω, από τις διατάξεις του άρθρου 26 παρ. 9 του ν.δ 8/1973 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», η ισχύς του οποίου παρατάθηκε και μετά την κατάργηση του εν λόγω διατάγματος (άρθρο 31 παρ. 1 ν. 1577/1985 και 296/88/1987 και 233/1988 αποφ. Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ), και των άρθρων 10 παρ. 9-10 και 36 παρ. 2 του «Κτιριοδομικού Κανονισμού» (υπ' αριθ. 3046/304/1989 απόφ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε), και των άρθρων 10 παρ. 9 – 10 και 36 παρ. 2 του «Κτιριοδομικού Κανονισμού» (υπ' αριθ. 3046/304/1989 απόφ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 26 ν. 1577/1985 και αντικαταστάθηκε με την 49977/3068/1989 όμοια), προκύπτει ότι σε μεσότοιχους ή σε εξωτερικούς τοίχους κτιρίου που ανεγείρονται σε επαφή με το κοινό όριο ιδιοκτησιών απαγορεύεται η διάνοιξη ανοιγμάτων και ότι τέτοια ανοίγματα που προϋπήρχαν του ν.δ 8/1973 δεν κλείνονται με πράξη της διοίκησης, αλλά ύστερα από δικαστική απόφαση η οποία εκτελείται κατά τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας. Οι παραπάνω διατάξεις περιέχουν κανόνα γειτονικού δικαίου, ο οποίος εισάγει έμμεσο και γενικό περιορισμό της κυριότητας του γείτονα, χωρίς πάντως να την επιβαρύνει με εμπράγματα υπέρ τρίτου δικαιώματα (νόμιμες δουλείες), παρέχουν δε στον κύριο του ακινήτου που έχει κοινό όριο με κτίσμα, στον τοίχο του οποίου υπάρχουν ανοίγματα, ενοχικό δικαίωμα να αξιώσει το κλείσιμο των ανοιγμάτων αυτών (ΑΠ 36/1994 ΕΕΝ 1995.23, ΑΠ 570/1993 ΕλλΔνη 35.1359, ΕφΑθ 6157/2001 ΕλλΔνη 44.196, ΕφΑθ 9300/1998 ΕλλΔνη 40.1187). Από τα παραπάνω παρέπεται ότι η αγωγή που παρέχουν οι εν λόγω διατάξεις, απευθυνόμενη ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου, καθόσον είναι ανεπίδεκτη χρηματικής αποτίμησης (ΕφΑθ 4128/2001 ΕλλΔνη 44.852), έχει ενοχικό και όχι εμπράγματο χαρακτήρα και διαφέρει συνεπώς της αρνητικής αγωγής κατά τούτο, αλλά και διότι δεν προϋποθέτει διαταρακτικές ενέργειες στο ακίνητο του ενάγοντος, αλλά θεμελιώνεται στο γεγονός και μόνο της



ύπαρξης των υπόψη ανοιγμάτων, στρέφεται δε κατά του εκάστοτε ιδιοκτήτη του ομόρου ακινήτου, ανεξάρτητα αν είναι αυτός που δημιούργησε τα ανοίγματα, το δε αίτημά της περιορίζεται στο κλείσιμο μόνο των ανοιγμάτων, και όχι στην παράλειψη μελλοντικής διατάραξης (ΕφΑθ 6157/2001 ό.π., ΕφΑθ 6153/1994 ΕλλΔνη 37.1148, ΕφΑθ 9300/1998 ό.π.)...» (ΠΠΧανίων 79/2006, Εφετειακή Νομολογία Κρήτης, ΝΟΜΟΣ). «...η μεσοτοιχία παράγεται είτε με συμφωνία των κυρίων των δύο γειτονικών ακινήτων, οι οποίοι παρέχουν από κοινού το απαιτούμενο για την ανέγερση του τοίχους έδαφος είτε με κληρονομία, κληροδοσία ή κάποια άλλη νομότυπη πράξη μεταβίβασης δικαιώματος μεσοτοιχίας είτε τέλος όταν ο τοίχος που διαχωρίζει τα δύο όμορα ακίνητα έχει κτισθεί επί κοινού εδάφους των ακινήτων αυτών, απαιτείται δε για τη δημιουργία της στο οικόπεδο επί του οποίου έχει κτισθεί ο τοίχος να έχει διατεθεί και από τους δύο ιδιοκτήτες. Στην περίπτωση όμως που ο τοίχος έχει κτισθεί σε επαφή με το κοινό όριο των ιδιοκτησιών επί εδάφους όμως εξ ολοκλήρου της μιας ή της άλλης απ' αυτές τότε δεν πρόκειται περί μεσοτοιχίου αλλά τοίχου ανήκοντος αποκλειστικά στον κύριο του εδάφους, ο οποίος έχει και το δικαίωμα της αποκλειστικής του χρήσης, αφού το δικαίωμα της σύγχρησης είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με την κυριότητα και δεν μπορεί να γίνει αντικείμενο χωριστής διάθεσης, εκτός αν με εμπράγματα σύμβαση σύστασης πραγματικής δουλείας ο κύριος παραχωρήσει δικαίωμα χρήσης και στο γείτονα (βλ. ΑΠ 1299/00 Δνη 43-140, 1029/02 και 1350/05 ΤΝΠ-ΔΣΑ, 579/74 Αρχ.Ν. ΚΣΤ-55, ΕφΠατρ. 412/96 ΑχΝομ. 1977-123, Ειρ.Πυργ. 98/73 Δ/νη 1973-625, ΕιρΠολιχ. 5/1988 ΑρχΝ 1988 – 419, ΕιρΣαμ. 24/2002 ΤΝΠ-ΝΟΜΟΣ, Γεωργιάδη – Σταθόπουλου Ερμ.ΑΚ αρθ. 1021 αριθ. 1,2,4,5 και 1022 αριθ. 6,10, Τούση, Εμπράγματον δίκαιον, έκδ. 1954, σ. 484 επ., Παπαχρήστου, Εμπράγματον Δίκαιον, έκδ. 1985, σελ. 224). Και ο τελευταίος αυτός τοίχος αποκτά τον χαρακτήρα του μεσότοιχου κατόπιν σχετικής συμφωνίας μεταξύ των κυρίων των ομόρων ιδιοκτησιών, η οποία από το έτος 1955, κατά το οποίο περιορίστηκαν οι τρόποι συστάσεως μεσοτοιχίας (άρθρ. 50 παρ. 7 εδ. 1 του β.δ. της 9.8/30.9.1955) και μετά πρέπει να περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ενώ μέχρι το ίδιο έτος (1955) δικαίωμα μεσοτοιχίας επί του ίδιου τοίχου μπορούσε να αποκτηθεί και με την χρησικτησία εάν γινόταν χρησιμοποίηση του τοίχου ως μεσοτοιχίου με διάνοια κυρίου και εφόσον συνέτρεχαν και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της χρησικτησίας (βλ. άρθρ. 50 παρ. 1 εδ. β και 7 του β.δ της 9.8/30.9.55, ΑΠ 625/73 ΝοΒ 22-23, ΕφΠατρ. 412/96 ΑχΝομ. 1977-123, ΕιρΛιβ. 2/84 ΑρχΝ ΚΕ – 527, ΕιρΠολιχ. 5/88 ΑρχΝ 1988 – 419, ΕιρΣαμ. 24/2002 ΤΝΠ-ΝΟΜΟΣ). Ο τοίχος που κατά τους προαναφερόμενους τρόπους αποκτά την ιδιότητα του μεσότοιχου αποτελεί διαχώρισμα συνεχόμενων ακινήτων υπό την έννοια που προσδίδει σ' αυτό ο ΑΚ (άρθρ. 1921 και 1022 ΑΚ), λογίζεται δηλαδή ως προς τη χρήση κοινό πράγμα εξ αδιαιρέτου και μάλιστα αυθύπαρκτο χρησιμεύον ως παράρτημα των οικοδομών τις οποίες διαχωρίζει και παρέχον το δικαίωμα στον καθένα από τους κυρίους των ομόρων ιδιοκτησιών να χρησιμοποιήσει αυτόν ολόκληρο ανάλογα με τον προορισμό του υπό τον μόνο περιορισμό να μην παρεμποδίζει τη χρήση του γείτονα ενώ η επ' αυτού κυριότητα δεν ανήκει εξ αδιαιρέτου στους ομόρους ιδιοκτήτες αλλά στον καθένα απ' αυτούς ανήκει το ξεχωριστό τμήμα του που αντιστοιχεί στο έδαφος του οποίου είναι κύριος. Αποτελεί δηλαδή η μεσοτοιχία ειδικό τύπο συνιδιοκτησίας κατά τον οποίο οι όμοροι ιδιοκτήτες παρά την κοινή χρήση δεν είναι ακριβώς συγκύριοι του μεσότοιχου αλλά κύριοι του τμήματός του που περιέχεται στο ακίνητο του καθενός απ' αυτούς, προστατευόμενοι σε περίπτωση προσβολής των δικαιωμάτων τους επί του μεσότοιχου ως συννομείς με τα μέσα περί προστασίας της νομής (αγωγή αποβολής ή ασφαλιστικά μέτρα) και της κυριότητας (ΑΠ 1350/2005 ΤΝΠ-ΝΟΜΟΣ, ΕιρΛιβ. 2/84, ΕιρΣαμ. 24/2002 ό.π., Τούση ό.π Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, Αστικός Κώδιξ, τόμος V, έκδ. 1985, σελ. 295)...» (ΕιρΠατρών 284/2008, ΝΟΜΟΣ). «...μόνοι νομιμοποιούμενοι ως διάδικοι είναι οι κύριοι γειτονικών ακινήτων. (Οι σχετικές διατάξεις) περιέχουν κανόνα γειτονικού δικαίου, αφού εισάγουν περιορισμό της κυριότητας του γείτονα χωρίς επιβάρυνση της ιδιοκτησίας του με εμπράγματα υπέρ τρίτου δικαιώματα και

παρέχουν στον κύριο του γειτονικού ακινήτου το δικαίωμα να απαιτήσει να κλείσουν τα ανοίγματα. Το δικαίωμα αυτό συνίσταται στην αξίωση κατά του εκάστοτε ιδιοκτήτη στον οποίο και επιβάλλεται η υποχρέωση να προβεί στο κλείσιμο κενού λόγω ανοιγμάτων. Θεμελιώνει, δηλαδή, η καθεμιά από τις παραπάνω διατάξεις αγωγή ενοχικού χαρακτήρα, η οποία διαφέρει από την αρνητική αγωγή του άρθρου 1108 ΑΚ ως προς την ιστορική βάση, τη νομιμοποίηση και το αίτημα, γιατί, ενώ η τελευταία προϋποθέτει επενέργεια στο ακίνητο του ενάγοντος διαταρακτική της κυριότητάς του, απευθύνεται εναντίον εκείνου από τον οποίο προήλθε η διατάραξη (προσβολή), ανεξάρτητα εάν αυτός συνδέεται με συγκεκριμένο ακίνητο ως κύριος, νομέας ή επικαρπωτής κ.λπ και έχει ως αίτημα την άρση της προσβολής και την παράλειψή της στο μέλλον. Η από τον ΓΟΚ ή το άρθρο 10 παρ. 9 και 10 της πιο πάνω υπουργικής απόφασης αυτοτελής ενοχική αγωγή στηρίζεται απλώς και μόνο στο γεγονός της ύπαρξης ανοιγμάτων στο μεσότοιχο ή στον τοίχο του οικοδομήματος που εφάπτεται στο όριο γειτονικού ακινήτου, έστω και αν καμία βλαπτική ενέργεια (διατάραξη) δεν προκαλείται από τα ανοίγματα αυτά στην ιδιοκτησία του ενάγοντος – γείτονος, στρέφεται κατά του εκάστοτε κυρίου του παραπάνω οικοδομήματος, αδιαφόρως αν είναι εκείνος που κατασκεύασε τα ανοίγματα και το αίτημά της περιορίζεται μόνο στο κλείσιμο των εν λόγω ανοιγμάτων...» (ΑΠ 399/2006 ΝΟΜΟΣ). «...από τις διατάξεις των άρθρων 2 αριθμοί 14 και 19, 9 παρ. 1 και 3, 25 του ΓΟΚ 1985 (Ν. 1577/85), 10 της υπ' αριθμ. 3046/304/30.1.1989 υπουργικής αποφάσεως «Κτιριοδομικός Κανονισμός» όπως τροποποιήθηκε με την ΥΑ 49977/ 3068/89, που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 26 του παραπάνω ΓΟΚ, προκύπτουν τα εξής: **α)** από την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ (18.12.85) το κτίριο τοποθετείται εντός των ορίων του οικοπέδου, για κάθε δε κτίριο που κατασκευάζεται μέχρι το όριο του οικοπέδου πρέπει να κατασκευάζεται και ξεχωριστός εξωτερικός τοίχος, εντός του ορίου του οικοπέδου που έχει τοποθετηθεί το κτίριο, **β)** απαγορεύεται η κατασκευή μεσοτοιχών στα κτίρια, μεσότοιχοι δε που είχαν κατασκευασθεί μέχρι 30.9.55 κατεδαφίζονται με την συγκατάθεση των ιδιοκτητών των κτιρίων, τέτοιοι δε μεσότοιχοι που δεν κατεδαφίζονται ενσωματώνονται στα παρακείμενα κτίρια, κατά το μέτρο επιφανείας που αναλογούν σ' αυτά και δεν επιτρέπεται επ' αυτών η μεταβίβαση φορτίων. Από τις διατάξεις αυτές του ΓΟΚ που είναι δημοσίας τάξεως προκύπτει ότι μετά τον ΓΟΚ του έτους 1985 δεν επιτρέπεται η κατασκευή μεσοτοιχίου στο κοινό όριο ούτε με συμφωνία των ιδιοκτητών των ομόρων ακινήτων, διότι έτσι συνιστάται παρανόμως πραγματική δουλεία υπέρ του δεσπόζοντος ακινήτου και εις βάρος του βεβαρυσμένου, η οποία όμως δουλεία καταργήθηκε με τον ΓΟΚ του έτους 1985 (ΑΠ 28/03 Ελλ.Δ. 44.442, ΑΠ 204/01 Ελλ.Δ. 42.693)...» (ΕφΠατρών 1004/2003 ΑχΝομ 2003, σελ. 140).

#### **24. ΕΝΝΟΙΑ ΔΑΣΟΥΣ / ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ - ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ - ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ**

«...Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 του β.δ. της 17-11/1-12-1836 “περί ιδιωτικών δασών”, σε συνδυασμό προς εκείνες των άρθρων 2 και 3 του ίδιου διατάγματος, αναγνωρίσθηκε η κυριότητα του Δημοσίου επί των εκτάσεων που αποτελούσαν δάση, εκτός από εκείνες, οι οποίες, πριν από την έναρξη του απελευθερωτικού αγώνα, ανήκαν σε ιδιώτες και των οποίων οι τίτλοι ιδιοκτησίας θα αναγνωρίζονταν από το Υπουργείο Οικονομικών, στο οποίο θα έπρεπε να υποβληθούν μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση του ανωτέρω διατάγματος, που έχει ισχύ νόμου. Έτσι με τις προαναφερόμενες διατάξεις θεσπίστηκε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου μαχητό τεκμήριο κυριότητας επί των δασών, που υπήρχαν στα όρια του Ελληνικού Κράτους κατά τον χρόνο ισχύος του ανωτέρω διατάγματος, εφόσον δεν αναγνωρίσθηκε η κυριότητα ιδιώτη κατά τη διαδικασία του ίδιου δ/τος. Προϋπόθεση όμως του τεκμηρίου τούτου είναι η ύπαρξη δάσους κατά το χρόνο ισχύος του διατάγματος. Δάσος, κατά την έννοια των

προαναφερόμενων διατάξεων, θεωρείται κάθε έκταση εδάφους, η οποία καλύπτεται ολικά ή μερικά από άγρια ξυλώδη φυτά οποιωνδήποτε διαστάσεων και ηλικίας, τα οποία προορίζονται για την παραγωγή ξυλείας ή και άλλων προϊόντων, σύμφωνα με τον ορισμό του δάσους που περιέχεται στη διάταξη του άρθρου 1 του ν. ΛΧΝ'/1988 "περί διακρίσεως και οριοθεσίας των δασών", η οποία περιλήφθηκε ως άρθρο 57 στο ν. 3077/1924 "περί δασικού κώδικος" και βασικά δεν διαφέρει από τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 1 και 2 του ν. 998/1979. Ειδικότερα κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 998/1979 "ως **δάσος** νοείται πάσα έκτασις της επιφάνειας του εδάφους, η οποία καλύπτεται εν όλω ή σποραδικώς υπό αγρίων ξυλωδών φυτών οιασδήποτε διαστάσεων και ηλικίας, αποτελούντων ως εκ της μεταξύ των αποστάσεως και αλληλεπιδράσεως οργανικήν ενότητα και η οποία δύναται να προσφέρη προϊόντα εκ των άνω φυτών εξαγόμενα, ή να εξυπηρετήση την διαβίωσιν του ανθρώπου εντός του φυσικού περιβάλλοντος" (άρθρο 3 παρ. 1) και ως "**δασική έκτασις** νοείται πάσα έκτασις της επιφάνειας του εδάφους, καλυπτομένη υπό αραιάς ή πενιχράς, υψηλής ή θαμνώδους ξυλώδους βλάστησεως, οιασδήποτε διαπλάσεως και δυναμένη να εξυπηρετήση μίαν ή περισσοτέρας των εν τη προηγούμενη παραγράφω λειτουργιών" (άρθρο 3 παρ. 2). Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι **το δάσος είναι οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό επί της επιφάνειας του εδάφους, τα οποία μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα πανίδα και χλωρίδα αποτελούν, δια της αμοιβαίας αλληλεξαρτήσεως και αλληλεπιδράσεώς τους ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει και όταν στο ανωτέρω η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης είναι αραιά. Κρίσιμη επομένως, για την έννοια του δάσους και της δασικής έκτασης είναι η οργανική ενότητα της δασικής (δενδρώδους ή θαμνώδους) βλάστησης η οποία με τη συνύπαρξη της όλης δασογενούς χλωρίδας και πανίδας προσδίδει μόνη σ' αυτό την ιδιαίτερη ταυτότητα ως δασικού οικοσυστήματος (ΑΕΔ 27/1999).** Περαιτέρω, από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει ότι στην έννοια του δάσους ή της δασικής έκτασης περιλαμβάνονται και οι εντός αυτών, οποιασδήποτε φύσεως, ασκεπείς εκτάσεις χορτολιβαδικές ή μη, βραχώδεις εκτάσεις και γενικά ακάλυπτοι χώροι, καθώς και οι πάνω από τα δάση ή τις δασικές εκτάσεις ασκεπείς κορυφές ή αλπικές ζώνες των βουνών και οι άβατες κλιτύες αυτών. Δεν ασκεί δε επιρροή στο πραγματικό γεγονός της δασικής μορφής του ακινήτου το ότι ορισμένα τμήματα αυτού κατά καιρούς εμφανίζονται χωρίς δασική βλάστηση. Τέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις του προϊσχύσαντος β.ρ.δ. ν. 8 παρ. 1 Κ (7.39), ν. 9 παρ. 1 Πανδ. (50-14), ν. 2 παρ. 20 Πανδ. (41-4) ν. 6 Πανδ. (44.3), ν. 767 παρ. 1 Πανδ. (18.1) και ν. 7 παρ. 3 Πανδ. (23.3), που έχουν εφαρμογή κατά το άρθρο 51 ΕισΝΑΚ, για τον πριν από την έναρξη της ισχύος του ΑΚ χρόνο για την κτήση κυριότητας επί ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται τριακονταετής νομή και καλή πίστη και ο καθολικός ή ο ειδικός διάδοχος μπορεί να συνυπολογίσει στον δικό του χρόνο και τον χρόνο των δικαιοπαρόχων του. Το ίδιο συμβαίνει κατά τις αντίστοιχες προς το άρθρο 271 ΑΚ διατάξεις ν. 7 παρ. 2, 8 παρ. 1 Κωδ (7.39) και επί παραγραφής εμπράγματος αξίωσης. Από τον συνδυασμό των διατάξεων αυτών προς εκείνες των άρθρων 18 και 21 του ν. της 21-6/3-7-1837 "περί διακρίσεως κτημάτων" (άρθρο 51 ΕισΝΑΚ) συνάγεται ότι έκτακτη χρησικτησία χωρεί με τις ανωτέρω προϋποθέσεις και επί δημοσίων κτημάτων, όπως είναι και τα εθνικά δάση. Προς τούτο όμως έπρεπε η τριακονταετής νομή να είχε συμπληρωθεί μέχρι και την 11-9-1915, διότι μεταγενέστερα δεν ήταν δυνατή χρησικτησία στα κτήματα αυτά, όπως προκύπτει από τις διατάξεις αφενός του ν. ΔΞΗ'/1912 και των διαταγμάτων "περί δικαιοστασίου" που εκδόθηκαν με βάση αυτόν και αφ' ετέρου του άρθρου 21 του ν.δ. της 22-4/15-5-1926 "περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης", με τις οποίες έχει ανασταλεί κάθε παραγραφή ή δικαστική προθεσμία σε αστικές διαφορές και απαγορεύθηκε εφεξής οποιαδήποτε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα κτήματά του άρα και η χρησικτησία τρίτων πάνω σ' αυτά (ΟΛΑΠ 75/1987). Η απαγόρευση αυτή επαναλήφθηκε και από τις διατάξεις των άρθρων 2

και 4 του α.ν. 1539/1938 “περί προστασίας δημόσιων κτημάτων”, με τις οποίες ορίζεται ότι επί των δημοσίων δασών θεωρείται νομέας το Δημόσιο έστω και αν ουδεμία πράξη νομής ενήργησε επ’ αυτών και ότι τα επί των ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου δεν υπόκεινται σε καμία παραγραφή...» (ΑΠ 1906/2006 ΧρΙΔ 2007/Ζ, σελ. 325, ΑρχΝομ 2008, σελ 25, ΕΕΝ 2008 τ. 75, σελ. 495).

## **25. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ**

«...Εν όψει των διατάξεων των άρθρων 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 και 4 του ισχύοντος Συντάγματος για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και του αμετάβλητου της μορφής και του χαρακτήρα των δασών και των δασικών εκτάσεων, δημοσίων ή ιδιωτικών, ανατίθενται στους μεταγραφοφύλακες (όπως και στους συμβολαιογράφους) πρόσθετες τυπικές υποχρεώσεις για να μην επέρχονται κατά τις μεταβιβάσεις ανεπίτρεπτες και ποινικά αξιόλογες καταπατήσεις δημοσίων δασών, δασικών εκτάσεων με εικονικές ή απατηλές μεταβιβάσεις ανύπαρκτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, στις οποίες δεν συμμετείχε το δημόσιο (άρθρο 280 παρ. 1 του ΝΔ 86/1969, όπως ισχύει εν προκειμένω μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 13 του ΝΔ 996/1971) ή ανεπίτρεπτες κατατμήσεις ιδιωτικών δασικών εκτάσεων ερήμην του Δημοσίου. Οι υποχρεώσεις αυτές καθιερώνονται με τις διατάξεις των άρθρων 60 παρ. 1 και 280 παρ. 3 του δασικού κώδικα (ΝΔ 86/1969) και 72 παρ. 1 έως και 6 του Ν. 998/1979, και έχουν ως αναγκαία προϋπόθεση την ιδιότητα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ως δάσους ή δασικής έκτασης, όπως αυτή οριοθετείται εν προκειμένω από τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 1 του Ν. 998/1978, όπως ίσχυε προ της τροποποίησής της με το άρθρο 1 του Νόμου 3208/2003 που ισχύει από 24-12-2003 (Φ.Ε.Κ Α' αριθ. 303/24-12-2003 και άρθρο 24 του Νόμου). Ειδικότερα, με το άρθρο 60 παρ. 1 του δασικού Κώδικα (ν.δ 86/1969), απαγορεύεται η κατάτμηση δασικής ιδιοκτησίας, είτε με διανομή μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων, είτε με πώληση, είτε με οποιαδήποτε άλλη πράξη, χωρίς προηγούμενη άδεια του Υπουργού Γεωργίας, με συνέπεια την απόλυτη ακυρότητα της σχετικής δικαιοπραξίας. Από τη διάταξη αυτή σαφώς προκύπτει ότι είναι άκυρη χωρίς προηγούμενη άδεια του Υπουργού Γεωργίας, κάθε πράξη από την οποία επέρχεται κατάτμηση δασικής έκτασης (ΑΠ 314/1992). Από τη διάταξη αυτή, σαφώς συνάγεται ότι η θεσπιζόμενη απαγόρευση αφορά την κατάτμηση με δικαιοπραξία δασικής ιδιοκτησίας, και δεν εκτείνεται και στην κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία σε τμήμα δάσους, αφού κατά το άρθρο 1045 του Α.Κ αναγκαίος για την έκτακτη χρησικτησία όρος είναι η επί εικοσαετία διάνοια κυρίου νομή του πράγματος, ανεξάρτητα από το εάν η νομή αποκτήθηκε με έγκυρη ή άκυρη δικαιοπραξία ή και χωρίς αυτή (Ολ.Α.Π. 606/1976, Α.Π. 330/2002). Περαιτέρω, κατά τις διατάξεις των παρ.1 έως και 7 του άρθρου 72 του Ν. 998/1979 επί των ιδιωτικών δασών και των δασικών εκτάσεων πέραν των πενήντα στρεμμάτων, των οποίων οι ιδιοκτήτες επιθυμούν τη μεταβίβαση προς τρίτους με πώληση, το Δημόσιο έχει δικαίωμα προτίμησης με ίσους όρους για την αγορά τους. Από τις διατάξεις αυτές, η παράβαση των οποίων συνεπάγεται ακυρωσία της μεταβίβασης, συνδυαζόμενες και προς τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 1 στοιχ. ε' στ' και 2 παρ. 4, 5 του π.δ. 137/1981, που έχει εκδοθεί βάσει εξουσιοδότησης από την παρ. 7 του άρθ. 72 του Ν. 998/1979, προκύπτει ότι η προαναφερθείσα υποχρέωση του ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη ιδιωτικού δάσους ή δασικής έκτασης για γνωστοποίηση στο Δημόσιο της πρόθεσής του πώλησης σε τρίτο, προϋποθέτει μεταβιβαζόμενη έκταση πέραν των πενήντα στρεμμάτων, αλλά και συμφωνημένο ήδη με ορισμένο υποψήφιο αγοραστή έστω και ατύπως τμήμα, προϋποθέσεις που δεν συντρέχουν στην περίπτωση τελεσίδικης αναγνώρισης με δικαστική απόφαση της κυριότητας ακινήτου που αποκτήθηκε για έκτακτη χρησικτησία όπου ελλείπει αυτοτελώς το τμήμα (πρβλ. Α.Π. 1958/1980). Τέλος, από τη διάταξη του αρθ. 280 § 3 του δασικού κώδικα, που ορίζει ότι σε περίπτωση μεταβίβασης κυριότητας ή οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος σε

δάσος ή δασική έκταση, με αιτία την πώληση, δωρεά ή άλλη πράξη, ο μεταβιβάζων υποχρεούται κατά την κατάρτιση του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου να προσκομίσει, με ποινή απόλυτης ακυρότητας της δικαιοπραξίας, στο συμβολαιογράφο, που υποχρεούται να κάνει μνεία στο συμβόλαιο, δήλωση του ν.δ. 105/1969 (και ήδη του άρθρου 8 του Νόμου 1599/1986), στην οποία να δηλώνεται ότι το δημόσιο ουδέποτε είχε διεκδικήσει κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτή και, εφόσον είχε εγερθεί τέτοια διεκδίκηση ή αμφισβήτηση, να δηλώνεται ότι η κυριότητα του μεταβιβάζοντος έχει κριθεί έναντι του Δημοσίου είτε με απόφαση Διοίκησης είτε, με απόφαση τελεσίδικη των τακτικών δικαστηρίων και ότι σε περίπτωση υποβολής από τον μεταβιβάζοντα δήλωση στην οποία αναφέρεται ότι υπάρχει διεκδίκηση ή αμφισβήτηση του Δημοσίου ο συμβολαιογράφος είναι υποχρεωμένος να μη συντάξει το συμβόλαιο με απειλή ποινικής κύρωσης, προκύπτει ότι είναι άκυρη (άρθ. 174 ΑΚ) η μεταβίβαση δάσους ή δασικής έκτασης χωρίς την τήρηση των νομίμων προϋποθέσεων που ορίζονται στην παραπάνω διάταξη, δηλαδή χωρίς την προσκόμιση της πιο πάνω δήλωσης. Η διάταξη αυτή εν όψει του επιδιωκόμενου σκοπού της από τις προαναφερθείσες συνταγματικές διατάξεις των άρθρων 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 του Συντάγματος και 280 παρ. 1 του Ν.Δ. 86/1969, αλλά και για την αποφυγή δημιουργίας εικονικών ερήμην δικών για ανύπαρκτα δικαιώματα επί δασών ή δασικών εκτάσεων είναι εφαρμοστέα κατά διασταλτική ερμηνεία, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και στην μεταγραφή τελεσίδικης αναγνωριστικής απόφασης για την κτήση δικαιώματος κυριότητας σε ακίνητο δασικού χαρακτήρα με έκτακτη χρησικτησία, αφού άλλωστε η τελευταία εξομοιώνεται και φορολογικά με την εκπονητική δικαιοπραξία, και απαιτείται για τη μεταγραφή της τελεσίδικης απόφασης η καταβολή προηγούμενως του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης ακινήτου που αποκτήθηκε με χρησικτησία. Η εφαρμογή της διάταξης αυτής από τον μεταγραφοφύλακα έχει ως αναγκαία προϋπόθεση, ανεξάρτητα από το εάν περατώθηκε αμετάκλητα η ενδικοφανής διοικητική διαδικασία του αριθ. 14 του ν. 998/1971, ότι από τα υποβαλλόμενα σ' αυτόν σχετικά έγγραφα, που συνοδεύουν την αίτηση μεταγραφής (π.χ. απόφαση ή τοπογραφικό διάγραμμα), προκύπτει σαφώς ότι το ακίνητο που αφορά η προς μεταγραφή απόφαση είναι δάσος ή δασική έκταση κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 3 του Ν. 998/1979, (όπως εφαρμόζονται στην ένδικη περίπτωση), ή ότι το ίδιο ακίνητο κατά τη μία πλευρά του τουλάχιστον, κατά την περιγραφή της δικαστικής απόφασης ή του συνυποβαλλόμενου τοπογραφικού διαγράμματος, συνορεύει με δάσος ή δασική έκταση. Αλλά και στην περίπτωση που δε συντρέχουν οι προαναφερθείσες περιγραφικές τυπικές προϋποθέσεις, αλλά συντρέχει στο πρόσωπο του μεταγραφοφύλακα ουσιαστική βεβαιότητα για το δασικό χαρακτήρα του ακινήτου, προερχόμενη από προσωπική του γνώση των συνθηκών της περιοχής του ακινήτου, που μπορεί να συνδυάζεται και με τη μεταγραφή από αυτόν στο παρελθόν άλλων συμβολαίων ή αποφάσεων της ίδιας περιοχής, και πάλι ο μεταγραφοφύλακας είναι υποχρεωμένος στο πλαίσιο των διαγραφομένων πιο πάνω υποχρεώσεων του να μη μεταγράψει την απόφαση χωρίς την τήρηση της πιο πάνω προϋπόθεσης, δηλαδή την προσκόμιση της πιο πάνω δήλωσης. Εφ' όσον δε προσκομισθεί τελικά από τον ενδιαφερόμενο για τη μεταγραφή η δήλωση αυτή, δεν μπορεί ο μεταγραφοφύλακας να αρνηθεί πλέον τη μεταγραφή, μπορεί όμως, ως περιλαμβανόμενος στις υπηρεσίες του δημοσίου τομέα, να ελέγξει την ακρίβεια της δήλωσης με διασταύρωσή της, με το αρχείο άλλων υπηρεσιών (π.χ αρμόδιων δασικών), με βάση τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 4 του Νόμου 1599/1986, ώστε το Δημόσιο να ασκήσει τα οποιαδήποτε δικαιώματά του με τριτανakoπή κατά της τελεσίδικης απόφασης ή άσκηση αναγνωριστικής κυριότητας αγωγής ως δάσους. Από καμία όμως από τις διατάξεις που προαναφέρθηκαν δεν προκύπτει ότι ο μεταγραφοφύλακας μπορεί να υποχρεώσει τον αιτούντα τη μεταγραφή να του προσκομίσει από οικεία δασική αρχή πιστοποιητικό για το δασικό ή όχι χαρακτήρα του ακινήτου, και να αρνείται τη μεταγραφή εάν δεν του προσκομίζεται από τον αιτούντα τέτοιο πιστοποιητικό...» (ΑΠ 1330/2008, ΝΟΜΟΣ).

## 26. ΑΝΑΔΑΣΩΣΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΑΣΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

«...Στις διατάξεις των άρθρων 53, 55, 188 παρ. 1, 191, 195 παρ. 1 και 2, 197 παρ. 1 και 199 παρ. 1 και 2 του ν.δ 86/1969 «περί δασικού κώδικος», όπως αυτές ίσχυαν πριν από την κατάργησή τους με το άρθρο 79 παρ. 1 ν. 998/1977 ορίζονται τα εξής: «Αναγκαστική απαλλοτριώσις ιδιωτικών εκτάσεων επιτρέπεται και διά σκοπούς αναδασώσεως κατά τα εν τω τρίτω βιβλίω (δηλαδή κατά τα άρθρα 188-205) του παρόντος οριζόμενα (άρθρ. 53). Επί των κατά τον παρόντα κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων εφαρμόζονται κατά τα λοιπά αι εκάστοτε ισχύουσαι σχετικά διατάξεις (άρθρο 55). Ός αναδασωτέα ή δασωτέα εδάφη, δημόσια ή μη, δύνανται να κηρυχθούν υπό τους κάτωθι όρους, εκτάσεις των οποίων έχει αραιωθεί ή καταστραφή η δασική βλάστησις και των οποίων επιβάλλεται η αναδάσωσις ή δάσωσις (άρθρο 188 παρ. 1). Τα εδάφη περί των οποίων προβλέπουν τα ανωτέρω άρθρα ... κηρύσσονται ως δασωτέα ή αναδασωτέα δια πράξεως του Νομάρχου δημοσιευομένης εις την εφημερίδα της Κυβερνήσεως και εκδιδομένης μετά πρότασιν της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας ή φιλοδασικής ενώσεως και γνωμοδότησιν της οικείας φιλοδασικής επιτροπής, αν υφίστανται τοιαύται (άρθρο 191). Ο ιδιοκτήτης των κηρυχθεισών ως αναδασωτέων εκτάσεων προσκαλείται υπό της δασικής υπηρεσίας να δηλώση εντός τασσομένης προθεσμίας, ουχί μικροτέρας του τριμήνου, αν δέχεται να αναλάβει αυτός την εκτέλεσιν της αναδασώσεως ή εν αρνήσει του να πώληση εκουσίως το ακίνητο εις το Δημόσιο, ότε και προσκαλείται να προσαγάγη τους τίτλους του, αν δε αρνηθή την πώλησιν ή παρέλθη άπρακτος η προς δήλωσιν προθεσμία ή αποδεχθείς δεν κάμη την έναρξιν των εργασιών εντός της τασσομένης προθεσμίας, ουχί μακροτέρας της διετίας ή δεν συμπληρώση εντελώς την αναδάσωσιν εντός τασσομένης προθεσμίας, ουχί μακροτέρας της πενταετίας από της κηρύξεως της εκτάσεως του ως αναδασωτέας, η αναδασωτέα έκτασις απαλλοτριούται αναγκαστικώς υπό του δημοσίου προς τον σκοπόν της αναδασώσεως (άρθρο 195 παρ. 1-2). Η αναγκαστική απαλλοτριώσις αναδασωτέων εκτάσεων ενεργείται κατά τα εν άρθρω 55 οριζόμενα (άρθρο 197 παρ. 1). Επί εκτάσεων κηρυχθεισών κατά τα ανωτέρω αναδασωτέων δύναται να αρθή η αναδάσωσις διά διατάγματος εκδιδομένου μετά γνώμην των οικείων τοπικών δασικών υπηρεσιών (άρθρο 199 παρ. 1). Η κατά τας διατάξεις του άρθρου 197 απόφασις περί αναδασώσεως και η εντεύθεν απαλλοτριώσις ως και πάσα περί απαλλοτριώσεως απόφασις ανακαλείται, εφόσον δεν καθορισθή η πληρωτέα αποζημίωσις δι' οριστικής και τελεσίδικης αποφάσεως (άρθρο 199 παρ. 2)». Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι η εκδιδόμενη, με βάση το ως άνω άρθρο 191, απόφαση του Νομάρχη, με την οποία κηρύσσεται έκταση δασωτέα ή αναδασωτέα, η οποία δεν μπορεί να διατεθεί για άλλο προορισμό, δεν συνιστά καθεαυτή πράξη κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, αλλά αποτελεί μόνο αυτοτελή λόγο κηρύξεως απαλλοτριώσεως της εκτάσεως αυτής. Και τούτο διότι ο ιδιοκτήτης της αναδασωτέας εκτάσεως εξακολουθεί να παραμένει κύριος και μετά την κήρυξή της ως αναδασωτέας, ως δυνάμενος να αναλάβει ο ίδιος την εκτέλεση της αναδασωτέας ή να πουλήσει την έκταση αυτή στο Δημόσιο και μόνο αν αρνηθεί την πώληση ή δεν αναδεχθεί ή αν αναδεχθεί και δεν κάνει την έναρξη των εργασιών αναδασώσεως μέσα στις τασσόμενες από το άρθρο 195 προθεσμίας από της κηρύξεως της αναδασώσεως, απαλλοτριώνεται αναγκαστικώς η εν λόγω έκταση από το Δημόσιο προς το σκοπό αναδασώσεως, πράγμα που δεν θα οριζόταν αν η περί αναδασώσεως πράξη του Νομάρχη αποτελούσε και πράξη απαλλοτριώσεως. Ούτε μπορεί να συναχθεί το αντίθετο από τη διάταξη του άρθρου 197 παρ. 2 του ιδίου πιο πάνω δασικού Κώδικα, κατά την οποία «η κήρυξις εκτάσεων ως αναδασωτέων συνιστά αναγκαστική απαλλοτριώσιν είτε εκλήθη ο ιδιοκτήτης της να προβεί εις την αναδάσωσιν είτε μη, χωρίς εντεύθεν να αποκλείεται εις τον ιδιοκτήτην να προσφερθεί είτε εις την ενέργεια αναδασώσεως είτε προς πώλησιν εφόσον δεν καθορισθή τιμή μονάδος αποζημιώσεως προ της ενεργείας της αναδασώσεως παρά του Δημοσίου ή προ του πέρατος της περί καθορισμού ταύτης διαδικασίας», διότι η διάταξη αυτή έχει

προδήλως την έννοια ότι η κήρυξη εκτάσεως ως αναδασωτέας συνιστά λόγο απαλλοτριώσεως αυτής για την πραγματοποίηση της αναδασώσεως (Ολ.ΑΠ 707/1982)....» (ΑΠ (Ολ) 21/2005, ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 713, ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 58 επ.) (ΣΤΕ 3111/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Το άρθρο 117 παρ. 3 του Συντάγματος ορίζει ότι «Δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν ή αποψιλώνονται, δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό το χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό». Εξ άλλου, κατά το άρθρο 38 παρ. 1 του Ν. 998/1989 (Α' 289) «κηρύσσονται υποχρεωτικώς ως αναδασωτέα τα δάση και αι δασικά εκτάσεις, ανεξαρτήτως της ειδικωτέρας κατηγορίας αυτών ή της θέσεως εις ην ευρίσκονται, εφ' όσον ταύτα καταστρέφονται ή αποψιλούνται συνεπεία πυρκαϊάς ή παρανόμου υλοτομίας αυτών...», ενώ, κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του ίδιου νόμου, «η κήρυξις εκτάσεων ως αναδασωτέων ενεργείται δι' αποφάσεως του οικείου νομάρχου [και, ήδη, του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, Ν. 2503/1997 - Α 107], καθοριζούσης σαφώς τα όρια της εκτάσεως η οποία κηρύσσεται αναδασωτέα και συνοδευομένης υποχρεωτικώς υπό σχεδιαγράμματος, το οποίον δημοσιεύεται εν φωτομικρύνσει μετά της αποφάσεως εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως». Τέλος, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο 41 παρ. 3 του Ν. 998/ 1979, «ειδικώς προκειμένου περί κηρύξεως εκτάσεων ως αναδασωτέων ένεκα μερικής ή ολικής καταστροφής δάσους ή δασικής εκτάσεως εκ πυρκαϊάς ή άλλης αιτίας εκ των εν άρθρω 38 παρ. 1 αναφερομένων, η κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου απόφασις ... εκδίδεται μετά εισήγησιν της αρμοδίας δασικής υπηρεσίας, υποχρεωτικώς εντός δύο μηνών (βλ. άρθρο 12 παρ. 2 του Ν. 2040/1992 - Α' 70) από της καταστολής της πυρκαϊάς ή της διαπιστώσεως της εξ άλλης αιτίας καταστροφής ...». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, κάθε αποψιλούμενη δασική έκταση, δημόσια ή ιδιωτική, κηρύσσεται υποχρεωτικώς αναδασωτέα με μόνη την αντικειμενική διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων που προβλέπει η ως άνω συνταγματική διάταξη, η δε απόφαση περί αναδασώσεως πρέπει να αιτιολογείται πλήρως ως προς το χαρακτηρισμό της εκτάσεως ως δάσους ή δασικής εκτάσεως, η αιτιολογία, όμως, αυτή μπορεί να συμπληρώνεται και από τα λοιπά στοιχεία του φακέλου (πρβλ. ΣΤΕ 4323/2005, 3889/2004, 1053/2000 κ.ά.)...» (ΣΤΕ 1077/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ (ολ) 21/2005 ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 58). **ΑΡΣΗ ΑΝΑΔΑΣΩΣΗΣ** «...στο άρθρο 37 παρ. 1 του Ν. 998/1979 (Α' 289) ορίζεται ότι: «Ως αναδάσωσις νοείται η αναδημιουργία της καθ' οιονδήποτε τρόπον καταστραφείσης ή σημαντικώς αραιωθείσης ή άλλως πως υποβαθμισθείσης δασικής βλαστήσεως, είτε διά της φυτεύσεως ή σποράς, είτε διά της διευκολύνσεως της φυσικής αναγεννήσεως, προς δημιουργίαν δάσους ή δασικής εκτάσεως». Το άρθρο 38 του ίδιου νόμου προβλέπει τα εξής: «1. Κηρύσσονται υποχρεωτικώς ως αναδασωτέα τα δάση και αι δασικά εκτάσεις, ανεξαρτήτως της ειδικωτέρας κατηγορίας αυτών ή της θέσεως εις ην ευρίσκονται, εφ' όσον ταύτα καταστρέφονται ή αποψιλούνται συνεπεία πυρκαϊάς ή παρανόμου υλοτομίας αυτών ... 2. Ωσαύτως κηρύσσονται υποχρεωτικώς ως αναδασωτέα εδάφη στερούμενα δασικής βλαστήσεως, ή των οποίων η δασική βλάστησις έχει καταστροφή ή σημαντικώς αραιωθή ή άλλως πως υποβαθμισθή, εφ' όσον: **α)** Ευρίσκονται εντός λεκανών απορροής χειμάρρων, η δε ύπαρξις της δασικής βλαστήσεως επιβάλλεται διά προστατευτικούς ή υδρονομικούς σκοπούς, **β)** Υπέρκεινται πόλεων, χωρίων, οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, φυσικών ή πολιτιστικών μνημείων ή σημαντικών τεχνικών έργων και έχουν προστατευτικόν δι' αυτά χαρακτήρα, **γ)** Η κλίσις των προς τον ορίζοντα υπερβαίνει τα 30% απειλείται δε η υπό των υδάτων απόπλυσίς των **δ)** Η έλλειψις ή η μείωσις της δασικής βλαστήσεως επί αυτών δημιουργεί κίνδυνον διαβρώσεως του εδάφους ή της ισορροπίας του φυσικού περιβάλλοντος. 3. ...». Κατά τα οριζόμενα δε στο άρθρο 44 του νόμου αυτού, «1. Η μη κατά νόμον έγκαιρος συντέλεσις αναγκαστικής απαλλοτριώσεως αφορώσεως εις ιδιωτικήν έκτασιν, κηρυχθείσαν αναδασωτέαν και η οποία προ της σχετικής αποφάσεως δεν απετέλει δάσος ή δασικήν έκτασιν, συνεπάγεται την υποχρέωσιν της Διοικήσεως προς άρσιν

της αναδασώσεως ... 2. Επιτρέπεται δι' ομοίας ως άνω αποφάσεως η άρσις της αναδασώσεως δημοσίας εκτάσεως, η οποία δεν απετέλει δάσος ή δασικήν έκτασιν, εφ' όσον μετά την πάροδον πενταετίας από της κηρύξεως αυτής αποδεικνύεται το ανέφικτον της πραγματοποιήσεως της αναδασώσεως. 3. Εις πάσας τας λοιπάς περιπτώσεις η αναδάσωσις δύναται να αρθή μόνον κατά την διαδικασίαν και υπό τας προϋποθέσεις υφ' ας επιτρέπεται η μεταβολή του προορισμού δάσους...» (ΑΠ 286/2005 ΕΕΝ 2008, τ. 75, σελ 854).

## **27. ΙΕΡΟΙ ΝΑΟΙ ΚΑΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ**

«...Κατά το άρθρο 966 ΑΚ, πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά τοις πάσι, τα κοινής χρήσεως και τα προορισμένα σε εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών. Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 1 του α.ν. 2200/1940, ως ίσχυε κατά τον κρίσιμο εν προκειμένω χρόνο, οι ναοί διεκρίνοντο σε **α) ενοριακούς, β) συναδελφικούς ή κτητορικούς ή ιδιόκτητους, γ) φιλανθρωπικών, εκπαιδευτικών και λοιπών κοινωφελών ιδρυμάτων και νομικών προσώπων, δ) νεκροταφείων, ε) παρεκκλήσια και στ) εξωκκλήσια**. Ιδιόκτητοι ή κτητορικοί ναοί είναι εκείνοι, οι οποίοι παρέχουν σε ορισμένα φυσικά πρόσωπα το δικαίωμα να τους χρησιμοποιούν αποκλειστικώς για την εξυπηρέτηση των θρησκευτικών αναγκών αυτών και των οικογενειών τους. Οι ναοί αυτοί, εάν εγκαινιασθούν και καθιερωθούν στη θεία λατρεία, σύμφωνα με τους κανόνες της Ανατολικής Ορθόδοξης του Χριστού Εκκλησίας, αποτελούν πράγματα εκτός συναλλαγής, κατά την έννοια του άρθρου 966 ΑΚ. Προς την έννοια αυτή των εκτός συναλλαγής πραγμάτων, δεν είναι ασυμβίβαστη η δημιουργία εννόμων σχέσεων του ιδιωτικού δικαίου, εφόσον αυτές δεν προσκρούουν στον υπηρετούμενο σκοπό της θείας λατρείας. Επομένως, **η μεταβίβαση της κυριότητας αυτών, ως μη αντιπιεμένη στο θεραπευτέο δημοσιολογικό σκοπό τους, δεν είναι κατά νόμον απαγορευμένη και συνεπώς άκυρη, κατά τα άρθρα 174 και 175 ΑΚ...**» (ΑΠ 1178/2006 ΕΕΝ 2008, τ.75, σελ 3, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1077). «...Το δικαίωμα κυριότητος επί των ιδιοκτητών ναών αποκτάται είτε με την ανέγερσή τους από τον φορέα του δικαιώματος τούτου σε οικόπεδο της ιδιοκτησίας του, με δικές του δαπάνες είτε με την καθολική ή ειδική διαδοχή επί προϋφισταμένου ομοίου δικαιώματος (Χριστοφιλόπουλος, Ελληνικό Εκκλησιαστικό Δίκαιο, σε 111, Πολυζωίδης Γνωμ. Εις Αρμενόπουλο 1999.1308)...» (ΕφΔωδ 82/2007, ΝΟΜΟΣ). «...στην κατηγορία των εκτός συναλλαγής πραγμάτων που είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών, περιλαμβάνονται και οι κάθε είδους ναοί, ακόμη και οι ιδιόκτητοι (άρθ. 45 παρ. 1 ν. 590/1977, 1 του προΐσχύσαντος αν.ν. 2200/1940), καθώς και τα παραρτήματά τους, εφόσον έχουν εγκαινιασθεί και καθιερωθεί στη λατρεία του Θεού, σύμφωνα με τους Θείους και Ιερούς Κανόνες της Ανατολικής Ορθόδοξης Εκκλησίας. Από αυτά παρέπεται ότι εκτός συναλλαγής πράγμα είναι και ο ιδιόκτητος ναός που ανήκει ήδη σε σωματείο των καλουμένων «Γνησίων Ορθοδόξων Χριστιανών (ΓΟΧ)» ή «Παλαιοημερολογιτών», οι οποίοι, έχοντες συμπήξει ιδιαίτερη θρησκευτική κοινότητα για την οποία έχει καταχωρισθεί στα πρακτικά συζητήσεων του Συντάγματος 1975 ειδική δήλωση του υφυπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων, αναφερομένη στην ελευθερία των μελών της προς άσκηση της κατοχυρούμενης από το άρθρο 13 παρ. 2 του εν λόγω Συντάγματος θρησκευτικής τους λατρείας (βλ. πρακτικά συνεδρ ΟΕ/22.4.1975, σελ. 421) δεν διαπιοιμούνται από την Εκκλησία της Ελλάδος, αλλ' έχουν δική τους οργάνωση (Ι. Σύνοδο, Μητροπόλεις, ενορίες κλπ), ρυθμιζόμενη από τους Ιερούς Κανόνες της Ανατολικής Ορθόδοξης Εκκλησίας (ΑΠ 162/1996 ΕΛΔ 37.1080). Εξ άλλου, πράγμα καθίσταται εκτός συναλλαγής και προορισμένο στην εξυπηρέτηση θρησκευτικού σκοπού με δικαιοπραξία εν ζωή αποκλεισμένης επ' αυτών κάθε δικαιοπραξίας του κυρίου εφόσον αυτή αντίκειται στον εξυπηρετούμενο πιο πάνω σκοπό (θρησκευτικό), αν ο κύριος αυτού την προς απαλλοτρίωση ικανότητα κερτημένος, αφορίσει αυτό (παράσχει ως δώρο) όχι με μονομερή



δικαιοπραξία, αλλά με σύμβαση, η οποία κατά τα άρθρα 369, 1033, 1192 παρ. 1 και 1198 ΑΚ πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο ακολούθως πρέπει να μεταγραφεί (ΑΠ 266/1984 ΕΕΝ 52.180, ΑΠ 52/1971 ΝοΒ 19.453, ΑΠ 732/1969 ΝοΒ 18.659). Κατά συνέπεια ιδιόκτητος ναός καθίσταται πράγμα εκτός συναλλαγής αν ο κύριός του τον δωρίσει στην Εκκλησία ή σε άλλο Εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, με τις προεκτεθείσες προϋποθέσεις (βλ. ΕφΑθ 7112/1982 ΝοΒ 30.1498 ... του νόμου δε μη διακρίνοντας εκτός συναλλαγής θεωρείται, όχι μόνο το οικοδόμημα, αλλά και το ακίνητο επί του οποίου κείται ο Ιερός Ναός, αφού εκ των πραγμάτων, δεν μπορεί να γίνει διαχωρισμός (ΕφΑθ 7112/1982 ό.π). Η παύση δε του προορισμού του που, κατά το άρθρο 971 ΑΚ, επιφέρει την αποβολή της ιδιότητας του εκτός συναλλαγής πράγματος, δεν αρκεί να έγκειται στη μη χρήση, αλλά απαιτείται αποχαρακτηρισμός που γίνεται είτε απ' ευθείας με νόμο, είτε βάσει νόμου με πράξη της διοίκησης, όπως και ο χαρακτηρισμός (Δαγτόγλου, Γενικό Διοικητικό δίκαιο, σελ. 172, τόμος β, Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, Αστικός Κώδικας, άρθρο 971 αρ. 14). Εάν δε δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρθηκαν προκειμένου περί ιδιωτικών ναών, αυτοί δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των εκτός συναλλαγής πραγμάτων του άρθρου 966 ΑΚ (βλ. σχόλιο των Ι. Κονιδάρη / Σπ. Τρωιάννου, Εκκλησιαστική Νομοθεσία, Αθήνα 1984, σελ. 153...)» (ΕφΘεσ 546/2004 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 915).

## **28. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

### **ΕΝΝΟΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ – ΠΟΙΝΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ**

«...Κατά το άρθρο 22 του ν. 1577/1985, αυθαίρετο είναι το έργο που κατασκευάζεται είτε χωρίς άδεια της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, είτε καθ' υπέρβασή της, ή με βάση ανακληθείσα τέτοια άδεια. Από την ανωτέρω διάταξη του, ως ισχύει, άρθρου 17 παρ. 8 ν. 1337/83, συνάγεται, ότι δράστης της παραβάσεως του α' εδαφίου αυτής μπορεί να είναι μόνον ο εκ προθέσεως προβαίνων στην κατασκευή αυθαιρέτου έργου, οπότε τιμωρείται με τις στο εδάφιο αυτό απειλούμενες, ως άνω, διαζευκτικές ποινές, ενώ, σε αμφοτέρους τις περιπτώσεις, είτε από δόλο είτε από αμέλεια, υπαίτιος καθίσταται εκείνος που έχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες (ιδιοκτήτης, εντολέας κλπ)...» (ΑΠ 921/2008 (Ποιν) ΠοινΛόγος 2008/586, ΝΟΜΟΣ) «...στο άρθρο 22 του προαναφερόμενου νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 19 του ν. 2831/2000 ορίζεται ότι :1...23. Κάθε κατασκευή που εκτελείται **α)** χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή **β)** καθ' υπέρβαση της άδειας ή **γ)** με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή **δ)** κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Αυθαίρετη κατά το προηγούμενο εδάφιο κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας...» (ΔΕφΛαρ 494/2004, ΝΟΜΟΣ) (ΔΕφΘεσ 240/2001 ΔΔίκη 2001, τ. 13, σελ. 688, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά την παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994, οι ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων, οι μηχανικοί που συντάσσουν τη μελέτη ή έχουν την επίβλεψη του έργου και οι εργολάβοι κατασκευής του τιμωρούνται με ποινή φυλάκισεως τουλάχιστον 6 μηνών ή με χρηματική ποινή από 500.000 μέχρι 5.000.000 δρχ. ανάλογα με την αξία του αυθαιρέτου έργου και το βαθμό υποβάθμισης του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος. Αν η πιο πάνω πράξη έχει γίνει από αμέλεια, τιμωρείται με ποινή φυλάκισης μέχρι ένα χρόνο ή με χρηματική ποινή από 200.000 μέχρι 2.000.000 δρχ., κατά δε το άρθρο 22 του ν. 1577/1985, αυθαίρετο είναι το έργο που κατασκευάζεται είτε χωρίς άδεια της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, είτε καθ' υπέρβασή της ή με βάση ανακληθείσα τέτοια άδεια. Από την ανωτέρω διάταξη του, ως ισχύει, άρθρου 17 παρ. 8 ν. 1337/1983, συνάγεται ότι δράστης της παραβάσεως του α' εδαφίου αυτής μπορεί να είναι μόνον ο εκ προθέσεως προβαίνων στην κατασκευή αυθαιρέτου

έργου, οπότε τιμωρείται με τις στο εδάφιο αυτό απειλούμενες, ως άνω, διαζευκτικές ποινές ενώ και στις δύο περιπτώσεις, είτε από δόλο είτε από αμέλεια υπαίτιος καθίσταται εκείνος που έχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες (ιδιοκτήτης, εντολέας κλπ.). Περαιτέρω η τήρηση της διαδικασίας που προβλέπεται από το άρθρο 1 ΠΔ 5/12 Ιουλίου 1983 για το χαρακτηρισμό ενός κτίσματος ως αυθαιρέτου αποτελεί προϋπόθεση για την επιβολή των προβλεπόμενων διοικητικών κυρώσεων, όχι όμως και για την άσκηση ποινικής δίωξης και την τιμωρία των υπευθύνων και συνεπώς δεν συνιστά εξωτερικό όρο του αξιοποιήσιμου του εγκλήματος της κατασκευής αυθαιρέτου (Ολ.ΑΠ.33/1990)...» (ΑΠ 371/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΧΩΡΙΣ ΑΔΕΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ** «...κατά το άρθρο 5 παρ/φοι 1 και 2 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ), δεν επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού και οι διαστάσεις των χώρων κοινής χρήσης χωρίς προηγούμενη σχετική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφόσον η μεταβολή αυτή θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, η παράβαση δε της προηγούμενης παραγράφου συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές, ενώ, κατά το άρθρο 22 παρ. 4 του ίδιου νόμου, κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρθρου 5 είναι αυθαίρετη, στην περίπτωση δε αυτή εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή προστίμου, αλλά αν για την αλλαγή της χρήσης έχουν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, εκτός από την επιβολή προστίμου διατάσσεται και η κατεδάφισή τους. Από τις πιο πάνω διατάξεις συνάγεται ότι, η αλλαγή χρήσης τμήματος κτιρίου, χωρίς την προβλεπόμενη ειδική άδεια, είναι αυθαίρετη, και επιφέρει, σε κάθε περίπτωση, την επιβολή των κατά το άρθρο 17 παρ. 2 του ν. 1337/1983 προστίμων. Από το συνδυασμό όμως των πιο πάνω διατάξεων με τα οριζόμενα στις παραγράφους 1 και 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 συνάγεται, περαιτέρω, ότι αποτελεί προϋπόθεση, για να κηρυχθούν κατεδαφιστέες δομικές κατασκευές με τις οποίες πραγματοποιήθηκε η αλλαγή χρήσης, η διαπίστωση εκ μέρους της πολεοδομικής αρχής ότι η αλλαγή αυτή αποτελεί παράβαση ουσιαστικής πολεοδομικής διάταξης". Αντιθέτως, αν με την αλλαγή της χρήσης δεν παραβιάζεται πολεοδομική διάταξη ισχύουσα κατά το χρόνο διενέργειας του ελέγχου, η πολεοδομική αρχή οφείλει, κατ' ανάλογη εφαρμογή των προβλεπόμενων στην παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985 να ειδοποιήσει εγγράφως τον ενδιαφερόμενο για υποβολή των αναγκαίων στοιχείων για την έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης και αν μεν ο ενδιαφερόμενος συμμορφωθεί επιβάλλονται μόνον τα μνημονευθέντα ήδη πρόστιμα, άλλως κινείται η διαδικασία χαρακτηρισμού ως κατεδαφιστέων των κατασκευών, με τις οποίες πραγματοποιήθηκε η αλλαγή χρήσης, με τη σύνταξη της σχετικής έκθεσης αυτοψίας". Εν όψει όλων αυτών **προκειμένου η πολεοδομική αρχή να χωρήσει νομίμως, επί αλλαγής χρήσης τμήματος κτιρίου, στη σύνταξη της κατά το Π.Δ/γμα της 5/12.7.1983 έκθεσης αυτοψίας, θα πρέπει να περιέχεται στη συντασσόμενη έκθεση αυτοψίας ή στην επί της ενστάσεως εκδιδόμενη απόφαση, ότι με την πιο πάνω αλλαγή χρήσης στοιχειοθετείται παράβαση συγκεκριμένης ουσιαστικής πολεοδομικής διάταξης, είτε να βεβαιώνεται ή να προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, ότι προηγήθηκε της έκθεσης αυτοψίας έγγραφη ειδοποίηση προς τον ενδιαφερόμενο για υποβολή στοιχείων προς έκδοση άδειας αλλαγής χρήσης και πάροδος της σχετικής δέσμης προθεσμίας τέλος, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις συντάσσεται η κατά το Π.Δ/γμα της 5/12.7.1983, έκθεση αυτοψίας και στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες η διαπιστούμενη αλλαγή χρήσης επήλθε χωρίς την ανέγερση δομικών κατασκευών" στην τελευταία αυτή περίπτωση, η άπρακτη πάροδος της δεκαήμερης προθεσμίας για την άσκηση ένστασης κατά της έκθεσης αυτοψίας ή η απόρριψη της ένστασης από την αρμόδια επιτροπή, συνεπάγονται την υποχρεωτική αποκατάσταση, με το εκάστοτε κατάλληλο μέσο, της προβλεπόμενης στην οικεία οικοδομική άδεια χρήσης (ΣΤΕ 1600/1994)...» (ΑΠ 134/2006, ΝΟΜΟΣ) **ΣΕ ΠΟΙΟΝ ΕΠΙΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΤΑ ΠΡΟΣΤΙΜΑ** «...επί αυθαίρετης αλλαγής χρήσεως, ο κύκλος των προσώπων στους οποίους δύναται να επιβληθεί το**

πρόστιμο και ο βαθμός ευθύνης αυτών καθορίζεται από τη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 (Σ.Τ.Ε 4227/1996). Περαιτέρω, κατά την έννοια της τελευταίας αυτής διατάξεως, σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής της χρήσεως κτιρίου ή τμήματος αυτού, εάν το κτίριο ή το τμήμα αυτού στο οποίο διαπιστώνεται η αυθαίρετη αλλαγή της χρήσεως, έχουν εκμισθωθεί από τον κύριο, το αρμόδιο όργανο δύναται να επιβάλει το πρόστιμο εις βάρος είτε του κυρίου, είτε του μισθωτή – εις βάρος του δευτέρου υπό την ιδιότητά του ως κατόχου – ή και εις βάρος αμφοτέρων, ενώ, σε κάθε περίπτωση, ο κάθε ένας ευθύνεται εις ολόκληρο για την καταβολή του προστίμου (ΣΤΕ 3011/2004).

#### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ**

«...Η διαπίστωση παράνομης μεταβολής χρήσεως κτιρίου ή τμήματος του, στην οποία κατά πάσα περίπτωση προβαίνει ύστερα από αυτοψία η αρμόδια κατά τόπο πολεοδομική αρχή, συνεπάγεται αφενός μεν την σφράγισή του, αφετέρου δε το χαρακτηρισμό του ως αυθαίρετου και την εντεύθεν επιβολή των κυρώσεων της παρ. 4 του άρθρου 22 του ΓΟΚ 1985. Περαιτέρω, κατά τις αυτές διατάξεις, αν γνωστοποιηθεί στην αρμόδια αρχή ότι έχει επέλθει παράνομη μεταβολή χρήσεως χώρων κτιρίου η Διοίκηση οφείλει να επιληφθεί κατά την προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία και, αν διαπιστώσει παράνομη χρήση, να επιβάλει τις ανωτέρω κυρώσεις. Τούτου έπεται ότι η Διοίκηση παραλείπει νόμιμη οφειλόμενη ενέργεια εάν αδρανήσει μετά την υποβολή σχετικής αιτήσεως καθώς και αν, αφού χαρακτηρίσει κτίριο ή τμήμα του αυθαίρετο, δεν επιβάλει τη σφράγισή του, αλλά περιορισθεί στις υπόλοιπες κυρώσεις, δηλαδή εκείνων της παρ. 4 του άρθρου 22 του ΓΟΚ 1985...» (ΣΤΕ 2315/2002, ΝΟΜΟΣ) «...κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, η διαπίστωση παράνομης κατασκευής κτιρίου ή τμήματός του, στην οποία κατά πάσα περίπτωση προβαίνει ύστερα από αυτοψία η αρμόδια κατά τόπο πολεοδομική αρχή, συνεπάγεται το χαρακτηρισμό του ως αυθαίρετου και την εντεύθεν επιβολή των αυτόθι προβλεπόμενων κυρώσεων. Περαιτέρω, κατά τις αυτές διατάξεις, αν γνωστοποιηθεί στην αρμόδια αρχή ότι υφίσταται παρανομία σε κατασκευαζόμενη οικοδομή ή σε τμήμα αυτής η Διοίκηση οφείλει να επιληφθεί κατά την προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία και, αν διαπιστώσει παράνομη κατασκευή, να επιβάλει τις ανωτέρω κυρώσεις. Τούτου έπεται ότι η Διοίκηση παραλείπει νόμιμη οφειλόμενη ενέργεια εάν αδρανήσει μετά την υποβολή σχετικής αιτήσεως από τον ενδιαφερόμενο (πρβλ. Σ.Τ.Ε. 2315/2002)...» (ΔΕφΠειρ 293/2005 ΠειρΝομ 2005, σελ. 300, ΝΟΜΟΣ) (ΣΤΕ 3720/2005, ΝΟΜΟΣ) **ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ** «...στα άρθρα 1 έως 8 του π.δ/τος 267/1998, «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών», (Α' 195), ρυθμίζονται θέματα χαρακτηρισμού και κατεδάφισης, άμεσης ή κατόπιν διαδικασίας, των αυθαιρέτων κατασκευών, στο δε άρθρο 9 του ν. 3212/2003 (Α' 308), το οποίο φέρει τον τίτλο «Ρυθμίσεις για την επιβολή προστίμων και τον έλεγχο σε αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές», ορίζεται ότι «1. [...] 8. Αν η αρμοδιότητα για την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων ή την αφαίρεση παράνομων διαφημιστικών πλαισίων, υπαίθριων διαφημίσεων ή επιγραφών και την επιβολή προστίμου γι' αυτά ανήκει στους Ο.Τ.Α. α' ή β' βαθμού, ο Γενικός Γραμματέας της οικείας Περιφέρειας μπορεί να τάσσει στον αρμόδιο Ο.Τ.Α. προθεσμία μέχρι τριάντα ημέρες, προκειμένου να εκδοθεί ή να εκτελεστεί η διοικητική πράξη για την κατεδάφιση του αυθαίρετου ή την αφαίρεση της παράνομης διαφήμισης ή της επιγραφής και των πλαισίων τους ή την επιβολή προστίμου ή να ανακληθεί παράνομη πράξη που εκδόθηκε. Μετά την πάροδο της προθεσμίας, η Περιφέρεια καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση της σχετικής πράξης ή την κατεδάφιση ή την αφαίρεση ή την ανάκληση της παράνομης πράξης. [...]». Εξ άλλου, στην παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 702/1977 (Α' 268), όπως αντικαταστάθηκε αρχικώς με το άρθρο 29 παρ. 1 του ν. 2721/ 1999 (Α' 112) και στη συνέχεια με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2944/2001 (Α' 222), ορίζεται ότι «Στην αρμοδιότητα του τριμελούς

διοικητικού εφετείου υπάγεται η εκδίκαση αιτήσεων ακυρώσεως ατομικών πράξεων διοικητικών αρχών που αφορούν: α) [...], η) το χαρακτηρισμό κτισμάτων ή κατασκευών ως αυθαίρετων και την εξαίρεσή τους από την κατεδάφιση, θ) [...]». Από το συνδυασμό των προαναφερομένων διατάξεων συνάγεται ότι η εκδίκαση αιτήσεως ακυρώσεως, με την οποία ζητείται η ακύρωση της αρνήσεως της Διοικήσεως, ρητής ή τεκμαιρομένης, να κινήσει τη διαδικασία, την οποία διαγράφουν οι διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 3212/2003, προκειμένου να κατεδαφισθεί ορισμένη κατασκευή που έχει κριθεί οριστικώς ως αυθαίρετη και κατεδαφιστέα, υπάγεται στην αρμοδιότητα του κατά τόπον αρμόδιου τριμελούς διοικητικού εφετείου, λόγω του παρακολουθηματικού, κατά το νόμο, χαρακτήρα της διαδικασίας αυτής εν σχέσει προς την διαδικασία χαρακτηρισμού της κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας (πρβλ. Σ.τ.Ε. 4318/2005, 1235/2005, 88/2004 κ.ά.)...» (ΣΤΕ 1163/2007, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ – ΠΟΤΕ ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ «Η ΔΙΑΘΕΣΗ»**

«...Κατά το άρθρο 17 παρ/φοι 1 και 10 του ν. 1337/1983 "επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων κλπ", "τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31 Ιανουαρίου 1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιονδήποτε τρόπο (παρ. 1). **Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α)** η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξ αρχής άκυρη, **β)** η σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών (παρ. 10)". Κατά το άρθρο δε 15 παρ. 1 του ίδιου νόμου, όπως το δεύτερο εδάφιο της αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παρ. 6 του ν. 1512/1985, "Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαίρετων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου αυτού. Για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρι να ρυθμιστεί η χρήση γης της περιοχής όπου βρίσκεται και κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 3. Από τις διατάξεις αυτές σαφώς προκύπτει, ότι η κατά την παρ/φο 10 απαγόρευση της μεταβιβάσεως, πριν από την κατεδάφισή τους, των αυθαίρετων κτισμάτων ή κατασκευών εν γένει ή συστάσεως εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών ή επί του οικοπέδου επί του οποίου έχουν κατασκευαστεί, όπως και η, ως κύρωση, για την παράβαση της απαγορεύσεως αυτής, οριζόμενη από την ίδια διάταξη, αυτοδίκαιη και εξ αρχής ακυρότητα της οικείας δικαιοπραξίας, αναφέρεται όχι μόνο στα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει, που ανεγείρονται μετά την 31 Ιανουαρίου 1983, αλλά και σε εκείνα που έχουν ανεγερθεί πριν από τη χρονολογία αυτή, για τα οποία γίνεται λόγος στο άρθρο 15 του αυτού ν. 1337/1983 και κατά τις διατάξεις αυτού δεν εξαιρούνται της κατεδαφίσεως (ΑΠ 304/88). **Κατά λογική ακολουθία, δεν ισχύει η απαγόρευση της μεταβιβάσεως και δεν είναι άκυρη η οικεία δικαιοπραξία, όταν πρόκειται για αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία έχουν μεν ανεγερθεί εκτός σχεδίου μέχρι τις 31 Ιανουαρίου 1983, αλλ' έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους.** Ως αυθαίρετα όμως κτίσματα ή κατασκευές, κατά την έννοια της ανωτέρω απαγορευτικής διατάξεως, προδήλως θεωρούνται τα οικοδομήματα και εν γένει κατασκευές, που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση

των οικείων πολεοδομικών διατάξεων, έχουν δε αυτοτελή ύπαρξη και είναι δεκτικά μεταβιβάσεως σε τρίτους ή συστάσεως εμπράγματων επ' αυτών δικαιωμάτων, κατά τις οικείες διατάξεις του ΑΚ ή το ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" (ΑΠ 304/88), Επομένως, **η κατά τα προεκτιθέμενα απαγόρευση της διαθέσεως ή συστάσεως εμπράγματος δικαιώματος δεν εκτείνεται και στα οικοδομήματα εκείνα, τα οποία έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, αλλά μεταγενεστέρως έγιναν εντός αυτών, για την καλύτερη εξυπηρέτηση του σκοπού τους, για τον οποίο προορίζονταν από κατασκευής τους, διαρρυθμίσεις ή προσθήκες, χωρίς και πάλιν την απαιτούμενη προς τούτο οικοδομική άδεια, καθόσον, στις περιπτώσεις αυτές, το εκ νέου αυθαίρετο περιορίζεται σε μόνη τη χωρίς άδεια διαρρύθμιση ή προσθήκη, η οποία και μόνο υπόκειται πλέον σε αυτοτελή κατεδάφιση, αν δεν ήθελε νομιμοποιηθεί ή δεν συντρέχει περίπτωση νομιμοποίησής της, η οποία (κατεδάφιση) είναι ανεξάρτητη από την τελική τύχη του ήδη εξαιρεθέντος από αυτήν αρχικού κτίσματος (πρβλ. ΑΠ 304/88)...**» (ΑΠ 533/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ). Καταδίκη του εργολάβου για απάτη κατ' εξακολούθηση, διότι παραπλάνησε τους υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομίας προκειμένου να εκδόσουν παράνομη άδεια. «...η οικοδομή είχε επεκταθεί καθ' ύψος πέραν του επιτρεπόμενου ανωτάτου ορίου και επομένως ήταν παράνομη και κατεδαφιστέα...». Ο εργολάβος απέκρυψε από τους αγοραστές την αλήθεια, την οποία ο ίδιος γνώριζε και την οποία αν οι παραπάνω αγοραστές γνώριζαν, δεν θα προέβαιναν στην αγορά των οριζόντιων αυτών ιδιοκτησιών. **Η μεταβίβαση είναι αυτοδικαίως άκυρη, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 10 του Ν. 1337/1983.** Ο εργολάβος εκμεταλλευόμενος το γεγονός, ότι είχε κατορθώσει να λάβει την παράνομη άδεια και ότι είχε κατασκευάσει οικοδομή ακόμη και καθ' υπέρβαση της παράνομης αυτής άδειας, σε γνώση του και με σκοπό να περιποιήσει ουσιαστικώς στον εαυτό του παράνομο περιουσιακό όφελος, με αντίστοιχη ζημία των αγοραστών, διαβεβαίωσε αυτούς, ότι, η οικοδομή ήταν νόμιμη και έτσι τους έπεισε να συμφωνήσουν στην αγορά των διαμερισμάτων και να του καταβάλουν το συμφωνηθέν τίμημα. Κατά συνέπεια οι παραπάνω αγοραστές ζημιώθηκαν ο καθένας το ποσό που κατέβαλε για την αγορά ως τίμημα, αφού, λόγω της αυτοδικαίας ακυρότητας από την αρχή των μεταβιβάσεων αυτών, δεν έχουν αποκτήσει την κυριότητα επι των διαμερισμάτων, που έχουν αγοράσει. (ΑΠ 800/2006 (ΣΤ' Ποινικό Τμήμα) ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 1575 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΠΠΑγρ 110/2005 ΧρΙΔ 2007, τ. Ζ, σελ. 44, ΝΟΜΟΣ). «...η απαγόρευση της διαθέσεως ή συστάσεως εμπραγμάτου δικαιώματος, δεν εκτείνεται και στα οικοδομήματα εκείνα, τα οποία έχουν ανεγερθεί νομίμως, αλλά μεταγενεστέρως έγιναν εντός αυτών, για την καλύτερη εξυπηρέτηση του σκοπού τους, για τον οποίον προορίζονταν από κατασκευής τους, διαρρυθμίσεις ή προσθήκες, χωρίς την απαιτούμενη προς τούτο οικοδομική άδεια, καθόσον, στις περιπτώσεις αυτές, το αυθαίρετο περιορίζεται σε μόνη την χωρίς άδεια διαρρύθμιση ή προσθήκη, η οποία και μόνο υπόκειται σε κατεδάφιση, αν δεν ήθελε νομιμοποιηθεί ή δεν συντρέχει περίπτωση νομιμοποίησής της...» (ΑΠ 304/1988 ΝοΒ 1990, τ. 38, σελ. 59, ΤΝΠ ΔΣΑ, Εφίωαν 73/2006 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 376, Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 227) (ΕφΘεσ 2007/2006, ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 278) **ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ ΑΚΥΡΩΣΗΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ** «...Η ενάγουσα, επικαλούμενη έννομο συμφέρον της να αναγνωρισθεί ότι η μεταβίβαση με το άνω συμβόλαιο στην εναγομένη και της αυθαίρετης κατασκευής είναι άκυρη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα, ζήτησε να αναγνωρισθεί ως άκυρο το άνω πωλητήριο συμβόλαιο, κατά το μέρος που περιλαμβάνει την κατά τα άνω αυθαίρετη κατασκευή. Με αυτό το περιεχόμενο και αίτημα η αγωγή είναι νόμιμη, στηριζόμενη στις διατάξεις των άρθρων 70 ΚΠολ, 175, 180 ΑΚ και 17 § 10α Ν. 1337/1983, σύμφωνα με το, οποίο (τελευταίο), πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων δεν επιτρέπεται η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων

δικαιωμάτων σε αυτά ή στο οικοπέδο πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν, κάθε δε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω, θεωρείται αυτοδίκαια και εξ αρχής άκυρη. Πρέπει να λεχθεί ότι η απαγόρευση διαθέσεως ή συστάσεως εμπραγμάτου δικαιώματος δεν εκτείνεται και στα οικοδομήματα εκείνα τα οποία έχουν ανεγερθεί νομίμως, αλλά μεταγενέστερα έγιναν σε αυτά προσθήκες χωρίς την απαιτούμενη προς τούτο οικοδομική άδεια, καθόσον στις περιπτώσεις αυτές το αυθαίρετο περιορίζεται σε μόνη της χωρίς άδεια διαρρύθμιση ή προσθήκη η οποία και μόνο υπόκειται σε κατεδάφιση αν δεν νομιμοποιηθεί ή δεν συντρέχει περίπτωση νομιμοποίησής της (ΑΠ 304/1988 ΝοΒ 38. 59)...» (ΕφΑθ 2902/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 190, ΝΟΜΟΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ «...η απαγόρευση της μεταβιβάσεως των αυθαιρέτων κτισμάτων, που θεσπίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 17 ν. 1337/1983, δεν αναφέρεται στις περιπτώσεις μεταβιβάσεως αυτών κατ' ακολουθίαν αναγκαστικής επί αυτών εκτελέσεως...» (ΑΠ 265/2004, ΝΟΜΟΣ). «...**Όπως σαφώς προκύπτει από τη διατύπωση των διατάξεων αυτών (άρθρο 17 παρ. 1 και 10 του Ν. 1337/1983) και το σκοπό που επιδιώχθηκε με αυτές, ο οποίος συνίσταται στην αποτροπή της αυθαίρετης δόμησης από τους κυρίους ακινήτων, αφορά τις περιπτώσεις της εκούσιας εκποιήσεως αυτών υπό τούτων και όχι αυτές που γίνονται με άλλον τρόπο, όπως η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή η αναγκαστική εκτέλεση από πιστωτές του οφειλέτη κυρίου τους, αφού, υπό την αντίθετη εκδοχή, στην περίπτωση της αναγκαστικής εκτελέσεως, οι κύριοι αυτών θα μπορούσαν, με παράνομες ενέργειές τους, και δη με την ανέγερση αυθαίρετου κτίσματος ή άλλης κατασκευής επί οικοπέδου ή γενικώς γηπέδου, να καταστήσουν αυτό αναπολλοτρίωτο, προς βλάβη των συμφερόντων των πιστωτών τους, πράγμα το οποίο προφανώς δεν ήθελε ο νομοθέτης...**» (ΕφΑθ 8798/2002 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 213, ΝΟΜΟΣ) «...**Η μεταβίβαση, όμως, που επέρχεται, λόγω του αναγκαστικού πλειστηριασμού, δεν νομιμοποιεί το αυθαίρετο, αυτός δε που αποκτά την κυριότητά του με τον τρόπο αυτό υπόκειται στις δεσμεύσεις και τους περιορισμούς που προαναφέρθηκαν ως προς την περαιτέρω εκποίησή του...**» (ΑΠ 265/2004 ΝοΒ 2005, τ. 53, σελ. 428, ΝΟΜΟΣ) «...**α) Τα αυθαίρετα κτίσματα που αναγέρθηκαν μετά την 31.1.1983 μπορούν να μεταβιβαστούν με αναγκαστικό πλειστηριασμό, τον οποίο επισπεύδει το Δημόσιο, λόγω μη καταβολής των βεβαιωθέντων προστίμων από τον αυθαιρετούντα. β) το ήδη βεβαιωθέν πρόστιμο διατήρησης, το οποίο αναπροσδιορίζεται κατ' έτος (άρθρο 17 παρ. 2 εδ. β' του Ν. 1337/83, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 7 εδ. α' του Ν. 2052/92), που αφορά το χρονικό διάστημα μέχρι την κατακύρωση του αναγκαστικού πλειστηριασμού, υπόχρεος να το καταβάλει είναι ο μέχρι τότε κύριος του αυθαίρετου καθού επισπεύστηκε ο πλειστηριασμός, δύναται δε να επιδιωχθεί η είσπραξή του και από το πλειστηρίασμα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ΚΕΔΕ και του Κ.Πολ.Δ. Για το πρόστιμο όμως διατήρησης που αφορά το μεταγενέστερο της κατακύρωσης του πλειστηριασμού χρονικό διάστημα και μέχρι την κατεδάφιση ή την τυχόν νομιμοποίηση του αυθαίρετου, υπόχρεος είναι ο υπερθεματιστής στον οποίο κατακυρώθηκε το ακίνητο επί του οποίου βρίσκεται το αυθαίρετο και του οποίου έγινε κύριος. γ) Τα αυθαίρετα κτίσματα που αναγέρθηκαν μετά την 31.1.1983 μεταβιβάζονται με κληρονομική διαδοχή. δ) Οι κληρονόμοι, ως καθολικοί διάδοχοι του διαθέτη, είναι υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 μέχρι την κατεδάφιση ή την τυχόν νομιμοποίηση του αυθαίρετου...**» (Γνμ ΝΣΚ 633/1997, ΝΟΜΟΣ) ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΑΝΕΓΕΡΘΕΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ 1-8-1955 «...Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 15 του νόμου 1337/1983 "επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις", "Οι παραπάνω δηλώσεις" (εννοεί η διάταξη τις υπεύθυνες δηλώσεις των παρ. 4 και 5 του άρθρου αυτού, τις οποίες οφείλει να υποβάλει τόσο ο κύριος ή συγκύριος αυθαίρετης κατασκευής στην

αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για αναστολή κατεδαφίσεως αυθαιρέτου και περαιτέρω νομιμοποίηση αυτού, όσο και ο αρμόδιος τεχνικός (συμπληρωματική υπεύθυνη δήλωση) ο οποίος έχει δικαίωμα υπογραφής ανάλογης μελέτης), δεν απαιτούνται για τα αυθαίρετα κτίσματα που ήδη έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του Α.Ν 410/1988 "περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών" ή του Ν. 720/1977 "περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τις διατάξεις του άρθρου 102 του ΝΔ Β/1973 και του άρθρου 1 του ΑΝ 395/1968 και ρυθμίσεις ετέρων πολεοδομικών θεμάτων", ή έχουν ανεγερθεί πριν από την ισχύ του ΒΔ από 1.8.1955 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους". Για τις επιπλέον προσθήκες στα παραπάνω ακίνητα εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού. Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι μεταξύ των κτισμάτων, των οποίων αναστέλλεται η κατεδάφιση και συνακόλουθα νομιμοποιούνται και μάλιστα χωρίς κάποια διαδικασία, είναι και εκείνα, τα οποία ήδη είχαν ανεγερθεί προ της 1.8.1955. Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων του ως άνω άρθρου 15 μ. αυτές των άρθρων 18 και 20 του ίδιου νόμου 1337/1983 προκύπτει ότι για τα αυθαίρετα κτίσματα της κατηγορίας αυτής και για τη νομιμοποίησή τους δεν οφείλεται ειδική εισφορά αυθαιρέτου, η οποία προβλέπεται από το πιο πάνω άρθρο 18...» (ΕφΠειρ 97/2005 ΠειρΝομ 2005, τ. 27, σελ. 151, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΗΣΗΣ - ΥΔΡΟΔΟΤΗΣΗΣ**

«...Στην παρ. 12 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α1 4), όπως η παρ. αυτή προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 3212/2003 (Α' 308), ορίζονται τα εξής: «Κατ' εξαίρεση της παραγράφου 1 επιτρέπεται η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης των αυθαιρέτων κτισμάτων εφόσον δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, ρέματα, αρχαιολογικούς χώρους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις ή σε ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1650/1986, υπό τις ακόλουθες περιπτώσεις: α) βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923 ή εντός συγκεκριμένων ορίων οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, ή εντός εγκεκριμένου γενικού πολεοδομικού σχεδίου, ή εντός ζώνης οικιστικού ελέγχου και σε περιοχή που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη ή β) βρίσκονται εκτός των ορίων των σχεδίων και των ζωνών που αναφέρονται στην προηγούμενη περίπτωση, αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη τους και έχουν εμβαδόν μέχρι 120 τ.μ., το οποίο προσαυξάνεται κατά 30 τ.μ. για κάθε μέλος της οικογένειας πέραν των τεσσάρων. Η σύνδεση των κτισμάτων της παραγράφου αυτής γίνεται πάντοτε για τρία (3) έτη ύστερα από σχετικό έγγραφο του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και η παροχή διακόπτεται κατά τη λήξη της τριετίας με ευθύνη του οργανισμού ή της εταιρείας παροχής, εκτός αν εγκριθεί παράταση για ίσο πάντοτε χρονικό διάστημα με πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας. Η παράταση εγκρίνεται αν διαπιστωθεί ότι δεν έχουν διενεργηθεί νέες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο». Εξάλλου, στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. πρωτ. 1208/ 13-1-2004 απόφασης της Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 3212/2003 ορίζονται τα εξής: «1. Για τα αυθαίρετα κτίσματα που συνδέονται με τα δίκτυα γίνεται υποχρεωτικός έλεγχος από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για να ελεγχθεί η ακρίβεια των στοιχείων που δηλώθηκαν, μέσα σε μια τριετία, από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται ασυμφωνία στα δηλωθέντα στοιχεία ή προκύπτουν αντίθετα στοιχεία από τα αρχεία της Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ειδοποιούνται οι υπηρεσίες ΔΕΗ και Ύδρευσης για τη διακοπή της σύνδεσης με τα δίκτυα και επιβάλλονται οι νόμιμες κυρώσεις σύμφωνα με τις περί αυθαιρέτων διατάξεις. 2... 3... 4...» ... κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων για την τυχόν ασυμφωνία που θα προκύψει κατά τον έλεγχο των δηλωθέντων στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους με τα υφιστάμενα στοιχεία στις

Πολεοδομικές Υπηρεσίες, η κίνηση της διαδικασίας για διακοπή της σύνδεσης με τα δίκτυα γίνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία και όχι από τις υπηρεσίες του Δήμου...» (ΔΕφΑΘ 27/2008, ΝΟΜΟΣ). (ΔΕφΑΘ 111/2008, ΝΟΜΟΣ, ΔΕφΑΘ 123/2007, ΝΟΜΟΣ).

**ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ – ΕΚΘΕΣΗ ΑΥΤΟΨΙΑΣ – ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ. ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΓΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ – ΕΝΔΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ**

«...Στο άρθρο 1 του Π.Δ. 267/1998 (ΦΕΚ 195 Α') ορίζεται ότι: «1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαίρετου με εξαίρεση τις περιπτώσεις του άρθρου 5 του παρόντος, γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των πιο πάνω προσώπων μπορεί ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας. 2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαίρετου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάσθηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαίρετου και επιβολή των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει. **Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης, να υποβάλλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων ... στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.** Αναφέρεται επίσης η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφισθεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων, κατά την έννοια του άρθρου 17 παρ. 4 του Ν. 1337/83 όπως ισχύει. 3. Η πιο πάνω έκθεση, που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται με αποδεικτικό αμέσως στον οικείο δήμο ή κοινότητα και την αρμόδια Αστυνομική Αρχή. Η Αστυνομική Αρχή διακόπτει αμέσως χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο Δήμος ή Κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για (30) ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το δήμο ή την κοινότητα της έκθεσης, δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να ερευνήσει και να ενημερώσει εντός των τριάντα ημερών (30) την πολεοδομική υπηρεσία για την ορθότητα των στοιχείων των αναφερομένων στην έκθεση αυτοψίας υπόχρεων». Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 267/1998 (ΦΕΚ 195 Α') «1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος. 2. Η ένσταση, που ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο, κατατίθεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Μαζί με την ένσταση πρέπει να κατατεθούν και αντίγραφα των στοιχείων που αποδεικνύουν τις απόψεις, που υποστηρίζει αυτός που υποβάλλει την ένσταση, και αφορούν την νομιμότητα του κτίσματος ή την εξαίρεσή του από την κατεδάφιση. Επιπλέον δύνανται να εκτίθενται απόψεις και στοιχεία που αμφισβητούν την ορθότητα της εκτίμησης της αξίας του αυθαίρετου και υπολογισμού των προστίμων, που αναφέρονται στην έκθεση αυτοψίας. 3. ... 4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή που αποτελείται από τρεις (3) υπαλλήλους της αρμόδιας



πολεοδομικής υπηρεσίας και έναν (1) εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων με τους αναπληρωτές τους...» ... **κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, η προβλεπόμενη από το άρθρο 1 παρ. 1 του Π.Δ. 267/1998 έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής συνιστά διοικητική πράξη κατ' εξοχήν πραγματοπαγή (πρβλ. ΣτΕ 1915/1995 επταμ.), αφού αυτή, κατά τη ρητή διατύπωση της εν λόγω διάταξης, αφορά την αυθαίρετη κατασκευή και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή της. Ενόψει του πραγματοποιηγούς χαρακτήρα της έκθεσης αυτοψίας η προβλεπόμενη από το άρθρο 4 παρ. 1 του ίδιου διατάγματος τοιχοκόλλησή της στο αυθαίρετο συνιστά πρόσφορο τρόπο γνωστοποίησης του περιεχομένου της προς οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο, προκειμένου αυτός να ασκήσει την κατ' άρθρο 4 παρ. 2 ένσταση ενώπιον της επιτροπής του ίδιου άρθρου 4 παρ. 4, η οποία, κατά τα παγίως κριθέντα (βλ. ΣτΕ 3867/2007, 251/2007, 2068/2003), συνιστά ενδικοφανή προσφυγή κατά την έννοια του άρθρου 45 παρ. 2 του Π.Δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8 Α'). Συνεπώς νομίμως ορίζεται ως αφετηρία της τριακονθήμερης προθεσμίας για την άσκηση της ένστασης η τοιχοκόλληση της έκθεσης αυτοψίας στην αυθαίρετη κατασκευή, η ρύθμιση δε αυτή εναρμονίζεται με τον πραγματοπαγή χαρακτήρα της έκθεσης αυτοψίας και αποβλέπει στην αποτελεσματική προστασία και την ταχεία αποκατάσταση του οικιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή στην εξυπηρέτηση σκοπού γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, τασσομένου από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 2127/2006). Ενόψει αυτών, η ως άνω ρύθμιση δεν αντίκειται στις διατάξεις των άρθρων 20 παρ. 1 του Συντάγματος, που κατοχυρώνει το δικαίωμα παροχής έννομης προστασίας, και 6 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν.Δ. 53/1974 (ΦΕΚ 256 Α') και εγγυάται το δικαίωμα κάθε προσώπου σε δίκαιη δίκη, λαμβανομένου, μάλιστα, υπόψη ότι η εν λόγω τριακονθήμερη προθεσμία μπορεί, κατά τις γενικές αρχές του δικαίου, είτε να μην κινηθεί είτε, εφόσον έχει κινηθεί, να ανασταλεί σε περιπτώσεις ανωτέρας βίας. Ενόψει των ανωτέρω, η Διοίκηση δεν υποχρεούται να κοινοποιεί την έκθεση αυτοψίας στους εκάστοτε ιδιοκτήτες, νομείς, κατόχους και εργολάβους, καθώς και στους, τυχόν, συνιδιοκτήτες και συννομείς, πρόσωπα, δηλαδή, πολυάριθμα, των οποίων ο εντοπισμός καθίσταται ιδιαίτερα δυσχερής, και των οποίων, άλλωστε, η τυχόν αναγραφή στην έκθεση αυτοψίας έχει, κατά το ρητό γράμμα της σχετικής διάταξης, ενδεικτικό και μόνο χαρακτήρα.**

**(μειοψηφία: ... το τεκμήριο αυτό κάμπτεται όχι μόνο σε περίπτωση ανωτέρας βίας, αλλά και σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης, νομέας, κάτοχος ή εργολάβος της αυθαίρετης οικοδομής προβάλλει αιτιολογημένα και αποδεικνύει ότι ο ίδιος δεν έλαβε πλήρη γνώση του περιεχομένου της έκθεσης αυτοψίας λόγω των συντρεχουσών συνθηκών, οι οποίες δεν συγκροτούσαν μεν κατάσταση ανωτέρας βίας, καθιστούσαν, όμως, αδύνατη την εκ μέρους του πλήρη γνώση του περιεχομένου της έκθεσης, η οποία είχε τοιχοκολληθεί στην αυθαίρετη οικοδομή. Περαιτέρω, κατά την ίδια γνώμη, προκειμένου το Δικαστήριο να εκφέρει κρίση ως προς το κατά πόσον ο ενδιαφερόμενος ανατρέπει το ως άνω τεκμήριο, συνεκτιμά τον διαδραμόντα χρόνο από την τοιχοκόλληση της εκθέσεως μέχρι την άσκηση της ενδικοφανούς προσφυγής σε σχέση με τις συνθήκες της υπόθεσης, όπως η τυχόν, κατοικία ή διαμονή του σε απομακρυσμένη ή δυσπρόσιτη περιοχή, ειδικές υποκειμενικές καταστάσεις (στράτευση, νοσηλεία κ.λπ.), οι οποίες εκτιμώνται κατά περίπτωση (πρβλ. ΣτΕ 2/2001)...κάμψη του ανωτέρω τεκμηρίου είναι δυνατή μόνον όταν η κατασκευή, στην οποία γίνεται η τοιχοκόλληση, δεν συνιστά κατοικία ή επαγγελματική εγκατάσταση του ιδιοκτήτη, νομέα, κατόχου ή εργολάβου της εν λόγω κατασκευής (ΣτΕ 1244/2008, ΝΟΜΟΣ) «...στην ένσταση που κατατίθεται, σημειώνεται αμέσως η ημερομηνία και ώρα της εκδίκασής της. Για την περίπτωση αυτή λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος ο οποίος υπογράφει αμέσως και αν αρνηθεί να υπογράψει γίνεται σχετική μνεία στην ένσταση και υπογράφεται από τον αρμόδιο υπάλληλο....Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή που αποτελείται από τρεις (3) υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής**

υπηρεσίας και έναν (1) εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων με τους αναπληρωτές τους. Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τα τρία τουλάχιστον από τα μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία μέσα σε προθεσμία 10 ημερών από την ημερομηνία κατάθεσης της ένστασης. Η προθεσμία αυτή δεν είναι αποκλειστική. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου. **Κατά τη συζήτηση της ένστασης μπορεί να παρίσταται για να εκθέσει τις απόψεις του ο υποβόλων την ένσταση ή πληρεξούσιός του. Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία δεν μπορεί να γίνει αργότερα από εξήντα (60) ημέρες.** Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη και τον γραμματέα αυτής. **Της απόφασης λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος, υπογράφοντας αμέσως.** Αν αρνηθεί να υπογράψει ή δεν είναι παρών, γίνεται σχετική ενυπόγραφη σημείωση από τον γραμματέα της επιτροπής. Άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική ... Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στο επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία...». Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι κατά της έκθεσης αυτοψίας, με την οποία χαρακτηρίζονται κατασκευές αυθαίρετες και κατεδαφιστέες και επιβάλλονται σε βάρος του υπόχρεου πρόστιμο ανέγερσης και πρόστιμο κατεδάφισης, μπορεί να ασκηθεί ένσταση, στο σώμα της οποίας αναγράφεται η ημερομηνία εκδίκασής της, ότι κατά την εκδίκαση της ένστασης ο υποβόλων αυτή ή πληρεξούσιός του μπορεί να παρίσταται για να εκθέσει τις απόψεις του και ότι η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και της οποίας ο ενδιαφερόμενος λαμβάνει γνώση, υπογράφοντας αμέσως, ενώ άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Οι διατάξεις αυτές είναι ειδικές και αποβλέπουν, αφενός μεν στην εξασφάλιση του δικαιώματος του ενδιαφερομένου να εκφράσει τις απόψεις του στην Επιτροπή Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων, αφετέρου δε στην ταχεία εκδίκαση των υποθέσεων που αφορούν αυθαίρετες κατασκευές και την οριστικοποίηση των σχετικών αποφάσεων, προκειμένου στη συνέχεια να κατεδαφιστούν, εφόσον τούτο επιβάλλεται, οι αυθαίρετες κατασκευές, η ανέγερση των οποίων αντίκειται στον επιβαλλόμενο από το άρθρο 24 του Συντάγματος ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό, που αποσκοπεί στην προστασία του περιβάλλοντος και συνάπτεται με το δημόσιο συμφέρον. Σύμφωνα δε με τις διατάξεις αυτές, η παράσταση του ενδιαφερομένου κατά την εκδίκαση της υπόθεσης ενώπιον της Επιτροπής Κρίσεως Ενστάσεων Αυθαιρέτων και **η υπογραφή αυτού στο σώμα της απόφασης, που λαμβάνεται και αναγράφεται αμέσως στο σώμα της ένστασης, αποτελεί τεκμήριο πλήρους γνώσης της απόφασης αυτής, η οποία κινεί την εξηκονθήμερη προθεσμία για την άσκηση αίτησης ακύρωσης κατ' αυτής, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη κοινοποίηση της εν λόγω απόφασης,** όπως ρητά αναφέρεται στις παραπάνω διατάξεις...» (ΔΕφΑθ 1151/2007, ΝΟΜΟΣ). (ΔΕφΑθ 1151/2007, ΝΟΜΟΣ). «...στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (Φ.Ε.Κ. Α 33), υπό τον τίτλο "Νέα αυθαίρετα", ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: "1. Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού κατεδαφίζονται υποχρεωτικά από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο. 2. Εκτός από την κατεδάφιση επιβάλλεται: α) πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου, β) πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου ... 3 ... 4. (όπως η διάταξη συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 παρ. 10 του ν. 1512/1985, Φ.Ε.Κ. Α 4).

Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του αυθαιρέτου που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών με το σύστημα της οικοδόμησης "επί αντιπαροχή" τα πρόστιμα επιβάλλονται σε βάρος των "επί αντιπαροχή" κατασκευαστών που ευθύνεται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών από νομέα, κάτοχο, ή επικαρπωτή τα πρόστιμα επιβάλλονται σε όλους και ο καθένας είναι υπεύθυνος για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. 5. Η αρμόδια πολεοδομική αρχή μπορεί και αυτεπάγγελα να προβαίνει στην κατεδάφιση του αυθαιρέτου. Στην περίπτωση αυτή τα έξοδα κατεδάφισης που μπορεί να προσδιορίζονται και κατ' αποκοπή, με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καταλογίζονται σε βάρος των κατά την προηγούμενη παράγραφο υπόχρεων. 6. Με τα Π. Διατάγματα της παραγρ. 8 του άρθρου 18 του παρόντος νόμου ορίζονται: ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του αυθαιρέτου, το ύψος του προστίμου, ο τρόπος βεβαίωσης τους για κάθε χρόνο που μπορεί να γίνεται σε δόσεις και μηχανογραφικά, η είσπραξή τους, η απόδοσή τους στο Ε.Τ.Ε.Π.Σ., τα θέματα αναπροσαρμογής της αξίας και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. 7. Με Π.Δ/γμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις, η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός του αυθαιρέτου, ο τρόπος κατεδάφισης, η διαδικασία εκκένωσης του αυθαιρέτου, η τύχη των υλικών, των παραρτημάτων, των κινητών πραγμάτων που υπάρχουν μέσα στο αυθαίρετο, για τα οποία δεν δημιουργείται καμία ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων ή των οπωσδήποτε προστεθέντων προσώπων, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού". Κατ' επίκληση της τελευταίας αυτής εξουσιοδοτικής διατάξεως εξεδόθη το π.δ/μα της 5/12.7.1983 (Φ.Ε.Κ. Δ 291), με το οποίο ορίστηκε ότι η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου γίνεται κατόπιν αυτοψίας υπαλλήλου της κατά τόπον αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, ο οποίος συντάσσει επιτόπου σχετική έκθεση, υπογραφομένη από τον διενεργήσαντα την αυτοψία. Η έκθεση τοιχοκολλείται αυθημερόν στο αυθαίρετο κτίσμα, κατ' αυτής δε προβλέπεται η άσκηση ένστασης από κάθε ενδιαφερόμενο, εντός 10ημέρου προθεσμίας από την τοιχοκόλληση, ενώπιον επιτροπής, της οποίας η απόφαση είναι οριστική (άρθρα 1 και 2 του π.δ/τος της 5/12.7.1983) ... Άρθρο 4 "Διαδικασία επιβολής και βεβαίωσης προστίμων". 1. Τα πρόστιμα του προηγούμενου άρθρ. 3 του παρόντος Δ/τος επιβάλλονται με απόφαση του προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας ή του εξουσιοδοτούμενου από αυτόν Τμηματάρχη της, που εκδίδεται αμέσως μετά τον οριστικό χαρακτηρισμό του αυθαιρέτου ή την οριστική κρίση του ως εξαιρετέου ή μη από την κατεδάφιση. 2 . . . 3. Η πιο πάνω απόφαση κοινοποιείται διά του αρμοδίου Αστυνομικού Τμήματος στον υπόχρεο ο οποίος δικαιούται να υποβάλει ένσταση κατά της απόφασης εντός ανατρεπτικής προθεσμίας 10 ημερών από την κοινοποίηση της σ' αυτόν. ... Η υποβολή ένστασης αναστέλλει την εκτέλεση της κοινοποιηθείσας απόφασης. Επί της ένστασης αποφαινεται οριστικά με αιτιολογημένη απόφαση του το αρμόδιο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ... Η επί της ένστασης απόφαση . . . κοινοποιείται σε αντίγραφο στον υποβάλλοντα την ένσταση ... Η απόφαση επιβολής του προστίμου γίνεται οριστική είτε μετά την έκδοση και κοινοποίηση της τυχόν απορριπτικής απόφασης του αρμοδίου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος επί τυχόν υποβληθείσας ένστασης είτε μετά την άπρακτη παρέλευση της κατά τα παραπάνω τασσομένης προθεσμίας για υποβολή ένστασης. 4. Μετά την οριστική επιβολή του προστίμου αυτό βεβαιώνεται στο αρμόδιο Δημόσιο Ταμείο, εισπράττεται ως Δημόσιο έσοδο και αποδίδεται ολόκληρο στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Π.Σ.). . .". Εξ άλλου, στο μεν άρθρο 2 παρ. 2 του ν.δ/τος 356/1974 "περί Κωδικός Εισπράξεως Δημοσίων Εσόδων" (Φ.Ε.Κ. Α 90) (Κ.Ε.Δ.Ε.), ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι: "**Νόμιμος τίτλος είναι:** α) Η κατά τους κείμενους νόμους βεβαίωσις και ο υπό των αρμοδίων Διοικητικών ή ετέρων αρμοδίων κατά νόμον Αρχών προσδιορισμός του εισπρακτέου ποσού, του είδους του εσόδου και της αιτίας δι' ην

οφείλεται", στο δε άρθρο 4 παρ. 1 του ιδίου Κώδικα, μεταξύ άλλων, ότι: Άμα τη βεβαιώσει ποσού τινός εις το Δημόσιον Ταμείον ως δημοσίου εσόδου, ο Διευθυντής ... υποχρεούται ... να αποστείλη προς τον οφειλέτην ατομικήν ειδοποίησιν ... περιέχουσιν τα στοιχεία του οφειλέτου, το είδος και το ποσόν του χρέους, το οικονομικόν έτος εις ο ανήκει τούτον, τον αριθμόν και την χρονολογίαν του τριπλοτύπου βεβαιώσεως και την χρονολογίαν πληρωμής του χρέους ή εκάστης δόσεως εις περίπτωσιν καταβολής εις δόσεις" ... από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι, επιβληθέντος προστίμου για την ανέγερση και διατήρηση αυθαιρέτων κατασκευών εις βάρος ορισμένου προσώπου, εφ' όσον δεν μεσολαβήσει γεγονός που συνεπάγεται κατά το νόμο την διαδοχή άλλου προσώπου στην σχετική υποχρέωση, η βεβαίωση της σχετικής οφειλής ως δημοσίου εσόδου ενεργείται επ' ονόματι του φερομένου ως υπόχρεου στην πράξη επιβολής του προστίμου, προς τον οποίο, περαιτέρω, κοινοποιείται και η σχετική ατομική ειδοποίηση. Επομένως, πράξη ταμειακής βεβαιώσεως προστίμου ανεγέρσεως και διατηρήσεως αυθαιρέτων κτισμάτων εκδοθείσα εις βάρος προσώπου διαφορετικού από το πρόσωπο που αναγράφεται ως υπόχρεο στην πράξη επιβολής του προστίμου, χωρίς η μεταβολή αυτή στο πρόσωπο του υπόχρεου να στηρίζεται σε διαδοχή στην οφειλή, είναι άκυρη. Λόγω δε του χαρακτήρα της ακυρότητας, αφορώσης στην ταυτότητα του υπόχρεου, ήτοι σε ουσιώδες στοιχείο της πράξεως ταμειακής βεβαιώσεως, καθώς και του γεγονότος ότι αυτή προκύπτει από την ίδια την προσβαλλομένη πράξη, τα διοικητικά δικαστήρια οφείλουν, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 53 και 54 του π.δ/τος 341/1978 (Φ.Ε.Κ. Α 71), εφαρμοζόμενες αναλόγως και επί ανακοπής, σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 4 του ν. 1406/1983 (Φ.Ε.Κ. Α 182), (βλ. Σ.τ.Ε. 1847/1993 κ.α.), να ελέγχουν και αυτεπαγγέλτως από της απόψεως αυτής το έγκυρο της πράξεως ταμειακής βεβαιώσεως, εφ' όσον δε διαπιστώσουν την ύπαρξη της ανωτέρω νομικής πλημμελείας, οφείλουν να ακυρώσουν την πράξη ταμειακής βεβαιώσεως, ώστε η υπόθεση να καταστεί εκ νέου εκκρεμής ενώπιον του αρμοδίου για την ταμειακή βεβαίωση οργάνου, το οποίο οφείλει να άρει την ασάφεια ως προς το πρόσωπο του οφειλέτη, που, ως ουσιώδες κατά τα ανωτέρω στοιχείο της πράξεως ταμειακής βεβαιώσεως, δεν έχει, κατά τον νόμο, την εξουσία να συμπληρώσει το επιλαμβανόμενο της ανακοπής διοικητικό δικαστήριο (πρβλ. Σ.τ.Ε. 3925/1986, 3942/1989, 1808/1991, 252/1992, 1106/1997 κ.α.)...» (ΣτΕ 286/2000, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1288/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 969/2007 ΔΔικη 2008, τ. 20, σελ. 1217, ΝΟΜΟΣ, ΤρΔιοικΠρΘεσ 2802/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 1102) **ΑΙΤΗΣΗ ΑΚΥΡΩΣΗΣ** «...Από το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 2944/2001 (Α' 222), ορίζονται τα εξής: Στην αρμοδιότητα του τριμελούς διοικητικού εφετείου υπάγεται η εκδίκαση αιτήσεων ακυρώσεως ατομικών διοικητικών πράξεων διοικητικών αρχών που αφορούν: α) ... β)... η) το χαρακτηρισμό κτισμάτων ή κατασκευών ως αυθαιρέτων και την εξαίρεσή τους από την κατεφάφιση ... θ)..." Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, η εκδίκαση αιτήσεων ακυρώσεως ατομικών πράξεων διοικητικών αρχών, που αφορούν τον χαρακτηρισμό κτισμάτων ή κατασκευών ως αυθαιρέτων, υπάγεται στην αρμοδιότητα του τριμελούς διοικητικού εφετείου, στις πράξεις δε αυτές περιλαμβάνονται, κατά την έννοια της ίδιας διάταξης, και εκείνες, με τις οποίες επιβάλλεται πρόστιμο για την ανέγερση και διατήρηση αυθαίρετης κατασκευής, λόγω του, κατά το νόμο (άρθρο 382 παρ. 2 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, Π.Δ της 14/27.7.1999, Δ' 580), αμιγώς παρακολουθηματικού χαρακτήρα τους εν σχέσει προς την πράξη χαρακτηρισμού της κατασκευής ως αυθαίρετης (πρβλ. ΣτΕ 2222/2006, βλ. ΣτΕ 877/2004)...» (ΣτΕ 250/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 2222/2006, ΝΟΜΟΣ). **ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ** «...Εν όψει, όμως, της γενικής αρχής του δικαίου, κατά την οποία οι διοικητικές πράξεις, και όταν χαρακτηρίζονται από τον νόμο ως οριστικές, μπορεί να ανακαλούνται από το όργανο που τις εξέδωσε, για λόγους νομιμότητος, είναι επιτρεπτή, παρά την θέσπιση της ειδικής διοικητικής διαδικασίας και τον εκ του νόμου χαρακτηρισμό της αποφάσεως ως οριστικής, η επάνοδος της Διοικήσεως, είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αιτήσεως των ενδιαφερομένων, σε θέμα χαρακτηρισμού ή μη κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας, και, περαιτέρω, η ανάκληση για

λόγους νομιμότητας της αποφάσεως της Επιτροπής κατά τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου ή κατά τις γενικές διατάξεις που διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων (βλ. ΣτΕ 880, 1654/1998, 2692, 3033/1999 κ.ά.). Εφ' όσον, πάντως, κατά τα ήδη εκτεθέντα, η Διοίκηση απλώς ευχέρεια επανόδου έχει και όχι υποχρέωση, είναι νόμιμη η, χωρίς κατ' ουσία επανεξέταση της υποθέσεως και χωρίς την εκτίμηση νεωτέρων πραγματικών στοιχείων, εμμονή στην αρχική κρίση της, κατ' επίκληση του γεγονότος της διοικητικής τελεσιδικίας της υποθέσεως, η πράξη δε με την οποία εκδηλώνεται η εμμονή αυτή δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη...» (ΣτΕ 314, ΝΟΜΟΣ) **ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ** «...με την 9732/2004 ΥΑ (Β 468), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του αρθρ. 9 παρ 1, 2 και 7 του ν. 3212/31.12.2003 (Α' 308), ορίζονται τα ακόλουθα: "Άρθρο 1. Οι αυθαίρετες κατασκευές, όπως προσδιορίζονται σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 22 του ΓΟΚ '85, κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες: α. Πολεοδομικά αυθαίρετο: είναι το κτίριο ή τμήμα αυτού, και κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, που κατασκευάζεται χωρίς οικοδομική άδεια ή κατά παράβαση ή κατ' υπέρβαση άδειας, και ταυτόχρονα παραβιάζει τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής... Άρθρο 2. Εκτίμηση της αξίας αυθαίρετου κτίσματος, κατασκευής ή εγκατάστασης κατά κατηγορίες κύριας ή βοηθητικής χρήσης. 1. Ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας των αυθαιρέτων κτισμάτων, κατασκευών ή εγκαταστάσεων, που ανεγείρονται μετά την δημοσίευση της απόφασης αυτής, για τον εν συνεχεία υπολογισμό των προστίμων της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/83, γίνεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει σε κάθε περιοχή, σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα του Υπουργείου Οικονομικών, ως εξής: α. για επιφάνειες κύριας χρήσης ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια κλιμακοστασίων, διαδρόμων και εισόδων, β. για επιφάνειες βοηθητικών χώρων και κατασκευών, όπως υπογείων, κλειστών χώρων στάθμευσης, ελεύθερων χώρων PILOTIS, ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, απολήξεων κλιμακοστασίων και στεγών, ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας γίνεται με βάση το ένα τρίτο της επιφάνειας του αυθαιρέτου... Άρθρο 3. Ύψος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης κατά κατηγορία αυθαιρέτων 1. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτου υπολογίζεται με βάση τη συμβατική αξία του, όπως προσδιορίζεται κατά περίπτωση στο άρθρο 4, και ανάλογα με το χαρακτηρισμό του κατά κατηγορία αυθαιρέτου, σύμφωνα με το άρθρο 3, ως εξής: α. για το πολεοδομικά αυθαίρετο, ίσο με την συμβατική αξία του αυθαιρέτου... 3. Το ύψος του προστίμου διατήρησης το οποίο επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του αυθαιρέτου μέχρι την κατεδάφιση, ορίζεται ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου ανέγερσης του αυθαιρέτου όπως προσδιορίζεται στις προηγούμενες παραγράφους 1 και 2. ...» (ΔΕΦΘεσ 360/2008, ΝΟΜΟΣ). «...σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του π.δ/τος της 5/12.7.1983 (ΦΕΚ 291 Δ'), όπως αυτή ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 1 του π.δ/τος της 13/28.1.1986 (ΦΕΚ 10 Δ'), η κατά της εκθέσεως αυτοψίας, με την οποία κατασκευή χαρακτηρίζεται αυθαίρετη και κατεδαφιστέα, ένσταση του ενδιαφερομένου, εξετάζεται από τετραμελή Επιτροπή που αποτελείται από τρεις υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και ένα εκπρόσωπο της Τοπικής Ενώσεως Δήμων και Κοινοτήτων και η οποία έχει απαρτία όταν στη συνεδρίαση παρευρίσκονται τρία τουλάχιστον μέλη της. Εξάλλου, κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου, για τη νόμιμη σύνθεση συλλογικού οργάνου της Διοικήσεως δεν αρκεί η παρουσία, στη συγκεκριμένη συνεδρίαση, των μελών που αποτελούν τη νόμιμη απαρτία, αλλά απαιτείται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα συμμετοχής όλων των τακτικών μελών, αλλά και των αναπληρωματικών, για την περίπτωση κωλύματος των πρώτων, με την έγκαιρη και έγγραφη πρόσκλησή τους, που αποδεικνύεται με αποδεικτικά επιδόσεως ή με άλλα έγγραφα προγενέστερα της συνεδριάσεως. Η τήρηση του τύπου αυτού δεν απαιτείται μόνο όταν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία προσελεύσεως ενός μέλους στη συνεδρίαση ή όταν το μέλος δήλωσε εγγράφως πριν από τη συνεδρίαση κώλυμα συμμετοχής του σ' αυτή, καθώς επίσης όταν οι

συνεδριάσεις γίνονται σε τακτές και εκ των προτέρων καθορισμένες ημερομηνίες, οι οποίες πρέπει να είναι αποδεδειγμένα γνωστές σε όλα τα μέλη του συλλογικού οργάνου (Σ.τ.Ε. 1411/90, 3877/89, 1362/88 κ.ά.). Περαιτέρω, ο Ν. 1599/86 (ΦΕΚ 75 Α'), στην παρ. 5 του άρθρου 19, που θεσπίζει κανόνες λειτουργίας των συλλογικών οργάνων, ορίζει τα εξής: "Κλήτευση των μελών (τακτικών ή αναπληρωματικών) συλλογικού οργάνου δεν απαιτείται όταν έχουν προκαθορισθεί τακτές ημέρες συνεδριάσεων, όταν το μέλος έχει δηλώσει από πριν ότι κωλύεται να συμμετάσχει ή όταν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία συμμετοχής του. Η κλήτευση, όπου απαιτείται, γίνεται από τον πρόεδρο ή το γραμματέα του οργάνου. Η κλήτευση, μπορεί να γίνει και με τηλεφώνημα ή τηλεγράφημα, στις περιπτώσεις δε αυτές αποδεικνύεται από σχετική σημείωση σε ειδικό βιβλίο, η οποία πρέπει να φέρει χρονολογία και υπογραφή του προσώπου που έκανε την κλήτευση"...» (ΣτΕ 1340/1996 ΔΔίκη 1998, τ. 10, σελ. 366, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ**

«...Από τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, προκύπτει ότι κατασκευή που έχει ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια (η οποία κατά την παρ. 1 του ίδιου άρθρου, απαιτείται για οποιοδήποτε δομικό έργο) ή καθ' υπέρβαση τέτοιας άδειας, χαρακτηρίζεται ως αυθαίρετη, είναι δε και κατεδαφιστέα αν με την ανέγερσή της παραβιάζεται ουσιαστική πολεοδομική διάταξη. Αν όμως η κατασκευή που έχει ανεγερθεί χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας δεν αντίκειται στις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο διενέργειας του ελέγχου, η πολεοδομική αρχή, προτού κηρύξει την πιο πάνω κατασκευή ως κατεδαφιστέα, οφείλει να ειδοποιήσει εγγράφως τον ενδιαφερόμενο για υποβολή των αναγκαίων στοιχείων για την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας μέσα στην προβλεπόμενη στην πιο πάνω διάταξη δέμηνη προθεσμία. Και αν μεν ο ενδιαφερόμενος συμμορφωθεί, επιβάλλονται μόνον τα κατ' άρθρ. 17 παρ. 2 του ν. 1337/1983 πρόστιμα. Αν όμως παρέλθει άπρακτη η δέμηνη αυτή προθεσμία, κινείται η διαδικασία κήρυξης της κατασκευής ως κατεδαφιστέας με τη σύνταξη της κατ' άρθρ. 1 του π.δ/τος της 5/12.7.1983 έκθεσης αυτοψίας (Σ.τ.Ε. 1132/1998, 4649/1997, 874/1997, 4475/1995, 1966/1993)...» (ΣτΕ 2648/2007 ΔΔίκη 2008, τ. 20, σελ. 1239, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 958/2000, ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 733/2000, ΝΟΜΟΣ, ΣτΕ 1132/1998, ΝΟΜΟΣ, ΔΕΦΑΘ 1193/2007, ΝΟΜΟΣ). **«...εκ της διατάξεως του άρθρου 22 ΓΟΚ συνάγεται, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, ότι η εκ των υστέρων νομιμοποίηση αυθαίρετου κτίσματος δια της εκδόσεως ή αναθεωρήσεως οικοδομικής άδειας δεν ανατρέχει στον χρόνο κατασκευής του αυθαίρετου αλλά ισχύει για το μέλλον και, ως εκ τούτου, η τυχόν εν τω μεταξύ εκδοθείσα πράξη επιβολής προστίμου δεν καθίσταται επιγενομένης παράνομη αλλά εξακολουθεί να επιφέρει τις έννομες συνέπειές της...»** (ΣτΕ 2491/2008 ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ**

«...Αυθαίρετη κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω οικοδομικής άδειας η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση της κατασκευής έως την έκδοση της οικοδομικής άδειας. **Δεν επιβάλλονται τα παραπάνω πρόστιμα σε περίπτωση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, που βρίσκεται σε ισχύ, εφ' όσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.**

Στην περίπτωση αυτήν η αναθεώρηση πρέπει να εκδοθεί εντός τεσσάρων (4) μηνών από τη σχετική έγγραφη ειδοποίηση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή από την υποβολή των σχετικών δικαιολογητικών από τον υπόχρεο ... 4. **Δεν απαιτείται αναθεώρηση της άδειας, στις παρακάτω περιπτώσεις: α) Για μικρής σημασίας τροποποιήσεις της Αρχιτεκτονικής Μελέτης (που δεν αλλάζουν τη χρήση) και τοπικής σημασίας μεταβολές του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, ως και των λοιπών μελετών, μετά από κρίση του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας ή ενός ή περισσοτέρων εξουσιοδοτημένων από τον Προϊστάμενο υπαλλήλων, β) Για μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου και του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται ο συντελεστής δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και οι υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπονται να είναι μεγαλύτερες του 2% των μηκών των πλευρών του οικοπέδου με μέγιστο 20 εκ. και 2% με μέγιστο 10 εκ. των διαστάσεων του κτιρίου, γ) Στις παραπάνω περιπτώσεις α' και β' υποχρεούται ο ενδιαφερόμενος να ενημερώσει το φάκελο της οικοδομικής άδειας πριν από τη θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση - υδροδότηση [...]**» ... σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας εκ των υστέρων προκειμένου να νομιμοποιηθεί κατασκευή ανεγερθείσα μεν χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση χορηγηθείσας σχετικής άδειας, ήτοι χωρίς να προβλέπεται από άδεια της πολεοδομικής αρχής, εφ' όσον όμως δεν παραβιάζονται, κατά τα λοιπά, οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της κατασκευής. Αντιθέτως, σε περίπτωση, κατά την οποία η καθ' υπέρβαση της άδειας ανεγερθείσα κατασκευή αντίκειται στις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις και, επομένως, δεν είναι δυνατή η νομιμοποίησή της με αναθεώρηση της άδειας, επιβάλλεται η άμεση εφαρμογή των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων του ν. 1337/1983 και του π.δ/τος 267/1998. Εξ άλλου, αν, μετά ταύτα, εκδοθεί οριστική πράξη περί χαρακτηρισμού ορισμένης κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας για τον ανωτέρω λόγο, δεν χωρεί, αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας με σκοπό τη νομιμοποίησή της, έστω και αν μετά τον ανωτέρω χαρακτηρισμό κατεδαφίστηκαν άλλα, νομίμως ανεγερθέντα, τμήματα της οικοδομής με σκοπό να αρθεί η πολεοδομική παράβαση που διαπιστώθηκε με την πράξη κατεδάφισης διότι από τις αναφερθείσες στην προηγούμενη σκέψη διατάξεις **δεν παρέχεται αρμοδιότητα αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας μετά την οριστική κρίση κατασκευής ως κατεδαφιστέας για τον προαναφερθέντα λόγο**, αλλ' αντιθέτως με την παραπάνω διάταξη του άρθρου 4 παρ. 4 του π.δ. 267/1998 ορίζεται δεκαήμερη προθεσμία από την έκδοση της απόφασης της οικείας επιτροπής για την κατεδάφιση κτίσματος που κρίθηκε με την απόφαση αυτή αυθαίρετο, δεδομένου, επιπροσθέτως, και ότι τυχόν αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας στην περίπτωση αυτή θα είχε ως αποτέλεσμα αφ' ενός τη ματαίωση της εφαρμογής των διατάξεων του Γ.Ο.Κ και των περί αυθαιρέτων διατάξεων του ν. 1337/1983 και αφ' ετέρου την ανατροπή διοικητικών πράξεων εξοπλισμένων κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου με το τεκμήριο της νομιμότητας αλλά και δικαστικών αποφάσεων που τυχόν έκριναν τη νομιμότητά τους...» (ΣτΕ 2127/2006, ΝΟΜΟΣ) «...στο άρθρο 22 του ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (210 Α), όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, ορίζεται ότι «1. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού απαιτείται οικοδομική άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας... 2. ... 3. Κάθε κατασκευή που εκτελείται **α)** χωρίς την άδεια της παρ. 1 ή **β)** καθ' υπέρβαση της άδειας ή **γ)** με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή **δ)** κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983 όπως ισχύουν. Σε περίπτωση αυθαίρετης, κατά το προηγούμενο εδάφιο, κατασκευής, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο του ελέγχου της από την πολεοδομική υπηρεσία, ειδοποιούνται εγγράφως οι υπόχρεοι για την καταβολή του προστίμου που αναφέρεται στην παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του ν.

1512/1985, να μεριμνήσουν ώστε να υποβληθούν τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για να εκδοθεί ή αναθεωρηθεί τυχόν υφιστάμενη οικοδομική άδεια, μέσα σε δύο μήνες από τη λήψη της ειδοποίησης. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει». Εξάλλου, στο άρθρο 6 του από 3/8.9.1983 π.δ. «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών εργασιών και έλεγχος των ανεγειρόμενων οικοδομών» (394 Δ), όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, ορίζεται ότι «1. Οι άδειες που εκδίδονται σύμφωνα με τα προηγούμενα ισχύουν για 3 χρόνια εφ' όσον δεν ανακληθούν ή ακυρωθούν... 2. Μετά την παρέλευση της 3ετίας... η άδεια αναθεωρείται υποχρεωτικά, μετά από αυτοψία, στην περίπτωση που έχουν αρχίσει οι οικοδομικές εργασίες και κάτω από τις επόμενες προϋποθέσεις: ... 3. Αναθεώρηση μέσα στο χρονικό διάστημα που ισχύει η άδεια απαιτείται και επιβάλλεται στις πιο κάτω α, β, γ, περιπτώσεις και γίνεται για το υπολειπόμενο από την τριετία χρονικό διάστημα: ...». Κατά τη ρητή διατύπωση των διατάξεων αυτών, **η αναθεώρηση οικοδομικής αδείας προϋποθέτει πάντως υφιστάμενη άδεια. Συνεπώς, αν οικοδομική άδεια ακυρωθεί με δικαστική απόφαση, δεν μπορεί, μετά την ακύρωσή της, να αναθεωρηθεί, αφού, λόγω του αναδρομικού αποτελέσματος της δικαστικής αποφάσεως, η άδεια αυτή θεωρείται ότι ουδέποτε εκδόθηκε** (βλ. ΣτΕ 1418/1961 κ.ά.)...» (ΣτΕ 302/2002, ΝΟΜΟΣ) «...εφόσον υποβληθεί από τον ενδιαφερόμενο αίτηση για αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας που έχει εκδοθεί στο όνομά του, η αρμόδια πολεοδομική αρχή οφείλει να επιληφθεί του αιτήματος αυτού και να απαντήσει θετικά ή αρνητικά, αφού εξετάσει αν συντρέχουν ή όχι οι νόμιμες προϋποθέσεις. Και τούτο διότι, **εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας είναι υποχρεωτική και αποτελεί ενάσκηση δέσμιας αρμοδιότητας για τη Διοίκηση, δεν απόκειται δε στη διακριτική της ευχέρεια.** Τούτου έπεται ότι η Διοίκηση παραλείπει νόμιμη οφειλόμενη ενέργεια εάν αδρανήσει μετά την υποβολή σχετικής αιτήσεως από τον ενδιαφερόμενο (πρβλ.ΣτΕ 1401/2001, 4865/1995, 1965/1993, 780, 3456/1992)...» (ΔΕφΠειρ 14/2005 ΠειρΝομ 2005, τ. 27, σελ. 482, ΝΟΜΟΣ).

## **29. ΑΙΓΙΑΛΟΣ ΚΑΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ**

«...Ο α.ν. 2344/1940 "περί αιγιαλού και παραλίας" (Α' 154) όριζε στο άρθρο 1 ότι αιγιαλός είναι «η περιστοιχούσα την θάλασσα χερσαία ζώνη η βρεχομένη από τας μεγίστους πλην συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων» και αποτελεί κτήμα κοινόχρηστο που ανήκει στο Δημόσιο. Ο καθορισμός της οριογραμμής του αιγιαλού γίνεται από την αρμόδια Επιτροπή επί τοπογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος, χαρασσομένης ερυθράς γραμμής (άρθρο 2), η δε έκθεση της Επιτροπής επικυρώνεται από τον Υπουργό Οικονομικών (ήδη από τον οικείο Νομάρχη) μετά από σύμφωνη γνώμη του Γενικού Επιτελείου Ναυτικού (άρθρο 3). Στο άρθρο 24 παρ. 3 του ίδιου α.ν. 2344/1940, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο μόνο του ν.δ/τος 393/1974 (Α' 110), οριζόταν ότι «τα άνευ αδείας ανεγερθέντα, ανεξαρτήτως χρόνου ανεγέρσεως, ή ανεγερθησόμενα πάσης φύσεως κτίσματα και εν γένει κατασκευάσματα επί του αιγιαλού ή παραλίας κατεδαφίζονται, ανεξαρτήτως εάν ταύτα κατοικούνται ή άλλως πως χρησιμοποιούνται». Εξάλλου, στο άρθρο 1 του ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» (Α' 285), ορίζεται ότι αιγιαλός είναι «η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της», ενώ στο άρθρο 3 του ίδιου νόμου καθορίζεται σε επίπεδο νομού η συγκρότηση της επιτροπής που είναι αρμόδια για τον καθορισμό των ορίων του αιγιαλού, της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού. Σύμφωνα, εξάλλου, με το άρθρο 27 του ίδιου νόμου, «1. ... 2. Τα πάσης φύσεως κτίσματα και εν γένει κατασκευάσματα, τα οποία έχουν ανεγερθεί ή θα ανεγερθούν χωρίς άδεια στον αιγιαλό ή την παραλία ... κατεδαφίζονται, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσής τους ή αν κατοικούνται ή άλλως πως χρησιμοποιούνται ... Προς τούτο ο προϊστάμενος της



αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας εκδίδει πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο κοινοποιεί ... σε εκείνον που έχει ανεγείρει αυθαιρέτως, ο οποίος οφείλει εντός τριάντα [30] ημερών από την κοινοποίηση να κατεδαφίσει τα κτίσματα και να άρει τα πάσης φύσεως κατασκευάσματα από τον αιγιαλό ή την παραλία. 3. ... 7. Τα χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση της άδειας έργα και εν γένει κατασκευές μέσα στη θάλασσα αίρονται και απομακρύνονται ανεξάρτητα από τον τρόπο χρησιμοποίησής τους ... Προς τούτο η Κτηματική Υπηρεσία, μετά από πρόταση της αρμόδιας Λιμενικής Αρχής, συντάσσει πρωτόκολλο κατεδάφισης, άρσης και απομάκρυνσης των ανωτέρω έργων και κατασκευών...». Τέλος, στις παρ. 2 και 3 του άρθρου 34 του ν. 2971/ 2001 ορίζονται τα εξής: «2. Εξακολουθούν να διέπονται από τις ισχύουσες μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού διατάξεις, οι εκκρεμείς υποθέσεις που αφορούν τον καθορισμό αιγιαλού και παραλίας, καθώς και συναφή θέματα 3. Από την έναρξη ισχύος αυτού του νόμου καταργούνται ο Α.Ν. 2344/1940, το άρθρο 60 του Π.Δ. 11/12.11.1929 (ΦΕΚ 399 Α') "Περί Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων" και η υπ' αριθμ. 1032058/1555/0010/ΠΟΛ1147/30.5.1989 εγκύκλιος διαταγή του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία κυρώθηκε με το Ν. 1882/1990 (ΦΕΚ 43 Α') ... Τροποποιείται το άρθρο 100 του Π.Δ. 284/1988 (ΦΕΚ 128 Α') ως προς την Επιτροπή καθορισμού των ορίων αιγιαλού, παραλίας και παλαιού αιγιαλού» ... από τις ανωτέρω διατάξεις, τόσο του προγενέστερου α.ν. 2344/1940 όσο και του ισχύοντος ν. 2971/2001, συνάγεται ότι αυθαίρετα κτίσματα ανεγειρόμενα εν μέρει ή εν όλω εντός του αιγιαλού ή της παραλίας κατεδαφίζονται υποχρεωτικώς, ανεξαρτήτως του χρόνου κατασκευής τους. Εξάλλου, ο εδαφικός χαρακτήρας του αιγιαλού (αντιθέτως προς την παραλία) δεν δημιουργείται αναγκάως από την σχετική πράξη της πολιτείας, αλλά προκύπτει από φυσικά φαινόμενα, δηλαδή από τις μέγιστες αλλά συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων. Κατά συνέπεια, εάν δεν έχει μεν καθορισθεί ο αιγιαλός με διοικητική πράξη, αντιμετωπίζει όμως η Διοίκηση ζήτημα για την επίλυση του οποίου είναι κρίσιμο στοιχείο η οριοθέτηση του αιγιαλού, όπως συμβαίνει στην περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων που προβλέπουν την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων στον αιγιαλό, η Διοίκηση οφείλει να προβεί σε παρεμπόδιση και αιτιολογημένη, με συγκεκριμένα στοιχεία, κρίση για τη συνδρομή των πραγματικών φαινομένων (μέγιστη πλην συνήθους ανάβαση των κυμάτων) που προσδιορίζουν τα όρια του αιγιαλού (βλ. ΣτΕ 4591/2005, 3333/2004, 3483/2003, 680, 377/2002, 1549/1994, 156/1984, 3784/1981, 2152/1977)...» (ΣτΕ 3356/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 3333/2004, ΝΟΜΟΣ) «...Οι διατάξεις αυτές, ειδικές σε σχέση με τις γενικές διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών, αποσκοπούν στην άμεση και αποτελεσματική προστασία του αιγιαλού και του θαλασσίου χώρου και επιβάλλουν την αποκατάσταση της μορφής τους, η οποία έχει αλλοιωθεί με την χωρίς άδεια ανέγερση πάσης φύσεως τεχνικού έργου, κτίσματος ή κατασκευάσματος. Περαιτέρω, δεν έχει νομική σημασία ο χρόνος ανεγέρσεως των κτισμάτων ούτε η υπαιτιότητα εκείνων που τα έχουν ανεγείρει, δεδομένου ότι το πρωτόκολλο κατεδάφισεως είναι πράξη **πραγματοπαγής**, ενώ, εξ άλλου, ο νόμος επιτάσσει την κατεδάφιση ανεξαρτήτως του μονίμου ή μη χαρακτήρα των αυθαιρέτων κατασκευών (ΣτΕ 2686/2007, 4591/2005, πρβλ. ΣτΕ 2680/2007, 3739/2005, 3333/2004, 2048/2000 κ.ά.)...» (ΣτΕ 1931/2008, ΝΟΜΟΣ) «...**Στη διαδικασία αυτή, σε αντίθεση με τις γενικές περί αυθαιρέτων διατάξεις, δεν προβλέπεται η άσκηση ενστάσεων από τον διοικούμενο και τούτο διότι ο σκοπός του νομοθέτη είναι η προστασία κατά τρόπο άμεσο και αποτελεσματικό το αιγιαλού και της παραλίας (ΣτΕ 576/2000, 3161, 288/1993) και η αποκατάσταση της μορφής τους, η οποία έχει αλλοιωθεί με την χωρίς άδεια ανέγερση πάσης φύσεως τεχνικού έργου, κτίσματος ή κατασκευάσματος. Τούτων έπεται ότι το πρωτόκολλο κατεδάφισεως τους είναι πράξη πραγματοπαγής και, συνεπώς, δεν έχει καμία νομική σημασία ο χρόνος ανεγέρσεως των κτισμάτων ή η υπαιτιότητα εκείνων που τα έχουν ανεγείρει και ο μόνιμος ή όχι χαρακτήρας τους (ΣτΕ 374/1999)...» (ΣτΕ 3333/2004, ΝΟΜΟΣ).**

### 30. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΚΑΙ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

«...Κατά την παρ. 1 του άρθρου 71 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 46 του ν. 2145/1993 (Α' 88), «Εργολάβοι, υπεργολάβοι, κατασκευαστές, οι εντολείς τους και κάθε τρίτος που επιχειρεί, άνευ δικαιώματος ή καθ' υπέρβαση των υπό του παρόντος νόμου προβλεπόμενων εξαιρέσεων, την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος ή κατασκευάσματος, οριστικής ή προσωρινής μορφής ή πραγματοποιεί οποιασδήποτε φύσεως εγκατάσταση, εντός δάσους ή δασικής εκτάσεως, δημόσιας ή ιδιωτικής, τιμωρούνται με φυλάκιση [...] και με χρηματική ποινή [...]», ενώ, κατά την παρ. 2 του αυτού άρθρου 71 του ν. 998/1979, «[...] Η δασική αρχή διατάσσει και, εν αρνήσει του υπόχρεου, εκτελεί άνευ ετέρας διατυπώσεως την κατεδάφισιν των κτισμάτων». Εξ άλλου, στη μεν παρ. 1 του άρθρου 114 του ν. 1892/1990 (Α' 101) ορίζεται ότι «Απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών, κτισμάτων και πάσης φύσεως εγκαταστάσεων εντός δημόσιων ή ιδιωτικών δασών ή δασικών ή αναδασωτέων εκτάσεων, που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαϊά [...]», στη δε παρ. 2 του αυτού άρθρου, όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 2880/2001 (Α' 9), ορίζεται ότι «Ανεγερθείσες ή ανεγειρόμενες οικοδομές, κτίσματα και πάσης φύσεως εγκαταστάσεις, στις ανωτέρω εκτάσεις, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά, κατόπιν αποφάσεως του οικείου Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας με τεχνική υποστήριξη που διατίθεται και από τεχνική υπηρεσία νομαρχιακής αυτοδιοίκησης της οικείας Περιφέρειας, ύστερα από αίτημα του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με τη συνδρομή της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας». Τέλος, σύμφωνα με την παρ. 3 του ως άνω άρθρου 114 του ν. 1892/1990, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή της με την παρ. 1 του άρθρου 45 του ν. 2145/1993, «Η απόφαση περί κατεδαφίσεως εκδίδεται μετά από κλήτευση προ δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμων ημερών, του φερόμενου ως κυρίου ή νομέα ή κατόχου ή του εργολάβου της οικοδομής, του κτίσματος ή της εγκαταστάσεως. Η κλήτευση αυτή ενεργείται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Δικονομίας. Αν τα παραπάνω πρόσωπα είναι άγνωστα ή άγνωστης διαμονής, η κλήση τοιχοκολλάται στην είσοδο του κτίσματος. Κατά της αποφάσεως του νομάρχη περί κατεδαφίσεως επιτρέπεται προσφυγή ενώπιον του προέδρου του διοικητικού πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου [...]», ενώ, κατά την παρ. 6 του αυτού άρθρου, «Οι προηγούμενες παράγραφοι 2 έως και 5 εφαρμόζονται αναλόγως και για τις περιπτώσεις κατεδάφισης κτιρίων ή εγκαταστάσεων, που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 71 του ν. 998/1979». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, προϋπόθεση για τη νομιμότητα διαταγής κατεδαφίσεως αυθαίρετου κτίσματος είναι, μεταξύ άλλων, η διαπίστωση της ανεγέρσεως του εντός δάσους ή δασικής ή αναδασωτέας εκτάσεως. Η σχετική κρίση της Διοικήσεως πρέπει, εν όψει των συνεπειών της, να είναι πλήρως αιτιολογημένη, η αιτιολογία δε αυτή μπορεί να προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου (Σ.τ.Ε. 1165/2002, 2659/1999, 5819/1996 κ.ά.)...» (ΣτΕ 137/2009, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 1935/2008, ΝΟΜΟΣ). «...κατά τις προπαρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 114 του ν. 1892/1990, ως ισχύουν, ερμηνευόμενες εν συνδυασμώ προς τις διατάξεις των άρθρων 95 παρ. 1 (εδάφ. α') και 3 και 94 παρ. 1 του Συντάγματος, η διαφορά, η οποία γεννάται από την απόφαση του Νομάρχου (και ήδη του Γενικού Γραμματέως Περιφέρειας) περί χαρακτηρισμού κτίσματος εντός δασικής περιοχής ως αυθαίρετου είναι διαφορά ακυρωτική και όχι διαφορά ουσίας. Συνεπώς, παρά την χρήση από τον νόμο του όρου "προσφυγή", το προβλεπόμενο ένδικο βοήθημα συνιστά αίτηση ακυρώσεως, εκδικαζομένη από τον αρμόδιο Πρόεδρο του Διοικητικού Πρωτοδικείου, η απόφαση του οποίου υπόκειται σε έφεση ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατ' ανάλογο εφαρμογή του άρθρου 5 του ν. 702/1977 (Α' 268) (βλ. ΣτΕ 3913/2000 Ολομ., 3586/2002, 2260/2004 ... εξάλλου, από τον συνδυασμό των προαναφερθεισών διατάξεων προκύπτει ότι η κατεδάφιση πάσης φύσεως κτισμάτων ή εγκαταστάσεων, τα οποία έχουν ανεγερθεί ή ανεγείρονται, κατά

παράβαση των διατάξεων αυτών, εντός δημοσίων ή ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων, αφορά κτίσματα (ή εγκαταστάσεις) οποτεδήποτε ανεγερθέντα, δηλαδή τόσο κτίσματα ανεγερθέντα υπό το κράτος ισχύος του ν. 1892/1990 ή του ν. 998/1979, όσον και κτίσματα ανεγερθέντα προ της ενάρξεως ισχύος του ν. 998/1979 ... (βλ. ΣτΕ 2260/2004, 3586/2002 κ.ά.)...» (ΣτΕ 981/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...“...Κατά της αποφάσεως του νομάρχη [και ήδη του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας] περί κατεδάφισεως επιτρέπεται προσφυγή ενώπιον του προέδρου του διοικητικού πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, εντός πέντε (5) ημερών από την κοινοποίηση της στον προσφεύγοντα ή από την τοιχοκόλλησή της στο κτίσμα ...”. ... κατά την έννοια των εν λόγω διατάξεων, ερμηνευομένων εν όψει και της αρχής του ενιαίου της Διοίκησης, **δεν επιτρέπεται να διαταχθεί η κατεδάφιση κτίσματος που έχει ανεγερθεί με βάση σχετική οικοδομική άδεια, η οποία δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί.** Εφόσον, επομένως, διαπιστωθεί παράβαση των διατάξεων αυτών, το μέτρο της κατεδάφισης μπορεί να επιβληθεί από τη δασική αρχή μόνο μετά την ανάκληση ή ακύρωση της οικοδομικής άδειας (ΣτΕ 2513/2001, 3632/2003, 280/2005, 318/2005)...» (ΣτΕ 2883/2006, ΝΟΜΟΣ).

### 31. ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΓΚΟΛΑΣ

«...Στην παράγραφο 1 του άρθρου 255 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που κυρώθηκε με το από 14.7.1999 ΦΕΚ 580 Δ/27.9.1999, (άρθρο 16 παρ. 1 του ν. 1577/1985, ΦΕΚ 210 Α, που τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 2831/2000, ΦΕΚ 140 Α), ορίζεται ότι: «1. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό, που ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 250, επιτρέπονται: α) ... στ) κατασκευές για τη στήριξη των φυτών (πέργκολες) ζ) ... Όλες οι κατασκευές αυτές πρέπει να αποτελούν ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο και μπορεί να συνδέονται με διάτρητα στοιχεία». Στην παράγραφο 2 του επόμενου άρθρου 256 του ίδιου Κώδικα (άρθρο 17 παρ. 2 του ν. 1577/1985) ορίζεται ότι: «Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και οι εξής κατασκευές: α) ... β) εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες) γ) ...». Εξάλλου, κατά το άρθρο 242 παρ. 38 και 39 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 2 παρ.38 και 39 ν. 1577/1985) «38. **Εξώστης** είναι η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ενός ορόφου, η οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων. 39. **Προστεγασμα** είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης». Τέλος, στο άρθρο 360 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 17 του Κτιριοδομικού Κανονισμού αποφ. 3046/304/30.1/3.2.1989) ορίζονται τα εξής: «1. Κινητά προστεγασματα κατασκευάζονται σύμφωνα με τις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 252. 2...3..Α. Επιτρέπεται η τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων στους εξώστες και τις εσοχές που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων του κτιρίου (βλέπε σχήμα 5). 5. Σε κοινόχρηστους χώρους ή χώρους παραχωρημένους σε κοινή χρήση κατά το άρθρο 226 απαγορεύεται να κατασκευάζονται κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων. Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε άλλη θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους (βλέπε σχήμα 6). Οι διαστάσεις των στηριγμάτων πρέπει να είναι οι ελάχιστες απαιτούμενες για την ασφάλεια της κατασκευής. 6. Όλα τα κινητά προστεγασματα ενός κτιρίου πρέπει να κατασκευάζονται από τα ίδια υλικά». Κατά την έννοια αυτών των διατάξεων η **πέργκολα είναι κατασκευή που έχει ως προορισμό τη στήριξη φυτών, ενώ το προστέγασμα, που αποτελεί σταθερή ή κινητή προεξοχή, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, είναι κατασκευή αυτοτελής και έχει λειτουργία και σκοπό διαφορετικό από την πέργκολα. Η τοποθέτηση δε**

κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται και στους εξώστες και τις εσοχές που προκύπτουν από υποχώρηση ορόφων του κτιρίου, η κατασκευή τους όμως πρέπει να είναι σύμφωνη με το σχήμα 5. στο οποίο παραπέμπει η προαναφερόμενη παράγραφος 4 του άρθρου 360 του Κ.Β.Π.Ν...» (ΣΤΕ 2951/2007, ΝΟΜΟΣ) «...εφόσον ο νόμος (Γ.Ο.Κ.) δεν ορίζει τα υλικά από τα οποία δύνανται να κατασκευάζονται οι πέργκολες, αλλά ομιλεί περί εγκαταστάσεων και περί κατασκευών, δεν αποκλείεται οι κατασκευές για τη στήριξη φυτών (πέργκολες) να περιλαμβάνουν και φέροντα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος, όπως γίνεται δεκτό και στην πράξη (βλ. 39457/20-12-1992 έγγραφο της Γενικής Διευθύνσεως Πολεοδομίας του Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Δ/νση Ο.Κ.Κ.), υπό την προϋπόθεση όμως ότι τα στοιχεία αυτά θα χρησιμεύουν για τη στήριξη δοκίδων από ξύλο και με αυτά δεν θα μεταβάλλεται ο χαρακτήρας των κατασκευών αυτών ως προοριζομένων για τη στήριξη φυτών (βλ. Σ.Τ.Ε. 5001, 3407/1995)...» (ΣΤΕ 2480/1997, ΝΟΜΟΣ). **ΣΗΜΕΙΩΣΗ:** Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. Πρωτ. 75126/17-12-1991 έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ, Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας, «Πέργκολες στους ακάλυπτους», «σας πληροφορούμε ότι οι πέργκολες εντός των ακάλυπτων χώρων και πρασιών μπορούν να κατασκευάζονται από οποιοδήποτε υλικό. Για τις πιο πάνω κατασκευές **δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικών αδειών** αυτής εφ' όσον κατασκευάζονται από ελαφρά συναρμολογούμενα υλικά/ξύλοσιδηροσωλήνες».

## **32. ΕΠΙΚΙΝΔΥΝΩΣ ΕΤΟΙΜΟΡΡΟΠΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ**

«...Κατά το άρθρο 422 παρ. 2 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν., π.δ. της 14/27.7.1999, Δ' 580), που αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 1 παρ. 2 του από 13/22.4.1929 π.δ/τος «περί επικινδύνων οικοδομών» (Α' 153), οικοδομή και εν γένει κατασκευή θεωρείται επικίνδυνη από άποψη στατική και δομική (κοινώς ετοιμόρροπη) όταν λόγω ανεπαρκούς ή κακής θεμελιώσεως, υποσκαφής, διαβρώσεως ή για άλλους λόγους δεν παρουσιάζει εν όλω ή εν μέρει την απαιτούμενη για τα φορτία που θα βαστάζει και γενικά για τον προορισμό της ασφάλεια. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου, που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνου, ο κίνδυνος θεωρείται ως άμεσος και η κατασκευή χαρακτηρίζεται κοινώς ως επικινδύνως ετοιμόρροπη. Ακολουθώντας, στο άρθρο 425 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 4 του δ/τος της 13.4.1929), προβλέπεται ότι διενεργείται αυτοψία για την εξακρίβωση του κινδύνου και συντάσσεται σχετική έκθεση (παρ. 1), ότι στην έκθεση αυτή πρέπει να μνημονεύονται, μεταξύ άλλων, το είδος και η έκταση του κινδύνου καθώς και τα εφαρμοστέα για την άρση του μέτρα και να ορίζεται αν επιβάλλεται η κατεδάφιση λόγω αποκλεισμού των επισκευών (παρ. 2) και ότι για την αποτροπή του κινδύνου πρέπει να υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιώτερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις κ.λπ. και σε έσχατη περίπτωση οριστικές κατεδαφίσεις (παρ. 3). Περαιτέρω, στο άρθρο 428 παρ. 1 Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 7 παρ. 1 του δ/τος της 13.4.1929) ορίζεται ότι σε περίπτωση επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών την προς τούτο έκθεση συντάσσει ειδική τριμελής επιτροπή, τρεις δε ημέρες μετά την κοινοποίηση αντιγράφου της εκθέσεως αυτής στον ιδιοκτήτη και τους ενοίκους, η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει ευθύς αμέσως στην κατεδάφιση της επικινδύνως κατασκευής, αποκλειόμενης οποιασδήποτε ενστάσεως. Αν η επιτροπή διαπιστώσει σοβαρό και άμεσο κίνδυνο, ύστερα από σχετική μνεία στην έκθεσή της για την αμεσότητα του κινδύνου, είναι δυνατόν η εκκένωση και η κατεδάφιση να συντελεσθή αμέσως. Εξ άλλου, κατά το άρθρο 110 παρ. 2 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 4 παρ. 2 Γ.Ο.Κ., ν. 1577/ 1985, Α' 210), με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ως διατηρητέα, για τους λόγους που αναφέρονται στην

προηγούμενη παράγραφο 1, δηλαδή για την διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου πολεοδομικού, αισθητικού, ιστορικού, λαογραφικού και αρχιτεκτονικού χαρακτήρα τους, και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας τους. Κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων των άρθρων 422, 425 και 428 του Κ.Β.Π.Ν., η πράξη χαρακτηρισμού οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης, που εκδίδεται κατά διαφορετική διαδικασία και έχει διαφορετικές έννομες συνέπειες από την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομής ως απλώς ετοιμόρροπης, πρέπει να αιτιολογείται ειδικώς, αφ' ενός ως προς την φύση και το μέγεθος των ελλείψεων ή ζημιών της οικοδομής, με την περιγραφή των σχετικών διαπιστώσεων του αρμοδίου τεχνικού οργάνου, και, αφ' ετέρου, ως προς την αξιολόγηση των διαπιστώσεων αυτών σε σχέση με την ασφάλεια της οικοδομής από στατικής και δομικής απόψεως, με την παράθεση των συγκεκριμένων λόγων στους οποίους στηρίζεται η κρίση για την ύπαρξη σαφών ενδείξεων κινδύνου που δικαιολογούν, κατά νόμο, τον χαρακτηρισμό της οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης. **Μη νομίμως δε, πάντως, χαρακτηρίζεται οικοδομή ως επικινδύνως ετοιμόρροπη, όταν προηγουμένως η αρμόδια αρχή την έχει κρίνει ως επισκευάσιμη, με την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, η δε οικεία επιτροπή προβαίνει στον χαρακτηρισμό της οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης χωρίς να συνεκτιμήσει ειδικώς το στοιχείο αυτό.** Σε περίπτωση δε που η οικοδομή έχει προηγουμένως χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα, η σημασία της πράξεως χαρακτηρισμού αυτής επιβάλλει στην εν λόγω επιτροπή την ειδική εξέταση του ζητήματος της αντιμετώπισης του προβλήματος της στατικής επάρκειας της οικοδομής με ηπιώτερα μέσα, προς διάσωση του διατηρητέου κτιρίου. **Τότε δε μόνον επιτρέπεται ο χαρακτηρισμός διατηρητέας οικοδομής ως επικινδύνως ετοιμόρροπης, όταν με όλως ειδική αιτιολογία η επιτροπή αποκλείει την δυνατότητα διασώσεως του κτιρίου με ηπιώτερα μέσα** (πρβλ. ΣτΕ 774/2003, 3581/1997, 2827/1993)...» (ΣτΕ 60/2006, ΝΟΜΟΣ). «...Στο Κεφάλαιο Γ του κυρωθέντος με το άρθρο πρώτο του π.δ. της 14/27.7.1999 (Δ' 580) «Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» [ΚΒΠΝ], ορίζονται τα εξής: Άρθρο 421: «1. Εάν σε οποιαδήποτε οικοδομή και γενικά οποιαδήποτε εργασία δόμησης, κατασκευή και εγκατάσταση παρουσιαστεί, μετά την εκτέλεσή τους για λόγους παλαιότητας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, κίνδυνος ως προς τη στερεότητα ή την υγιεινή, ο ιδιοκτήτης του έργου υποχρεούται στην άμεση άρση του κινδύνου αυτού. 2. Ο ιδιοκτήτης του έργου που έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνος ευθύνεται για την πληρωμή των δαπανών και ζημιών που απαιτούνται για την άρση του κινδύνου...». Άρθρο 422: «1. Διακρίνονται τέσσερις περιπτώσεις επικίνδυνων οικοδομών: Επικίνδυνες από άποψη στατικής και δομικής, από άποψη υγιεινής, από άποψη ασφάλειας κατά του πυρός και από άποψη κυκλοφορίας του κοινού στο εσωτερικό χώρων συνάθροισης. 2. Οικοδομή και εν γένει κατασκευή θεωρείται επικίνδυνη από άποψη στατική και δομική [κοινώς ετοιμόρροπη] όταν ... δεν παρουσιάζει εν όλω ή εν μέρει την απαιτούμενη για τα φορτία που θα βαστάζει και γενικά για τον προορισμό της ασφάλεια. Για όποιες περιπτώσεις δεν έχει εκδοθεί ειδικός κανονισμός ασφάλειας [...] λαμβάνονται υπόψη τα γενικώς στην επιστήμη ισχύοντα σε σχέση προς την ειδική φύση και επεξεργασία των υλικών και τον τρόπο δόμησης της υπό έλεγχο κατασκευής. Όταν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις του κινδύνου που εκδηλώνονται με σημαντικές καθιζήσεις, παρεκκλίσεις, αποσύνθεση μαζών, τοιχοποιίας, ρωγμές δηλωτικές στατικής ανεπάρκειας σε σημείο επικίνδυνου, ο κίνδυνος θεωρείται ως άμεσος και η κατασκευή χαρακτηρίζεται κοινώς ως επικινδύνως ετοιμόρροπη. Το ίδιο ισχύει και όταν δεν υπάρχουν οι παραπάνω εξωτερικές ενδείξεις, αλλά από τον υπολογισμό ή τον τρόπο δόμησης [για τα υπό εκτέλεση έργα] ή την επενέργεια ορισμένων γνωστών αιτίων προκύπτει αναμφισβήτητα η ύπαρξη του κινδύνου. Στην περίπτωση του παρόντος άρθρου υπάγονται και τα ζητήματα ασφάλειας του κοινού που κυκλοφορεί στους κοινόχρηστους χώρους σε ό,τι αφορά βαθμίδες εισόδων, εξώστες και εν γένει επικίνδυνες αρχιτεκτονικές προεξοχές...». Άρθρο 423: «1. Κάθε πολίτης δικαιούται να καταγγέλλει την πιθανολογούμενη ύπαρξη κινδύνου στις οικοδομές, η δε αστυνομική αρχή και η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία δικαιούνται

να θέσουν υπό έλεγχο για εξακρίβωση υπάρχοντος τυχόν κινδύνου κάθε κατασκευάσμα ... 2. Σε κάθε περίπτωση αρμόδια για την άσκηση του ελέγχου ως προς τον υφιστάμενο κίνδυνο κατασκευών είναι η πολεοδομική υπηρεσία...». Άρθρο 425: «1. Η αρμόδια για τον έλεγχο του κινδύνου πολεοδομική υπηρεσία, ύστερα από καταγγελία ή αίτηση ή ειδοποίηση της αστυνομίας ή και αυτεπάγγελα, προβαίνει σε αυτοψία για την εξακρίβωση του κινδύνου και συντάσσει σχετική έκθεση [πρωτόκολλο] ... 2. Η παραπάνω έκθεση πρέπει να περιγράφει σαφώς το ακίνητο που εξετάστηκε και να καθορίζει το είδος και την έκταση του κινδύνου, καθώς επίσης και λεπτομερώς τα εφαρμοστέα για την άρση του μέτρα ... Η έκθεση, εκτός των άλλων, πρέπει να μνημονεύει αν η κατεδάφιση επιβάλλεται επειδή αποκλείονται οι επισκευές [βλέπε επόμενη παράγραφο 3], καθώς επίσης να ορίζει σαφώς και λεπτομερώς τις συνέπειες των υποδεικνυόμενων από αυτή μέτρων [παράγραφος 4 του παρόντος άρθρου], 3. Για την αποτροπή του κινδύνου πρέπει να υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιότερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις, μεταρρυθμίσεις, προσθήκες κ.λπ. και σε έσχατη περίπτωση οριστικές κατεδαφίσεις. **Πάντως οι υποδεικνυόμενες εργασίες πρέπει να επιτρέπονται από τις κείμενες διατάξεις** [π.χ. περίπτωση μη επισκευής αλλά κατεδάφισης επισκευάσιμου μεν αλλά ρυμοτομούμενου επικίνδυνου τμήματος κτηρίου] ... Ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να εφαρμόζει ταχέως και εμπροθέσμως τα υποδεικνυόμενα στην έκθεση αυτοψίας μέτρα, δικαιούμενος να πραγματοποιεί και ριζικότερα ... 4. Αν δεν πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης εμπρόθεσμα την εφαρμογή των υποδεικνυόμενων από την έκθεση μέτρων, τότε η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει στην άρση του κινδύνου...». Άρθρο 426: «1. Αντίγραφο της έκθεσης του προηγούμενου άρθρου κοινοποιείται από την πολεοδομική υπηρεσία στον ιδιοκτήτη και τους τυχόν ένοικους ... Οι ενδιαφερόμενοι δικαιούνται να υποβάλουν ενστάσεις κατά της έκθεσης της πολεοδομικής υπηρεσίας, εντός ορισμένης ανατρεπτικής προθεσμίας που ορίζεται στην ίδια έκθεση ... 2. Όταν υποβληθούν ενστάσεις ... στην πολεοδομική υπηρεσία που έχει συντάξει την έκθεση, αυτή επιμελείται για την αναθεώρησή της. Η αναθεώρηση της αρχικής έκθεσης πρέπει να ενεργείται πάντα από ανώτερο τεχνικό υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας, διπλωματούχο πολιτικό μηχανικό ... 3. Η αναθεωρητική έκθεση συντάσσεται και κοινοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως και η αρχική ...». Άρθρο 428: «1. Σε περίπτωση επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών [...] την έκθεση συντάσσει επιτροπή ... Τρεις ημέρες μετά την κοινοποίηση αντίγραφου της έκθεσης αυτής στον ιδιοκτήτη και τους ενοίκους, η πολεοδομική υπηρεσία προβαίνει ευθύς αμέσως στην κατεδάφιση της επικίνδυνης κατασκευής, αποκλειόμενης οποιασδήποτε ένστασης ή παρέμβασης. Αν η επιτροπή διαπιστώσει σοβαρό και άμεσο κίνδυνο, ύστερα από σχετική μνεία στην έκθεσή της για την αμεσότητα του κινδύνου είναι δυνατό η εκκένωση και κατεδάφιση να συντελεστεί αμέσως. 2. Η επιτροπή είναι τριμελής ... 3. ... 4. ... 5. Για να είναι εκτελεστές οι αποφάσεις των επιτροπών πρέπει να είναι ομόφωνες ...» [βλ. και τις διατάξεις του άρθρου 62 §§ 1 και 3 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 (Α' 228) και του π.δ. της 13/22.4. 1929 (Α' 153) οι οποίες κωδικοποιήθηκαν με τις παρατεθείσες ανωτέρω διατάξεις του ΚΒΠΝ]. 6. Όπως συνάγεται από τις παρατεθείσες ανωτέρω διατάξεις των άρθρων 422 επ. του ΚΒΠΝ, η αρμόδια για τη διενέργεια του σχετικού ελέγχου πολεοδομική υπηρεσία, όταν διαπιστώσει ότι ορισμένη οικοδομή είναι, εν όλω ή εν μέρει, απλώς ετοιμόρροπη, καθορίζει τα προς αποτροπή του κινδύνου, που εμφανίζει η οικοδομή αυτή από στατική και δομική άποψη, αναγκαία και πρόσφορα μέτρα, ενόψει του είδους και της εκτάσεως του διαγνωσθέντος κινδύνου. Ρητώς δε ορίζεται στις διατάξεις αυτές ότι «υποδεικνύονται κατά προτίμηση τα ηπιότερα μέτρα, όπως επισκευές, ενισχύσεις, μεταρρυθμίσεις, προσθήκες κλπ.» και σε έσχατη μόνο περίπτωση, όταν «αποκλείονται οι επισκευές», διατάσσονται οριστικές κατεδαφίσεις (βλ. άρθρο 425 §§2 και 3 του Κ.ΒΠΝ). Αντιθέτως, στις περιπτώσεις χαρακτηρισμού οικοδομής ως «επικινδύνως» ετοιμόρροπης, δεν εξετάζεται από το αρμόδιο όργανο εάν υπάρχει δυνατότητα επισκευών, αλλά η κατασκευή κατεδαφίζεται τρεις μέρες μετά την κοινοποίηση της σχετικής εκθέσεως στους ενδιαφερόμενους ή παραχρήμα,

αποκλειόμενης, μάλιστα, της υποβολής ενστάσεων (βλ. άρθρο 428 του ΚΒΠΝ) (βλ. ΣΕ 3145/2006 κ.ά.). Εξ άλλου, η έκθεση χαρακτηρισμού οικοδομής ως απλώς ή «επικινδύνως» ετοιμόρροπης, καθώς και η εκδιδόμενη κατόπιν ενστάσεως αναθεωρητική έκθεση πρέπει να αιτιολογούνται ειδικώς, αφενός, ως προς το είδος και την έκταση των διαπιστουμένων ανεπαρκειών, ζημιών κ.λπ. της οικοδομής και του εξ αυτών κινδύνου και, αφετέρου, ως προς τα διατασσόμενα για την άρση της επικινδυνότητας μέτρα, η αιτιολογία δε αυτή δύναται να συμπληρώνεται και από τα λοιπά στοιχεία του φακέλου (βλ. ΣΕ 965/2006 κ.ά.)...» (ΣτΕ 1293/2008 Ε' Τμ. ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1245) (ΣτΕ 3870/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1255).

### **33. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**

#### **ΕΝΝΟΙΑ – ΑΡΧΕΣ - ΣΥΣΤΑΣΗ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, 1, 2, παρ. 1, 3 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του ν. 3741/1929 προκύπτει, ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντιας ιδιοκτησίας) δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφοκτητών...» (ΑΠ 985/2003, ΝΟΜΟΣ). **«...Η σύσταση οροφοκτησίας αποτελεί σύνθετο αλλά ενιαίο εμπράγματο δικαίωμα, με το οποίο ιδρύεται, κυρίως μεν χωριστή 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 στην κοινή απ' όλους τους οροφοκτήτες χρήση (ΑΠ Ολ 8/2002 ΕλλΔνη 43.683, ΑΠ Ολ 7/1992 ΕλλΔνη 33.751)...»** (ΕφΑθ 5219/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 961, ΝΟΜΟΣ) «...Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία, που ρυθμίζεται από τις διατάξεις 1002, 1117 ΑΚ, 1 επ. ν. 3741/1929 και 1 επ. ν.δ. 1024/1971 και 1003/1971, είναι η ιδιαίτερη μορφή κυριότητας επάνω σε ακίνητο, η οποία αποτελείται από δύο στοιχεία, την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα αυτού και την αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου (οικόπεδο, θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο κλπ.) (ολ.ΑΠ 583/1983 ΝοΒ 32.65, ΕφΝαυπλ 264/1990 Δνη 32.1327)...» (ΠΠΘεσ 290/1993 Αρμ 1993, τ. 47, σελ. 620, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1001, 1002 και 1017 του ΑΚ με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 § 1, 3 § 1, 4 § 1, 5 § 1, 8 § 1, 9 § 1, 13 και 14 του ν. 3741/1929, ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, εκτός από τα άλλα, προκύπτει αφενός μεν ότι σε οικόπεδο, επί του οποίου υφίσταται ή και μέλλει να ανεγερθεί οικοδομή, μπορεί με πράξη του κυρίου του, ή, αν η κυριότητά του ανήκει σε περισσότερους από ένα, με πράξη όλων των συγκυρίων, η οποία υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή, να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, της οποίας έννομη συνέπεια είναι ότι καθιδρύεται αυτοτελής, κατά όροφο ή ιδιαίτερο τμήμα της οικοδομής (διαμέρισμα, κατάστημα κλπ.), δικαίωμα αποκλειστικής χωριστής κυριότητας με αναγκαία εξ αδιαιρέτου συγκυριότητά του στα καθοριζόμενα από το νόμο κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της, το ποσοστό της οποίας, κατ' αρχήν, ορίζεται από τη συστατική πράξη και προκειμένου για το οικόπεδο της οικοδομής εκτείνεται τόσο στο καλυπτόμενο, όσο και στο μη καλυπτόμενο απ' αυτήν μέρος του, αφετέρου, δε, ότι το δικαίωμα της επέκτασης της οικοδομής είτε προς τα κάτω με ανόρυξη υπογείου, είτε προς τα πάνω με ανέγερση νέων ορόφων ή αυτοτελών τμημάτων δεν είναι αυτοτελές και ιδιαίτερο, αλλά παρεπόμενο του δικαιώματος της αναγκαίας συγκυριότητας των συνιδιοκτητών και ανήκει από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες κατά ποσοστό αντίστοιχο προς το ποσοστό της αναγκαίας συγκυριότητάς τους στο οικόπεδο της οικοδομής, δεν μπορεί, δε, να ανήκει σε τρίτο μη ιδιοκτήτη ορόφου ή χωριστού τμήματος της οικοδομής, αλλά στα πλαίσια της γενικής αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, που

κρατεί στο ιδιωτικό δίκαιο, με τη συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να επιφυλαχθεί υπέρ ενός ή και περισσοτέρων συνιδιοκτητών, είτε με παρακράτηση ιδιαίτερου ποσοστού αναγκαίας συγκυριότητας στο οικόπεδο, είτε χωρίς τέτοια παρακράτηση, οπότε, στην τελευταία αυτή περίπτωση, δεν μεταβάλλει το ποσοστό της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας στο οικόπεδο των ιδιοκτητών χωριστής κυριότητας, οι οποίοι αποκλείστηκαν (δεν έχουν) απ' αυτό και εξυπηρετείται αποκλειστικά από το αντίστοιχο ποσοστό αναγκαίας συγκυριότητας στο οικόπεδο των συνιδιοκτητών στους οποίους ανήκει (ΑΠ 2037/1990, ΕΔΠ 1992.14). Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας των συνιδιοκτησιών είναι ο χρόνος συντελέσεως της συστατικής οριζοντίου ιδιοκτησίας πράξεως, ή, επί διατάξεως τελευταίας βουλήσεως, ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς. Ειδικότερα, αν επί διαθήκης, με την οποία συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία επί οικοδομής και περιέρχονται συγκεκριμένοι όροφοι ή διαμερίσματα στους κληρονόμους ή κληροδόχους, ο διαθέτης όρισε περαιτέρω αόριστο και άνευ άλλου προσδιορισμού, ότι το δικαίωμα προσθήκης ορόφων ή η "αέρινη στήλη", θ' ανήκει στον ιδιοκτήτη ενός ή περισσοτέρων ορόφων, τούτο δεν ενέχει εγκατάσταση στην κυριότητα επί μέλλοντος ορόφου, αλλά κατάλειψη και ρύθμιση της εξουσίας επί του χώρου τούτου και ιδιαίτερα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής προς τα πάνω με συνέπεια το ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους του φορέα του δικαιώματος τούτου, εάν δεν έγινε προσδιορισμός του με τη διαθήκη, να καθορίζεται με βάση την αξία του υπαρκτού ορόφου του και όχι των ορόφων που μπορεί ν' ανεγερθούν (μελλοντικών), εφόσον μάλιστα υπό το καθεστώς του ν. 3741/1929 όπου ο νόμος ομιλεί περί διαμερισμάτων ή ορόφων εννοεί ορόφους υπαρκτούς ή υπό κατασκευή ή ορόφους των οποίων μελετάται συγκεκριμένα η κατασκευή. Στην αξία όμως του παραπάνω υπαρκτού ορόφου για την εξεύρεση της ανάλογης μερίδας του επί του εδάφους, μολονότι όπως τονίστηκε η κυριότητα του εδάφους αποτελεί το λογικό προηγούμενο και αναγκαίο για την ύπαρξη του δικαιώματος (εξουσίας) επί της στήλης αέρος και συνεπώς η αξία του τελευταίου άμεσα και κατά κυριολεξία συνδέεται με την συγκυριότητα του εδάφους, πρέπει να συνυπολογισθεί και η αξία καθαυτή του δικαιώματος του υπεράνω της οικοδομής χώρου, το ποσοστό της οποίας θα προστεθεί και στην αξία της όλης οικοδομής και τούτο γιατί, αφενός μεν η συγκυριότητα του εδάφους στην οροφοκτησία είναι παρεπόμενη της κυριότητας του ορόφου από την οποία και προσδιορίζεται και, επομένως, η αξία της στήλης αέρος αντανakλά και στην αξία του ορόφου μετά του οποίου συμμεταβιβάζεται ακολουθώντας τις νομικές του μεταβολές, αφετέρου δε η λύση αυτή ανταποκρίνεται πληρέστερα παρά την ιδρυτική βούληση της οροφοκτησίας, αλλά και την επιταγή του νομοθέτη να είναι κύριος του ορόφου συγκύριος του εδάφους κατ' ανάλογη μερίδα, που έχει την έννοια ότι η αναλογία αυτή δεν είναι ανάγκη να είναι πάντοτε συνάρτηση της αξίας του ορόφου σε σχέση με την αξία της οικοδομής, των κτισμάτων, αλλά μπορεί να προσδιορίζεται και από τη συνδρομή άλλων δικαιωμάτων ή στοιχείων που συνδέονται οπωσδήποτε με την κυριότητα του ορόφου και επιδρούν επί της αγοραίας αξίας του...» (ΑΠ 135/2009, ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 1173, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1829/2007, ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 47/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 87, ΕφΘεσ 842/2007 Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 1491, ΕφΑθ 8449/2007 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 37, ΝΟΜΟΣ) «...σύσταση ή μεταβίβαση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή διαμέρισμα, μπορεί να γίνει μόνο με ρητή σύμβαση του κυρίου ή των κυρίων του όλου ακινήτου, για την οποία δεν απαιτείται χρήση πανηγυρικών εκφράσεων, περιβαλλόμενη τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποκείμενη σε μεταγραφή, ή με διάταξη τελευταίας βουλήσεως. Με την σύμβαση αυτήν ο προς όν η μεταβίβαση αποκτά αυτοδικαίως εκ του νόμου ιδιαίτερο αυτοτελές δικαίωμα επί του ορόφου και συγκυριότητα επί των κοινών μερών της όλης οικοδομής, μεταξύ των οποίων και το έδαφος επί του οποίου αυτή έχει οικοδομηθεί, κατά το ιδανικό μερίδιο που του έχει μεταβιβασθεί, εάν δε τούτο δεν έχει καθωρισθεί από τα μέρη ή με την διάταξη τελευταίας βουλήσεως, προσδιορίζεται από το δικαστήριο κατά την αναλογία της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος στο οποίο αντιστοιχεί. Η τέτοια χωριστή ιδιοκτησία δημιουργείται αυτομάτως και όταν ο



ιδιοκτήτης ολόκληρης οικίας εκποιεί ορόφους ή διαμερίσματα, αφού συντρέχει ο ίδιος δικαιολογητικός λόγος, χωρίς να απαιτείται κατάρτιση ιδιαίτερης συμβάσεως γι' αυτήν και μεταγραφής, ούτε και διπλή μεταγραφή, αφού δεν πρόκειται περί δυο διαφορετικών συμβάσεων περιεχομένων στο ίδιο έγγραφο ώστε να απαιτείται ιδιαίτερη μεταγραφή της κάθε μιας (ΑΠ 558/67, ΑΠ 563/66)...» (ΑΠ 1226/2003 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 517, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΕφΑθ 47/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 87, ΝΟΜΟΣ) «...εκτός από τις περιπτώσεις σύστασης οροφοκτησίας με βάση τη διάταξη του άρθρου 480Α του ΚΠολΔ, σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας (κυριότητας) σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, μπορεί να γίνει μόνο με ρητή σύμβαση του κυρίου ή των κυρίων (συγκυρίων) του όλου ακινήτου, περιβαλλόμενη τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποκειμένη σε μεταγραφή, ή με μονομερή διάταξη τελευταίας βούλησης του κυρίου όχι όμως και με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, η οποία είναι δυνατή μόνο επί συνεστημένης ήδη χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος (ΑΠ 630/2006 ΕλλΔνη 47.1068, ΑΠ 502/2001 ΕλλΔνη 42.1632, ΑΠ 761/2002 ΕλλΔνη 43.1702, ΑΠ 722/1993 ΕλλΔνη 36.98)...» (ΕφΑθ 79/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1520, ΝΟΜΟΣ) «...αναγνωρίζεται η κατ' όροφο ή μέρη αυτών, οριζόντια ιδιοκτησία επί οικοδομήματος, εφόσον πρόκειται, για το ίδιο και το αυτό (κοινό) οικοδόμημα (κτίσμα) ή περί της ανεγέρσεως μιας ενιαίας οικοδομής, αποτελούσας μάλιστα - σύμφωνα και με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις - ενιαίο, αυτόνομο και αυτοτελή όγκο. Τέτοια περίπτωση μπορεί να υπάρξει και όταν ακόμη, ένα κτίριο (οικοδόμημα) αποτελείται από πτέρυγες, που μολονότι δεν εφάπτονται άμεσα μεταξύ τους, ωστόσο όμως, είτε συνδέθηκαν οικοδομικώς, με ειδικώς εκτισμένο υπεράνω του εδάφους, κοινόκτητο διάδρομο μεταξύ τους, είτε μελλοντικώς συμφωνείται με την οικεία συστατική πράξη ότι, θέλει συνδεθούν ομοίως και τούτο γιατί, με την κατά τα ως άνω υλική συναρμογή και συνένωση αλλά και νομική ακόμη διευθέτηση (κατά την οικεία δηλαδή συστατική πράξη), οι καθέκαστα πτέρυγες, που το αποτελούν, συνενώνονται, έτσι ώστε, να συναρθώνονται και συναρμολογούνται σε ένα και μόνο ενιαίο και αδιάσπαστο οικοδόμημα (κτίσμα). Εφόσον δε, τα μέρη, επί ενός τέτοιου ενιαίου οικοδομήματος συνιστούν, δια της οικείας, προς τούτο, πράξεώς τους (συμβολαιογραφικώς), το μεν, διαιρετή ιδιοκτησία, στους ορόφους αυτού (του κτίσματος) ή σε μέρος τούτων (διαμέρισμα), το δε και αδιαίρετη ωσαύτως - κατά το οριζόμενο ποσοστό του εξ αδιαίρετου, έκαστος - συνιδιοκτησία, τόνον επί του υποκειμένου εδάφους, όσον και επί των λοιπών κοινόκτητων και κοινοχρήστων μερών αυτού, όπως ενδεικτικώς ορίζεται και στον πιο πάνω νόμο (όπως επί των πρωτοτοίχων, των θεμελίων του, των κοινόκτητων εγκαταστάσεων, ωσαύτως δε μάλιστα και επί του ως είρηται κοινόκτητου και αδιαίρετου διαδρόμου), δεν πρόκειται, στην περίπτωση, αυτή, περί της συστάσεως, της αποκαλούμενης κάθετης ιδιοκτησίας (συνιδιοκτησίας), σύμφωνα δηλαδή με τα άρθρα 1 § 1 και 2, 4 § 2 του ν.δ. 1024/1971, όπως αντικαταστάθηκε, με το άρθρο 6 § 2 του ν. 2052/1992, όπως ήδη ισχύει μετά και την επέλευση του άρθρου 27 § 2 του ν. 2831/13.6.2000 (βλ. και ν. 1577/1985), αλλά περί της συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και δη αμιγούς (και όχι συνθέτου τοιαύτης), [βλ. αντί και άλλων ΟΛΑΠ 332/1970, ΟΛΑΠ 105/1991 Ε.Δ.Π. (1991) 172, σελ. 53, ΑΠ 914/1977 ΕΕΝ (1999) σελ. 44, ΕφΑθ 2721/996 ΝοΒ 1997.224, ΑΠ 338/1965 ΝοΒ 14 σελ. 244, Κ. Βασιλείου "Οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία", Εκδ. 2003 σελ. 89 - Δημ. Χριστοφιλόπουλο "ΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ" Τομ. Α, σελ. 32 - Γ. Κωστόπουλο "Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, έννοια και περιεχόμενο και διαφορά από την οριζόντια ιδιοκτησία" Ε.Δ.Π. (2000) σελ 100 και πρβλ. και ΕφΑθ 4239/2002 Ε.Δ.Π. (2002) σελ. 233 επ.)...]» (ΕφΑθ 7461/2005 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1522, ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 7451/2005 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 910, ΝΟΜΟΣ) «...σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2052/1992, στις εκτός σχεδίου πόλεως και οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχές επιτρέπεται μόνο η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και όχι κάθετης...» (ΜΠΑ 6866/2005 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 387, ΝΟΜΟΣ) «...δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτητών, που

έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής της (αρθρ. 201 ΑΚ)...» (ΕφΑθ 7348/2005 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 35, ΝΟΜΟΣ) «...οι συνιστώμενες με την πράξη αυτή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες υπό στοιχεία κατοικία 1 και κατοικία 2 δεν παρουσιάζουν όπως περιγράφονται... κανένα στοιχείο αν όχι στατικής, τουλάχιστον λειτουργικής ενότητας, το μοναδικό δε στοιχείο που συνέχει τις δύο αυτές εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες είναι η επαφή μεταξύ τους, στοιχείο όμως που δεν είναι αρκετό για να πληρωθούν οι βασικές προϋποθέσεις χαρακτηρισμού της πράξης αυτής ως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας αφού τέτοιο εμπράγματο δικαίωμα δεν συστάθηκε μ' αυτή. Επομένως, το πρωτοβάθμιο δικαστήριο που με την εκκαλούμενη απόφασή του στο ίδιο αποτέλεσμα κατέληξε και απέρριψε την αίτηση κατά την κύρια βάση της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, δεν έσφαλε, αλλά ορθά εφάρμοσε το νόμο και εκτίμησε τις αποδείξεις...» (ΕφΑθ 7669/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 934, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΣΥΣΤΑΣΗ ΒΑΣΕΙ Ν. 1562/1985** «...Από τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 α' του Ν. 1562/85 «περί οικοδόμησης συνιδιοκτητών ακινήτων», με την οποία ορίζεται, ότι συγκύριοι τουλάχιστον κατά εξήντα πέντε εκατοστά οικοπέδου ή γηπέδου, που μπορεί να οικοδομηθεί σύμφωνα με το νόμο, έχουν δικαίωμα να ζητήσουν δικαστικώς να επιτραπεί η οικοδόμησή του κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αν συντρέχει αναπόφευκτη ανάγκη ή φανερή ωφέλεια για όλους τους συγκυρίους...» (ΑΠ 1641/2006 ΕΕΝ 2008, τ. 75, σελ. 292, ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 20) (ΑΠ 79/2009, ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 1510, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Από τη διάταξη του άρθρ. 1 παρ. 1 και 2 του πιο πάνω νόμου 1562/1985 «οικοδόμηση ιδιοκτητών ακινήτων» με την οποία ορίζεται, ότι συγκύριοι τουλάχιστον 65% οικοπέδου ή γηπέδου που μπορεί να οικοδομηθεί σύμφωνα με το νόμο, έχουν δικαίωμα να ζητήσουν δικαστικώς να επιτραπεί η οικοδόμησή του κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αν συντρέχει αναπόφευκτη ανάγκη ή φανερή ωφέλεια για όλους τους συγκυρίους και ότι αν στο οικόπεδο υπάρχει οικοδομή, η ανοικοδόμηση επιτρέπεται, υπό τους όρους της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον η οικοδομή αυτή έχει νόμιμα χαρακτηριστεί ως κατεδαφιστέα, ως επικίνδυνη ή ως ετοιμόρροπη ή εφόσον λόγω της παλαιότητας ή σημαντικών ζημιών η διατήρησή της, είναι για όλους τους συγκυρίους ασύμφορη, προκύπτει, ότι αναγκαία προϋπόθεση για την ενεργοποίηση της εν λόγω διάταξης και τη χορήγηση από το δικαστήριο της ζητούμενης άδειας κατεδάφισης υπαρχόντων κτισμάτων και η εν συνεχεία ανέγερση νέου οικοδομήματος είναι, μεταξύ των άλλων, να καθίσταται ασύμφορη η διατήρηση του υπάρχοντος οικοδομήματος, αλλά παράλληλα να υπάρχει φανερή ωφέλεια για όλους τους συγκυρίους και όχι μόνο για εκείνους που διαθέτουν την πλειοψηφία των μερίδων επί του ακινήτου. Επομένως, στην περίπτωση κατά την οποία υπάρχουν δύο αυτοτελή οικοδομήματα στο κοινό οικόπεδο και το ένα από τα οικοδομήματα αυτά, πρέπει να κατεδαφιστεί, όχι επειδή είναι ετοιμόρροπο ή επικίνδυνο αλλά επειδή η διατήρησή του, απαιτεί σημαντικές δαπάνες για υποστυλώματα και αντιστηρίξεις, επειδή είναι ετοιμόρροπο το σε επαφή κτίριο, θα πρέπει το αντάλλαγμα που θα περιέλθει στον ιδιοκτήτη του υγιούς οικοδομήματος να περιλαμβάνει όχι μόνο την αξία των εξ αδιαιρέτου ποσοστών επί του οικοπέδου της ιδιοκτησίας του αλλά και την αξία των κτισμάτων, τα οποία υπό άλλες προϋποθέσεις δεν θα κατεδαφίζονταν. Και τούτο διότι, ενώ το ετοιμόρροπο ή επικίνδυνο κτίσμα είναι χωρίς αξία, για όλους τους συγκυρίους του οικοδομήματος, δεν συμβαίνει το αυτό με κατοικήσιμο κτίσμα, το οποίο είναι ενδεχόμενο λόγω θέσης, προσανατολισμού και καταστάσεως, να αντιπροσωπεύει αγοραστική αξία, η οποία πρέπει να συνυπολογιστεί κατά τον προσδιορισμό του ανταλλάγματος που θα λάβει ως μερίδιο στη νέα οικοδομή ο ιδιοκτήτης. Αν το αντάλλαγμα αυτό περιοριστεί μόνο στο αντίστοιχο του εξ αδιαιρέτου ποσοστού επί του οικοπέδου, ζημιώνεται η μειοψηφία που έχει στην ιδιοκτησία της κατοικήσιμη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία προς όφελος της πλειοψηφίας που έχει αντίστοιχες αυτοτελείς ιδιοκτησίες στο ετοιμόρροπο σε επαφή οικοδόμημα...» (ΑΠ 1102/2005 ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 192, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά το άρθρ. 1 παρ. 1 του ν. 1562/1985 "οικοδόμηση

συνιδιοκτητών ακινήτων...", "συγκύριοι τουλάχιστον κατά εξήντα πέντε εκατοστά οικοπέδου ή γηπέδου που μπορεί να οικοδομηθεί σύμφωνα με το νόμο έχουν δικαίωμα να ζητήσουν δικαστικώς να επιτραπεί η οικοδόμησή του κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αν συντρέχει αναπόφευκτη ανάγκη ή φανερή ωφέλεια για όλους του συγκυρίους...". Κατά το άρθρο 2 του νόμου "αρμόδιο να αποφασίσει για την παροχή της άδειας οικοδόμησης ή ανοικοδόμησης είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο ...". Σύμφωνα με το επόμενο άρθρ. 3 "Η αγωγή ασκείται από τους συγκυρίους που ζητούν την άδεια για οικοδόμηση και απευθύνεται προς όλους τους λοιπούς συγκυρίους ... Στην αγωγή γίνεται μνεία ότι έχει τηρηθεί η προδικασία που προβλέπεται στο επόμενο άρθρο και αναφέρεται το όνομα, η διεύθυνση του συμβολαιογράφου στον οποίο έχουν κατατεθεί τα έγγραφα ...". Στο άρθρ. 4 ορίζεται, μεταξύ άλλων, "1. Πριν από την κατάθεση της αγωγής οι συγκύριοι που ζητούν την άδεια για ανοικοδόμηση καταθέτουν σε συμβολαιογράφο της έδρας του αρμόδιου δικαστηρίου τα ακόλουθα στοιχεία: **α)** σχέδιο της προτεινόμενης εργολαβικής σύμβασης και της συγγραφής υποχρεώσεων, με προσύμφωνο για τη μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαιρέτου των ακινήτων και των αντίστοιχων χωριστών ιδιοκτησιών στον εργολάβο που πρόκειται να αναλάβει την οικοδόμηση με αντιπαροχή ... **β)** σχέδιο της πράξης σύστασης χωριστής κατ' ορόφους και διαμερίσματα ιδιοκτησίας, με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν ... παρ. 3. Οποιοσδήποτε από τους συγκυρίους που περιλαμβάνεται στη μειοψηφία δικαιούται να προτείνει διάφορη λύση από αυτήν που προτείνει η πλειοψηφία, καταθέτοντας στον ίδιο συμβολαιογράφο, δεκαπέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο, τα αναγκαία σχέδια μεταβιβάσεων, έγγραφα και σχεδιαγράμματα ...". Κατά το άρθρ. 6, "1. Το δικαστήριο, αν δεχθεί την αγωγή, καθορίζει τους όρους της εργολαβικής σύμβασης, προσδιορίζει τον εργολάβο και επιτρέπει στους κατά την κρίση του πιο κατάλληλους από τους διαδίκους συγκυρίους: **α)** να καταρτίσουν τις συμβάσεις που απαιτούνται για την ανάθεση στον εργολάβο της οικοδόμησης με αντιπαροχή ... **β)** να μεταβιβάσουν με την πάροδο των εργασιών στον εργολάβο ή τους τρίτους ...". Τέλος, κατά το άρθρ. 7 παρ. 1 του νόμου, "Η κατά την παρ. 1 στοιχ. α' του προηγούμενου άρθρου σύμβαση εργολαβίας πρέπει να καταρτιστεί μέσα σε προθεσμία τριών μηνών, αφότου η δικαστική απόφαση γίνει αμετάκλητη". Από τις παραπάνω εύγλωττες περικοπές του νόμου, σκοπός του οποίου είναι η αξιοποίηση των ακινήτων που ανήκουν σε περισσότερους των δύο συγκυρίων και παραμένουν αναξιοποίητα, αλλά και από το σύνολο του γράμματος και του πνεύματος αυτού προκύπτει ότι αφορά (πλην της περίπτωσης του άρθρ. 9 αυτού, η οποία προβλέπει τη δυνατότητα κατάρτισης κανονισμού μεταξύ συνιδιοκτητών σε υφιστάμενες οικοδομές και δεν ενδιαφέρει την ένδικη υπόθεση) τη δυνατότητα οικοδόμησης επίκοινων οικοπέδων ή γηπέδων που υπήρχαν κατά τη θέσπιση του νόμου ή προέκυψαν βραδύτερα. Η πρωτοβουλία της οικοδόμησης αυτών κατά το σύστημα της αντιπαροχής, η διανομή των χωριστών ιδιοκτησιών και όλα τα συναφή θέματα ανήκει κατά το νόμο στην πλειοψηφία των συγκυρίων κατά 65% τουλάχιστον, κατοχυρώνονται όμως στο ακέραιο και τα δικαιώματα των συγκυρίων της μειοψηφίας κατά το άρθρ. 4 παρ. 3 (σχ. ΑΠ 580/1991 ΕλλΔνη 33.840). Αντίθετα, δεν καλύπτει ο νόμος τις οικοδομές εκείνες που κατασκευάστηκαν πριν από τη θέσπισή του, έστω και κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αφού ο χαρακτήρας των κανόνων του ως αναγκαστικού δικαίου (Χ. Κανέλλου, Οροφοκτησία, σελ. 199, παρ. 3) είναι ασυμβίβαστος με τέτοιες σκέψεις. Ο τρόπος και η διαδικασία ανοικοδόμησης που ορίζει ο νόμος πρέπει να τηρείται από την αρχή και η απόφαση του δικαστηρίου πρέπει να καθορίζει υποχρεωτικά τους όρους της εργολαβικής σύμβασης, το πρόσωπο του εργολάβου, τους κατάλληλους από τους διαδίκους συγκυρίους για να καταρτίσουν τις απαιτούμενες συμβάσεις για την ανέγερση της οικοδομής και τη σύσταση των χωριστών ιδιοκτησιών κλπ...» (ΕφΘεσ 658/1993 Αρμ 1993, τ. ΜΖ, σελ. 619, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά την παρ. 2 του άρθρου 1 του ίδιου παραπάνω νόμου 1562/1985, αν στο οικόπεδο υπάρχει οικοδομή, η ανοικοδόμησή της επιτρέπεται, υπό τους όρους της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον η οικοδομή αυτή έχει

νόμιμα χαρακτηρισθεί ως κατεδαφιστέα, ως επικίνδυνη, ή ως ετοιμόρροπη ή, εφόσον, λόγω παλαιότητας ή σημαντικών ζημιών, η διατήρησή της είναι για όλους τους συγκυρίους ασύμφορη. Το ίδιο ισχύει αν η διατήρηση της υφισταμένης οικοδομής είναι ασύμφορη, επειδή δεν εξαντλεί τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης. Αν είναι δυνατή και συμφέρουσα η συμπληρωματική οικοδόμηση έως την εξάντληση του συντελεστή, μπορεί το να ζητηθεί από το Δικαστήριο, υπό τους ίδιους όρους, η συμπληρωματική αυτή οικοδόμηση. Από τις παραπάνω διατάξεις δεν προκύπτει καθόλου ότι δεν έχει εφαρμογή η διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 1, αν στο υπό ανοικοδόμηση ακίνητο υφίσταται ήδη οριζόντια ιδιοκτησία. Αντιθέτως ο ν.1562/1985, του οποίου οι διατάξεις είναι ειδικές και επομένως κατισχύουν των γενικών, αποβλέπει στην υπό τις πιο πάνω προϋποθέσεις αξιοποίηση των οικοπέδων, γηπέδων και γενικώς υφισταμένων ακινήτων, οικοδομημένων ή μη, τα οποία παραμένουν αναξιοποίητα, έστω και αν η υπάρχουσα στο εν λόγω ακίνητο οικοδομή διέπεται από τις σχετικές για την οροφοκτησία διατάξεις (ad hoc ΑΠ 878/1990, αδημοσ.)...» (ΕφΘεσ 2272/1991 Αρμ 1991, τ. ΜΕ, σελ. 863, ΝΟΜΟΣ).

**ΣΥΣΤΑΣΗ ΒΑΣΕΙ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑΣ ΒΟΥΛΗΣΗΣ** «...το άρθρο 1195 ΑΚ ορίζει ότι τίτλος για μεταγραφή είναι μόνο δημόσιο έγγραφο και δη η συμβολαιογραφική αποδοχή της κληρονομιάς και το κληρονομητήριο, ενώ το άρθρο 1199 ΑΚ θεσπίζει την αναδρομή των αποτελεσμάτων της μεταγραφής στο χρονικό σημείο του θανάτου του κληρονομούμενου. Εξάλλου η οροφοκτησία συνιστάται, εκτός άλλων τρόπων, και με διάταξη τελευταίας βούλησης (αρθρ. 14 ν. 3741/1929 2 ν. 1024/ 1971, ΑΚ 1002 εδ. 1), δηλαδή ο κύριος ακινήτου μπορεί με διάταξη τελευταίας βούλησης να συστήσει στο ακίνητό του οροφοκτησίες και να ορίσει αυτές είτε υπέρ περισσοτέρων προσώπων είτε υπέρ ενός μόνο προσώπου. Στην περίπτωση αυτή η κτήση των οροφοκτησιών επέρχεται από και με τη μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομιάς ή κληροδοσίας (ΑΚ 1193) ή του κληρονομητηρίου (ΑΚ 1195, βλ. Μ. Καρασή, σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, κατ' άρθρο ερμηνεία, V, Εμπράγματο Δίκαιο, υπ' άρθρο 1117, 11, 2, αρ. 13, σελ. 719, Α. Πατσουράκου, Η οριζόντια ιδιοκτησία, 1973, παρ. 6, Γ, σελ. 25-30), καθόσον η διαθήκη, με την οποία συνιστάται οροφοκτησία, δεν μεταγράφεται, διότι δεν εμπίπτει στην έννοια των άρθρων 13 του ν. 3741/1929 και 1192 ΑΚ (βλ. Δ. Χριστοφιλόπουλου, Κάθετος συνιδιοκτησία, 1976, παρ. 16, Π, σελ. 110 και εκθέτη 202, όπου παραπομπή στην υπ' αριθμ. 119 Γνμδ.ΕισΠρΠατρ, ΝοΒ 13.184, Κ. Βασιλείου, Κάθετη συνιδιοκτησία, 1987, V τμήμα, σύσταση, δ. 5, σελ. 130-132). Αμέσως με τη μεταγραφή η οροφοκτησία θεωρείται ότι υπάρχει από το θάνατο του κληρονομούμενου κατ' άρθρο 1199 ΑΚ (βλ. Γ. Μπαλή, Εμπρ. Δίκαιο, παρ. 175, Φ. Τσετσέκου, Η διηρημένη κυριότητα επί οικοδομημάτων ή μερών αυτών, 1972, παρ. 23, σελ. 106-107)...» (ΜΠΑΘ 7009/1997 Αρμ 1998, τ. ΝΒ, σελ. 689, ΝΟΜΟΣ).

**ΔΙΠΛΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ** «...η σύσταση της κατ' όροφον ιδιοκτησίας, όταν γίνεται με δικαιοπραξία εν ζωή μονομερή ή σύμβαση), πρέπει να περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγράφεται, διότι αφορά σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο. Στην περίπτωση δε που με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο καταρτίζονται δύο δικαιοπραξίες, οι οποίες πρέπει κατά το νόμο να μεταγραφούν και οι δύο, τότε κάθε μία από αυτές πρέπει να μεταγράφεται ξεχωριστά στις μερίδες όλων των συμβαλλομένων, διότι, διαφορετικά, δεν επέρχονται τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας, που δεν μεταγράφηκε (ΑΠ 558/1995 ΕλλΔνη 35.1539, ΑΠ 1749/1987 ΝοΒ 36.1633, ΑΠ 1177/1986 ΝοΒ 35.895, ΑΠ 201/1978 ΝοΒ 27.44, ΑΠ 887/1976 ΝοΒ 25.342, Εφ.Αθ. 901/2001 ΕΔΠ 2002.44, Εφ.Ναυπλ. 135/1998 ΕλλΔ/νη 39.1394)...» (ΕφΑθ 5576/2005 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 187, ΝΟΜΟΣ). «...αν στη σύμβαση πωλήσεως ή ανταλλαγής ή δωρεάς ή διανομής περιέχεται και συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, το συμβόλαιο αυτό πρέπει να μεταγραφεί στις μερίδες όλων των μερών δύο φορές, δηλαδή τόσο ως τίτλος μεταβιβαστικός της κυριότητας όσο και ως πράξη συστάσεως οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (ΑΠ 558/93 ΑΠ 201/78, ΑΠ 887/76, ό.π., Σπυριδάκης: Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, σελ. 98, Βαθρακοκοίλη, ό.π. υπ' αρ. 1117). Από και με την ξεχωριστή για κάθε μία πράξη μεταγραφή της συμβάσεως υπάγεται η

οικοδομή στην έννομη σχέση της οροφοκτησίας και αποκτάται η κυριότητα επί του διαιρεμένου τμήματος αυτής, δηλαδή του ορόφου ή του διαμερίσματος που μεταβιβάσθηκε (Σπυριδάκης, ό.π. σελ. 99). Αντιθέτως, σε περίπτωση που δεν έχουν τηρηθεί οι νόμιμες διατυπώσεις για την έγκυρη σύσταση της οριζόντιας ή της κάθετης ιδιοκτησίας, όπως όταν δεν έχει μεταγραφεί η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας δεν είναι δεκτικά συστάσεως χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δεν μπορεί να αποκτηθεί επ' αυτών χωριστή κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία (άρθρα 953, 954 και 1002 ΑΚ και ν. 3741/1929, βλ. ΑΠ 1/84, ΝοΒ 33.225, ΑΠ 579/82, ΝοΒ 31.366, ΕΑ 54/97, ΕΛΔ 38.1912), οι δε "οροφοκτήτες" δεν έχουν δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά δικαίωμα συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου στο όλο ακίνητο, κατά τα ποσοστά συγκυριότητάς τους στο έδαφος (ΕΑ 5617/93 ΕΛΔ 35.486, ΕΑ 54/97 ό.π., Σπυριδάκης, ΝοΒ 33.225, Καλλιμόπουλος, ό.π. υπ' άρθρο 1002, αρ. 46)...» (ΕφΑθ 9389/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ 223) (Γιάννης Κ. Κωστόπουλος, «ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΔΥΟ ΜΕΤΑΓΡΑΠΤΕΩΝ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ ΜΕ ΜΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ», ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 193) **ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** «...Το κύρος της πράξης, με την οποία συνιστάται νομοτύπως επί ενός ακινήτου διαιρεμένη οριζοντίως ή καθέτως ιδιοκτησία δεν εξαρτάται από τη συμφωνία αυτής προς τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ούτε από την ύπαρξη ή μη, κατά το χρόνο της καταρτίσεως της συμφωνίας, διαιρεμένων υπό την ανωτέρω έννοια ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι είναι επιτρεπτή κατά νόμο η σύσταση αυτοτελών καθέτως ή οριζοντίως διαιρεμένων ιδιοκτησιών και επί μερών της οικοδομής που πρόκειται να κατασκευαστούν μελλοντικά, η δε κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύσταση τέτοιων ιδιοκτησιών επισύρει μόνο τις προβλεπόμενες από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις κυρώσεις και δεν επηρεάζει το κύρος της νομοτύπως καταρτισθείσας σχετικής συστατικής συμφωνίας (ΑΠ 121/2003, ΑΠ 878/1995)...» (ΑΠ 1993/2008, ΝΟΜΟΣ) «...η δε κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύσταση τέτοιων ιδιοκτησιών επισύρει μόνο τις προβλεπόμενες από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις κυρώσεις και δεν επηρεάζει το κύρος της νομοτύπως καταρτισθείσας σχετικής συστατικής συμφωνίας (ΑΠ 878/1995, αδημ., ολ.ΑΠ 380/1970 ΝοΒ 25.1357, ολ.ΑΠ 583/1983 ΝοΒ 32.65, ΕφΑθ 2507/1985 ΕΔΠολ 1987.172, ΕφΑθ 3326/1988 ΕΔΠολ 1989.265, ΕφΘεσ 615/1985 Αρμ 40.413, ΕφΠειρ 1428/1982 ΕΔΠολ 1984.274). Μόνη η, κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων, σύσταση των ανωτέρω ιδιοκτησιών δεν έχει ως αποτέλεσμα την αυτοδίκαιη περιέλευση της κυριότητας των ιδιοκτησιών αυτών και υπέρ των ιδιοκτητών εκείνων, για τους οποίους δεν επιφυλάχθηκε με τη συστατική πράξη το δικαίωμα της επέκτασης της οικοδομής επί συγκεκριμένου ενιαίου οικοπέδου (ολ.ΑΠ 7/1992 ΝοΒ 1993.1963, ΕφΘεσ 1995/1999 Αρμ 2000.633)...» (ΜΠΘεσ 23981/2001 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 330) **ΕΝΝΟΙΑ ΟΡΟΦΟΥ Ή ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ και 1, 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5,13 του Ν.3741/1929 προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντιας ιδιοκτησίας), δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφοκτητών. Οι ως άνω βασικές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας προκύπτουν σαφώς από τις παραπάνω διατάξεις, οι οποίες όμως δεν προσδιορίζουν επαρκώς την έννοια του «ορόφου» και «διαμερίσματος ορόφου». Από το πνεύμα, εντούτοις, των διατάξεων για την οροφοκτησία και ιδίως από το σκοπό τους – που, όπως προκύπτει και από την Εισηγητική Έκθεση του Ν. 3741/1929, είναι η ευχερέστερη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των πολιτών και η καθ' ύψους επέκταση των πόλεων – καθώς και από τα ερμηνευτικά πορίσματα εκ της κοινής πείρας και από τις σχετικές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (άρθρ. 11 του Γεν. Οικοδομικού Κανονισμού των ετών 1929, 1955 και 1973), συνάγεται ότι όροφος ή διαμέρισμα ορόφου, μετά των συστατικών του και του εντός αυτού

(κυβικού) χώρου, που περικλείεται τεχνικώς από κάτω, από τα πλάγια και από πάνω, με τοίχους ή άλλα οικοδομικά στοιχεία, ώστε να διαχωρίζεται σαφώς από τα λοιπά (διαιρετά ή αδιαίρετα) τμήματα της οικοδομής και να έχει αναχθεί σε συγκεκριμένο και ανεξάρτητο τμήμα αυτής, κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή οικιστική εν γένει χρήση. Μόνο οι όροφοι και τα διαμερίσματα ορόφων, με την παραπάνω έννοια, καθώς και τα εξομοιούμενα από το νόμο με ορόφους υπόγεια και δωμάτια κάτω από τη στέγη (άρθρο 1002 εδ. β' Α.Κ. και 1 παρ. 2 Ν. 3741/1929), μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας...» (ΑΠ (ολ) 23/2000, ΝοΒ 2001, τ. 49, σελ. 604) (ΑΠ 912/2003 ΑρχΝομ 2004, τ. ΝΕ, σελ. 510, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 983/2005, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 540/2000 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 1367, ΝΟΜΟΣ) (ΠΠΘεσ 3313/2008 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 885, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 7348/2005 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 35, ΝΟΜΟΣ) «...**ως διαμέρισμα**, επί του οποίου επιτρέπεται η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας, νοείται το αναποχώριστο συστατικό μέρος κάποιου ορόφου, το οποίο περικλείεται εκ των κάτω και των άνω από δάπεδα και εκ των πλαγίων από τοίχους ή άλλα στοιχεία της οικοδομής και είναι κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή χρήση, ενώ εξάλλου **καθαρό εμβαδό διαμερίσματος** είναι εκείνο του κάτω δαπέδου του διαμερίσματος, σ' αυτό δε το εμβαδό δεν περιλαμβάνεται το εμβαδό που αφορά το κάτω δάπεδο (επιφάνεια) ημιυπαίθριου χώρου, αφού ο τελευταίος, που είναι ανοιχτός προς ακάλυπτους και γενικότερα κοινόχρηστους χώρους, βρίσκεται έξω από το κλειστό περίγραμμα του διαμερίσματος...» (ΑΠ 540/2000 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 1367, ΝΟΜΟΣ).

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΣΥΣΤΑΣΕΩΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ** «...το άρθρο 1 παρ. 1 και 3 περ. ζ' του α.ν. 1521/1950, όπως ο νόμος αυτός κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 1587/1950 (Α' 294) ορίζει ότι: «1. Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών...3. Εν τη έννοια του όρου μεταβίβασις, διά την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, είναι: α) ... ζ) η διανομή ακινήτων κ.λπ. μεταξύ των συγκυρίων των». Το άρθρο 4 παρ. 1 περ. Α του ίδιου ως άνω α. ν., όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 4 παρ.1 του ν. 1078/1980 (Φ. Α' 238), ορίζει ότι: «1. Ο φόρος μεταβίβασης επί της αξίας του ακινήτου... υπολογίζεται: Α) Επί αυτούσιου διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων, βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το τέταρτον...». Περαιτέρω, το άρθρο 2 παρ. 5 του ν. 3104/1954 (Φ. Α' 313), με το οποίο ερμηνεύθηκε το άρθρο 4 παρ. 1 περ. Α του ως άνω α.ν., ορίζει ότι: «Η αληθής έννοια των διατάξεων του εδαφίου Α' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του νόμου 1587/1950 είναι ότι, επί αυτούσιου διανομής ακινήτων, εις τον υπό της εν λόγω διατάξεως προβλεπόμενον φόρον υπόκεινται μόνον τα ατομικώς εξερχόμενα της κοινωνίας μερίδια. Εάν δια της διανομής δημιουργούνται πλείονες μερικώτεροι κοινωνίαι, δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης δια τα απαρτίζοντα τας κοινωνίας ταύτας μερίδια». Εξάλλου, με το άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 1326/1983 (Φ. Α' 19) προστέθηκαν στο τέλος της δεύτερης περιόδου του κεφαλαίου Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ως άνω α.ν. τα ακόλουθα: «Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας περισσότερων της μίας μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές. Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο, που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή, εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας». Τέλος το τρίτο εδάφιο της περ. Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 15 παρ. 2 του ν. 1473/1984 (Φ. Α' 127) ως ακολούθως: «Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας μίας ή περισσότερων μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές». 3. Επειδή, από το συνδυασμό των προαναφερόμενων διατάξεων συνάγεται ότι, επί συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας μεταξύ των εξ αδιαίρετου συνιδιοκτητών οικοπέδου, επί του οποίου είχε ανεγερθεί πολυκατοικία, ούτως ώστε ο καθένας των παραπάνω συνιδιοκτητών να λαμβάνει, αντί της εξ αδιαίρετου συγκυριότητάς του επί όλων των διαμερισμάτων της πολυκατοικίας, την αποκλειστική κυριότητα ορισμένων

διαμερισμάτων ή ορόφων της ίδιας πολυκατοικίας, συντρέχει περίπτωση διανομής ακινήτων και συγκεκριμένα των διαμερισμάτων ή των ορόφων που εξέρχονται της συγκυριότητας, η δε διανομή αυτή υπόκειται στο φόρο που προβλέπεται από τις προεκτεθείσες διατάξεις (Σ.τ.Ε. 2663/1983). Επομένως, ο σχετικός φόρος προβλέπεται και επιβάλλεται μόνο στην περίπτωση που οι συνιδιοκτήτες οικοπεδούχοι ανεγείρουν από κοινού και με δικές τους δαπάνες πολυκατοικία, οπότε, μετά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα περιέλθει, σ' αυτούς, το σύνολο των ορόφων και διαμερισμάτων, αναλόγως του ποσοστού εξ αδιαιρέτου που είχε καθένας από αυτούς επί του οικοπέδου. **Κατά συνέπεια, οσάκις αναθέτουν σε κατ' επάγγελμα εργολάβο την κατασκευή της πολυκατοικίας έναντι αντιπαροχής και μεταβιβάζονται στον τελευταίο, ως εργολαβικό αντάλλαγμα, ποσοστά εξ αδιαιρέτου του ενιαίου οικοπέδου των συνιδιοκτητών, δεν συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις και δεν επιβάλλεται φόρος διανομής στα κτίσματα που, έναντι αντιπαροχής, περιέρχονται στους συνιδιοκτήτες, εφόσον αυτά είναι υποχρεωμένος να τα κατασκευάσει και να τα παραδώσει αποπερατωμένα ο εργολάβος βάσει του σχετικού εργολαβικού συμβολαίου.** Περαιτέρω όμως, όταν στο οικόπεδο για το οποίο συνάπτεται η σύμβαση αντιπαροχής περιλαμβάνεται προϋπάρχον κτίσμα, το οποίο προορίζεται να αποτελέσει μέρος των κτισμάτων που τελικώς θα περιέλθουν στους συνιδιοκτήτες έναντι αντιπαροχής, οφείλεται φόρος διανομής για την αξία του προϋπάρχοντος κτίσματος, αφού στην περίπτωση αυτή στη σχετική σύμβαση **εμπεριέχεται και σύμβαση διανομής του κτίσματος αυτού...**» (ΣτΕ 1527/2007 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 120, ΝΟΜΟΣ) **ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ** «...κατά τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, 1, 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 του ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" συνάγεται ότι επί οριζοντίου ιδιοκτησίας ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, παρεπόμενως δε και αναγκαστική, αυτοδικαίως κτώμενη, συγκυριότης κατ' ανάλογη μερίδα επί των κοινών μερών του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση των οροφокτητών, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και το έδαφος στο οποίο έχει ανεγερθεί η κοινή οικοδομή (ΟΛΑΠ 380/1977). Τούτο είναι το βασικότερο από τα κοινά μέρη του όλου ακινήτου και ως τέτοιο νοείται το οικόπεδο ολόκληρο, ως αδιαίρετο σύνολο, που περιλαμβάνει δηλαδή τόσο το καλυπτόμενο από την οικοδομή όσο και το ακάλυπτο μέρος του, ο δε αποχωρισμός διακεκριμένων τμημάτων του από το καθεστώς της συνιδιοκτησίας και η υπαγωγή τους στην αποκλειστική κυριότητα ενός εκ των οροφокτητών δεν είναι επιτρεπτός, πολύ περισσότερο διότι το οικόπεδο, όπως προσδιορίζεται από τα όριά του, χρησιμεύει οίκοθεν στην κοινή χρήση όλων των οροφокτητών. Περαιτέρω, από τη διάταξη του άρθρου 8 του ν. 3741/1929 σε συνδυασμό με αυτήν του άρθρου 1002 ΑΚ προκύπτει ότι εάν ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματος κατά το σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας ανεγείρει αυθαιρέτως επί του κοινού ακινήτου όροφο ή διαμέρισμα ή κατάσταση, γίνονται συγκύριοι κατά την αναλογία της μερίδος τους και οι υπόλοιποι συγκύριοι του ακινήτου. Από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει ότι το δικαίωμα επεκτάσεως της οικοδομής καθ' ύψος με την προσθήκη ορόφου ανήκει από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους, εκτός αν με κοινή συμφωνία παραχωρηθεί σε ένα μόνο από αυτούς, **δεν είναι όμως απαραίτητο να υπάρχει αντιστοιχία των ποσοστών συγκυριότητας των χωριστών ιδιοκτησιών με τον όγκο ή την αξία τους...**» (ΑΠ 1168/2003 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 19, ΝΟΜΟΣ) **ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΔΙΑΙΡΕΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ** «...με τον κανονισμό πολυκατοικίας, εφόσον αυτός υποβλήθηκε στο συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφή, είναι δυνατόν να αποκλεισθεί το δικαίωμα οροφокτήτου, που απορρέει από τα άρθρα 3 ν. 3741/1929, 1002 και 1117 του Α.Κ, προς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας επί του αυτοτελούς ορόφου ή διαμερίσματος αυτού. Ο περιορισμός δε αυτός έχει το χαρακτήρα δουλείας...» (ΑΠ 115/2000 ΕλλΔνη 2000, τ. 41, σελ. 1029, ΝΟΜΟΣ) «...κατά το άρθρο 3 παρ. 1 ν. 3741/1929, ο ιδιοκτήτης ορόφου ή διαμερίσματος αυτού "έχει πάντα τα εις τον κύριο ανήκοντα δικαιώματα". Επομένως

έχει και τα δικαιώματα προστασίας του νομέα ή κυρίου (βλ. Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο δίκαιο Ι, 1971, παρ. 66 ΙΙΙ 4, σελ. 667, Κ. Παπαδόπουλου, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, τόμος Β', σελ. 274). Από τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1 και 10 παρ. 1 ν. 3741/1929, σε συνδυασμό με την ΑΚ 1000, προκύπτει ότι ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματος μπορεί να διαθέσει εν ζωή ή αιτία θανάτου την οριζόντια ιδιοκτησία του, όπως σε κάθε άλλη μορφή κυριότητας (βλ. Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο δίκαιο, όπ. ανωτ., παρ. 66 ΙΙΙ 1, σελ. 667). Το δικαίωμα διαθέσεως κατ' αρέσκεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας ασκείται νομίμως υπο την προϋπόθεση ότι δεν θα συνεπάγεται παρακώλυση της χρήσης των άλλων οροφοκτητών και μείωση της ασφάλειας είτε των ιδίων είτε και του κοινού οικοδομήματός τους (βλ. Κ. Παπαδόπουλου, Αγωγές Εμπραγμάτου δικαίου, τόμος Β, σελ. 274). Πρόδηλο είναι ότι, για να υπάρξει θέμα διαθέσεως της υφισταμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας κατά τρόπο συνεπαγόμενο την περαιτέρω διαίρεσή της, προϋποτίθεται αναγκαίως ότι είναι πρακτικά δυνατή η διαίρεσή της σε περισσότερα, λειτουργικώς αυτοτελή, τμήματα και δεν θα προϋπάρχει συμφωνία των συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου με την οποία θα απαγορεύεται η περαιτέρω διαίρεση των ήδη διαιρεμένων επί μέρους ιδιοκτησιών τους (βλ. Β. Τσούμα, Η δυνατότητα νόμιμης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οριζόντιας ιδιοκτησίας, ΝοΒ 1994.737 επ. (738), Βαθρακοκοίλη, Αναλ.Ερμηνεία - Νομολογία Α.Κ., τ. Β, σελ. 1595, όπου και περαιτέρω παραπομπές)...» (ΕφΑθ 11653/1995 Αρμ 1996, τ. Ν, σελ. 453, ΝΟΜΟΣ).

#### ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002, 1041, 1117 ΑΚ και 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 παρ. Ια, 13, 14 του Ν. 3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" προκύπτει ότι δεν μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία σε τμήμα ή όροφο ή δωμάτιο της όλης οικοδομής και αν το τμήμα αυτό είναι αυτοτελές και προορισμένο για αυτοτελή χρήση και εκμετάλλευση, εφόσον τούτο δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία που έχει νομίμως συσταθεί...» (ΑΠ 726/1998 ΕπΔικΠολ 1998, σελ. 291, ΝΟΜΟΣ) «...από τις ίδιες διατάξεις των άρθρων 1002 ΑΚ και του ν. 3741/1929 σαφώς προκύπτει ότι δεν αποκτάται κυριότητα με χρησικτησία επί τμήματος ή ορόφου ή δωματίου της όλης οικοδομής και αν το τμήμα αυτό είναι αυτοτελές και προορισμένο για αυτοτελή χρήση και εκμετάλλευση, εφόσον το τμήμα δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία έχει συσταθεί νομίμως (ΟΛΑΠ 1/1984 ΝοΒ 33.225, ΑΠ 761/2002 ΕλλΔνη 43.1702, ΑΠ 602/2001 ΕλλΔνη 43.153, ΑΠ 502/2001 ΕλλΔνη 42.1632)...» (ΕφΛαρ 403/2006, ΝΟΜΟΣ). (ΑΠ 602/2001 ΕΛΔ 43.153, ΑΠ 726/1998 ΕΔΠ 1998/291, ΑΠ 121/1993 ΕΛΔ 36.1135, ΕφΑθ 6770/2004 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 44, ΝΟΜΟΣ). «...οι γενικές διατάξεις του ΑΚ που προβλέπουν τη σύσταση με χρησικτησία και την κατάργηση με αχρησία των δουλειών δεν μπορούν να εφαρμοσθούν ευθέως ή κατ' αναλογία και για τη σύσταση ή κατάργηση των ως άνω περιορισμών. Ειδικότερα **κανένας από τους ιδιοκτήτες οριζοντίου ιδιοκτησίας δεν μπορεί με χρησικτησία να αποκτήσει δικαίωμα αποκλειστικής ή μεγαλύτερης από τη μερίδα του, χρήσεως επί των κοινοχρήστων και κοινοκτητών μερών ούτε να απωλέσει με αχρησία, το δικαίωμα συμμετοχής του στην κοινή χρήση των ως άνω μερών. Η άποψη αυτή εναρμονίζεται και προς την ιδιαιτερότητα του θεσμού της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας και προπαντός εξυπηρετεί την ανάγκη δημιουργίας καταστάσεως σταθερότητας και ασφαλείας, εν σχέσει προς τα δικαιώματα και το περιεχόμενο αυτών, των ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας** (βλ. ΑΠ 121/1993 ΕλλΔνη 36.1134)...» (ΕφΑθ 7580/1999 ΕπΔικΠολ 2001, σελ. 19, ΝΟΜΟΣ). «...σε περίπτωση που δεν έχουν τηρηθεί οι νόμιμες διατυπώσεις για την έγκυρη σύσταση της οριζόντιας ή της κάθετης ιδιοκτησίας, όπως όταν δεν έχει μεταγραφεί η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, τα διαμερίσματα της πολυκατοικίας δεν είναι δεκτικά συστάσεως χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δεν μπορεί να αποκτηθεί επ' αυτών



χωριστή κυριότητα με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία (άρθρα 953, 954 και 1002 ΑΚ και ν. 3741/1929, βλ. ΑΠ 1184, ΝοΒ 33.225, ΑΠ 579/82, ΝοΒ 31.366, ΕΑ 54/97, ΕΛΔ 38.1912), οι δε "οροφокτήτες" δεν έχουν δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά δικαίωμα συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου στο όλο ακίνητο, κατά τα ποσοστά συγκυριότητάς τους στο έδαφος (ΕφΑθ 9389/2001 Νόμος, ΕΑ 5617/93 ΕΛΔ 35.486, ΕΑ 54/97 ό.π., Σπυριδάκης, ΝοΒ 33.225, Καλλιμόπουλος, ό.π. υπ' άρθρο 1002, αρ. 46)...» (ΜΠΘεσ 20915/2006 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 396, ΝΟΜΟΣ). **ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ** «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 προκύπτει ότι δεν μπορεί να αποκτηθεί κυριότητα με χρησικτησία επί τμήματος ή διαμερίσματος ορόφου της όλης οικοδομής και αν αυτό είναι αυτοτελές, αν δεν έχει νόμιμα συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, ώστε να αποτελεί χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΠ 1/1984). Μπορεί όμως κατ' άρθρο 993 ΑΚ, από λόγους πρακτικής σκοπιμότητας, να αποκτηθεί νομή επί συστατικού μέρους πράγματος, κινητού ή ακινήτου, με την προϋπόθεση, αφ' ενός το συστατικό μέρος του πράγματος στο οποίο ασκείται η νομή, να είναι εξωτερικά χωριστό και διακριτό, όπως είναι το διαμέρισμα πολυόροφης οικοδομής και αφετέρου να είναι επί του συστατικού αυτού μέρους δυνατή, κατά τις αντιλήψεις» του πρακτικού οικονομικού βίου, η άσκηση χωριστής νομής (ΑΠ 1705/1981, ΑΠ 579/1982)...» (ΑΠ 1373/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 420, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ**

**«...Η συνεστημένη οριζόντιος ή κάθετη ιδιοκτησία μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο αναγκαστικής απαλλοτριώσης** (βλ. Χορομίδη Γ' έκδοση, παρ. 28 σελ. 196 και παρ. 29 σελ. 200), καθώς επίσης και το δικαίωμα προσθήκης ορόφου που είναι της αυτής φύσης με το δικαίωμα της κατ' όροφον ιδιοκτησίας διότι έχει εμπράγματο χαρακτήρα και είναι δεκτικό διάθεσης (μεταβίβασης, υποθήκευσης κ.λπ.) υπό την προϋπόθεση όμως ότι υφίσταται κατ' όροφον ιδιοκτησία (βλ. Γεωργιάδη στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθ. 1001 αρ. 4)...» (ΕφΑθ 3088/2008, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 191, ΝΟΜΟΣ). «...δεν μπορεί να αποκτηθεί διηρημένη (χωριστή) κυριότητα επί του εδάφους (ενιαίου οικοπέδου), επί του οποίου υπάρχει αναγκαστική συγκυριότητα (άρθρο 2 παρ. 1 ν. 3741/1929, το οποίο εφαρμόζεται συμπληρωματικώς και επί της κάθετης ιδιοκτησίας ν.δ. 1024/1971), παρά μόνον, αν προηγουμένως καταργηθεί αυτή (κάθετη ιδιοκτησία) με νόμιμο τρόπο, οίον πάντως δε συνιστά η επικαλούμενη από τον ενάγοντα, λόγω ρυμοτομίας, απαλλοτριώση μέρους του ενιαίου οικοπέδου, επί του οποίου αυτός έχει το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσεως και ανεγέρσεως ιδιόκτητης οικοδομής, η οποία, άλλωστε, δεν είχε ανεγερθεί επί του τμήματος που απαλλοτριώθηκε. Στην περίπτωση αυτή **μπορεί να ζητηθεί ο επαναπροσδιορισμός της χρήσεως του ενιαίου οικοπέδου...**» (ΕφΑθ 6875/2002 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 42, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ – ΚΟΙΝΑ ΒΑΡΗ – ΚΟΙΝΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ**

«...Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 3741/1929, με τις διατυπώσεις του άρθρου 13 του ίδιου νόμου επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες, με ιδιαίτερη συμφωνία, στην οποία είναι απαραίτητη η κοινή συναίνεση όλων, να κανονίσουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, που απορρέουν από τη συνιδιοκτησία...» (ΕφΑθ 3236/2004 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 285, ΝΟΜΟΣ) «...**Ο κανονισμός αυτός της πολυκατοικίας έχει ισχύ νόμου**, ως προς τις σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών και κανένας από τους ιδιοκτήτες οριζοντίου ιδιοκτησίας δεν μπορεί με χρησικτησία να αποκτήσει δικαίωμα αποκλειστικής, ή μεγαλύτερης από τη μερίδα του χρήσεως επί των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων μερών, ούτε να απωλέσει με αχρηστία το δικαίωμα συμμετοχής του στην κοινή χρήση των μερών αυτών. Η άποψη αυτή εναρμονίζεται και προς την ιδιαιτερότητα του θεσμού της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας και προπαντός εξυπηρετεί την ανάγκη δημιουργίας καταστάσεως σταθερότητας και

ασφάλειας εν σχέσει προς τα δικαιώματα και το περιεχόμενο αυτών των ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας...» (ΑΠ 729/1999, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...κατά τα άρθρ. 4 § 1 και 13 του ν. 3741/1929 **καταρτιζόμενος κανονισμός πολυώροφης οικοδομής έχει ισχύ νόμου για τη ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών της οικοδομής και των διαδόχων τους** (ΑΠ 1127/2001 ΕΔΠολ 2003.208, ΑΠ 847/2001 ΕΛΔ 43.760, ΑΠ 844/2001 ΕΛΔ 43.442, ΑΠ 432/2001 ΕΛΔ 43.443, ΑΠ 1328/1988 ΕΔΠολ 1989.99, ΑΠ 179/1980 ΝοΒ 28.1472, ΕΑ 707/2001 ΕΔΠολ 2001.219), δύναται δε να προβλέπει περί εκλογής διαχειριστή από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών κατά τη Γενική Συνέλευση αυτών (ΑΠ 1484/1999 ό.π., ΑΠ 668/1999 ΕΛΔ 41.124, ΑΠ 1557/1981 ΝοΒ 36.66, ΕΑ 10.692/1986 ΕΔΠολ 1987.176), περί των καθηκόντων αυτού και της εξουσίας του να παρίσταται ενώπιον των δικαστηρίων εκπροσωπώντας τη συνιδιοκτησία ενεργητικώς ή παθητικώς για κάθε υπόθεση σχετική με τα διαχειριστικά του καθήκοντα (ΑΠ 853/2001 ΕΔΠολ 2002.112, ΑΠ 740/1999 ΕΔΠολ 2000.311, ΑΠ 668/1999 ό.π., ΑΠ 902/1995 ΕΔΠολ 1997.26, ΑΠ 260/1992 Δίκη 23.945, ΑΠ 523/1991 ΕΔΠολ 1992.181, ΕΑ 2413/2001 ΕΔΠολ 2001.311) και περί της διάρκειας της θητείας του, αλλά και της παρατάσεως αυτής μέχρι την εκλογή νέου διαχειριστή (ΑΠ 1557/1981 ΝοΒ 36.66, ΕΑ 7090/1986 ΕΔΠολ 1987.29, Ι. Σπυριδάκη "Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης συνιδιοκτησίας", εκδ. 1996, § 133.2.1. σελ. 397)...» (ΕφΑθ 2289/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 229, ΝΟΜΟΣ).

**ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΒΑΣΕΙ ΑΡΘΡΟΥ 9 Ν. 1562/1985** «...κατά το άρθρο 9 του ν. 1562/1985 "αν υπάρχει ήδη χωριστή κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ιδιοκτησία, δεν έχει όμως καταρτισθεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών, η πλειοψηφία τουλάχιστον 60% των συγκυρίων δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς, κατ' ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων, να καταρτισθεί κανονισμός των σχέσεων των συνιδιοκτητών. Κατά τον ίδιο τρόπο και με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% των συγκυρίων μπορεί να επιτραπεί η συμπλήρωση ή και τροποποίηση του κανονισμού, όταν εμφανίζει ελλείψεις που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου". Από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει, ότι μπορεί να καταρτισθεί κανονισμός της πολυκατοικίας που να δεσμεύει όλους τους συνιδιοκτήτες, καθώς και τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους τους, μόνο αν στην κατάρτιση αυτού συναινούν όλοι οι συνιδιοκτήτες. **Κατ' εξαίρεση, είναι επιτρεπτή η κατάρτιση ενός τέτοιου κανονισμού, μετά από άδεια του δικαστηρίου, εφόσον σ' αυτό συναινεί τουλάχιστον το 60% των συνιδιοκτητών και ο κανονισμός αυτός είναι αναγκαίος για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών...**» (ΕφΑθ 3236/2004 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 285, ΝΟΜΟΣ). «...Δεν συνιστά όμως κατάχρηση δικαιώματος, κατά την έννοια της προπαρατεθείσης διατάξεως, η άρνηση ορισμένων συνιδιοκτητών της οροφοκτησίας να συμπράξουν στην κατάρτιση κανονισμού που να διέπει τις σχέσεις όλων των ιδιοκτητών, ως προς τις διηρημένες ιδιοκτησίες τους και τα αδιαίρετα μέρη της πολυκατοικίας, καθώς και την εν γένει λειτουργία της τελευταίας, ο αποκλεισμός εκ μέρους αυτών, σε άλλους συνιδιοκτήτες, παρά τα όσα ορίζονται στο νόμο, από τη σύγκληση των κοινόχρηστων μερών και πραγμάτων της οικοδομής ή η παράνομη μεταβολή επάνω σ' αυτά (προσθήκες, ανανεώσεις κλπ.), ενέργειες οι οποίες παραβιάζουν μεν τα δικαιώματα των τελευταίων, πλην όμως, οι παραβάσεις αυτές μπορούν να αρθούν κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 2 παρ. 1, 3 παρ. 1 και 5 περ. α' του ν. 3741/1929, ενώ και στην περίπτωση που υπήρχε κανονισμός, οι αυτοί ιδιοκτήτες θα μπορούσαν να ενεργήσουν καθ' όμοιον τρόπον, κατά παράβαση πλέον του κανονισμού, αντί των άνω διατάξεων, κάτι που δεν διαφοροποιεί τα πράγματα. Έτσι, για την κατάρτιση κανονισμού πολυώροφης οικοδομής, που έχει υπαχθεί στο σύστημα της οροφοκτησίας ή την τροποποίηση και συμπλήρωση αυτού ή της συστατικής της οροφοκτησίας δικαιοπραξίας, και όταν εκ μέρους ορισμένων συνιδιοκτητών γίνονται οι πιο πάνω παραβάσεις, λόγω του ότι αυτές δεν συνιστούν κατάχρηση δικαιώματος,

απαιτούνται να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις των άρθρων 4 παρ. 1 και 13 του ν. 3741/1929 και 9 του ν. 1562/1985». Εξάλλου από τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 και 2 του ν. 3741/1929 προκύπτει ότι, αν δεν υπάρχει κανονισμός, που να ρυθμίζει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών, η διοίκηση και διαχείριση της κοινωνίας ανήκει σε όλους από κοινού τους συνιδιοκτήτες (παμψηφία) και δεν εφαρμόζεται το άρθρο 789 εδ. α' του ΑΚ, που ορίζει ότι η διοίκηση και εκμετάλλευση του κοινού μπορεί να γίνει από την πλειοψηφία, καθόσον στην περίπτωση αυτή οι διατάξεις του ν. 3741/1929 υπερισχύουν ως ειδικότερες των διατάξεων των άρθρων 785 επ. του ΑΚ, οι οποίες μόνον επικουρικώς μπορεί να τύχουν εφαρμογής στην περίπτωση της οροφοκτησίας (ΑΠ 1493/2001, ΑΠ 689/1997 ΕΛΔ 38.1846).

**Μπορούν όμως οι συνιδιοκτήτες, αν δεν υπάρχει κανονισμός, με απόφαση της παμψηφίας τους, να ορίσουν ένα διαχειριστή και να παρέχουν σ' αυτόν οποιαδήποτε δικαιώματα διαχειρίσεως, συμπεριλαμβανομένων σ' αυτά των εργασιών συντηρήσεως, της κατανομής των δαπανών και βαρών και της επ' ονόματί του παράστασης στα δικαστήρια. Αν όμως δεν μπορεί να υπάρξει συμφωνία της παμψηφίας για το διορισμό διαχειριστή, τούτο δε έχει ως επακόλουθο τη δυσλειτουργία της πολυκατοικίας, εφαρμόζεται και στην περίπτωση της οροφοκτησίας το άρθρο 790 του ΑΚ και έτσι, κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει από το δικαστήριο το διορισμό διαχειριστή με καθήκοντα αυτά που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 3741/1929** (ΕφΑθ 127/1993 ΕΔΠ 1993.229, Κωνσταντόπουλος, Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, εκδ. 1974, σελ. 345, 365, 378, Σπυριδάκης Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, εκδ. 1996, σελ. 225, 234, 271, Πατσουράκος, Η οριζόντια ιδιοκτησία, έκδ. 1973, παρ. 14). Εφόσον δε και στην περίπτωση αυτή ο διαχειριστής που διορίζεται είναι συνιδιοκτήτης και επομένως άμισθος, η σχέση του με τους λοιπούς συνιδιοκτήτες είναι αυτή της εντολής, διότι η απόφαση του δικαστηρίου αναπληρώνει απλώς τη θέληση των κοινών συνιδιοκτητών (ΑΠ 175/1982 ΕΔΠ 1983.183, ΑΠ 1657/1980 ΕΔΠ 1981.270, ΕφΘεσ 3459/1986, ΕΔΠ 1986.135, Καυκάς Ειδ. Ενοχ. Δικ υπό το άρθρο 790 σελ. 261).

**Η διάρκεια της θητείας του διαχειριστή και όταν αυτός διορίζεται από το δικαστήριο, μπορεί να είναι ορισμένου ή αορίστου χρόνου, ενώ δεν αποκλείεται ο ορισμός διαφορετικών συνιδιοκτητών ως διαχειριστών σε καθορισμένα χρονικά διαστήματα.** Ισχύουν δε όσα ορίζονται με την απόφαση του δικαστηρίου σε σχέση με το διορισμό του διαχειριστή μέχρις ότου η παμψηφία των συνιδιοκτητών αποφασίσει διαφορετικά (Κωνσταντόπουλος ό.π. σελ. 267, 235). Τέλος, η αθέτηση αυτή καθ' εαυτή από τη δικαιοπραξία με την οποία καθιερύεται η οροφοκτησία, δεν συνιστά και αδικοπραξία κατά την έννοια των άρθρων 914 επ. ΑΚ. Και ναι μεν η αθέτηση της συστατικής της οροφοκτησίας δικαιοπραξίας αποτελεί παράνομη πράξη, οι έννομες συνέπειες της όμως ρυθμίζονται όχι από τις διατάξεις περί αδικοπραξιών, αλλά τις τοιούτες του ν. 3741/1929 καθώς και αυτές για τη μη εκπλήρωση της συμβάσεως (άρθρα 335 επ. ΑΚ). Μόνο δε στην περίπτωση που το ίδιο συμβάν συνιστά το "πραγματικό" τόσο της αθέτησης της συστατικής της οροφοκτησίας δικαιοπραξίας, που επισύρει τις συνέπειες των άνω διατάξεων, όσο και της αδικοπραξίας, τότε η υπαίτια ζημιογόνος πράξη ή παράλειψη με την οποία παραβιάζεται η άνω δικαιοπραξία, μπορεί, πέραν από τις αξιώσεις που απορρέουν από τη δικαιοπραξία αυτή, να επιστηρίζει και αξιώσεις από αδικοπραξία, μεταξύ των οποίων και η χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης (βλ. σχετ. Γεωργιάδης - Σταθόπουλος σελ. 681, ΟΛΑΠ 967/1973 ΝοΒ 22.500, ΕφΠειρ 124/1980 ΝοΒ 28.862...)...» (ΕφΑθ 3236/2004 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 285, ΝΟΜΟΣ).

**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ - ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ** «...για την τροποποίηση και συμπλήρωση του κανονισμού ή και της σύστασης της οροφοκτησίας, απαιτείται και πάλι η συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών του χρόνου που επιχειρείται η τροποποίηση ή συμπλήρωση (ΑΠ 733/1999 ΕΔΠ 1996.16, ΕφΑθ 5719/1987 ΕΔΠ 1988.27). Είναι επίσης δυνατόν να συμπληρωθεί ή τροποποιηθεί ο κανονισμός ή και η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, εφόσον σε τούτο συναινεί τουλάχιστον το 65% των συνιδιοκτητών και ο υφιστάμενος κανονισμός ή η

συστατική της οροφοκτησίας πράξη εμφανίζει ελλείψεις που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου (ΕφΑθ 4554/1995 ΕΔΠ 1996.70)...» (ΕφΑθ 3236/2004 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 285, ΝΟΜΟΣ) «...στο άρθρο 13 § 1 του ίδιου νόμου 3741/1929 ορίζεται ότι, κάθε σύμβαση που κανονίζει ή μεταβάλλει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και καταχωρίζεται στο βιβλίο μεταγραφών. Τέλος, στο άρθρο 9 του ν. 1562/1985 ορίζεται ότι, με αίτηση της πλειοψηφίας τουλάχιστον 65% των συγκυρίων, μπορεί να επιτραπεί από το Δικαστήριο η συμπλήρωση ή και η τροποποίηση του Κανονισμού, όταν εμφανίζει ελλείψεις, που εμποδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας. Από το συνδυασμό των διατάξεων των παραπάνω νόμων, ο πρώτος των οποίων εξακολουθεί να ισχύει και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (άρθρο 54 ΕισΝΑΚ), προκύπτει ότι, η τροποποίηση της πράξης συστάσεως της οροφοκτησίας και του Κανονισμού της πολυκατοικίας μπορεί να γίνει: **α)** με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, η οποία πρέπει να περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί, **β)** με δικαστική απόφαση, όταν το ζητήσουν συγκύριοι, που αντιπροσωπεύουν το 65% και **γ)** με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των συνιδιοκτητών, που λαμβάνεται με πλειοψηφία, εάν προβλέπεται τέτοια δυνατότητα από τον Κανονισμό. Ειδικότερα αναφορικά με την τελευταία αυτή περίπτωση, είναι δυνατή η ανάθεση με τον Κανονισμό στη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών, του δικαιώματος τροποποίησης συγκεκριμένων όρων του Κανονισμού, υπό ορισμένες προϋποθέσεις και με καθορισμένη πλειοψηφία. Στην περίπτωση αυτή, **κι αν ακόμη η ανάθεση που γίνεται από τον Κανονισμό είναι απεριόριστη, η τροποποίηση από την πλειοψηφία δεν μπορεί να θίγει δικαιώματα των (μειοψηφούντων) συνιδιοκτητών που υφίστανται από το νόμο, τη σύσταση της οροφοκτησίας ή τον κανονισμό, διότι το άρθρο 4 § 1 του ν. 3741/1929 ρητώς περιορίζει τα δικαιώματα που η παμψηφία μπορεί να εκχωρήσει σε ορισμένη πλειοψηφία, μόνο για αποφάσεις που αφορούν τη συντήρηση, βελτίωση ή χρήση των κοινών μερών και οι οποίες λαμβάνονται για το κοινό συμφέρον. Έτσι, δεν επιτρέπεται να τροποποιηθούν με πλειοψηφία των συνιδιοκτητών, τα ποσοστά συμμετοχής χωριστών ιδιοκτησιών στις κοινόχρηστες δαπάνες, ούτε η απαλλαγή ορισμένων ιδιοκτησιών από τέτοιες δαπάνες ούτε να τεθούν περιορισμοί στη χρήση χωριστών ιδιοκτησιών, αλλά για τις περιπτώσεις αυτές απαιτείται απόφαση του συνόλου των συνιδιοκτητών (ΑΠ 689/1997 ΕΔΠ 1997/319, ΑΠ 216/1981 ΕΔΠ 1982/104, ΕφΑθ 3615/1996 ΕΔΠ 1998/131, ΕφΑθ 2634/1991 ΕΛΔ 34.1652, ΕφΑθ 1068/1985 ΕΔΠ 1985/31, ΕφΑθ 3973/1996 αδημ., ΕφΘεσ 373/1995 ΕΛΔ 37.164, Σπυριδάκης: Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, εκδ. 1996 σελ. 406 επ., Κωνσταντόπουλος: Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, εκδ. 1974 σελ. 326, Κατράς: Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας, εκδ. 2002, παρ. 297 σελ. 891 επ.). Στην περίπτωση όμως που, παρά την άνω αναγκαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 4 § 1 του ν. 3741/1929, επιχειρηθεί από την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που υποβάλλεται σε μεταγραφή, τροποποίηση της πράξης συστάσεως και του κανονισμού της πολυκατοικίας, με την οποία θίγονται τα άνω δικαιώματα των μειοψηφούντων συνιδιοκτητών, η καταρτιζόμενη κατά τα άνω δικαιοπράξια είναι ως προς αυτούς και κατά το μέρος που θίγονται τα τοιαύτα δικαιώματά τους απολύτως άκυρη (άρθρα 174 και 180 ΑΚ), την ακυρότητα δε αυτή μπορούν να επικαλεσθούν οι τελευταίοι κατ' ένσταση, προς ανατροπή της ασκούμενης από το διαχειριστή της πολυκατοικίας αγωγής, με την οποία ζητεί από αυτούς κοινόχρηστα, βάσει των ακύρων αυτών διατάξεων της τροποποιητικής δικαιοπράξης, ενώ παράλληλα, προς επιβεβαίωση της άνω ακυρότητας (όχι κήρυξης) μπορούν να ασκήσουν και αναγνωριστική αγωγή (άρθρο 70 ΚΠολΔ) (βλ. Γεωργιάδη -Σταθόπουλου Αστ. Κωδ. Ι, υπό τα άρθρα 174 και 180 ΑΚ σελ. 267 επ., 279 επ.). Για τη νομική θεμελίωση των άνω, ενστάσεως και αγωγής, ώστε αυτές να είναι ορισμένες, κατ' άρθρον 216 § 1 ΚΠολΔ, αρκεί οι θιγόμενοι συνιδιοκτήτες να**

επικαλεσθούν, την ισχύουσα μέχρι την τροποποίηση, συστατική πράξη της οροφοκτησίας και τον κανονισμό της πολυκατοικίας, τους ορισμούς που γίνονται σ' αυτήν ως προς τα δικαιώματά τους που θίγονται, την τροποποιητική της πράξης αυτής δικαιοπραξία και τον κατά διαφορετικό τρόπο ορισμό των άνω δικαιωμάτων τους, η οποία την καθιστά άκυρη, ως προς αυτά, επί πλέον δε, στην περίπτωση της ενστάσεως, τα κονδύλια των κοινόχρηστων δαπανών που επιδιώκονται με την αγωγή, για τα οποία και δεν υπέχουν υποχρέωση καταβολής, λόγω της άνω άκυρης δικαιοπραξίας...» (ΕφΑθ 578/2004 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 205) (ΕφΘεσ 47/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 87) «...Έτσι δεν επιτρέπεται να τροποποιηθούν, με πλειοψηφία, τα ποσοστά συμμετοχής χωριστών ιδιοκτησιών στις κοινόχρηστες δαπάνες (ΑΠ 216/81 ό.π., κόντρα ΕφΑθ 9144/91 ΕλλΔνη 34.1503), ή να τεθούν περιορισμοί στη χρήση χωριστών ιδιοκτησιών (ΕφΘεσ 373/95 ΕλλΔνη 37.164), ή να τροποποιηθεί η συμφωνία χρήσης των αδιαίρετων μερών της οικοδομής (ΕφΑθ 58/94 ΕΔΠολ 1994.56), ή να καθορισθεί το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής, κατ' άρθρ. 8 παρ. 1 εδάφ. α.ν. 3741/29 (Κωνσταντόπουλος, Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, 1974, σημ. 912 (ΜΠΘεσ 23981/2001 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 330)). **ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ** «...η συμφωνία (πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, αν δεν συντάχθηκε κανονισμός) για το πώς θα κατανέμονται μεταξύ των συνιδιοκτητών οι κοινόχρηστες δαπάνες όλης της οικοδομής, δεσμεύει και υποχρεώνει και τους ειδικούς διαδόχους των συμβληθέντων, καθώς και τους καθολικούς διαδόχους εκείνων, αλλά και όσους προσχώρησαν σε αυτήν μεταγενέστερα με το συμβόλαιο αγοράς ορόφου ή διαμερίσματος (ΑΠ 121/2003 ΕλλΔνη 2003-965, ΑΠ 432/2001 ΕλλΔνη 2002-443, ΑΠ 774/2001 ΕλλΔνη 2001-939, ΑΠ 974/1997 ΝοΒ 1998-344, ΑΠ 878/1995 ΕΔΠολ 1999-109), εφόσον βέβαια εγκρίνουν τους όρους της, γιατί προδήλως στην αντίθετη περίπτωση που κρίνουν τους όρους της συμφωνίας επαχθείς, δεν προβαίνουν στην αγορά ορόφου, ή διαμερίσματος. Εφόσον, όμως, προβαίνουν στην αγορά αποδεχόμενοι την πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας και τον Κανονισμό (αν συντάχτηκε) δεν μπορούν μεταγενέστερα να αμφισβητήσουν κανέναν από τους όρους της. Για να μεταβληθεί η συμφωνημένη ποσοστιαία συμμετοχή των διαμερισμάτων στις κοινές δαπάνες, πρέπει να γίνει σχετική τροποποίηση με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποβάλλεται σε μεταγραφή (ΑΠ 1253/1999 ΕλλΔνη 2001-431, ΑΠ 1514/1997 ΕλλΔνη 1998-589, ΑΠ 689/1997 ΕλλΔνη 1997-1846, ΕΔΠολ 1997-319, ΕφΑθ 7782/2003 ό.π., ΕφΑθ 1703/1998 ΕΔΠολ 1998-299)...» (ΕφΑθ 8349/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΘεσ 47/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ.87) **ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ - ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ** «...το άρθρο 4 παρ. 1 και 2 του ν. 3741/1929, ορίζει ότι "1) Επιτρέπεται εις τους συνιδιοκτήτας ίνα δι' ιδιαιτέρας συμφωνίας, εις ην είναι απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσις, κανονίσωσι τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις, να καθορίσωσι γενικάς συνελεύσεις και να δώσωσιν εις καθορισμένη πλειοψηφία δυνάμενην να μεταβληθεί αναλόγως της σοβαρότητος των ληφθησομένων αποφάσεων, το δικαίωμα να λαμβάνει εν τω κοινώ συμφέροντι, πάσαν απόφασιν σχετικήν με την συντήρησιν, βελτίωσιν και χρήσιν των κοινών μερών της οικίας. 2) Οι συνιδιοκτήται δύνανται, εν ελλείψει παντός κανονισμού κατά τα ανωτέρω και δια παμψηφίας να ορίσωσιν ένα διαχειριστήν παρέχοντες αυτώ δικαιώματα διαχειρίσεως τα πλέον εκτεταμένα, συμπεριλαμβανομένων των της εκτελέσεως των εργασιών της συντηρήσεως, της κατανομής των δαπανών και βαρών και της επ' ονόματι του επί δικαστηρίων παραστάσεως είτε ως εναγομένου είτε ως ενάγοντος". Επομένως, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του ως άνω νόμου οι συνιδιοκτήτες πολυώροφης οικοδομής, με συμφωνία, για την οποία είναι απαραίτητη η συναίνεση όλων, μπορούν να ορίσουν ένα πρόσωπο ως διαχειριστή της οικοδομής, επίσης μπορούν με τον κανονισμό της πολυκατοικίας να καθορίσουν πώς θα διορίζεται ο διαχειριστής αυτός, (πότε, για ποιο διάστημα, με ποια πλειοψηφία). Ο διοριζόμενος διαχειριστής της πολυκατοικίας, ως εντολοδόχος των συνιδιοκτητών, τους εκπροσωπεί ενώπιον παντός δικαστηρίου, παριστάμενος ως ενάγων ή εναγόμενος για υποθέσεις που σχετίζονται με τη

διαχείριση της πολυκατοικίας, δυνάμενος να εναγάγει συνιδιοκτήτη ή να εναχθεί απ' αυτόν για κάθε διαφορά από τη σχέση της συνιδιοκτησίας. Η τυχόν ακυρότητα, εξαιτίας ελαττώματος, της απόφασης της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών για την εκλογή διαχειριστή πρέπει να προσβάλλεται, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 101 ΑΚ, με αγωγή μέσα στην αποσβεστική προθεσμία των έξι (6) μηνών από την απόφαση της συνέλευσης...» (ΑΠ 791/2009 ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Από τις διατάξεις των άρθρ. 1, 2 παρ. 1, 3, 4 και 13 ν. 3741/1929, και 1002, 1117 ΑΚ προκύπτει επίσης ότι, υπό τους όρους των άρθρ. 4 και 13 του άνω νόμου, όλοι οι συνιδιοκτήτες οικοδομής, που υπάγεται στις διατάξεις της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, μπορούν να ρυθμίσουν με συμφωνίες τους, που αποτελούν τον κανονισμό της οροφокτησίας, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους τόσο στα κοινά μέρη που θα καθορίσουν, όσο και στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου αυτού, που αποτελούν ενδοτικό δίκαιο και ισχύουν μόνο ελλείψει αντίθετων συμβατικών ρυθμίσεων. **Με τον ίδιο τρόπο μπορούν να ορίσουν ένα πρόσωπο ως διαχειριστή της οικοδομής και να καθορίσουν με τον ανωτέρω κανονισμό πως θα διορίζεται ο διαχειριστής αυτός (πότε, για ποίο διάστημα, με ποια πλειοψηφία) από τις γενικές συνελεύσεις και τις παρεχόμενες εξουσίες του, μεταξύ των οποίων είναι και αυτές της εκτέλεσης εργασιών συντήρησης των κοινών μερών, της κατανομής των δαπανών και των βαρών και της είσπραξής τους.** Η τυχόν ακυρότητα της αποφάσεως αυτής της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών για την εκλογή διαχειριστή, πρέπει να προσβάλλεται, μέσα στη αποσβεστική προθεσμία των έξι (6) μηνών, που ορίζει το άρθρ. 101 ΑΚ προκειμένου περί αποφάσεων γενικής συνελεύσεως μελών σωματείου, κατ' ανάλογη εφαρμογή, με αγωγή και όχι κατ' ένσταση ή παρεμπιπτόντως (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλου Αστικός Κώδικας, αρθ. 101 αριθ. 7 και άρθρ. 1117 αριθ. 19), εκτός αν δεν φέρει η απόφαση αυτή τα εξωτερικά γνωρίσματα μιας τέτοιας απόφασης. Δεν περιλαμβάνεται, όμως, στην τελευταία αυτή εξαίρεση η απόφαση της γενικής συνέλευσης των συνιδιοκτητών, της οποίας το ελάττωμα αφορά το απαιτούμενο από τον κανονισμό για τη λήψη της ποσοστό απαρτίας και πλειοψηφίας, ή συνδέεται με τη συμμετοχή στην ψηφοφορία προσώπου που δεν είχε δικαίωμα, όταν ή ψήφος επηρέασε βάσιμα ή ήταν δυνατό να επηρεάσει το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας (ΑΠ 1489/1999 και ΕφΑθ 228/2005 οπ. παρ.). **Το διοριζόμενο ως διαχειριστής πρόσωπο αποκτά την ιδιότητά του αυτή από τη στιγμή της αποδοχής του διορισμού του και κατά τη διάρκεια της θητείας του δεν είναι επιτρεπτή η ενέργεια διαχειριστικών πράξεων, που αφορούν τα κοινά της συνιδιοκτησίας από άλλους συνιδιοκτήτες κατά τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 2 και 5 εδ. α' Ν. 3741/1929, εφόσον αυτές έχουν ανατεθεί στο διαχειριστή, εκτός αν υπάρχει επείγουσα περίπτωση ή επικείμενος κίνδυνος κατ' άρθρο 788 παρ. 2 ΑΚ.** Ο κατά τα ανωτέρω διοριζόμενος διαχειριστής της πολυκατοικίας, αν δεν ορίζεται διαφορετικά στον Κανονισμό, ως εντολοδόχος εκπροσωπεί αυτούς κατά τη διάρκεια της θητείας του ενώπιον κάθε δικαστηρίου παριστάμενος ως ενάγων ή εναγόμενος προκειμένου για υποθέσεις, που σχετίζονται με τη διαχείριση της πολυκατοικίας, δυνάμενος να ενάγει συνιδιοκτήτη ή εναχθεί απ' αυτόν για κάθε διαφορά από τη σχέση συνιδιοκτησίας. Συνεπώς η κατά τα άνω διαχειριστική εξουσία του νομίμως διορισμένου διαχειριστή αποτελεί προαπαιτούμενο στοιχείο της νομιμοποιητικής εξουσίας αυτού ενώπιον του δικαστηρίου ως ενάγοντος ή εναγομένου και έτσι ο ενάγων υπό την ιδιότητά του ως διαχειριστής πολυκατοικίας πρέπει να αποδεικνύει το νόμιμο διορισμό του και τις παρασχεθείσες εξουσίες του (ΕφΑθ 6371/2005 ΕλλΔνη 47.602, ΕφΑθ 2083/1994 ΕΔΠ 1994.217)...» (ΕφΠατρών 949/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 685, ΝΟΜΟΣ). «...επί διαιρεμένης ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη αυτών (άρθρα 1, 4 επόμενα του ν. 3741/1929 και 1117 του ΑΚ), **ο οριζόμενος από τους συνιδιοκτήτες διαχειριστής της οικοδομής εκπροσωπεί ενώπιον των δικαστηρίων την ομάδα των συνιδιοκτητών των διαιρεμένων κατ' ορόφους ιδιοκτησιών και παρίσταται για λογαριασμό και ως εκπρόσωπος της ομάδας αυτής, η οποία αποτελεί ένωση προσώπων που στερείται νομικής**

προσωπικότητας, αλλά έχει την ικανότητα να είναι διάδικος (άρθρα 62 και 64 παρ. 3 ΚΠολΔ). Αν κατά τη διάρκεια της δίκης επέλθει μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή, τότε την ένωση των συνιδιοκτητών εκπροσωπεί ο νέος διαχειριστής, χωρίς να επέρχεται από τη μεταβολή και βίαιη διακοπή της δίκης, κατ' ανάλογη εφαρμογή, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, της διάταξης του άρθρου 286 του ΚΠολΔ, σύμφωνα με το οποίο η μεταβολή στο πρόσωπο του νόμιμου αντιπροσώπου των αναφερομένων σ' αυτό νομικών προσώπων δεν επιφέρει διακοπή της δίκης ... σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 62 παρ. 2 και 64 παρ. 3 του ΚΠολΔ, ενώσεις προσώπων που επιδιώκουν κάποιο σκοπό, χωρίς να είναι σωματεία, καθώς και εταιρείες που δεν έχουν νομική προσωπικότητα μπορούν να είναι διάδικοι και παρίστανται στο δικαστήριο με τα πρόσωπα στα οποία έχει ανατεθεί η διαχείριση των υποθέσεων τους. **Ένωση προσώπων, κατά την παραπάνω έννοια, αποτελεί και η κατά τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 1 και 2 του Ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" ομάδα των συνιδιοκτητών των διαιρεμένων, κατ' ορόφους ή μέρη τους, ιδιοκτησιών οικοδομήματος που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού.** Η ομάδα αυτή παρίσταται στο δικαστήριο με τα πρόσωπα, στα οποία είτε σύμφωνα με τον κανονισμό, είτε με παμψηφία τους οι συνιδιοκτήτες ανέθεσαν τη διαχείριση. **Εφόσον δε απονεμήθηκε από το νομοθέτη στις εν λόγω ενώσεις προσώπων η ικανότητα να είναι διάδικοι, είναι αυτονόητο ότι αυτές είναι και φορείς των κατ' ιδίαν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των μελών τους, και κατ' επέκταση νομιμοποιούνται να ενάγουν και να ενάγονται ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αυτών (βλ. σχ. Ολ.ΑΠ 14/2007).** Ενόψει τούτων, στη δίκη που ανοίγεται με την έγερση αγωγής κατά του διαχειριστή οικοδομής, που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους", διάδικος είναι η ομάδα των συνιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθεαυτή και όχι τα κατ' ιδίαν πρόσωπα (συνιδιοκτήτες) που την αποτελούν, τα οποία έχουν την ιδιότητα του τρίτου...» (ΑΠ 1592/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 629, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΕφΑθ 1368/2001 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 249, ΕφΑθ 5458/2005 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 255) «...η εντολή (άδεια) που δίδεται από τη Γενική Συνέλευση στο διαχειριστή για έγερση αγωγής κατά συνιδιοκτήτη ισχύει και για όλους τους μετέπειτα διαχειριστές της πολυκατοικίας...» (ΑΠ 726/1998 ΕπΔικΠολ 1998, σελ. 291, ΝΟΜΟΣ). «...Αν δε κατά τη διάρκεια της επιδικίας επέλθει μεταβολή στο πρόσωπο του διαχειριστή, τότε την ένωση των ιδιοκτητών εκπροσωπεί ο νέος διαχειριστής, αντίστοιχα δε παύει χωρίς άλλο και η σχετική προς εκπροσώπηση εξουσία του προηγούμενου διαχειριστή, χωρίς να επέρχεται βίαιη διακοπή της δίκης, όπως ισχύει και για τα νομικά πρόσωπα, για την ταυτότητα του νομικού λόγου. **Διαδικαστικές πράξεις, που έχουν απευθυνθεί προς τον προηγούμενο διαχειριστή δεν είναι απαράδεκτες, έστω και αν κατά τη προσδιορισθείσα συζήτηση στο ακροατήριο, έχει, στο μεταξύ, με απόφαση της συνέλευσης, αντικατασταθεί ο διαχειριστής, αφού διάδικος είναι η ομάδα των συνιδιοκτητών και όχι ο διαχειριστής, η δε συζήτηση χωρεί με το νέο διαχειριστή, ο οποίος μπορεί να εμφανιστεί κατά τη συζήτηση με την ιδιότητα αυτή στη θέση του παλιού και να προβάλλει υπεράσπιση επί της ουσίας της διαφοράς...**» (ΑΠ 1681/2008, ΝΟΜΟΣ). **ΕΛΛΕΙΨΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ – ΚΟΙΝΑ ΒΑΡΗ** «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 5 εδ. β' του ιδίου νόμου «εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας, ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων...έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάση της αξίας του ορόφου, ή διαμερίσματος, ου είναι κύριος». Τέλος κατά τη διάταξη του άρθρου 13 παρ.1 του αυτού νόμου «πάσα σύμβασις κανονίζουσα ή μεταβάλλουσα τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρείται εις το βιβλίο μεταγραφών». Από το συνδυασμό των διατάξεων αυτών προκύπτει, ότι μεταξύ των εκατέρωθεν δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ή βαρών των συνιδιοκτητών κοινής οικοδομής, διαιρεμένης κατ' ορόφους, ή μέρη αυτών, τα οποία, ελλείψει συμφωνίας τους, επιβάλλονται σ' αυτούς

με βάση την αξία του ορόφου, ή διαμερίσματος, που είναι κύριοι, περιλαμβάνεται και η συμμετοχή καθένα από τους συνιδιοκτήτες στη δαπάνη συντηρήσεως και λειτουργίας της κεντρικής θερμάνσεως. Επομένως η σύμβαση με την οποία απαλλάσσεται κάποιος συνιδιοκτήτης από την ως άνω δαπάνη, ως άγουσα στη μεταβολή των εκατέρωθεν υποχρεώσεων των συνιδιοκτητών, πρέπει να γίνει, μόνο με κοινή όλων συμφωνία, υποβαλλόμενη στο συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφή...» (ΑΠ 900/1999, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...καθένας από τους συνιδιοκτήτες βαρύνεται με τόσο μέρος των κοινών βαρών, όσο αναλογεί στην αξία του ορόφου ή του διαμερίσματός του, η οποία προσδιορίζεται με το μέτρο της ωφέλειας καθενός από αυτά (ορόφου ή διαμερίσματος) από την χρήση των κοινών, κατά τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του νόμου αυτού, μερών του οικοδομήματος (ΑΠ 731/91 ΕΛΔ 37.583, ΕΑ 3170/98 ΕΛΔ 42.491, ΕΑ 63/94 ΕΛΔ 38.1667)...» (ΕφΑθ 4632/2004 ΕπΔικΠολ 2004, σελ. 322, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ – ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ**

«...Κοινόχρηστα μέρη οικοδομής αποτελούν μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν σε κοινή χρήση όλων των συγκυρίων όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή, οι φωταγωγοί κλπ...» (ΑΠ 381/2009 ΝΟΜΟΣ) «...η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 του ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα "surfacies solo cedit", που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α' του ΑΚ, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου, που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου...» (ΑΠ 985/2003, ΝΟΜΟΣ) «...κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής αποτελούν μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν σε κοινή χρήση όλων των συγκυρίων όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή, οι φωταγωγοί κλπ...» (ΑΠ 381/2009 ΝΟΜΟΣ). «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2 § 1, 3, 4, 5 στοιχ. α', 7 § 1, 8 και 13 του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει ότι, σε περίπτωση διαιρεμένων ιδιοκτησιών, με την απόκτηση χωριστής κυριότητας επί ορόφου ή διαμερίσματος, ο κύριός τους γίνεται αυτοδικαίως και συγκύριος εξ αδιαιρέτου, κατ' ανάλογη μερίδα, στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου και μπορεί να κάνει απόλυτη χρήση αυτών. Κριτήριο χαρακτηρισμού πράγματος της οροφοκτησίας ως κοινοκτήτου και κοινοχρήστου είναι ο κατά τη φύση του προορισμός αυτού για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών, με την κοινή από αυτούς χρήση του (ΑΠ 1327/97 ΕΛΔ 401.134). Ο προσδιορισμός των κοινοκτητών και κοινοχρήστων πραγμάτων γίνεται είτε με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπράξια είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες όλων των συνιδιοκτητών. Αν αυτό δε γίνει, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από το νόμο (παραπάνω διατάξεις). Μπορεί όμως, με κοινή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών (είτε με την συστατική της οροφοκτησίας πράξη, είτε με μεταγενέστερη), συγκεκριμένο κοινόκτητο πράγμα να υπαχθεί στην αποκλειστική χρήση ενός οροφοκτήτη. Η συμφωνία αυτή είναι έγκυρη εφόσον πηγάζει από τη βούληση όλων των συνιδιοκτητών και έχει γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο νομίμως μεταγεγραμμένο (ΑΠ 71/96 ΕΛΔ 37/1603, 329/96 ΕΔΠ 1996/203). Ο νομοθέτης, καθιερώνοντας το συμβολαιογραφικό τύπο όχι μόνο για τις εμπράγματα συμφωνίες (οι οποίες υποβάλλονται στον πιο πάνω τύπο βάσει των γενικών διατάξεων των άρθρων 1033 και 1192 ΑΚ, γιατί διαφορετικά είναι άκυρες) αλλά και τις ενοχικές συμφωνίες, θέλησε να προσδώσει εμπράγματο χαρακτήρα και στις συμφωνίες αυτές, ώστε να επεκταθεί η δέσμευση και στους ειδικούς και καθολικούς διαδόχους, αλλά και στους τρίτους, γιατί μόνο έτσι διασφαλίζεται η σταθερότητα των συναλλαγών που έχουν σχέση με τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες, εξασφαλίζονται οι ιδιοκτήτες μεταξύ τους



και προάγεται η λειτουργία και ευρυθμία του όλου θεσμού της οροφοκτησίας (ΑΠ 380/77 ΝοΒ 25/1357, Φιλ. Τσετσέκου: Η χωριστή Ιδιοκτησία, Β' έκδοση § 51-52). **Σε περίπτωση μη τηρήσεως του τύπου, η συμφωνία αυτή δεν δεσμεύει τους ειδικούς διαδόχους και τους τρίτους, ισχύει όμως μεταξύ των συμβληθέντων ως ενοχική συμφωνία κατά τις γενικές διατάξεις** (ΑΠ 1372/97 ΕΔΠ 1998/27, ΕΑ 6682/99 ΕΛΔ 41/856). Η πιο πάνω συμφωνία είναι άσχετη με το τυχόν προσύμφωνο - εργολαβικό, που καταρτίζεται μεταξύ του οικοπεδούχου και του εργολάβου, στον οποίο ανατέθηκε η ανέγερση της οικοδομής. Το εργολαβικό αυτό δεν ιδρύει την οροφοκτησία, ούτε καθορίζει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών, αλλά είναι απλώς ενοχική σύμβαση, η οποία παράγει ενοχικές μόνο αξιώσεις και υποχρεώσεις και μόνο μεταξύ των συμβληθέντων (ΟΛΑΠ 22/2001 ΕΛΔ 43/84, ΑΠ 477/93 ΕΛΔ 35/1350, Α. Γαζής στο ΝοΒ 30/1412). Έτσι, **τυχόν πρόβλεψη στο προσύμφωνο - εργολαβικό της οικοδομής, ότι κοινόχρηστος χώρος ανήκει στην αποκλειστική χρήση συγκεκριμένης διαιρεμένης ιδιοκτησίας, η οποία δεν επαναλαμβάνεται στην πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον Κανονισμό που καταρτίζεται μεταγενέστερα, είναι χωρίς αξία, αφού αυτό (προσύμφωνο), ως ενοχική συμφωνία, δεν μεταγράφεται, ώστε να εκπληρωθεί ο πιο πάνω σκοπός του νόμου και να συσταθεί εγκύρως η σχετική δουλεία** (ΑΠ 477/93 ο.π.). Περαιτέρω, και στην περίπτωση διαιρεμένης κυριότητας επί αυτοτελών οικοδομών ή διαμερισμάτων αυτών, που ανεγείρονται σε ενιαίο οικόπεδο, κοινόχρηστα μέρη είναι, κατά νόμο, το έδαφος των οικοδομών, αλλά και ο ακάλυπτος χώρος, η αυλή, η πρασιά, ο κήπος κ.λπ. (ΟΛΑΠ 5/91 ΕΛΔ 32/750)...» (ΕφΑθ 3252/2004 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 36, ΝΟΜΟΣ) «...στην οριζόντια ιδιοκτησία ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή 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 οροφοκτύτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, κατά ενδεικτική στις διατάξεις αυτές απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές κ.λ.π. Ο προσδιορισμός των κοινοκτητών και κοινοχρήστων αυτών μερών γίνεται, είτε με συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών, κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του άνω ν. 3741/1929. Έτσι οι ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών οικοδομής που έχουν αναγκαστική συγκυριότητα και δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση σε όλα τα ενδεικτικώς οριζόμενα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής μπορούν με ομόφωνη απόφαση, η οποία πρέπει να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί, να συμφωνήσουν ότι κάποιος από τους ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών θα έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στα παραπάνω μέρη. Οι συμφωνίες με τις οποίες κανονίζονται κατά διαφορετικό τρόπο τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών αυτών στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα πράγματα, δημιουργούν περιορισμούς της αναγκαστικής συγκυριότητας επ' αυτών, από την οποία και απορρέει το δικαίωμα συμμετοχής στη χρήση τους. Οι δημιουργούμενοι έτσι περιορισμοί, χωρίς να είναι δουλείες με την έννοια των άρθρων 1118 επ., 1142 επ. και 1188 επ ΑΚ, φέρουν το χαρακτήρα δουλείας, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 3741/1929, υπό την έννοια ότι δεσμεύουν τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους των ιδιοκτητών των οριζόντιων ιδιοκτησιών που τους συνομολόγησαν και αντιτάσσονται κατά τρίτων. Αν όμως δεν ορίζεται τίποτε από την ως άνω δικαιοπραξία, ούτε με ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις πιο πάνω διατάξεις. Το ίδιο συμβαίνει, δηλαδή ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις αναγκαστικού δικαίου πολεοδομικές διατάξεις νόμου, όταν η πιο πάνω δικαιοπραξία και οι συμφωνίες είναι αντίθετες προς τις 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 ρητά ή έμμεσα, πλην σαφώς, ακυρότητα. Τέτοια όμως διάταξη δεν είναι και εκείνη του άρθρου 7 παρ. 1 περ. β εδ. γ του ν. 1577/1985 περί «Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» (ΓΟΚ). Από το ΓΟΚ προκύπτει,

ότι κάθε κατασκευή που γίνεται καθ' υπέρβαση της άδειας ή κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων, με βάση τις οποίες αυτή εκδόθηκε, είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις νόμων και ότι επιβάλλονται για τις παραβάσεις αυτές διοικητικές κυρώσεις (πρόστιμο, κατεδάφιση, εισφορές) και ποινικές κυρώσεις, χωρίς όμως σε καμία των διατάξεων τούτων να απαγγέλεται και η ακυρότητα ή ακυρωσία της σχετικής δικαιοπραξίας ένεκα της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων του άρθρου 7 του ΓΟΚ αν στη μετέπειτα συσταθείσα οριζόντια ιδιοκτησία ή με τις ειδικότερες συμφωνίες μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών συμφωνήθηκε ότι η στα υποβληθέντα στην πολεοδομία για την έκδοση της άδειας οικοδομής αρχιτεκτονικά σχέδια αναφερόμενη και προοριζόμενη ως κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου παραχωρηθεί στην αποκλειστική χρήση κάποιου ή κάποιων από τους ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών, είτε υπό όρους, είτε χωρίς όρο (ΑΠ 1127/2001). Ειδικότερα, **όσον αφορά το υπόγειο, αυτό είναι μέρος του εδάφους και σαν τέτοιο ανήκει αυτοδικαίως, ως αντικείμενο της αναγκαστικής συγκυριότητας, σε όλους τους συγκυρίους οροφοκτήτες, εκτός αν στη συστατική πράξη για έγκυρη οροφοκτησία καθορίστηκε ως αντικείμενο αποκλειστικών κυριοτήτων, δηλαδή ως όροφος ή διαμερίσματα κατά τα άρθρα 1 παρ. 2 ν. 3741/1929 ή 1002 εδαφ. 2 ΑΚ ή ως διαιρεμένοι αυτοτελείς βοηθητικοί χώροι υπαγόμενοι σε ορόφους ή διαμερίσματα.** Τέλος, για την έγκυρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας απαιτείται σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων του όλου ακινήτου ή μεταξύ των κυρίων (ή των συγκυρίων) του όλου ακινήτου και του μελλοντικού οροφοκτήτη ή διάταξη τελευταίας βούλησης. Για τη σύμβαση αυτή, που πρέπει να υποβληθεί στο συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί, δεν απαιτείται η χρησιμοποίηση πανηγυρικών εκφράσεων, αλλά αρκεί η σαφής βούληση των συμβαλλομένων ότι υποβάλλουν το ακίνητό τους στη ρύθμιση του ν. 3741/1929...» (ΑΠ 306/2004 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1488, ΑΠ 1681/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 638, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Ο προσδιορισμός της κοινής χρήσεως των μερών, η οποία συνεπάγεται και την αυτοδίκαιη συγκυριότητα των οροφοκτητών πάνω σ' αυτά, γίνεται είτε με την συστατική δικαιοπραξία της οροφοκτησίας, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών. Με τις ίδιες συμφωνίες μπορεί να τίθενται εγκύτως περιορισμοί και απαγορεύσεις ως προς την χρήση των κοινών. Αν ο προσδιορισμός των κοινοχρήστων μερών δεν ορίζεται, ούτε με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, ούτε με τις ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις παραπάνω ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του νόμου...» (ΜΠΛαρ 146/2005, ΝΟΜΟΣ) «...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 από όλους τους οροφοκτήτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται ενδεικτικώς στη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 και η αυλή, δηλαδή ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Από τη διάταξη δε του αρθρ. 4 παρ. 1 του Ν. 3741/1929 σε συνδυασμό προς το άρθρο 13 του ίδιου νόμου προκύπτει ότι επιτρέπεται είτε με τη συστατική της οριζόντιας ιδιοκτησίας πράξη είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες όλων των συνιδιοκτητών λόγω του ενδοτικού χαρακτήρα των ως άνω διατάξεων του Ν. 3741/1929, κοινόκτητο κατά το νόμο μέρος της οικοδομής να αποτελέσει αντικείμενο χωριστής ιδιοκτησίας που να ανήκει σε ένα ή ορισμένους από τους συνιδιοκτήτες. Έτσι, ο προσδιορισμός των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της οικοδομής και συνεπώς και της **αυλής**, καθώς και των δικαιωμάτων επ' αυτών των οροφοκτητών, γίνεται είτε με την συστατική της οροφοκτησίας πράξη είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ των συνιδιοκτητών. Αν αυτό δεν γίνει, δηλαδή αν δεν ορίζεται τίποτε είτε στη συστατική δικαιοπραξία είτε στις κατ' ιδίαν συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις ανωτέρω διατάξεις. Επομένως, **μπορεί εγκύτως να συμφωνηθεί με τη συστατική πράξη ότι η αυλή ή μέρος αυτής θα ανήκει σε ορισμένο ή ορισμένους συνιδιοκτήτες, οι οποίοι θα μπορούν να μεταβιβάσουν το δικαίωμα αυτό περαιτέρω σε άλλο συνιδιοκτήτη.**

Οι κατά τον τρόπο αυτό δημιουργούμενοι περιορισμοί της κυριότητας έχουν τον χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύουν τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους αυτών που είχαν συμβληθεί εξ αρχής κι εκείνους που προσχωρούν μεταγενέστερα στον τυχόν κανονισμό που καταρτίστηκε με την σύμβαση, εφόσον είχε τηρηθεί ο συμβολαιογραφικός τύπος και έχει χωρήσει μεταγραφή, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με τη στενή έννοια του όρου των αρθρ. 1118 και 1119 του ΑΚ (βλ. ΑΠ 306/2004 Δνη 2004.1425, 1633/2003 Δνη 2004.791, 374/2003 Δνη 2003.780, 759/2002 Δνη 2002.1683, 639/2002 Δνη 2002.1684, 1033/2001 ΝοΒ 50.1106, 844/2001 Δνη 2002.442). **Εάν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία, καθένας από τους συνιδιοκτήτες, διατηρώντας το εκ της συγκυριότητας δικαίωμά του, έχει και δικαίωμα συγχρήσεως επί των κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής...**» (ΕφΠατρών 204/2006 ΑχΝομ 2007, τ. ΝΗ, σελ. 674, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 234/2008 ΝοΒ 2008 τ. 56, σελ. 1577, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...στην περίπτωση συστάσεως χωριστής κυριότητας επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου (κάθετης ιδιοκτησίας), η οποία είναι έγκυρη ακόμη και αν έγινε πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 1024/1971 (15-11-1971), μπορεί με τη συστατική πράξη ή με ιδιαίτερη συμφωνία των συνιδιοκτητών, η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται, να ορισθεί ότι το τμήμα του εδάφους στο οποίο ανεγείρεται η αυτοτελής οικοδομή και ο χώρος που την εξυπηρετεί δεν θα είναι κοινόχρηστα μέρη, αλλά θα ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του κυρίου της αυτοτελούς οικοδομής. **Η δικαιοπρακτική αυτή ρύθμιση της χρήσεως του εδάφους μπορεί να τροποποιηθεί, κατ' αρχήν μόνο, με νέα απόφαση της παμψηφίας των συνιδιοκτητών, η οποία πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί. Κατ' εξαίρεση, η τροποποίηση αυτή μπορεί να γίνει με απόφαση του δικαστηρίου, στο πλαίσιο της συμπληρωματικής και διορθωτικής λειτουργίας του άρθρου 288 ΑΚ, το οποίο έχει εφαρμογή σε όλο τον χώρο του ιδιωτικού δικαίου και αναφέρεται σε κάθε είδους ενοχές, είτε αυτές πηγάζουν από δικαιοπραξία είτε από τον νόμο. Με βάση έτσι τα προβλεπόμενα στη διάταξη αυτή κριτήρια της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών, μπορεί με απόφαση του δικαστηρίου να τροποποιηθεί η ως άνω δικαιοπρακτική ρύθμιση, όταν, λόγω μεταβολής των συνθηκών, εξέλιπε το αντικειμενικό δικαιοπρακτικό της θεμέλιο, ιδίως δε όταν η ρύθμιση αυτή δημιουργεί τον κίνδυνο αδυναμίας ομαλής λειτουργίας της κάθετης ιδιοκτησίας. Ο ενάγων πρέπει στη σχετική αγωγή του να αναφέρει, μεταξύ άλλων, τη ζητούμενη συγκεκριμένη αλλαγή της συμφωνημένης χρήσεως, ο δε εναγόμενος μπορεί με ανταγωγή να ζητήσει τον καθορισμό άλλου προσφορότερου τρόπου χρήσεως. Το δικαστήριο λαμβάνει μεν υπόψη αυτεπαγγέλτως τη διάταξη του άρθρου 288 ΑΚ, η απόφαση του όμως πρέπει να αντιστοιχεί προς το αίτημα της αγωγής ή της ανταγωγής και προς τα πραγματικά περιστατικά που είναι κρίσιμα για την εφαρμογή της διατάξεως αυτής και που έχουν προταθεί και αποδειχθεί από τους διαδίκους. Έτσι, όταν ο ενάγων ζητεί την περιέλευση σ' αυτόν της αποκλειστικής χρήσεως ή της συγχρήσεως εδαφικού τμήματος ανήκοντος στην αποκλειστική χρήση του εναγομένου, ιδιοκτήτη αυτοτελούς οικοδομήματος που έχει ανεγερθεί επί ενιαίου οικοπέδου, το δικαστήριο δεν μπορεί, χωρίς την υποβολή σχετικού αιτήματος από τον εναγόμενο, να επιδικάσει στον τελευταίο ως αντάλλαγμα ή να θέσει ως όρο την παραχώρηση σ' αυτόν της αποκλειστικής χρήσεως εδαφικού τμήματος, που ανήκει στην αποκλειστική χρήση του ενάγοντος, ιδιοκτήτη άλλου αυτοτελούς οικοδομήματος του ενιαίου οικοπέδου...**» (ΑΠ 937/2008 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 2470, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ** «...σε περίπτωση κατά την οποία επί του ίδιου οικοδομήματος έχει συσταθεί διαιρεμένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών, ιδιοκτησία, **αν ορισμένη οριζόντια ιδιοκτησία έχει αποκλειστική είσοδο, η οποία εξυπηρετεί μόνο την ιδιοκτησία αυτήν, η εν λόγω είσοδος συνιστά συστατικό μέρος της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας και επομένως ανήκει αναγκαίως, κατά νομική επιταγή, στον κύριο της εν λόγω ιδιοκτησίας. Αν δε η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία βρίσκεται στο**

**υπόγειο της οικοδομής, συστατικό μέρος της αποτελεί και η προς αυτό σκάλα καθόδου, έστω και αν η αρχή (προς το επάνω μέρος της) της σκάλας αυτής βρίσκεται μέσα στο χώρο της οικοδομής και συγκεκριμένα στο ισόγειό της.** Ειδικότερα, στις αμέσως πιο πάνω περιπτώσεις, και η αποκλειστική είσοδος στην οριζόντια ιδιοκτησία, αλλά και η προς αυτή σκάλα καθόδου αποτελούν συστατικά μέρη της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας, γιατί, αν αποχωριστούν από την εν λόγω αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία, όχι απλώς επέρχεται βλάβη σ' αυτήν, που αποτελεί το κύριο πράγμα, αλλά, ακόμη περισσότερο, καθίσταται, ενδεχομένως, ανέφικτη η χρησιμοποίησή της, αφού δεν θα υπάρχει δυνατότητα εξ ιδίου δικαίου προσβάσεως σ' αυτή, με αλλοίωση της ουσίας και του προορισμού της...» (ΑΠ 731/2001 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 939, ΝΟΜΟΣ). **ΚΛΙΜΑΚΕΣ – ΣΤΕΓΗ – ΗΛΙΑΚΩΤΟ ΔΩΜΑ** «...Από την παραπάνω διάταξη του άρθρου 2 παρ.1 του ν. 3741/1929 προκύπτει ότι εκτός από τα ειδικώς αναφερόμενα σ' αυτή κοινόχρηστα πράγματα, μεταξύ των οποίων και η στέγη της οικοδομής, **κοινόχρηστο πράγμα είναι και κάθε άλλο, ο κατά τη φύση του προορισμός του οποίου έγκειται στην εξυπηρέτηση των πλειόνων ιδιοκτητών δια της κοινής χρήσης αυτού.** Έτσι η **κλίμακα** της οικοδομής η οποία ως εκ της εκ κατασκευής φύσης της προορίζεται δια τη μετακίνηση των πλειόνων ιδιοκτητών από όροφο σε όροφο ή στο δώμα περιλαμβάνεται στα κοινόχρηστα πράγματα της οικοδομής. Εξάλλου από τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 του ν. 3741/1929 κατά την οποία επί των ηλιακών δωμάτων (ηλικακωτών) εφαρμόζεται ό,τι και επί της στέγης, προκύπτει ότι το ηλιακωτό δώμα, εξομοιούμενο με τη στέγη, αποτελεί κοινόχρηστο πράγμα της οικοδομής. Ηλιακωτό δώμα δε είναι και το ανοιχτό μέρος της οικοδομής που επεκτείνεται από το δάπεδο ενός ορόφου μέχρι του κατακόρυφου επιπέδου των όψεων του κτιρίου, αποτελεί δε πλάκα οροφής του κάτω απ' αυτό ορόφου ή διαμερίσματος...» (ΑΠ 464/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...το ηλιακό δώμα (ταράτσα) **εξομοιούμενο προς τη στέγη, αποτελεί αντικείμενο αναγκαίας συγκυριότητας και κοινόχρηστο πράγμα για όλους τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων, καθένας δε από αυτούς δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση, εκτός αν διά συμφωνίας δεσμευούσης αυτούς αποκλείστηκε του δικαιώματος τούτου, διαφυλαχθέντος υπέρ ορισμένου ή ορισμένων ιδιοκτησιών.** Διάφορο δε του δικαιώματος της χρήσεως είναι το της επεκτάσεως της οικοδομής, διά της προσθήκης νέων ορόφων (δικαίωμα υψούν) το οποίο, ανήκον κατά το άρθρο 8 του Ν 3741/1929, σε όλους τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων, δύναται επίσης με κοινή συμφωνία να παραχωρηθεί σε ένα ή σε μερικούς μόνον από αυτούς (ιδιοκτήτες). Εκ μόνου δε του λόγου ότι το δικαίωμα του υψούν, διά της προσθήκης νέων ορόφων επί οικοδομής, υπαχθείσης στο σύστημα οριζοντίου ιδιοκτησίας, ανήκει αποκλειστικά σε κάποιον από τους ιδιοκτήτες, παραχωρηθέν σ' αυτόν με τη συστατική πράξη, ουδόλως έπεται, κατά νόμον, ότι αυτός έχει το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως του δώματος της οικοδομής και προς πάντα άλλο σκοπό πλην της υπερυψώσεως, ανακοπτομένων από του δικαιώματος προς ανάλογη, άλλη χρήση των λοιπών ιδιοκτησιών ορόφων ή διαμερισμάτων, εις τρόπον ώστε οι τελευταίοι, υπό την υπάρχουσα ιδιότητά τους, ως συνιδιοκτητών των κοινών μερών της οικοδομής, μεταξύ των οποίων και το δώμα, να μη νομιμοποιούνται να εναντιωθούν σε ενέργειες εκείνου που προσβάλλει το δικαίωμά τους αυτό (ΑΠ 175/1988 ΕΔΠ 1988.29, ΑΠ 1340/1976 ΝοΒ 25.937, ΑΠ 462/1977 ΝοΒ 26.45, ΕφΑθ 60/1993 ΕΔΠ 1993.195, ΕφΠατρ 1098/1987 ΕΔΠ 1989.87). Εξάλλου, από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι σε περίπτωση παράβασης εκ μέρους κάποιου ή κάποιων από τους συνιδιοκτήτες πολυώροφης οικοδομής των διατάξεων του κανονισμού που διέπει τις μεταξύ τους σχέσεις, ο οποίος επέχει ισχύ νόμου, οι θιγόμενοι οροφοκτήτες δικαιούνται ν' αξιώσουν από το δικαστήριο την άρση της προσβολής και την επαναφορά των πραγμάτων στην πρότερη κατάσταση. Ως άρση δε της προσβολής και επαναφορά των πραγμάτων στην πρότερη κατάσταση, στην περίπτωση παραβάσεως του κανονισμού δι' ανεγέρσεως αυθαιρέτου κτίσματος επί του κοινοχρήστου δώματος της πολυκατοικίας, νοείται η κατεδάφιση αυτού και η

απόδοση του κοινοχρήστου χώρου του δώματος στην ελεύθερη χρήση όλων των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας...» (ΕφΑθ 316/2008, ΕφΑΔ 2008, σελ. 1093, ΝΟΜΟΣ). **ΠΡΑΣΙΑ** «...(προκήπιο) αποτελεί ανοικτή αυλή μεταξύ οικοδομικής γραμμής (πεζοδρομίου) και ρυμοτομικής (τοίχου ακινήτου)...» (ΕφΛαρ 146/2004, ΝΟΜΟΣ). **ΑΥΛΗ** «...με μόνη την ιδρυτική της οροφοκτησίας συμβολαιογραφική πράξη, εφόσον σ' αυτή δεν περιέχεται διαφορετική (ιδιαίτερη) συμφωνία των οροφοκτητών, η αυλή καθίσταται αυτοδικαίως κοινόκτητη και κοινόχρηστη...» (ΑΠ 1239/2006 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρών 1159/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 27, σελ. 671, ΝΟΜΟΣ). **ΥΔΡΟΡΡΟΕΣ** «...Κατά την έννοια του άρθρου 2 παρ 1 του νόμου 3741/1929 ως **κοινόκτητο και κοινόχρηστο πράγμα οικοδομής, υπαγόμενης στο σύστημα οριζόντιας ιδιοκτησίας, είναι και οι υδρορροές απορροής των ομβρίων υδάτων που πέπτουν επί του διαμερίσματος, συλλέγονται με καταλλήλους σωλήνες, οσάκις αυτοί διέρχονται δια των πρωτοτοίχων, και αποχετεύονται στους υπονόμους ομβρίων ή στα ρείθρα των πεζοδρομίων ή σε φρεάτια. Αν από τις υδρορροές αυτές παραβλάπτεται η χωριστή ιδιοκτησία κυρίου διαμερίσματος, η δε άρση της προσβολής αυτής δύναται να γίνει με αντικατάσταση των εσωτερικών υδρορροών με εξωτερικές τέτοιες, ο βλαπτόμενος ιδιοκτήτης έχει αξίωση να ζητήσει από όλους τους συνιδιοκτήτες να προβούν στην αντικατάσταση αυτή με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. β' και γ' του νόμου 3741/1929. Στην περίπτωση αυτή η κυρία υποχρέωση όλων των συγκυρίων συνίσταται σε επιχείρηση πράξεως, η οποία ως εκ της φύσεώς της είναι αδιαίρετη παροχή. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 494 παρ 1, 481 και 482 του ΑΚ αν περισσότεροι οφείλουν αδιαίρετη παροχή καθένας από αυτούς έχει την υποχρέωση να την εκπληρώσει ολόκληρη, ο δε δανειστής έχει το δικαίωμα να απαιτήσει την παροχή κατά την προτίμησή του από οποιονδήποτε οφειλέτη. Συνεπώς ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος βλαπτόμενος από την χρήση κοινού πράγματος της οικοδομής έχει δικαίωμα να αξιώσει την κατάλληλη επισκευή αυτού προς άρση της προσβολής του είτε από όλους τους λοιπούς συνιδιοκτήτες είτε από ένα ή ορισμένους από αυτούς κατά την προτίμησή του...» (ΑΠ 406/1996 ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ. 52, ΕΕΝ 1997, τ. 64, σελ. 614, ΝΟΜΟΣ) **ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ – ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΧΡΗΣΙΑ** «...η ρύθμιση που εισάγεται με το ν. 3741/1929 σε σχέση με την απόκτηση και κατάργηση ιδιαιτέρων δικαιωμάτων χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της υπαγόμενης στη ρύθμιση του οικοδομής είναι ειδική και έχει υπαγορευθεί από την ιδιαιτερότητα του θεσμού της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας. Από τα ανωτέρω παρέπεται ότι **οι γενικές διατάξεις του ΑΚ, που προβλέπουν τη σύσταση με χρησικτησία και την κατάργηση με αχρησία των δουλειών, δεν μπορούν να εφαρμοστούν ευθέως ή κατ' αναλογία και για τη σύσταση ή κατάργηση των ως άνω περιορισμών. Ειδικότερα κανένας από τους ιδιοκτήτες οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν μπορεί με χρησικτησία ν' αποκτήσει δικαίωμα αποκλειστικής ή μεγαλύτερης από τη μερίδα του χρήσης στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη, ούτε ν' απωλέσει με αχρησία το δικαίωμα συμμετοχής του στην κοινή χρήση τούτων. Η άποψη αυτή εναρμονίζεται και προς την ιδιαιτερότητα του θεσμού της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας και προ παντός εξυπηρετεί την ανάγκη δημιουργίας κατάστασης σταθερότητας και ασφάλειας, σε σχέση προς τα δικαιώματα και το περιεχόμενο αυτών, των ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας...**» (ΑΠ 1033/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 448, ΕπΔικΠολ 2002, σελ. 205, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 121/1993 ΕλλΔνη 1995, τ. 36, σελ. 1138, ΕφΠειρ 648/2006 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 258, ΝΟΜΟΣ) «...συνεπώς, με την ανωτέρω σύμβαση που έχει για τις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις ισχύ νόμου, έγκυρα τίθενται περιορισμοί και απαγορεύσεις των αποκλειστικών κυριοτήτων πέραν των περιλαμβανομένων στα άρθρα 3 παρ. 1 και 5 Ν. 3741/1929, οι οποίοι δεν καταργούνται ούτε από ενδεχόμενη αχρησία τους, ούτε από την κατ' επανάληψη παραβίασή τους από ορισμένους συνιδιοκτήτες (ΑΠ 179/1980 ΝοΒ 28.1472)...» (ΕφΠατρών 1269/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 693, ΝΟΜΟΣ).**

## ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ – ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1 και 2 και 5 παρ. 1 του ιδίου ως άνω νόμου (3741/1929) προκύπτει περαιτέρω ότι σε περίπτωση που δεν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών για τον τρόπο χρήσης των κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών της οικοδομής, κάθε συνιδιοκτήτης, δικαιούται να προβαίνει σε απόλυτη χρήση των εν λόγω μερών, να ενεργεί επισκευές και ανανεώσεις αυτών, καθώς και μεταβολές και προσθήκες αυτών, με τον όρο όμως ότι δεν θα παραβιάζει τη χρήση και τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών, δεν θα μειώνει την ασφάλεια του οικοδομήματος και δεν θα μεταβάλλει τον συνήθη προορισμό τους. **Μπορεί όμως με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, η οποία πρέπει να καταρτισθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί, να παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση κοινόκτητων και κοινόχρηστων μερών της οικοδομής σε ορισμένο ή ορισμένους από τους συνιδιοκτήτες, με αντίστοιχο αποκλεισμό των άλλων.** Όμως, το με τέτοια συμφωνία παρεχόμενο σε συνιδιοκτήτη δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης κοινοχρήστου πράγματος δεν περιέχει και εξουσία άρσης του προβλεπόμενου προορισμού του. Αν και τότε θίγονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ή υπάρχει μεταβολή του συνήθους προορισμού των κοινών μερών με τη χρήση τους από ορισμένους συνιδιοκτήτες, κρίνεται, κατά περίπτωση, με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες και στο πλαίσιο του γενικότερου συμφέροντος της ομαλής λειτουργίας της σχέσης της οροφοκτησίας. Ειδικότερα, βλαπτική για τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών είναι η χρήση που εμποδίζει ή δυσχεραίνει υπερμέτρως αυτούς στη χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών τους ή και στη σύγκριση των κοινών μερών, ενώ μεταβολή του συνήθους προορισμού προκαλείται, όταν η συγκεκριμένη χρήση αλλοιώνει τον προορισμό των κοινών μερών, που ορίζεται με δικαιοπρακτική ρύθμιση ή, σε περίπτωση ελλείψεώς της, προκύπτει από τη φύση των πραγμάτων και τον σκοπό που αυτά υπηρετούν κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας στη λειτουργία της οροφοκτησίας, καθώς και από τις συνθήκες της συγκεκριμένης περιπτώσεως. Έτσι, η «χρήση», με την οποία βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών ή και επέρχεται μεταβολή του συνήθους προορισμού των κοινών μερών, είναι αόριστη νομική έννοια, η εξειδίκευση της οποίας από το δικαστήριο της ουσίας υπόκειται σε αναιρετικό έλεγχο. Εξάλλου, μεταβολή ή προσθήκη των κοινών μερών της οικοδομής νοείται η βελτίωση, που αποβλέπει στην αποδοτικότερη χρήση του κοινού με τη συνδρομή των παραπάνω προϋποθέσεων υπέρ όλων κατ' αρχήν των συνιδιοκτητών, αν δε αυτή (βελτίωση) αφορά ένα ή μερικούς μόνο από τους συνιδιοκτήτες, πρέπει να μην καθιστά χειρότερη τη θέση των λοιπών. Το αν οι παραπάνω μεταβολές του κοινού μέρους είναι επιτρεπτές ή όχι, με την παραπάνω έννοια, κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ανάλογα με τις ιδιαίτερες συνθήκες της οροφοκτησίας, τις επιμέρους ανάγκες των διαιρετών ιδιοκτησιών και το σκοπό που εξυπηρετεί το κοινό μέρος που υφίσταται τη μεταβολή στη λειτουργία της όλης συνιδιοκτησίας. Εξάλλου, **οι κατά τις άνω διατάξεις επιχειρούμενες μεταβολές των κοινοχρήστων μερών της οικοδομής είναι ισχυρές ακόμη και αν αυτές έρχονται σε ευθεία αντίθεση με τις αναγκαστικού δικαίου ρητές διατάξεις της περί σχεδίου πόλεων νομοθεσίας ή του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, οι οποίες αποβλέπουν σε διάφορο σκοπό και των οποίων η παραβίαση συνεπάγεται τις σε αυτές κατά περίπτωση οριζόμενες κυρώσεις** (ΟΛΑΠ 380/77, 827/2005). Επίσης, στην έννοια της απόλυτης χρήσης των κοινών πραγμάτων της οικοδομής, που δικαιούται ο αποκλειστικός κύριος του διαιρεμένου μέρους και συγκύριος εξ αδιαίρετου των κοινών πραγμάτων της οικοδομής εμπεριέχεται και το δικαίωμα εμφάνισης του όλου οικοδομήματος, κατά τρόπο που προσήκει στην αισθητική και αρχιτεκτονική κατασκευή του και, συνεπώς, οποιαδήποτε προσθήκη σ' αυτό, παραβιάζοντας την εμφάνιση αυτή, ως γενόμενη πέραν της αρχιτεκτονικής κατασκευής του, παραβιάζει και τη χρήση των άλλων οροφοκτητών και είναι εκ του λόγου τούτου

ανεπίτρεπτη. **Αλλά και το υπέδαφος του ακινήτου, στο οποίο έχει ανεγερθεί η οροφοκτησία, όταν με τη συστατική πράξη ή με ιδιαίτερη συμφωνία μεταξύ όλων των οροφοκτητών δεν ορίστηκε, ότι αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, είναι κοινόκτητο, με αποτέλεσμα να μη δικαιούται ο ιδιοκτήτης χωριστής ιδιοκτησίας να το ενσωματώσει αυθαίρετως στην ιδιοκτησία του, ούτε εξ άλλου αποβάλλεται ο κοινόκτητος χαρακτήρας του άνω χώρου από το λόγο ότι δεν περιέχεται σχετική ρύθμιση για τον χαρακτήρα του αυτό στη συστατική πράξη της οροφοκτησίας, τούτο δε γιατί ο χαρακτηρισμός αυτός υφίσταται εκ του νόμου...»** (ΑΠ 381/2009, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΛάρ 541/2007, ΝΟΜΟΣ) «...όταν δεν υπάρχει συμφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους στα κοινά πράγματα, ισχύουν τα εξής: **α)** Καθένας συνιδιοκτήτης δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων και να προβαίνει στην επισκευή και την ανανέωσή τους, με την προϋπόθεση ότι δεν βλάπτει τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών και δεν θα μεταβάλλει τον συνηθισμένο προορισμό των κοινών, **β)** Καθένας συνιδιοκτήτης υποχρεούται να συνεισφέρει στα κοινά βάρη με βάση την αξία του ορόφου ή του διαμερίσματος του οποίου είναι κύριος και **γ) κοινά βάρη** θεωρούνται **η συντήρηση και η επισκευή** των μερών του ακινήτου που αναφέρονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του πιο πάνω νόμου (κοινά πράγματα), στα οποία καθορίζεται αναγκαστική συνιδιοκτησία μεταξύ των συνιδιοκτητών και **οι κάθε είδους φόροι** που βαρύνουν την κοινή οικοδομή. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 του ίδιου νόμου, ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον η άσκηση τους δεν παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος (παρ. 1), κάτω δε από τις ίδιες προϋποθέσεις μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες στα αδιαίρετα κοινά μέρη του οικοδομήματος (παρ. 2). Από το συνδυασμό των πιο πάνω διατάξεων συνάγονται τα εξής: **α)** Κάθε συνιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προβαίνει στην ενέργεια επισκευής και συντήρησης των κοινών μερών και εγκαταστάσεων της οικοδομής. **β)** Κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται να προβαίνει στην ενέργεια μεταβολών ή προσθηκών στα κοινά μέρη της οικοδομής, με την προϋπόθεση ότι από αυτές δεν θα παραβιάσσεται η χρήση των άλλων ιδιοκτητών (άρθρ. 3 παρ. 1 και 2 ν. 3741/1929) και γενικότερα δεν θα παραβιάσσονται τα δικαιώματα των άλλων ιδιοκτητών (άρθρο 5 εδαφ. α' του ίδιου νόμου) και δεν θα μειώνεται από αυτές η ασφάλεια των υπόλοιπων συνιδιοκτησιών ή του οικοδομήματος (άρθρο 3 παρ. 1 και 2 του ίδιου νόμου) και δεν θα μεταβάλλεται ο συνηθισμένος προορισμός του πράγματος (άρθρο 5 εδαφ. α' του ίδιου νόμου (3741/1929), ΑΠ 1077/2001 ΕλλΔνη 2003 484 ΕΔΠολ 2003 13, Π. Κωνσταντόπουλος: Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, σελ. 251, 252)...» (ΕφΑθ 8349/2006, ΝΟΜΟΣ) «...από τον συνδυασμό των άρθρ. 3 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 εδ. α' και 13 παρ. 1 του Ν. 3741/1989 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα με το άρθρο 54 Εισ.ΝΑΚ σαφώς προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ο ιδιοκτήτης ορόφου ή διαμερίσματος αυτού έχει όλα τα κατά το άρθρ. 1000 ΑΚ δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο πράγματος, εφόσον η άσκηση αυτών δεν παρακωλύει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειώνει την ασφάλεια των άλλων ιδιοκτησιών ή του όλου οικοδομήματος, καθώς και την αισθητική αυτού. **Η χρήση για την οποία προορίζεται κάθε όροφος ή διαμέρισμα αυτού καθορίζεται στον ιδρυτικό τίτλο ή στον κανονισμό των αμοιβαίων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της οροφοκτησίας. Σε περίπτωση έλλειψης παρόμοιας συμφωνίας ο τρόπος χρήσης πρέπει να είναι σύμφωνος με το συνήθη προορισμό, που προκύπτει από τις λειτουργικές συνθήκες του οικοδομήματος, την τοποθεσία αυτού, τις συνθήκες της περιοχής που βρίσκεται η οικοδομή και να μην αντιβαίνει στις αρχές της καλής πίστης και των χρηστών ηθών.** Περαιτέρω κάθε ιδιοκτήτης ορόφου ή διαμερίσματος σε περίπτωση έλλειψης συμφωνίας έχει το δικαίωμα να κάνει χρήση των κοινοχρήστων μερών της οικοδομής, καθώς και να ενεργεί επισκευές σ' αυτά υπό τον όρο όμως ότι δεν θα παραβιάζει τον συνήθη προορισμό τους, δεν θα παρακωλύει τη χρήση τους από τους λοιπούς ιδιοκτήτες και δεν θα

μειώνει την ασφάλεια της οικοδομής. Σε περίπτωση που αμφισβητούνται τα δικαιώματα αυτά του ιδιοκτήτου ορόφου προς χρήση της ιδιοκτησίας του και των κοινοχρήστων μερών της οικοδομής, είτε από τον ίδιο, είτε από μισθωτή της οροφокτησίας του, εκ μέρους άλλου ιδιοκτήτου ορόφου, αυτός έχει έννομο συμφέρον να ζητήσει να αναγνωρισθεί το δικαίωμά του αυτό και να υποχρεωθεί ο εναντιούμενος οροφокτητής να ανέχεται τη χρήση που αμφισβητεί με απειλή των μέσων που προβλέπει το άρθρ. 947 παρ. 1 Κ.Πολ.Δικ...» (ΑΠ 36/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1465, ΝΟΜΟΣ) «...στο άρθρο 3 § 2 του ν. 3741/29 ορίζεται ότι κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να επιχειρεί μεταβολές ή προσθήκες στα κοινά μέρη της οικοδομής υπό τον όρο ότι δεν παραβιάζεται η χρήση των άλλων συνιδιοκτητών και δεν μειώνεται η ασφάλεια των κοινοχρήστων ή του οικοδομήματος. Ως μεταβολή δε του κοινού πράγματος νοείται κάθε επενέργεια σ' αυτό που επιφέρει αλλαγή (εμφάνισης, ουσίας, προορισμού) στα κοινά μέρη. Η ως άνω διάταξη του άρθρου 3 § 2 του ν. 3741/29 είναι ενδοτικού δικαίου, οι δε πέραν των παραπάνω όρων ενέργειες επί των κοινών μερών της οικοδομής, μπορούν να επιχειρηθούν μόνο με κοινή απόφαση των συνιδιοκτητών. Με τον κανονισμό εξάλλου έγκυρα καθιερώνονται περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση τόσο των κοινών μερών της οικοδομής όσο και των χωριστών ιδιοκτησιών και πέραν των αναφερομένων στα άρθρα 3 § 2 και 5 στοιχ. α του ν. 3741/1929. **Αν δε με κάποιο όρο του κανονισμού απαγορεύεται σε συνιδιοκτήτη η ενέργεια μεταβολών ή ορισμένη χρήση των ως άνω πραγμάτων, η απαγόρευση ισχύει και αν δεν παραβιάζεται η χρήση των άλλων και όταν δεν θίγονται τα δικαιώματα των συνιδιοκτητών, ή δεν μειώνεται η ασφάλεια των ιδιοκτησιών τους ή του όλου οικοδομήματος ή δεν μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός τους.** Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η έρευνα αν συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις του νόμου, για να κριθεί αν έλαβε χώρα ανεπίτρεπτη, ως αντικείμενη στον κανονισμό ενέργεια του συνιδιοκτήτου (βλ. Βαθρακοκόιλη, Αναλυτική Ερμηνεία-Νομολογία ΑΚ Β' Τόμος υπ' άρθρο 1117 σελ. 1605, 1609, ΑΠ 306/2004 ΕΛΔ 45.1425, ΑΠ 622/1990 ΕΕΝ 1991.190, ΑΠ 1184/1986, ΝοΒ 1987.899, ΑΠ 1176/1986 ΕΔΠ 1987.12). Περαιτέρω **ο ιδιοκτήτης που προσβάλλεται στις εξουσίες του που απορρέουν από την κυριότητά του στη χωριστή ιδιοκτησία του ή στη συγκυριότητά του στα κοινά μέρη της οικοδομής από κάποιο συνιδιοκτήτη, αλλά και όταν κάποιος συνιδιοκτήτης του παραβιάζει τον κανονισμό που περιέχει απαγορεύσεις, δικαιούται να στραφεί κατά του συνιδιοκτήτη που προσβάλλει τις εξουσίες του και παραβαίνει τις απαγορευτικές διατάξεις του κανονισμού και να ζητήσει την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση** (βλ. Ιωαν. Κατρά ο.π. παρ. 277 σελ. 744-745, παρ. 310 σελ. 826 ΑΠ 602/2001 ΕΛΔ 2002.154, ΑΠ 482/1998 ΕΛΔ 39.1606, ΑΠ 599/1995 ΕΛΔ 37.347). Τέλος κατά τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή ο οικονομικός σκοπός του δικαιώματος...» (ΕφΑθ 9469/2005 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 240, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 6770/2004 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 44, ΝΟΜΟΣ) «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 του ΑΚ, 1, 2 παρ. 1, 3, 4 παρ. 1, 5 και 13 του ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους", που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ (άρθ. 54 ΕισΝΑΚ), προκύπτει ότι οι συνιδιοκτήτες κοινής οικοδομής, η οποία υπάγεται στο καθεστώς του νόμου αυτού, μπορούν να ρυθμίσουν ελεύθερα με σύμβαση που καταρτίζεται, με τη σύμπραξη όλων, δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγράφεται, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους, τόσο ως προς τα αναγκαστικά αδιαίρετα (κοινά) μέρη της οικοδομής, όσο και ως προς τις χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες κατ' ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων και μάλιστα κατά παρέκκλιση από τις ενδοτικού δικαίου διατάξεις του ανωτέρω νόμου και του αστικού κώδικα. Στην περίπτωση αυτή οι κατά τον τρόπο αυτό δημιουργούμενοι περιορισμοί δεσμεύουν και τους διαδόχους των εξαρχής συμβληθέντων ή εκείνων που προσχώρησαν μεταγενεστέρως στον καταρτισθέντα με τη σύμβαση κανονισμό. Συνεπώς, με τον κανονισμό εγκύρως καθιερώνονται



περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση των ανωτέρω πραγμάτων και πέραν των αναφερομένων στο άρθρο 3 του ανωτέρω νόμου. Κατ' ακολουθία τούτων, **αν με κάποιο όρο απαγορεύεται στους συνιδιοκτήτες η ενέργεια μεταβολών σε κάθε περίπτωση, ή ορισμένη χρήση των πραγμάτων αυτών, η απαγόρευση ισχύει και όταν από την απαγορευμένη πράξη, δεν παραβιάζεται η χρήση, ούτε θίγονται τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών, ούτε μειώνεται η ασφάλεια των ιδιοκτησιών τους ή του όλου οικοδομήματος, ούτε μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός τους.** Έτσι, δεν απαιτείται στη συγκεκριμένη περίπτωση η έρευνα, αν συντρέχουν οι ανωτέρω προϋποθέσεις του νόμου για να κριθεί αν έλαβε χώρα ανεπίτρεπτη ως αντικείμενη στον κανονισμό, ενέργεια συνιδιοκτήτη (βλ. ΑΠ 968/1997 ΕΔΠ 1998.109, ΕφΑθ 2162/2001 Δνη 42.1415). Αντιθέτως, αν δεν υπάρχει ειδική συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών αναφορικά με τον τρόπο χρήσεως των διηρημένων ιδιοκτησιών και των εξ αδιαιρέτου μερών της οικοδομής, καθένας από τους συνιδιοκτήτες έχει όλα τα δικαιώματα που ανήκουν στον κύριο, εφόσον, όμως, η άσκηση αυτών δεν παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών, ή δεν μειώνει την ασφάλεια αυτών, ή του οικοδομήματος έτσι, δικαιούται σε απόλυτη χρήση της ιδιοκτησίας του και των κοινών πραγμάτων και μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές, ή προσθήκες στα αδιαιρέτως κοινά μέρη του οικοδομήματος, καθώς και να προβαίνει στην επισκευή, ή ανανέωση αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, να μη μεταβάλλει το συνήθη προορισμό αυτών και την ασφάλεια αυτών ή του όλου οικοδομήματος. Αυτός ο περιορισμός δεν αφορά απλώς μόνο βλάβη του δικαιώματος συγχρήσεως των κοινών εκ μέρους των συνιδιοκτητών. Δηλαδή δεν διασφαλίζει μόνο την ίση και όμοια χρήση των κοινών από τους λοιπούς, αλλά οποιοδήποτε δικαίωμα αυτών από το δεσμό της οροφοκτησίας (βλ. ΕφΑθ 4349/2001 Δνη 42.1414). Περαιτέρω, **κοινόκτητα μέρη θεωρούνται από το νόμο το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή, οι καπνοδόχοι, τα φρέατα, οι ανελκυστήρες, οι βόθροι, οι εγκαταστάσεις θέρμανσης καθώς και κάθε άλλο πράγμα που χρησιμεύει για κοινή χρήση των ιδιοκτητών** (άρθ. 2 παρ. 1 του ν. 3741/1929, 1117 του ΑΚ). Για τον προσδιορισμό των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της οικοδομής λαμβάνονται υπόψη η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, και οι ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών κατά τα άρθρα 4 παρ. 1, 5 και 13 του πιο πάνω ν. 3741/1929. Αν αυτό δεν γίνει, δηλαδή αν δεν ορίζεται τίποτε είτε στην ως άνω συστατική δικαιοπραξία είτε στις ως άνω ιδιαίτερες συμφωνίες, τότε ισχύει ο προσδιορισμός που προβλέπεται από τις πιο πάνω αναφερόμενες διατάξεις (βλ. ΑΠ 1078/2000 Δ/νη 42.432). Στην τελευταία περίπτωση κριτήριο για το χαρακτηρισμό πράγματος ως κοινοκτητού και κοινοχρήστου είναι ο κατά τη φύση του προορισμός για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών με την κοινή από αυτούς χρήση του (βλ. ΑΠ 1372/1997 ΕΔΠ 1998.27, ΕφΑθ 2931/1999 ΕΔΠ 2000.126). Εξάλλου, όσον αφορά τη συμμετοχή στη χρήση των κοινοκτητών και κοινόχρηστων μερών της οικοδομής, όπου υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου αναγκαστική συγκυριότητα των μερών αυτών, αυτή (συμμετοχή στη χρήση), όπως προκύπτει από τις πιο πάνω διατάξεις, μπορεί να ρυθμιστεί, όπως ήδη εκτέθηκε, με ομόφωνη απόφαση όλων των συνιδιοκτητών, η οποία, όμως, πρέπει να καταρτιστεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί. Με τις προϋποθέσεις αυτές οι ιδιοκτήτες μπορούν να ρυθμίσουν κατά διάφορο τρόπο το δικαίωμα χρήσης καθενός επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών και ειδικότερα να συμφωνήσουν ότι, κάποιος από τους ιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτησιών θα έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στα μέρη αυτά. Δηλαδή, καθένας από αυτούς δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση, εκτός αν με συμφωνία, η οποία τον δεσμεύει, αποκλείστηκε από το δικαίωμα αυτό, το οποίο διαφυλάχθηκε υπέρ ορισμένου ή ορισμένων μόνο ιδιοκτητών. Όμως, **το με τέτοια συμφωνία παρεχόμενο σε συνιδιοκτήτη δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης κοινοκτητού πράγματος, δεν περιέχει και εξουσία άρσης του προβλεπόμενου προορισμού αυτού και μεταβολής του σε**

**κλειστό χώρο** (βλ. ΑΠ 922/1998 Δνη 39.851, ΕφΑθ 2931/1999 ΕΔΠ 2000.126)...» (ΜΠΑ 620/2004 ΕπΔικΠολ 2004, σελ. 247, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1725/2006 ΕΕΝ 2008, τ. 75, σελ. 324, ΑΠ 464/2006, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Έτσι δικαιούται (ο ιδιοκτήτης ορόφου) σε απόλυτη χρήση του ορόφου ή διαμερίσματός του και των κοινών πραγμάτων, και μπορεί να επιχειρήσει μεταβολές ή προσθήκες στα αδιαιρέτως κοινά μέρη του οικοδομήματος, καθώς και να προβαίνει στην επισκευή ή ανανέωση αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτει τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, να μη μεταβάλλει το συνήθη προορισμό αυτών και να μη παραβιάζει τη χρήση των άλλων ιδιοκτητών και την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος. Η ενάσκηση του δικαιώματος κάθε συνιδιοκτήτη για απόλυτη χρήση του διαμερίσματός του και των κοινών μερών του οικοδομήματος πρέπει να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μη βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών. Αυτός ο περιορισμός δεν αφορά απλώς μόνο βλάβη του δικαιώματός τους συγχρήσεως των κοινών. Δηλαδή δεν διασφαλίζει μόνο την ίση και όμοια χρήση των κοινών αλλά απαιτεί η χρήση να γίνεται κατά τέτοιο τρόπο ώστε με αυτόν όχι μόνο να μη βλάπτεται η χρήση των κοινών από τους λοιπούς, αλλά οποιοδήποτε δικαίωμα αυτών από το δεσμό της οροφοκτησίας (βλ. ΑΠ 861/1994 ΕΛΔ 1996.138, 1177/1986 ΝοΒ 1987.895). **Στην πιο πάνω έννοια της απόλυτης χρήσης των κοινών πραγμάτων που δικαιούται να κάνει ο συνιδιοκτήτης της οικοδομής, εμπεριέχεται και το δικαίωμα της εμφάνισης του όλου οικοδομήματος κατά τρόπο προσήκοντα στην αισθητική και αρχιτεκτονική κατασκευή του και συνεπώς οιαδήποτε επέμβαση σ' αυτό, παραβιάπτουσα την εμφάνιση αυτή, ως γενομένη πέραν της αρχιτεκτονικής κατασκευής του, παραβιάζει και τη χρήση των άλλων οροφοκτητών και είναι εκ του λόγου τούτου ανεπίτρεπτη** (βλ. ΑΠ 1349/1990 ΕΛΔ 1992.324, ΕΠειρ 791/1994 ΕΛΔ 1995.699)...» (ΕφΑθ 6982/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 235, 236, ΝΟΜΟΣ). **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΕΝΑΝΤΙ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ** «...Κατά το άρθρο 6 παρ. 1 του Ν. 3741/1929 περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους "ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού κατασκευάζει ή διατηρεί ίδια δαπάνη το πάτωμα εφ' ου βαίνει, τας ανήκουσας ιδιαιτέρως εις εκάστην ιδιοκτησίαν θύρας, τους θόλους, τα δωμάτια και τας οροφάς των δωματίων αυτού". Από τη διάταξη αυτή και ιδίως από το ότι επιβάλλει τη δαπάνη επισκευής των (ενδεικτικώς σ' αυτήν απαριθμωμένων) μερών του ορόφου ή του διαμερίσματος στον ιδιοκτήτη τούτου, συνάγεται ερμηνευτικώς ότι **ο ιδιοκτήτης αυτός έχει υποχρέωση να διατηρεί τη χωριστή ιδιοκτησία του σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μην μπορεί να προκύψει απ' αυτήν βλάβη στον όροφο ή το διαμέρισμα άλλου συνιδιοκτήτη** (ΕφΑθ 4158/2001 ΕλλΔ/νη 42.1414, ΕφΑθ 3171/1998 ΕλλΔ/νη 39.1395, Ν. Λιβάνης, Ιδιοκτησία κατ' όροφον (1973) σελ. 135, Φ. Τσετσέκος Η χωριστή Ιδιοκτησία (1994) σελ. 210). Εκ τούτων και από το συνδυασμό τους προς τα άρθρα 914 επ. 297, 298 Α.Κ., συνάγεται περαιτέρω ότι **ο ιδιοκτήτης ορόφου ή διαμερίσματος που παραβιάζει υπαιτίως την υποχρέωση του να συντηρεί και επισκευάζει τη χωριστή ιδιοκτησία του, με συνέπεια να υφίσταται ζημία εξ αυτού ο ιδιοκτήτης άλλου ορόφου ή διαμερίσματος, υποχρεούται σε αποζημίωση του τελευταίου** (πρβλ. ΕφΑθ 3004/1975 ΑρχΝ ΚΣΤ.434)...» (ΕφΠειρ 400/2002 ΠειρΝομ 2002, τ. 24, σελ. 296, ΝΟΜΟΣ) «...ο συνιδιοκτήτης οικοδομής, διεπομένης από τις παραπάνω διατάξεις, του οποίου προσβάλλονται οι εξουσίες που προέρχονται είτε εκ της χωριστής κυριότητας αυτού επί διαμερίσματος ορόφου, είτε εκ της συγκυριότητάς του επί των κοινών μερών της οικοδομής, δικαιούται να ασκήσει σχετική αγωγή και να αξιώσει την άρση της προσβολής. Η αγωγή αυτή υπάγεται στην εξαιρετική καθ' ύλην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου (άρθ. 17 παρ. 2 ΚΠολΔ), που δικάζει κατά την ειδική διαδικασία των άρθρ. 648 επ. ΚΠολΔ και δεν εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων (βλ. ΑΠ 1372/1997 ΕΛΔ 1999.133, 403/1997 ΕΛΔ 1998.123, ΕΑ 3171/1998 ΕΛΔ 1998.1395, Κων. Παπαδόπουλου: Αγωγές Εμπρ. Δικ., έκδ. 1992, παρ. 315, 316γ, 322 αριθ. 1, 2α, 6)...» (ΕφΑθ 6982/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 236, ΝΟΜΟΣ) «...εάν κάποιος συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί την αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία του ή τα κοινά μέρη

της οικοδομής κατά παράβαση των νομίμων περιορισμών (άρθρα 3 παρ. 1 και 5 εδ. α' του ν. 3741/1929) ή των περιορισμών και απαγορεύσεων του κανονισμού, τόσο ο διαχειριστής της ολότητας των συνιδιοκτητών της κοινής οικοδομής, όσο και οποιοσδήποτε βλαπτόμενος συνιδιοκτήτης δικαιούται να ασκήσει αγωγή επιδιώκοντας την επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση από εκείνον που παραβίασε το νόμο ή (και) τον κανονισμό στον οποίο υπάγεται η οικοδομή (ΑΠ 1349/1990 ΕλλΔνη 34.324, 1177/1986 ΝοΒ 35.895, 1871/1985 ΕλλΔνη 27.478 και ΕΑ 9760/1999 ΕλλΔνη 41.855)...» (ΕφΑθ 2009/2001 ΕπΔικΠολ 2004, σελ. 220, ΝΟΜΟΣ). **ΒΕΡΑΝΤΑ** «...η "βεράντα" είναι ανοικτό μέρος και επέκταση του δαπέδου ενός ορόφου μέχρι του κατακόρυφου επιπέδου των όψεων του κτιρίου, αποτελεί δε δώμα (πλάκα οροφής) για τον κάτω από αυτή όροφο ή διαμέρισμα, είναι δυνατόν να καταστεί αντικείμενο χωριστής ιδιοκτησίας, ενώ άλλως επ' αυτής θα εφαρμόζετο ό,τι και επί στέγης (άρθ. 7 παρ 1 ν. 3741/1929) δηλαδή θα ανήκε στα κοινόκτητα μέρη κατ' άρθ. 2 παρ. 1 ιδίου νόμου. Από τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1 και 6 παρ. 1 του ιδίου νόμου 3741 κατά το μέρος που ορίζουν ότι ο ιδιοκτήτης μέρους ορόφου έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα εφόσον η άσκησης αυτών δεν παραβιάζει την χρήση των άλλων ιδιοκτητών και ότι κατασκευάζει ή διατηρεί ίδια δαπάνη το πάτωμα επί του οποίου βαίνει, συνάγεται ότι ο οροφκτήτης που είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του δεν έχει μόνον δικαίωμα να τη διατηρεί και να την επισκευάζει, αλλά, οσάκις η μη επισκευή της έχει ως αποτέλεσμα να παραβιάσσεται η χρήση του ιδιοκτήτου του κάτωθι ταύτης διαμερίσματος, υποχρεούται να την επισκευάσει με δική του δαπάνη. Σε περίπτωση του ο ιδιοκτήτης του βλαπτομένου εκ της μη επισκευής της βεράντας έχει δικαίωμα να αξιώσει την επισκευή αυτής ώστε να αρθεί η προσβολή του (βλ. και άρθ. 1108 εδ. α' ΑΚ). **Το γεγονός, ότι η επισκευή αυτή κατέστη αναγκαία από ελαττωματική αρχική κατασκευή υπαιτίως ή ανυπαίτίως από τον εργολάβο της όλης οικοδομής προτού καταστεί ιδιοκτήτης ο κύριος της βεράντας, δεν έχει καμιά έννομη επιρροή ως προς την υποχρέωση που έχει αυτός προς επισκευή έναντι του βλαπτομένου ιδιοκτήτου του κάτω διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής...**» (ΑΠ 406/1996 ΕλλΔνη 1997, τ. 38, σελ. 52, ΕΕΝ 1997, τ. 64, σελ. 614, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 3171/1998 ΕλλΔνη 1998, τ. 39, σελ. 1398, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΘεσ 9624/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 344, ΝΟΜΟΣ). **ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΑ** «...σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ), όπως αυτός ίσχυε κατά την κρίσιμη περίοδο, ως αυθαίρετες χαρακτηρίζονται οι κατασκευές οι οποίες έχουν ανεγερθεί είτε κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων είτε χωρίς οικοδομική άδεια ή κατ' υπέρβαση αυτής ή με βάση άδεια που έχει ανακληθεί. Εξάλλου, **η απλή τοποθέτηση κοινών κλιματιστικών μηχανημάτων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση οικιακών αναγκών, δεν αποτελεί κατασκευή ή "εργασία δόμησης" και δεν υπάγεται σε καμία από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στις παρατεθείσες διατάξεις της παρ. 1 του ίδιου άρθρου και επομένως για την τοποθέτηση αυτή δεν απαιτείται άδεια της Πολεοδομικής Αρχής.** Η σκέψη αυτή ενισχύεται και από τη διατύπωση του ήδη ισχύοντος άρθρου 329 παρ. 7 του Πολεοδομικού Διατάγματος της 14.7.1999 (Κώδικας βασικός πολεοδομικής νομοθεσίας, ΦΕΚ 580 Δ/27.7.1999), σύμφωνα με την οποία : "... Άδεια απαιτείται επίσης για τις μηχανές, τα εργαλεία και τα υπόλοιπα εξαρτήματα λειτουργίας των βιομηχανικών και γενικά των μηχανολογικών και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων που εγκαθίστανται μέσα στα κτίρια και γενικά στους οικοδομήσιμους χώρους αυτούς και δεν μπορούν να θεωρηθούν ως εξαρτήματα των κτιρίων (όπως έπιπλα και σκεύη οικοδομών, εμπορεύματα κλπ.)..."» (ΔΕΦΘεσ 240/2001 ΔΔίκη 2001, τ. 13, σελ. 688, ΝΟΜΟΣ). **ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ** «...Σύμφωνα με το ... άρθρο του κανονισμού του διέποντος τις σχέσεις των οροφκτητών της εν λόγω πολυκατοικίας, το δώμα είναι κοινόκτητο και επί των κοινοκτητών πραγμάτων και εγκαταστάσεων σύμφωνα με το άρθρο ... της συστατικής της οροφκτησίας πράξης ουδεμία προσθηκη επιτρέπεται χωρίς την έγκριση όλων των συνιδιοκτητών, την ύπαρξη της οποίας οι προαναφερθέντες

εναγόμενοι δεν επικαλούνται, ούτε αποδεικνύουν. Η τοποθέτηση συνεπώς ηλιακών θερμοσιφώνων στην οροφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας του δώματος της πολυκατοικίας αυτής είναι, σύμφωνα με τις προδιαληφθείσες διατάξεις, που δεν καταργήθηκαν με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 του ν. 1577/1985 «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», με την οποία επετράπη από πολεοδομικής άποψης η εγκατάσταση ηλιακών συστημάτων πάνω από το επιτρεπόμενο μέγιστο ύψος της περιοχής ανεπίτρεπτη (ΑΠ 176/89) ...σε κάθε δε περίπτωση και επί τη παραδοχή της εκδοχής ... κατά την οποία η τοποθέτηση των ηλιόθερμων αυτών δεν επιφορτίζει υπέρμετρα την πολυκατοικία και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη στατική επάρκεια του κτιρίου, αναμφίβολα θίγει την ασφάλεια αυτού, αφού οι σωληνώσεις της υδραυλικής και ηλεκτρολογικής εγκατάστασης των εξυπηρετούντων τις λειτουργικές ανάγκες του υπό στοιχεία ... διαμερίσματος καταλήγουν στην οροφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας που είναι κτισμένη στο δώμα διερχόμενες από το φωταγωγό με αποτέλεσμα, να παραβλάπτεται η σύγκληση του χώρου αυτού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες, αλλά και η κατά προορισμό χρήση αυτού προς αερισμό και φωτισμό των οριζοντίων ιδιοκτησιών της εν λόγω πολυκατοικίας. Πέραν αυτών, η τοποθέτησή τους μεταβάλλει την εξωτερική εμφάνιση της πολυκατοικίας και αλλοιώνει την αισθητική αυτής, που υποβαθμίζεται σύμφωνα και με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 του ν. 3741/1929 και εκείνη του άρθρου 1002 ΑΚ, με τις οποίες, κάθε προσθήκη στο κτίριο που παραβλάπτει την εμφάνισή του ως γενόμενη πέραν της αρχιτεκτονικής του κατασκευής, παραβιάζει τη χρήση των άλλων οροφωκτιών και για το λόγο αυτό είναι ανεπίτρεπτη (ΑΠ 419/88)...» (ΑΠ 872/2007 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 304, ΝΟΜΟΣ) **ΚΑΤΟΙΚΙΔΙΑ (ΖΩΑ ΣΥΝΤΡΟΦΙΑΣ)** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 3170/2003, «Επιτρέπεται η διατήρηση σε κάθε κατοικία μόνο ενός σκύλου και μιας γάτας ή δύο σκύλων ή δύο γατών. Προκειμένου για πολυκατοικίες (αποτελούμενες από δύο διαμερίσματα και άνω) επιτρέπεται επίσης η διατήρηση ενός σκύλου και μιας γάτας ή δύο σκύλων ή δύο γατών σε κάθε διαμέρισμα ακόμα και εκεί που ο κανονισμός της πολυκατοικίας απαγορεύει τη διατήρηση τέτοιων ζώων, με την προϋπόθεση ότι τα ζώα αυτά διατηρούνται στο ίδιο διαμέρισμα όπου διαμένει ο ιδιοκτήτης και δεν παραμένουν μόνιμα στις βεράντες του διαμερίσματος. Απαγορεύεται η διατήρηση ζώων συντροφιάς σε κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας (πυλωτή, ταράτσα, ακάλυπτους χώρους κλπ.). Επιτρέπεται η διατήρηση ζώων συντροφιάς στους ανοικτούς χώρους των μονοκατοικιών, με την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1197/1981 (ΦΕΚ 240 Α) και οι αστυνομικές διατάξεις περί κοινής ησυχίας». **ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** «...εξάλλου την κρίση αυτή του Δικαστηρίου (περί κατεδάφισης κτίσματος σε κοινόχρηστο μέρος) ουδόλως αναιρεί το γεγονός ότι η κατασκευή αυτή κρίθηκε μεν αυθαίρετη...πλην εξαιρέθηκε της κατεδάφισης με την υπ' αρ. .. απόφαση της Δ/σης Πολεοδομίας της Νομαρχίας, καθόσον το κύρος των συμφωνιών που συνάπτουν οι ιδιοκτήτες πολυώροφης οικοδομής με τον κανονισμό δεν θίγεται από τις ισχύουσες εκάστοτε διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας σχεδίων πόλεως περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών (ΑΠ 583/1983)...» (ΑΠ 872/2007 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 304, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΠειρ 1227/2005 ΠειρΝομ 2005, τ. 27, σελ. 29, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ – ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΡΙΤΩΝ**

«...Κατά το άρθρο 17 παρ. 2 ΚΠολΔ στην αρμοδιότητα των μονομελών πρωτοδικείων υπάγονται και οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφωκτικής. **Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής υπάγονται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου, ανεξαρτήτως της αξίας του αντικειμένου της διαφοράς και δικάζονται κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 - 657 ΚΠολΔ, σύμφωνα με το άρθρο 647 παρ. 2**

ΚΠολΔ, οι διενέξεις μεταξύ των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τη σχέση της οροφοκτησίας, δηλαδή οι αναφερόμενες στο ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 του Εισ.Ν.Α.Κ., που αφορούν την εφαρμογή και ερμηνεία της πράξεως συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και του κανονισμού, και όχι οι μεταξύ αυτών διαφορές, που προέρχονται καθαρώς από την αμφισβήτηση ή κατά οποιοδήποτε λόγο προσβολή του δικαιώματος της αποκλειστικής κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος ή της νομής ιδιοκτήτη, επί του διαμερίσματος ή του ορόφου του, από άλλο ιδιοκτήτη διαμερίσματος ή ορόφου της οικοδομής. Εξάλλου και από τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1 ν. 3741/1929 και 1000 ΑΚ, που ορίζουν, η πρώτη ότι «ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα, εφόσον η άσκησης αυτών δεν παραβλάπτει την χρήσιν των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειοί την ασφάλεια αυτών ή του οικοδομήματος» και η δεύτερη στην οποία κατ' άρθρο 3 Εισ.Ν.Α.Κ., παραπέμπει η πρώτη, ότι «ο κύριος του πράγματος μπορεί εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή δικαιώματα τρίτων να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου, πάνω σ' αυτό», συνάγεται ότι στις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ, μεταξύ των ιδιοκτητών ορόφων ή διαμερισμάτων ορόφων οικοδομής, δεν εμπίπτει εκείνη, που έχει αντικείμενο την απόδοση στον ενάγοντα απ' αυτούς, του, κατά την αγωγή του, ανήκοντος σ' αυτόν, ως μέρος του στην ίδια οικοδομή διαμερίσματος του, εξώστη της οικοδομής, τον οποίο νέμεται ή κατέχει ο εναγόμενος ιδιοκτήτης άλλου διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής, ως μέρος του διαμερίσματος του, αφού η διαφορά αυτή δεν απορρέει από τη σχέση της οροφοκτησίας, γιατί δεν συνιστά διένεξη ως προς την χρήση του εξώστη, αλλά είναι απότοκος της αμφισβήτησης και προσβολής του προστατευόμενου από το άρθρο 1094 ΑΚ δικαιώματος κυριότητας του ενάγοντος στον εξώστη της οικοδομής. Συνεπώς η διαφορά αυτή είναι εκδικαστέα κατά την τακτική διαδικασία και όχι την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 έως 667 ΚΠολΔ. Η εκδίκασή της όμως κατά την ειδική διαδικασία, ενόψει του ότι τα σφάλματα του δικαστηρίου, ως προς το είδος της τηρητέας διαδικασίας για την εκδίκαση της υπόθεσης πρέπει να μην αποβαίνουν σε βάρος των διαδίκων (Ολ.ΑΠ 5/1985), έχει ως επακόλουθο, η αναίρεση κατά της, επί της ανωτέρω αγωγής εκδιδόμενης τελεσίδικης απόφασης, να μην υπόκειται στην οριζόμενη από τη διάταξη του άρθρου 652 παρ. 1 ΚΠολΔ, προθεσμία των δεκαπέντε ημερών, αν ο δικαιούμενος στην άσκηση της αναίρεσης διαμένει στην Ελλάδα, αλλά σ' εκείνη των τριάντα ημερών, που ορίζεται, για το διάδικο αυτό από τη διάταξη του άρθρου 564 παρ. 1 του ΚΠολΔ...» (ΑΠ (Ολ) 35/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1035, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 17 αριθ. 2 ΚΠολΔ, στην αρμοδιότητα του μονομελούς πρωτοδικείου υπάγονται, ανεξάρτητα από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, οι διαφορές ανάμεσα στους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων από τη σχέση της οροφοκτησίας. Οι διαφορές αυτές, κατά τη διάταξη του άρθρου 647 παρ. 2 ΚΠολΔ, δικάζονται από το μονομελές πρωτοδικείο κατά την ειδική διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 ΚΠολΔ. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι στις παραπάνω διαφορές δεν εμπίπτει η αξίωση ιδιοκτητών διαμερισμάτων πολυώροφης οικοδομής, που έχει υπαχθεί στο σύστημα της οροφοκτησίας, στρεφόμενη κατά τρίτου (μη συνιδιοκτήτη), ο οποίος προσβάλλει το δικαίωμα της αναγκαστικά επεκτεινόμενης (άρθρ. 3 παρ. 1, 5 του ν. 3741/1929) εξ αδιαιρέτου κυριότητας των εναγόντων σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο μέρος της πολυώροφης οικοδομής και η οποία αξίωση έχει ως περιεχόμενο την αναγνώριση της παραπάνω συγκυριότητας των εναγόντων στον με την αγωγή φερόμενο σαν κοινόχρηστο χώρο της οικοδομής. Αντίθετα, η παραπάνω διαφορά εισάγεται στο αρμόδιο αναλόγως ποσού δικαστήριο και εκδικάζεται κατά την τακτική διαδικασία (ad hoc ΕφΘεσ 136/1988 Αρμ 1988.442, ΕφΑθ 3171/98, ΕλλΔνη 39.1395, Κατράς, Πανδέκτης, 1990, παρ. 223 ΣΤ, σελ. 541)...» (ΜΠΘεσ 29717/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 387, ΝΟΜΟΣ) «...και η αγωγή

μεταξύ των συνιδιοκτητών οικοδομής που υπάγεται στο καθεστώς της κατ'όροφον ιδιοκτησίας, με αίτημα τον καθορισμό ή αναγνώριση από το Δικαστήριο, κατά τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1118 ΑΚ, 2, 4, 5 του ν. 3741/1929 ... του ποσοστού συγκυριότητας που αναλογεί σε κάθε όροφο με βάση την αξία τούτων, λόγω της έλλειψης καθορισμού τούτου στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη και ανυπαρξίας κανονισμού, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου και δικάζεται κατά την παραπάνω ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ., του ΚΠολΔ (βλ. ΑΠ 107/81, ΝοΒ 29.1540, ΕφΠειρ 12/84, ΕλλΔνη 25.1418, ΕφΠατρ 577/1990, ΑρχΝ 1991.312). Κρίσιμος χρόνος, για τον υπολογισμό της παραπάνω αξίας, είναι ο χρόνος συντέλεσης της συστατικής της οριζόντιας ιδιοκτησίας, πράξης ή, επί διάταξης τελευταίας βουλήσεως, ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς και του θανάτου του κληρονομούμενου (βλ. ΕφΠειρ 12/84, ό.π., ΕφΚρ 94/93 ΕΔΠολ 1993.207). Τα ποσοστά καθορίζονται ανάλογα με την αξία κάθε διαιρεμένης ιδιοκτησίας προς την αξία της όλης οικοδομής (ανάλογα προς το εμβαδόν και τον όγκο αυτών), **ως αξία όμως δεν νοείται η εμπορική αλλά η κατασκευαστική** (ΑΠ 731/1991 ΕλλΔνη 37.1583)...» (ΜΠΘεσ 16259/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 650, ΝΟΜΟΣ). «...Ουδέποτε όμως στις διαφορές αυτές περιλαμβάνονται και διαφορές ανάμεσα σε ιδιοκτήτες οροφών κλπ. και τρίτους (για τα ανωτέρω βλ. ΕφΑθ 1642/1976 ΝοΒ 24.903, ΕφΘεσ 218/71 Αρμ 25.501, Φίλ. Τσετσέκο, Η χωριστή ιδιοκτησία, έκδ. 1994, σελ. 296-297). **Αν οι διάδικοι δεν είναι όλοι ιδιοκτήτες, αλλά εκείνος που τους ενοχλεί στην άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων τους είναι τρίτος, λ.χ. μισθωτής χώρου της οικοδομής, η διαφορά δεν εισάγεται στο Μονομελές Πρωτοδικείο του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ, αλλά δικάζεται στο αρμόδιο δικαστήριο της τακτικής διαδικασίας, έχοντας τον χαρακτήρα της αρνητικής αγωγής (1108 ΑΚ) ή της αγωγής διατάραξης της νομής.** Σ' αυτή την περίπτωση η αγωγή πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 220 του ΚΠολΔ, να εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων, διότι αλλιώς είναι απαράδεκτη (βλ. Φίλ. Τσετσέκο, ό.π. παραπ., σελ. 300, Κων. Παπαδόπουλο, Αγωγές Εμπρ. Δικ., τόμ. Β', έκδ. 1992, σελ. 288). Έτσι, με την ανωτέρω ειδική διαδικασία του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ συνδέεται μόνο ο ιδιοκτήτης (Φίλ. Τσετσέκος, ό.π. παραπ., σελ. 300, Λ. Βαρυμποπιώτης, Η κατ'όροφον ιδιοκτησία, αρθρ. 4), έννοια που είναι συνώνυμη με την έννοια του "κυρίου" (Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρο 1000, αρ. 7). Ενόψει τούτων και αφού ληφθεί υπόψη ότι μετά τη σύσταση επικαρπίας ο ψιλός κύριος εξακολουθεί να είναι νομέας του πράγματος και να έχει πλήρη προστασία της νομής (Γ. Μπαλής, Εμπρ.Δίκ., έκδ. Δ', σελ. 341, Κων. Παπαδόπουλος, ό.π. παραπ., σελ. 234, Ρούσσο, στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρο 1173, αρ. 40), στη δίκη με τη διαδικασία που προαναφέρθηκε, διάδικος νομοποιείται να είναι αυτός και όχι ο επικαρπωτής...» (ΕφΘεσ 2295/1996 Αρμ 1996, τ. Ν, σελ. 1095, ΝΟΜΟΣ). **ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΗ – ΠΑΘΗΤΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ** «...κάθε ιδιοκτήτης, όταν προσβάλλονται οι εξουσίες του, οι οποίες απορρέουν είτε από τη χωριστή κυριότητά του επί του ορόφου ή διαμερίσματος είτε από τη συγκυριότητά του επί των κοινών μερών της οικοδομής, δικαιούται να αξιώνει την άρση της προσβολής. Εξάλλου, κατά το άρθρο 1173 ΑΚ «σε κάθε περίπτωση προσβολής του δικαιώματος του επικαρπωτή, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την προστασία της κυριότητας». **Ο επικαρπωτής έχει επομένως, κατά το άρθρο 1173 ΑΚ, τα ίδια δικαιώματα και τις αυτές αγωγές από την οροφοκτησία που έχει ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματος, εφόσον προσβάλλεται το δικαίωμά του.** Η διάταξη του άρθρου 17 αριθ. 2 ΚΠολΔ και οι διατάξεις του ν. 3741/1929, όταν χρησιμοποιούν τους όρους «ιδιοκτήτες» ή «συνιδιοκτήτες», αναφέρονται στη συνήθη περίπτωση κατά την οποία η ψιλή κυριότητα είναι ενωμένη με την επικαρπία. Στις διατάξεις όμως αυτές περιλαμβάνεται και ο επικαρπωτής, του οποίου το δικαίωμα είναι εμπράγματο, όμοιας δε έκτασης κατά το περιεχόμενο προς εκείνο του ιδιοκτήτη (ΑΚ 1142), αφού η διάταξη του άρθρου 1173 ΑΚ αναγνωρίζει στον επικαρπωτή διαμερίσματος ή ορόφου τα δικαιώματα και τις ενοχικές φύσεως αξιώσεις εκ της οροφοκτησίας. Νομιμοποιείται άρα και αυτός να ενάγει και να ενάγεται στις κατά το

άρθρο 17 παρ. 2 διαφορές. Η ερμηνευτική αυτή εκδοχή δεν δημιουργεί προβλήματα ως προς τη νομιμοποίηση του ψιλού κυρίου και τη δικονομική του θέση σε σχέση προς τον επικαρπωτή, διότι κατά την άσκηση των εκ του ν. 3741/1929 αξιώσεων δεν υφίσταται μεταξύ αυτών δεσμός αναγκαστικής ομοδικίας υπό την έννοια του άρθρου 76 παρ. 1 περιπτ. γ' του ΚΠολΔ, συνεπώς **ο ψιλός κύριος και ο επικαρπωτής δεν έχουν υποχρέωση να εναγάγουν από κοινού**. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή, δηλαδή ότι ο επικαρπωτής διαμερίσματος ή ορόφου δεν περιλαμβάνεται στην κατά το άρθρο 17 αριθμ. 2 ΚΠολΔ ή κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 έννοια του ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη και συνεπώς αυτός δεν μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του παραβλάπτοντος τη χρήση του ορόφου ή διαμερίσματος του ή των κοινοχρήστων μερών θα κατέληγε στο άτοπο: **α)** να έχει το δικαίωμα αυτό ο ψιλός κύριος αλλά να μην το έχει ο επικαρπωτής, ή να μην το έχει ούτε ο ψιλός κύριος ούτε ο επικαρπωτής, αλλά μόνο ο έχων την πλήρη κυριότητα, **β)** να προστατεύεται ο έχων την επικαρπία οριζόντιας ιδιοκτησίας με την εκ του άρθρου 1108 ΑΚ αρνητική αγωγή, όχι όμως και με την αγωγή, με την οποία εισάγεται διένεξη από την οριζόντια ιδιοκτησία...» (ΑΠ(ολ) 8/2002 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 649, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΠατρών 504/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 586, ) «...ο επικαρπωτής έχει κατά το άρθρο 1173 τα ίδια δικαιώματα και τις ίδιες αγωγές από την οροφοκτησία, με αυτές που έχει ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματος, όταν προσβάλλεται το δικαίωμά του...» ((ΕφΑΔ 2008, σελ. 1093, ΝΟΜΟΣ) «...από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 17 παρ. 2 και 647 παρ. 2 του ΚΠολΔ προκύπτει, ότι στις δικαζόμενες κατά την ειδική διαδικασσία των άρθρων 648 επ. διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ορόφων από τη σχέση της οροφοκτησίας **νομιμοποιούνται ενεργητικώς προς άσκηση των αξιώσεών τους κατά συνιδιοκτήτη, για παράβαση του κανονισμού της πολυκατοικίας, τόσο ο διαχειριστής της πολυκατοικίας, όσο και κάθε συνιδιοκτήτης ατομικά** (ΑΠ 1472/2001 ΝοΒ 2002, τ. 50, σελ. 1473, ΑΠ 406/1996 ΕλλΔικ. 38.52)...» (ΕφΠατρών 504/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 586, ΝΟΜΟΣ) **ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΜΙΣΘΩΣΗ** «...σε περίπτωση εκμισθώσεως κοινοκτήτου πράγματος οικοδομής, που διέπεται από τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Α.Κ., ο μισθωτής, ακόμη και αν αποδέχθηκε με την μισθωτική σύμβαση τον κανονισμό τον οποίο και παραβιάζει, δεν μπορεί να εναχθεί, κατά την ειδική διαδικασσία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ., από τους λοιπούς (μη εκμισθωτές) συνιδιοκτήτες άλλων οριζοντίων της ίδιας πολυκατοικίας ιδιοκτησιών ή από τον διαχειριστή της πολυκατοικίας, με αίτημα, ανάλογα με την πράξη ή παράλειψη (από μέρους του μισθωτή), που συνιστά την από αυτούς επικαλούμενη παραβίαση του κανονισμού της πολυκατοικίας, διότι, σύμφωνα με το άρθρο 17 αρ. 2 Κ.Πολ.Δ., η διαδικασσία αυτή εφαρμόζεται μόνο αν η διαφορά από την σχέση της οροφοκτησίας ανέκυψε μεταξύ συνιδιοκτητών ή μεταξύ διαχειριστών και οροφοκτητών. **Οι συνιδιοκτήτες (και ο διαχειριστής) δικαιούνται να στραφούν κατά του συνιδιοκτήτη – εκμισθωτή της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο μισθωτής της οποίας παραβιάζει τον κανονισμό της πολυκατοικίας, και να ζητήσουν όπως αυτός (ιδιοκτήτης) υποχρεωθεί να προβεί στην παράλειψη της παραβίασεως του κανονισμού και, αν η παραβίαση τούτου γίνεται με συγκεκριμένη υλική πράξη του μισθωτή, όπως είναι κάθε αντίθετη προς τον κανονισμό κατασκευή, προσθήκη κ.λπ σε κοινόκτητα και κοινόχρηστα της πολυκατοικίας μέρη να άρει το παράνομο κατασκευάσμα και σε περίπτωση που θα αρνηθεί, να επιτραπεί τούτο, κατ' άρθρον 945 παρ. 1 Κ.Πολ.Δ., στους ίδιους τους ενάγοντες με δαπάνες του...**» (ΑΠ 819/2000, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...σε περίπτωση εκμισθώσεως ιδιοκτήτου πράγματος οικοδομής, που διέπεται από τις ανωτέρω διατάξεις, ο μισθωτής, ακόμη και αν αποδέχθηκε με τη μισθωτική σύμβαση τον κανονισμό τον οποίο και παραβιάζει, δεν μπορεί να εναχθεί από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες άλλων οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας πολυκατοικίας...οι συνιδιοκτήτες δικαιούνται να στραφούν κατά του συνιδιοκτήτη – εκμισθωτή της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο μισθωτής της οποίας παραβιάζει τον κανονισμό της πολυκατοικίας και να ζητήσουν να υποχρεωθεί αυτός (ιδιοκτήτης) να

προβεί στην παράλειψη παραβιάσεως του κανονισμού...ΕφΑθ 8964/2000 ΕλλΔνη 42.482...» (ΕφΑθ 3182/2003 ΕπΔικΠολ 2004, σελ. 111) (ΕφΑθ 2289/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 229) «...**οι μισθωτές ή χρήστες διαμερισμάτων δεν νομιμοποιούνται να ενάγουν ή να εναχθούν με βάση τις διαφορές από την οριζόντια ιδιοκτησία...**» (ΕφΠατρών 505/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 588, ΝΟΜΟΣ) «...στην περίπτωση παραβάσεως του κανονισμού από τρίτο, όπως είναι και ο μισθωτής, οι συνιδιοκτήτες έχουν τις εξής δύο δυνατότητες: **α)** να στραφούν κατά του εκμισθωτή – συνιδιοκτήτη με αγωγή ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου κατά τη διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ και να αξιώσουν απ’ αυτόν να πάψει την διαμέσου του μισθωτή του παράβαση του κανονισμού, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ ή (και) **β)** να στραφούν κατά του μισθωτή με τακτική εμπράγματη αγωγή περί αποβολής του από την οιονεί νομή τους (από την προσβολή του δικαιώματός τους που απορρέει από τον τεθέντα κανονισμό περιορισμό της κυριότητας, που «έχει τον χαρακτήρα δουλείας») στο αρμόδιο καθύλην Δικαστήριο (μετά από αποτίμηση του αντικειμένου της προσβληθείσης οιονεί νομής τους) ή εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις λήψεως ασφαλιστικών μέτρων (επικείμενος κίνδυνος – κατεπείγον) στο αρμόδιο τοπικά ειρηνοδικείο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 996, 989 επ. ΑΚ και 733 επ. ΚΠολΔ (ΑΠ 819/2000 οπ. ΕφΑθ 2966/1983 ΕλΔ 25.694, Χ. Παπαδάκης, Αγωγές απόδοσης μισθίου, Νο 1750, 1751, Ι. Κατράς, Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας, σελ. 56 και 57, Φίλ. Τσετσέκου, Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, Γ’ έκδοση, σελ. 222 και 223)...» (ΠΠΑθ 1187/2005, ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 286, ΝΟΜΟΣ) «...**για να υλοποιηθεί διάταξη κανονισμού προβλέπουσα την δυνατότητα ασκήσεως αγωγής αποδόσεως μισθίου υπό του διαχειριστή λόγω καταγγελίας εκ κακής (αντίθετης με τον κανονισμό) χρήσης πρέπει ο διαχειριστής να έχει ήδη μεριμνήσει πριν από την άσκηση της καταγγελίας να έχει ήδη λάβει ειδική εντολή προς τούτο υπό του εκμισθωτή οπότε ενεργεί ως εντολοδόχος του τελευταίου**, (βλ. Α.Π. 28/1977 ΝοΒ 25/959, Α.Π. 981/1973 ΝοΒ 22/509)...Ούτε ο διαχειριστής ούτε ο συνιδιοκτήτης δύναται να καταγγείλει μίσθωση δια πλαγιαστικής αγωγής που συνήφθη μεταξύ ετέρου συνιδιοκτήτη και τρίτου λόγω της εκ μέρους του τελευταίου χρήσεως της μισθωμένης οροφοκτησίας κατά τρόπον αντίθετον με τον κανονισμό της οικοδομής όταν ο εκμισθωτής – συνιδιοκτήτης δεν ασκεί το δικαίωμα τούτο, (πρβλ. Α.Π. 819/2000 Ελ.Δ. 41, Ε.Α 3171/1998, Ελ.Δ 39/1395, Ε.Α 3361/1992 και 8279/1992, ΕΔΠ 1993/804 και 186). Τέλος το δικαίωμα της καταγγελίας μισθώσεως εκχωρείται μόνο μαζί με ολόκληρη την μισθωτική σχέση, ως ενοχικός δεσμός, αφού προηγηθεί σύμβαση μεταξύ του εκμισθωτή και τρίτου για εκχώρηση όλων των δικαιωμάτων της μισθώσεως (και όχι μόνον της καταγγελίας) και για αποδοχή όλων των υποχρεώσεων της μισθώσεως και συναινέσει ο μισθωτής, άρθ. 361, 455 επ. 471 επ. ΑΚ (βλ. Φίλιο Ενοχ.Δ. παρ. 53Β, Παπαδάκη, Αγωγές αρ. 793, Ε.Α. 4161/2001 Ελ.Δ. 43/232 και 42/1401...οι ενάγοντες δεν δύνανται ν’ ασκήσουν πλαγιαστικά το ανωτέρω δικαίωμα του τρίτου εκμισθωτή...» (ΕφΑθ 4000/2006 ΑρχΝομ 2006, τ. ΝΖ, σελ. 672) **ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ «...Οι αξιώσεις του κυρίου για προστασία της αποκλειστικής του κυριότητας ή συγκυριότητάς του επί των κοινοκτητών - κοινοχρήστων χώρων της οικοδομής στην οποία βρίσκεται η αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία του, που έχουν νόμιμη θεμελίωση στον ν. 3741/1929, δεν υπόκεινται σε παραγραφή** (ΑΠ 1620/1983 ΝοΒ 32.1365, σχ ΑΠ 121/1993 ΝοΒ 42.384, ΕΑ 337/1995 ΕΔΠ 1995/51, ΕΑ 5531/1990 ΕΔΠ 1991/268, Ι. Κατρά, Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας, Β’ έκδοση παρ. 276 υποπ. Ι, Ι. Σπυριδακη, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, Έκδοση 1996 σελ. 179). Συνεπώς η ένσταση του εναγομένου - εφεσίβλητου περί παραγραφής της ένδικης αξίωσης του ενάγοντος - εκκαλούντος με την οποία ζητεί, ως συνιδιοκτήτης αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας οικοδομής από τον εναγόμενο ως συνιδιοκτήτη άλλης αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας στην ίδια οικοδομή, την αποκατάσταση των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση του, που φέρεται να μετέβαλε



αντισυμβατικά και παράνομα, είναι απορριπτικά ως μη νόμιμη, κατά τα προαναφερόμενα...» (ΕφΑθ 2009/2001 ΕπΔικΠολ 2004, σελ. 220, ΝΟΜΟΣ).

#### ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«...**Ως επισκευή** του κοινού θεωρείται η επιδιόρθωση και αποκατάσταση της ζημίας ή φθοράς του κοινού πράγματος, η οποία (φθορά) προέρχεται είτε από την πάροδο του χρόνου είτε από τη συνήθη χρήση του πράγματος είτε από τυχαία χειροτέρευση αυτού, όχι όμως και από υπαιτιότητα κάποιου συνιδιοκτήτη, η οποία έχει ως στόχο την επαναφορά του πράγματος στην προηγούμενη κατάστασή του. **Ως συντήρηση** του κοινού θεωρείται η διατήρηση του πράγματος σε τέτοια κατάσταση, ώστε αυτό κάθε στιγμή να εκπληρώνει τον, από την κατασκευή του, προορισμό του, ο οποίος ανταποκρίνεται στις ανάγκες της συνιδιοκτησίας...» (ΕφΑθ 8349/2006, ΝΟΜΟΣ) «...**Ως δαπάνη συντηρήσεως** θεωρείται κάθε δαπάνη αναγκαία κατά την κοινή πείρα προς αποφυγή βλάβης ή χειροτέρευσης του πράγματος και διατήρησης του κατάλληλου προς εκπλήρωση του σκοπού του (Κωνσταντόπουλου, Οροφοκτησία, σελ. 261, Τσετσέκου, Διηρημένη ιδιοκτησία, έκδ. 1972, σελ. 196), ενώ **ως δαπάνη επισκευής** κάθε δαπάνη αναγκαία προς διόρθωση βλάβης, φθοράς ή χειροτέρευσης του πράγματος, συνεπεία της συνήθους χρήσεως ή της παρόδου του χρόνου ή εξ' άλλης αιτίας (ΕφΑθ 84/1993 ΕΔΠολ 12.35, ΕφΑθ 11364/1991 ΕΔΠολ 1993.36)...» (ΜΠΘεσ 11557/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 30, ΝΟΜΟΣ) «...**Ως μεταβολή του κοινού ή προσθήκη σ' αυτό** νοείται η βελτίωση του για την πλέον αποδοτική του χρήση, υπέρ όλων των συνιδιοκτητών και για το γενικό όφελος όλης της συνιδιοκτησίας (ΑΠ 835/1998 ΝοΒ 2000-31, ΕφΘεσ 1909/2004 Αρμ 2005-231, ΕφΘεσ 1978/2003 Αρμ 2004-1407, ΕφΑθ 31 70/1998 ΕλλΔνη 2001-491, ΕφΑθ 5736/1996, ΕλλΔνη 1997-1918, Φ. Τσετσέκου, Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, έκδοση Γ', σελ. 208-211). Είναι προφανές ότι η ύπαρξη των προϋποθέσεων για την ανάγκη της επισκευής ή συντήρησης του κοινού πράγματος είναι ορατή και ευδιάκριτη, ενώ η ύπαρξη των προϋποθέσεων για το επιτρεπτό μεταβολών ή προσθηκών στο κοινό είναι ζήτημα πραγματικό και συνδέεται με την κάθε επιμέρους περίπτωση. Η εκτέλεση των εργασιών που αποσκοπούν στην επισκευή, συντήρηση, βελτίωση του κοινού και προσθήκη σ' αυτό έχει ως συνέπεια τη δημιουργία κάποιας δαπάνης και την υποχρέωση των συνιδιοκτητών να συμμετάσχουν στη δαπάνη αυτή, όπως έχουν (συνήθως συμβατική) υποχρέωση να συμμετάσχουν και σε οποιαδήποτε άλλη δαπάνη που έχει σχέση με τη λειτουργία της οικοδομής. **Η υποχρέωση κάθε συνιδιοκτήτη για συνεισφορά στα κοινά βάρη είναι ανεξάρτητη από τη χρησιμοποίηση ή όχι του κοινού πράγματος από καθέναν από αυτούς (εκτός αντίθετης νόμιμης και έγκυρης συμβατικής δέσμευσης), γιατί η υποχρέωση αυτή προέρχεται από τη συνιδιοκτησία του κοινού και μόνον από το γεγονός ότι το κοινό πράγμα χρησιμεύει, από τον προορισμό του, για την εξυπηρέτηση των συνιδιοκτητών, ανεξάρτητα εάν από λόγους υποκειμενικούς χρησιμοποιείται ή όχι αυτό από όλους ή από μερικούς από αυτούς** (βλ. ΕφΘεσ 1909/2004 ό.π., Ι. Κατρά, Πανδέκτης Μισθώσεων και οροφοκτησίας, έκδοση ΣΤ, παρ. 278, σελ. 959, και την παρατιθέμενη ειδική βιβλιογραφία και νομολογία). Το πρόβλημα της υποχρεωτικής συμμετοχής ή όχι των συνιδιοκτητών στις κοινές δαπάνες της πολυκατοικίας, σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας τους σε αυτές (αναλόγως του συμβατικά ή νόμιμα προβλεπόμενου επιμερισμού αυτών), συναρτάται με το διαχωρισμό των δαπανών αυτών σε αναγκαίες (απαραίτητες), επωφελείς και πολυτελείς, ο οποίος (διαχωρισμός) προβλέπεται έμμεσα από τη διάταξη του άρθρου 792 ΑΚ. Είναι φανερό ότι οι δαπάνες που έχουν σχέση με τη λειτουργία της οικοδομής και επιπλέον έχουν συνήθως προβλεφθεί συμβατικά, καθώς και οι δαπάνες που έχουν σχέση με την επισκευή και τη συντήρηση των κοινών της οικοδομής είναι αναγκαίες, ενώ οι δαπάνες που έχουν σχέση με την ανανέωση και βελτίωση των κοινών είναι θέμα πραγματικό, αν είναι αναγκαίες, επωφελείς ή πολυτελείς. Η παρ. γ' του άρθρου 5 του

ν. 3741/1929 αναφέρεται σε κάθε υποχρέωση που προκύπτει από την αναγκαστική συνιδιοκτησία, η εκπλήρωση της οποίας είναι αναγκαία για τη λειτουργικότητα του κοινού, σύμφωνα με τον προορισμό του, πράγμα που σημαίνει ότι το κριτήριο της εκτίμησης του "κοινού βάρους" είναι το εάν η δαπάνη που έγινε αφορά το κοινό και ήταν αναγκαία, ανταποκρινόμενη στην κατά τις αρχές της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών χρηστή διοίκηση του κοινού, που επιβάλλεται από τα πράγματα για το κοινό συμφέρον των συνιδιοκτητών...» (ΕφΑθ 8349/2006, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΓΙΑ ΚΟΙΝΑ ΒΑΡΗ – ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΠΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ**

«...Κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους", ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (άρθρο 54 ΕισΝΑΚ), επιτρέπεται στους κατά το νόμο αυτόν συνιδιοκτήτες να κανονίσουν, με ιδιαίτερη συμφωνία, στην οποία είναι απαραίτητη η κοινή όλων συναίνεση, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους από τη συνιδιοκτησία, να καθορίσουν γενικές συνελεύσεις και να δώσουν σε καθορισμένη πλειοψηφία, που μπορεί να μεταβληθεί αναλόγως της σοβαρότητας των ληφθησομένων αποφάσεων, το δικαίωμα να λαμβάνει προς το κοινό συμφέρον κάθε απόφαση σχετική με τη συντήρηση, βελτίωση και χρήση των κοινών μερών της οικοδομής. Επίσης να ορίσουν διαχειριστή, παρέχοντας σ' αυτόν δικαιώματα διαχείρισεως τα πλέον εκτεταμένα, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και αυτά της εκτελέσεως των εργασιών συντηρήσεως των κοινών μερών και της κατανομής των δαπανών και των βαρών. Κατά δε το άρθρο 5 εδ. β' και γ' του ιδίου νόμου, κοινά βάρη, στα οποία υποχρεούνται να συνεισφέρουν όλοι οι συνιδιοκτήτες, θεωρούνται η συντήρηση και επισκευή των κοινών μερών του ακινήτου, που ανήκουν στη συγκυριότητα όλων. Ως δαπάνη συντηρήσεως θεωρείται κάθε δαπάνη αναγκαία κατά την κοινή πείρα προς αποφυγή βλάβης ή χειροτέρευσης του πράγματος και διατήρησής του κατάλληλου προς εκπλήρωση του σκοπού του (Κωνσταντόπουλου, Οροφοκτησία, σελ. 261, Τσετσέκου, Διηρημένη ιδιοκτησία, έκδ. 1972, σελ. 196), ενώ ως δαπάνη επισκευής κάθε δαπάνη αναγκαία προς διόρθωση βλάβης, φθοράς ή χειροτέρευσης του πράγματος, συνεπεία της συνήθους χρήσεως ή της παρόδου του χρόνου ή εξ άλλης αιτίας (ΕφΑθ 84/1993 ΕΔΠολ 12.35, ΕφΑθ 11364/1991 ΕΔΠολ 1993.36). Οι ανωτέρω δαπάνες, στις οποίες ο ιδιοκτήτης κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι υποχρεωμένος να συμβάλλει κατά το ποσοστό της συμμετοχής της ιδιοκτησίας του σ' αυτές, μπορούν να γίνουν από έναν ή και περισσότερους συνιδιοκτήτες και χωρίς ακόμη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, όταν είναι αναγκαίες, για τη διατήρηση της κοινής οικοδομής κατάλληλης προς εκπλήρωση του προορισμού της και προς αποτροπή αμέσου κινδύνου καταστροφής ή βλάβης των κοινών μερών και εγκαταστάσεών της (ΕφΑθ 11364/91, ό.π.). Η αξίωση του συγκυρίου-κοινωνού κατά των λοιπών συγκυρίων να απαιτήσει τις δαπάνες που κατέβαλε για το κοινό πράγμα, εφόσον αυτές έγιναν με τις προϋποθέσεις του άρθρου 788 παρ. 2 ΑΚ (επικείμενος κίνδυνος βλάβης του κοινού) θεμελιώνεται στις προαναφερόμενες διατάξεις της οροφοκτησίας και αυτές του άρθρου 794 ΑΚ, το οποίο εφαρμόζεται συμπληρωματικά στην οροφοκτησία (Π. Κωνσταντόπουλος, ό.π., σελ. 280, Καυκάς, Ενοχ, άρθρο 794 ΑΚ, ΕφΘεσ 1354/84 ΕΔΠολ 1985.88). Εάν όμως δεν συντρέχουν οι προαναφερθείσες προϋποθέσεις, τότε ο κοινωνός δικαιούται να επιδιώξει την είσπραξη των δαπανών κατά τις διατάξεις περί διοίκησης αλλότριων ή του αδικαιολόγητου πλουτισμού (Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, Αστικός Κώδικας, άρθρ. 794, σελ. 187, Β. Βαθρακοκόιλης, ΑΚ, αρθρ. 794, τόμος Α', σελ. 1071, ΕφΑθ 5736/1996 ΕΔΠολ 1998.122)...» (ΜΠΘεσ 17560/2000 Αρμ 2000, τ. ΝΔ, σελ. 1212, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 7721/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 930, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΘεσ 28331/2005, Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 224, ΝΟΜΟΣ) «...σχετικά με τον τρόπο κατανομής μεταξύ των συνιδιοκτητών των δαπανών των κοινών πραγμάτων, το άρθρο 5 παρ. β'

του ν. 3741/1929 ρυθμίζει την περίπτωση που δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία. Έτσι, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου αυτού, αν μεταξύ των συνιδιοκτητών οικοδομήματος, που διέπεται από το νόμο αυτό, δεν υπάρχει συμφωνία, για την έγκυρη κατάρτιση της οποίας, απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και να έχει μεταγραφεί (αρθρ. 4, 13 παρ. 1 ν. 3741/1929), ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους στα κοινά πράγματα, καθένας από τους συνιδιοκτήτες βαρύνεται με τόσο μέρος των κοινών βαρών, όσο αναλογεί στην αξία της χωριστής ιδιοκτησίας του (ορόφου ή διαμερίσματος). Προς τούτο θα πρέπει να γίνει υπολογισμός της κατασκευαστικής αξίας όλων των διαιρεμένων ιδιοκτησιών προς τη συνολική κατασκευαστική αξία της όλης οικοδομής, πράγμα που σημαίνει ότι για να είναι ορισμένη, κατά το άρθρο 216 ΚΠολΔ, το οποίο εφαρμόζεται και στην προκειμένη ειδική διαδικασία των άρθρων 647 επ. ΚΠολΔ (άρθρο 591 παρ. 1 ΚΠολΔ), η σχετική αγωγή, πρέπει να μνημονεύονται σ' αυτή, εκτός των άλλων, οι άνω αξίες, ώστε από το λόγο αυτών (αξιών) να προκύψει το ποσοστό συμμετοχής των διαδίκων στις κοινόχρηστες δαπάνες. Όταν όμως οι ιδιοκτήτες των ορόφων ή διαμερισμάτων και συνιδιοκτήτες των κοινών μερών της οικοδομής, η οποία έχει υπαχθεί στον ανωτέρω νόμο, για την οριζόντια ιδιοκτησία, με την πράξη σύστασης αυτής, τον κανονισμό ή με ιδιαίτερη συμφωνία, καταρτιζόμενη με κοινή όλων συναίνεση, που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται στο βιβλίο μεταγραφών, κανονίζουν τη συμμετοχή κάθε συνιδιοκτήτη στις κοινές δαπάνες, τα πιο πάνω δεν ισχύουν. Στην περίπτωση αυτή οι κοινόχρηστες δαπάνες κατανέμονται μεταξύ των συνιδιοκτητών με βάση το προβλεπόμενο στη συστατική πράξη της οροφωκτησίας, στον κανονισμό ή στην ιδιαίτερη κοινή συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, ποσοστό συμμετοχής των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους στις συγκεκριμένες δαπάνες (ΑΠ 1074/2001 ΕΔΠολ 2002-209, ΑΠ 731/1991 ΕλλΔνη 1996-583, με το κάτω από αυτή σημείωμα Α' και Β' Κων/νου Βαλμαντώνη και Ι. Κατρά, ΕφΑθ 7782/2003 Αρμ 2005-744)...» (ΕφΑθ 8349/2006, ΝΟΜΟΣ) «...Από τη διάταξη του άρθ. 5 εδαφ. β' του ν. 3741/1929, που ορίζει ότι "εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων... έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος ου είναι κύριος", προκύπτει ότι η υποχρέωση συνεισφοράς και το ποσοστό συμμετοχής στα κοινά βάρη, στα οποία κατά την ενδεικτική στο εδαφ. γ του ίδιου ως άνω άρθρου απαρίθμηση περιλαμβάνονται οι δαπάνες συντηρήσεως και ανανεώσεως των αδιαιρέτως κοινών μερών της οικοδομής και οι παντός είδους φόροι που βαρύνουν την οικοδομή, είτε αυτή έχει καθοριστεί με τον κανονισμό της οικοδομής είτε ελλείψει τέτοιας μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ρυθμίζεται από τον ενδοτικού δικαίου κανόνα του ανωτέρω άρθρου, αφορά τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής, οι οποίοι βαρύνονται με την υποχρέωση καταβολής του αναλογούντος στις χωριστές ιδιοκτησίες τους ποσού των κοινοχρήστων δαπανών...» (ΕφΑθ 2289/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 229) «...ο κοινωνός, έναντι του οποίου προβάλλεται απαίτηση για δαπάνες, έχει την· από το άρθρο 792 παρ. 1 ΑΚ ένσταση, ότι οι δαπάνες αυτές έγιναν για δυσανάλογα δαπανηρή προσθήκη στο κοινό αντικείμενο και, εφόσον έγιναν χωρίς την συναίνεσή του, δεν τον βαρύνουν (βλ. ΑΠ 239/2002 Ελλ.Δνη 44, ΑΠ 976/1995 ΝοΒ 45.1115). Δυσανάλογα δαπανηρή προσθήκη είναι η ποσοτική μεταβολή, ήτοι κάθε επαύξηση με προσθήκη, σύμφωνα με την φύση και τον προορισμό του κοινού αντικειμένου, της οποίας όμως το κόστος είναι δυσανάλογο, σε σχέση με την αξία εκείνου. Το δυσανάλογο της προσθήκης, η οποία πάντως δεν πρέπει να μεταβάλει την μορφή, την φύση και τον οικονομικό προορισμό του κοινού αντικειμένου, κρίνεται σε συσχετισμό με την αξία του (βλ. ΑΠ 976/1995 ό.π.)...» (ΕφΠατρών 247/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 659, ΝΟΜΟΣ) (ορ. Γιάννη Κ. Κωστόπουλου, «Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΤΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΣΤΑ ΚΟΙΝΑ ΒΑΡΗ ΤΗΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ - ΤΡΟΠΟΣ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗΣ ΤΟΥΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΑΤΑΒΑΛΛΟΝΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», ΕπΔικΠολ 1999, σελ. 1 επ.)

**ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΚΠΟΙΗΣΗΣ Ή ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΤΗΣ**

**ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ** «...Ως συνιδιοκτήτες, νομιμοποιούμενοι ενεργητικώς και παθητικώς, σύμφωνα με τα άρθ. 17 αριθ. 2, 647 § 2 και 648 έως 657 ΚΠολΔ, κατά την ειδική διαδικασία των διαφορών από τη σχέση της οροφοκτησίας, νοούνται οι ιδιοκτήτες των χωριστών ιδιοκτησιών κατά το χρόνο γενέσεως της υποχρέωσης συνεισφοράς, ανάλογα δε με τις περιστάσεις η υποχρέωση γεννάται είτε πριν από τη διενέργεια της σχετικής δαπάνης, όπως όταν υφίσταται υποχρέωση ολικής ή μερικής προκαταβολής με βάση συμφωνία των μερών ή με βάση τον κανόνα του άρθ. 288 ΑΚ, είτε μετά από αυτή, οπότε η υποχρέωση καταβολής από αυτόν του αναλογούντος μέρους της δαπάνης ανακύπτει παραχρήμα (βλ. Ι. Σπυριδάκη ο.π. §§ 100, 101 σελ. 288 επ., Β. Τσούμα "Το δίκαιο της διαιρεμένης ιδιοκτησίας", εκδ. 1996, § 14/2 σελ. 149 επ.). Εκ τούτου παρέπεται, ότι η υποχρέωση του συνιδιοκτήτη για συνεισφορά στα κοινά βάρη σε κάθε περίπτωση είναι γεννημένη από τη διενέργειά της, σε περίπτωση δε που ο συνιδιοκτήτης εκποιήσει τη χωριστή ιδιοκτησία του μετά την πραγματοποίηση τέτοιων δαπανών, δεν επέρχεται μεταβίβαση και της υποχρέωσης του παλαιού συνιδιοκτήτη για συνεισφορά στον ειδικό διάδοχο του, αλλά, ανεξάρτητα από την τυχόν γενόμενη συμβατική ρύθμιση του θέματος τούτου μεταξύ του παλαιού και νέου κυρίου, απέναντι στην ένωση των συνιδιοκτητών της οικοδομής εξακολουθεί να παραμένει υπόχρεος ο παλαιός συνιδιοκτήτης, ο οποίος και νομιμοποιείται παθητικά για την άσκηση εναντίον του αγωγής προς καταβολή του ποσοστού συμμετοχής της εκποιηθείσας χωριστής ιδιοκτησίας του στις δαπάνες κοινοχρήστων της οικοδομής κατά την ειδική διαδικασία των διαφορών μεταξύ των ιδιοκτητών και διαχειριστών ιδιοκτησίας κατ' ορόφους. Εξάλλου, σε περίπτωση εκμισθώσεως χωριστής ιδιοκτησίας οικοδομής, που διέπεται από τις διατάξεις των άρθ. 1002, 117 και του ν. 3741/1929, ο μισθωτής και αν ακόμη με τη μισθωτική σύμβαση αποδέχθηκε τον κανονισμό τον οποίο παραβιάζει, δεν μπορεί να εναχθεί, κατά την ειδική διαδικασία των άρθ. 648 έως 657 ΚΠολΔ, από τους λοιπούς (μη εκμισθωτές) συνιδιοκτήτες των άλλων χωριστών ιδιοκτησιών ή από το διαχειριστή της ίδιας οικοδομής με αίτημα την καταβολή των αναλογουσών στη μίσθια χωριστή ιδιοκτησία κοινοχρήστων δαπανών. Τούτο δε, όχι μόνο διότι σύμφωνα με τη διατάξεις των άρθ. 17 αριθ. 2 και 647 § 2 του ΚΠολΔ κατά την ειδική διαδικασία των άρθ. 648 έως 657 του ίδιου Κώδικα, δικάζονται μόνο οι διαφορές από τη σχέση της οροφοκτησίας μεταξύ των ιδιοκτητών και διαχειριστών ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, αλλά και διότι σε περίπτωση εκμισθώσεως χωριστής ιδιοκτησίας, έναντι των συνιδιοκτητών την υποχρέωση συνεισφοράς στις κοινές δαπάνες φέρει ο συνιδιοκτήτης - εκμισθωτής της ιδιοκτησίας αυτής, κατά του οποίου και μόνο δικαιούνται να στραφούν οι λοιποί συνιδιοκτήτες ή ο διαχειριστής της οικοδομής και να ζητήσουν την καταβολή των αναλογουσών στην χωριστή ιδιοκτησία του κοινοχρήστων δαπανών (πρβλ. ΑΠ 819/2000 ΕΛΔ 41.1653, ΕΑ 8964/2000 ΕΛΔ 42.482, ΕΑ 1713/1996 ΕΛΔ 38.152, Ι. Σπυριδάκη ο.π. § 101.5 σελ. 301, Β. Τσούμα ό.π. § 18 σελ. 187 επ.)...» (ΕφΑθ 2289/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 229, ΝΟΜΟΣ)

**ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗΣ - ΨΙΛΟΣ ΚΥΡΙΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ** «...η καταβολή των κοινοχρήστων δαπανών, των συνιστωσών λειτουργικές δαπάνες καταναλώσεως είναι υποχρέωση παρακολουθηματική της απολαύσεως (ή της δυνατότητας απολαύσεως) του πράγματος. Παρέπεται δε, ότι όταν η ψιλή κυριότης έχει διαχωρισθεί από την επικαρπία, τοιαύτη υποχρέωση δεν υπέχει ο ψιλός κύριος, αλλά ο έχων την απόλαυση (ή την δυνατότητα απολαύσεως) του πράγματος επικαρπωτής. Ο τελευταίος εμπίπτει στην έννοια του ιδιοκτήτη (ή του συνιδιοκτήτη) που αναφέρεται στις διατάξεις των άρθρων 17 παρ. 2 ΚΠολΔ και του ν. 3741/1929 και νομιμοποιείται να ενάγει και να ενάγεται στις κατά το άρθρο 17 παρ. 2 ΚΠολΔ διαφορές. Σημειώνεται δε, ότι κατά την άσκηση των εκ του Ν. 3741/29 αξιώσεων δεν υφίσταται μεταξύ επικαρπωτή και ψιλού δεσμός αναγκαστικής ομοδικίας και συνεπώς για τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή δεν υπάρχει υποχρέωση να ενάγουν (ή να ενάγονται) από κοινού (Ολ.ΑΠ 8/2002 Δνη 43.683,

Κατράς «Κώδικας Μισθώσεων και Οροφокτησίας» έκδ. 97)... ΕφΠατρών 856/2003 ΑχΝομ 2004, τ. 20, σελ. 593, ΝΟΜΟΣ, ΜΠΘεσ 732/2007, ΝΟΜΟΣ) **ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ** «...δεν είναι ασυνήθης η περίπτωση, κατά την οποία η συμμετοχή και η κατανομή μεταξύ των συνιδιοκτητών της οικοδομής των κοινών δαπανών της οικοδομής, και όχι μόνο της δαπάνης θερμάνσεως, όπως συμβαίνει τακτικά στην πράξη, γίνεται με βάση πίνακα, τον οποίο καταρτίζει πρόσωπο με ειδικές τεχνικές γνώσεις (μηχανικός). Ο πίνακας αυτός είναι δεσμευτικός, εφόσον εγκριθεί από τους συνιδιοκτήτες και η περί εγκρίσεως δήλωση τους υποβληθεί σε συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφεί, το γράμμα όμως του νόμου πληρούται και με την ενσωμάτωση του πίνακα αυτού στην οικεία πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και τον κανονισμό ή τις τυχόν επιγενόμενες τροποποιήσεις αυτών πριν από την υπογραφή τους, αποτελώντας με κάθε μια από τις πράξεις αυτές ενιαίο σύνολο (βλ. ΑΠ 155/1990 ΕΕΝ 1990.668, ΑΠ 702/1987 ΕΔΠολ 1989.97, ΑΠ 330/1985 ΝοΒ 34.73, ΕΑ 1865/1998 ΕΔΠολ 1999.133, Ι. Σπυριδάκη ό.π. § 103.3.3 σελ. 299 επ.)...» (ΕφΑθ 2289/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 229, ΝΟΜΟΣ). «...Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 4 παρ. 1, 5 εδ. β και 13 παρ. 1 του ν. 3741/1929, ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού κώδικα, κατά το άρθρο 54 Εισ.Ν αυτού, προκύπτει ότι με την πράξη συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και τον κανονισμό που καταρτίζονται συμβολαιογραφικώς και μεταγράφονται ή με ιδιαίτερη κοινή συμφωνία όλων των ιδιοκτητών που επίσης θα περιβληθεί στον συμβολαιογραφικό τύπο και θα μεταγραφεί, μπορεί να κανονισθεί η συμμετοχή καθενός ιδιοκτήτη στα κοινά βάρη. Αν ο κανονισμός της πολυκατοικίας προβλέπει ότι η κατανομή των κοινών βαρών θα γίνει στο μέλλον με πίνακα που θα συντάξει ειδικός επιστήμονας, για να είναι δεσμευτικός ο πίνακας αυτός θα πρέπει, όταν συνταχθεί, να εγκριθεί με συμπληρωματική δήλωση όλων των συνιδιοκτητών που πρέπει να περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί (ΑΠ 1504/1985, ΕΔΠ 1986 σελ. 27, ΕΑ 3072/1991 ΕΛΔ 1993-1651, ΕΑ 2566/1986 ΕΔΠ 1986-130). Αν όμως ο κανονισμός προβλέπει ότι η κατανομή των δαπανών θα γίνει στο μέλλον από τρίτον, με βάση όμως ορισμένο συγκεκριμένο κριτήριο, ο πίνακας δεσμεύει τους ιδιοκτήτες χωρίς να χρειάζεται ομόφωνη συμφωνία όλων που να περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί. Αρκεί στην περίπτωση αυτή να καθορίζονται στον κανονισμό κατά συγκεκριμένο τρόπο τα κριτήρια με βάση τα οποία ανευρίσκεται με απλή αριθμητική πράξη η ποσοστιαία επιβάρυνση κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας, η οποία και αναγράφεται στο σχετικό πίνακα (ΑΠ 330/1985 ΝοΒ 34.73)...» (ΕφΑθ 3971/2003 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 27, ΝΟΜΟΣ) «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 5 εδαφ. β και 13 του ν. 3741/1929 που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ (άρθρο 54 Εισ.ΝΑΚ), προκύπτει ότι οι συνιδιοκτήτες πολυώροφης οικοδομής, μπορούν, με ιδιαίτερη κοινή συμφωνία όλων, που πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί, να κανονίσουν τη συμμετοχή καθενός στα κοινά βάρη της πολυκατοικίας, όπως είναι η δαπάνη της κεντρικής θέρμανσης, της συντήρησης και επισκευής των αδιαίρετων (και κοινόχρηστων) μερών του ακινήτου και γενικά, κάθε δαπάνης που αποσκοπεί στην καλή λειτουργία της πολυκατοικίας, προς το κοινό συμφέρον των συνιδιοκτητών. Η κατανομή εξάλλου των δαπανών αυτών, μπορεί να γίνει και με την πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας, νόμιμα μεταγεγραμμένης, που γίνεται από τον ή τους ιδιοκτήτες του οικοπέδου, επί του οποίου η οικοδομή, με βάση προσαρτώμενο σ' αυτήν πίνακα, που έχει συνταχθεί από ειδικό επιστήμονα και στην οποία προσχωρούν με το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο αγοράς διαμερίσματος, οι μετέπειτα ιδιοκτήτες διαμερισμάτων ή ορόφων. Η κατ' αυτόν τον τρόπο γενόμενη κατανομή των κοινοχρήστων δαπανών είναι νόμιμη και υποχρεωτική για τους συνιδιοκτήτες (ΑΠ 1504/1985 ΕΔΠ 1986.27, ΕφΑθ 9469/2001 ΕΛΔ 43.1081, ΕφΑθ 5239/1996 ΕΛΔ 1997/663, 3072/1991 ΕΛΔ 1993.1651) ... αμφισβητεί (η ενάγουσα) μόνον το ποσοστό συμμετοχής της στις δαπάνες της κεντρικής θέρμανσης και συνακόλουθα το ποσό που οφείλεται γι' αυτές,

ισχυριζόμενη με τον πρώτο λόγο της εφέσεως της, ότι ο πίνακας συμμετοχής κάθε συνιδιοκτήτη στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης της πολυκατοικίας δεν φέρει υπογραφή και σφραγίδα του επιβλέποντος μηχανικού της οικοδομής και του θερμομηχανικού, όπως προβλέπει η προαναφερθείσα και ρυθμίζουσα τις σχέσεις των συνιδιοκτητών συστατική πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας. Η έλλειψη όμως των στοιχείων αυτών, που οφείλονται στην απώλεια του πρωτότυπου, δεν καταλύει το γεγονός ότι ο πίνακας αυτός, σύμφωνα με τον οποίο η ιδιοκτησία της εναγομένης συμμετέχει στις δαπάνες κεντρικής θέρμανσης κατά ποσοστό 14/595, έχει συνταχθεί από τον επιβλέποντα μηχανικό με την υπογραφή του θερμομηχανικού, σύμφωνα με τους όρους και το κριτήριο που συμφώνησαν οι συνιδιοκτήτες κατά το χρόνο συστάσεως της οριζόντιας ιδιοκτησίας και την κατάρτιση του κανονισμού, δηλαδή κατ' αναλογία της επιφάνειας των χρησιμοποιούμενων προς θέρμανση κάθε ιδιοκτησίας θερμαντικών σωμάτων...» (ΕφΑθ 5912/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 87, ΝΟΜΟΣ). **ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΩΓΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ** «...για να είναι ορισμένη, κατ' άρθρ. 216 ΚΠολΔ, η αγωγή του διαχειριστή πολυκατοικίας, υπαγόμενης στο καθεστώς του ν. 3741/1929, κατά συνιδιοκτήτη αυτής, προς καταβολή των κοινών δαπανών, που βαρύνουν τη χωριστή ιδιοκτησία του, πρέπει να μνημονεύονται σε αυτή: **1)** η πράξη συστάσεως της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο κανονισμός των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών της οικοδομής, οι τυχόν γενόμενες τροποποιήσεις αυτών και η μεταγραφή όλων των αναφερόμενων πράξεων, **2)** ότι ο ενάγων είναι διαχειριστής της οικοδομής κατόπιν νόμιμης εκλογής ή διορισμού του κατά τις οικείες διατάξεις του κανονισμού (βλ. ΑΠ 989/2002 ΕΛΔ 44.1347, ΑΠ 853/2001 ΕΛΔ 43.759, ΑΠ 693/2001 ΕΛΔ 43.759, ΑΠ 1489/1999 ΕΛΔ 41.127, ΑΠ 668/1999 ΕΛΔ 41.123, ΕΑ 1304/2002 ΕΔΠολ 2002.323), **3)** ο τίτλος κτήσης της κυριότητας του εναγομένου επί της χωριστής ιδιοκτησίας του στην οικοδομή (βλ. ΑΠ 1489/1999 ό.π., ΑΠ 406/1996 ΕΛΔ 38.52, ΑΠ 924/1992 ΕΛΔ 35.1349, ΕΑ 3171/1998 ΕΛΔ 39.1395, ΕΑ 1713/1996 ΕΔΠολ 1997.225), **4)** οι γενόμενες κοινές δαπάνες κατ' είδος και ποσό μηνιαίως κατά κατηγορίες και **5)** το ποσοστό συμμετοχής της ιδιοκτησίας του εναγομένου σε κάθε κατηγορία των δαπανών αυτών και τα ποσά που αναλογούν κατά μήνα από τις δαπάνες αυτές στην ιδιοκτησία του, έτσι ώστε να προκύπτει το συνολικό ποσό του αιτήματος (βλ. ΑΠ 1489/1999 ό.π., ΑΠ 646/1980 ΕΔΠολ 1981.1091, ΕΑ 2667/1997 ΕΔΠολ 1998.137, ΕφΠειρ 406/1997 ΕΔΠολ 1997.218, ΕΑ 7218/1996 ΕΔΠολ 1999.14, ΕΑ 17/1995 ΕΛΔνη 37.432)...» (ΕφΑθ 2289/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 229, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 791/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ (ΛΥΣΗ) ΟΡΟΦΟΚΤΗΣΙΑΣ**

«...Κατά τα άρθρα 14 του Ν 3741/1929, 1002 του ΑΚ και 1024/1971, οι οροφοκτησίες λύονται: **α)** **διά συμβάσεως μεταξύ όλων των οροφοκτητών**, συμβολαιογραφικώς γενομένης και υποβαλλομένης σε μεταγραφή και **β)** **διά μονομερούς εν ζωή δηλώσεως, συμβολαιογραφικής και μεταγεγραμμένης ή δια διατάξεως τελευταίας βουλήσεως του έχοντος και στις δύο περιπτώσεις για τον εαυτό του όλες τις οροφοκτησίες. Με δικαστική διανομή οι οροφοκτησίες δεν λύονται (άρθρο 2 παρ. 3 του Ν 3741/1929), παρά μόνο αν η οικοδομή καταστραφεί ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξία της ή αν, στην περίπτωση που η καταστροφή είναι μικρότερη από τα 3/4 της αξίας της οικοδομής κανείς από τους συνιδιοκτήτες δεν θέλει να οικοδομήσει σε κοινά μέρη (άρθρα 9 παρ. 1 και 4 του Ν. 3741/1929). Η έννοια της απαγόρευσης είναι ότι κανείς από τους αναγκαίους συγκύριους δεν μπορεί να ζητήσει μονομερώς, δηλαδή παρά τη θέληση των λοιπών, τη λύση της κοινωνίας με δικαστική διανομή. Αυτός που επιθυμεί να απαλλαγεί μονομερώς της οροφοκτησίας του μπορεί να μεταβιβάσει αυτή σε άλλον ή να την καταργήσει ή εγκαταλείψει...» (ΠΠΑθ 5893/2006 ΕφΑΔ 2008, σελ. 78, ΝΟΜΟΣ). «...κατά το άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 «εάν η οικοδομή καταστραφεί ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας της η δια του παρόντος θεσπιζόμενη**

αναγκαστική συνιδιοκτησία παύει». Από τη διάταξη αυτή, σε συνδυασμό και προς εκείνες των άρθρων 2 παρ. 3 και 13 του ιδίου νόμου, συνάγεται ότι **η καταστροφή της οικοδομής, η οποία, αν είναι ολική ή κατά τα 3/4 της αξίας της, επιφέρει την κατάργηση (λύση) της οριζόντιας ιδιοκτησίας, νοείται από αίτια ανεξάρτητα της βουλήσεως των συνιδιοκτητών (σεισμού, πυρκαγιάς, αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κτλ), είτε και με τη βούλησή τους, προκειμένου να ανεγείρουν επί του οικοπέδου της νέα οικοδομή και ότι σε κάθε περίπτωση δεν επέρχεται κατάργηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρά την πλήρη καταστροφή (κατεδάφιση) της οικοδομής, αν με τη συστατική πράξη είχε συμφωνηθεί ότι το καθεστώς αυτής θα διέπει και τη νέα οικοδομή που θα ανεγερθεί...»** (ΑΠ 138/1995 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 139) «...Κατά την αληθή έννοια της διατάξεως του άρθρου 9 παρ. 1 του παραπάνω νόμου η ολική ή κατά τα 3/4 καταστροφή της οικοδομής δεν επιφέρει και μάλιστα αυτοδικαίως κατάργηση της νομικής κατάστασης της οροφοκτησίας και μεταβολή της συγκυριότητας του κοινού δικαίου, η οποία άλλωστε δεν μπορεί να επέλθει χωρίς μεταγραφή σχετικής περί τούτου συμβολαιογραφικής πράξης όλων των συνιδιοκτητών ή σχετικής δικαστικής αποφάσεως, με την οποία να αναγνωρίζεται η για τους λόγους αυτούς μεταβολή της οροφοκτησίας σε συνιδιοκτησία του κοινού δικαίου. Έτσι η ολική ή κατά τα 3/4 καταστροφή της οικοδομής αποτελεί λόγο, για τον οποίο ο νόμος επιτρέπει την κατάργηση της οροφοκτησίας και τη λύση της κοινωνίας (βλ. Κωνσταντόπουλου «Η οροφοκτησία εν Ελλάδι» σελ. 471-472) **σε περίπτωση συνδρομής τέτοιου λόγου καθένας από τους συνιδιοκτήτες δικαιούται να ζητήσει να αναγνωρισθεί δικαστικώς (αν οι λοιποί αρνούνται), ότι καταργήθηκε η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και ότι η νομική κατάσταση του ακινήτου μεταβλήθηκε σε συγκυριότητα του κοινού δικαίου ή να ζητήσει τη διανομή τούτου** (βλ. Κωνσταντόπουλου ό.π. σελ. 473) (ΜΠΚω 335/1999 ΑρχΝομ 2000, τ. ΝΑ, σελ. 380, ΝΟΜΟΣ) «...Για την εφαρμογή της διατάξεως αυτής απαιτείται να είναι κατασκευασμένη η οικοδομή και να καταστραφεί ολικά, κατά το μεγαλύτερο μέρος. Κατά συνέπεια δεν έχει εφαρμογή η διάταξη αυτή στην περίπτωση που καθίσταται ολικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος ανέφικτη η ανέγερση απλώς μελετώμενης προς κατασκευήν οικοδομής που αφορά την αναγκαστική συνιδιοκτησία. Ειδικότερα η διάταξη αυτή δεν έχει εφαρμογή στην περίπτωση που η μελετώμενη προς κατασκευήν δεν μπορεί να κατασκευασθεί για το λόγο ότι με τη σύναψη του εγολαβικού και τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα παλαιά κτίρια που επρόκειτο να κατεδαφιστούν για να κατασκευασθεί αυτή, χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα με προεδρικό διάταγμα και επιτράπηκε η κατασκευή προσθήκης ενός μόνον επάνω σε αυτά ... Πρέπει να σημειωθεί εδώ ότι επί οικοδομής που δεν είναι κατασκευασμένη, δηλαδή επί κατασκευαζομένων ή μελετημένων να κατασκευαστούν ορόφων ή διαμερισμάτων, η πράξη σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας, και μετά τη μεταγραφή της, τελεί ως προς την απόκτηση της αποκλειστικής κυριότητας επί κάθε ορόφου ή διαμερίσματος υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής αυτών (Μπαλή: ΕμπρΔ παρ. 126, 62 αρ. 2, 189, Μιχ. Καλλιμόπουλος, ΕρμΑΚ άρθρο 1002 αρ. 7, 71). Άρα η αποκλειστική κυριότητα αποκτάται με την ολοκλήρωση της κατασκευής κάθε ορόφου ή διαμερίσματος, οπότε υπάρχει το πράγμα ως αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας. Ο υπό την ως άνω αίρεση δικαιούχος όσο εκκρεμεί η αίρεση αυτή έχει το λεγόμενο δικαίωμα προσδοκίας, αναμονής ή ελπίδας, που αποτελεί στοιχείο της ενεστώσας περιουσίας του (Καλλιμόπουλος ό.π. αρ. 71 με παραπομπές στη θεωρία. Αντίθετα η μερίδα (ή μερίδες) συγκυριότητας επί του εδάφους αποκτάται, κατά πάσα περίπτωση, συγχρόνως με την μεταγραφή της ιδρυτικής σύμβασης, διότι υπάρχει κατά το χρόνο αυτό το έδαφος ως πράγμα που αποτελεί αντικείμενο αναγκαίας συγκυριότητας (Καλλιμόπουλος ό.π. αρ. 69). Υπάρχουν λοιπόν νομικοί κανόνες που λύνουν το προαναφερόμενο ζήτημα (όπως οι διατάξεις που αναφέρονται στην αναβλητική αίρεση 201 και 204 ΑΚ και άλλες που αναφέρονται στη σύσταση και κατάργηση της οροφοκτησίας με κοινή απόφαση όλων των συνιδιοκτητών) ώστε να μην καθίσταται αναγκαία η ανάλογη εφαρμογή της

ως άνω διατάξεως του άρθρου 9 αρ. 1 του ν. 3741/1929...)» (ΕφΑθ 8227/1991 ΕλλΔνη 1991, τ. 32, σελ. 1057). «...σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης όλου του ακινήτου, καταργείται η σχέση της χωριστής (οριζόντιας ή κάθετης) ιδιοκτησίας, ενώ είναι αυτονόητο ότι η απαλλοτρίωση ορισμένων μόνο ιδιοκτησιών δεν επιφέρει κατάργηση της σχέσεως (Π. Ζέπος: Περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, σελ. 134, Π. Κωνσταντόπουλος: Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, σελ. 491, Α. Μπουρνιάς: Η οριζόντια ιδιοκτησία ως ισχύει νυν εν Ελλάδι, σελ. 94, Α. Πατσουράκος: Η οριζόντια ιδιοκτησία, σελ. 71, Φ. Τσετσέκος: σελ. 231, Χρ. Κανέλλος: Η οροφοκτησία, σελ. 124, Ι. Σπυριδάκης ό.π σελ. 364, Κ. Βασιλείου: Κάθετη συνιδιοκτησία, σελ. 149)...» (Γιάννη Κ. Κωστόπουλου, «Η απαλλοτρίωση για ρυμοτομία ως λόγος λήξης της κάθετης ιδιοκτησίας», ΕπΔικΠολ 2001, σελ. 193 επ.).

#### **34. ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ**

Σύμφωνα με την παρ. 32 του άρθρου 2 του ν. 1577/1985, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει (ν. 3775/2009), «...Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μια τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων...». Επί πλέον, σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 2 του ίδιου νόμου, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, «...Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης. Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης και κατανέμονται αναλογικά ανά όροφο. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο των 1,80 μ. Κατ' εξαίρεση για τις τουριστικές εγκαταστάσεις οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους. Στην περίπτωση αυτή, δεν ισχύει ο περιορισμός της αναλογικής κατανομής ανά όροφο. Τα παραπάνω ισχύουν και επί προσθήκης σε υφιστάμενο κτίριο...». «...όπως ισχύει στις συναλλαγές, αγοραία τιμή πωλήσεως ημιυπαίθριου χώρου δεν υφίσταται. Είναι όμως βέβαιο ότι η ύπαρξη των εν λόγω χώρων σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό στοιχείο για τον υπολογισμό της αξίας του, σε καμία όμως περίπτωση δεν μπορούν αυτοί να τιμολογηθούν αυτοτελώς...» (ΕφΘεσ 2946/2006, Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 390). «...για τον υπολογισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου κατά τον άνω κρίσιμο χρόνο φορολογίας και δεν ασκούν έννομη επιρροή μεταγενέστερα του άνω κρίσιμου χρόνου γεγονότα που αφορούν την τυχόν μεταβολή της πραγματικής καταστάσεως του ακινήτου. Εάν, συνεπώς, κατά τον άνω χρόνο υφίστανται κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι, αυτοί θα υποβληθούν στη φορολογία μεταβιβάσεως ακινήτων. Και ναι μεν οι άνω κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι δεν αναγράφονται στα μεταβιβαστικά συμβόλαια, αφού μία τοιαύτη αναγραφή θα συνεπαγόταν ακυρότητα του μεταβιβαστικού συμβολαίου και άρνηση των συμβολαιογράφων, των δικηγόρων και των υποθηκοφυλάκων να συμπράξουν στη σύνταξη ενός τέτοιου συμβολαίου, πλην όμως εκ τούτου ουδόλως παρέπεται ότι δεν θα επιβληθεί ο κατά νόμο φόρος μεταβιβάσεως, αφού αυτός επιβάλλεται επί της άνω αγοραίας αξίας των ακινήτων, στην διαμόρφωση δε της αγοραίας αυτής αξίας συμβάλλει και η ύπαρξη του κλειστού ημιυπαίθριου αυτού χώρου...» (ΓνμΝΣΚ (ολ) 622/2004 ΑρχΝομ 2005 ΝΣΤ, σελ. 376, ΝΟΜΟΣ) «...Με τα άρθρα 40 και 41 του Ν. 3775/2009 τροποποιούνται διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ - Ν. 1557/1985) που αφορούν ημιυπαίθριους ή κλειστούς χώρους κτιρίων (όπως χώρους σταθμεύσεως ή αποθήκες) και ρυθμίζονται θέματα αλλαγής της χρήσεως των χώρων αυτών. Ειδικότερα με την παραγρ. 2 του άρθρου 40 ορίζεται ότι ημιυπαίθριοι χώροι βάσει οικοδομικής αδείας



που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση μετατροπής τους σε κλειστούς χώρους επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου, υπό τις οριζόμενες στην ίδια παράγραφο προϋποθέσεις (υποβολή φακέλου περιέχοντος αίτηση, υπεύθυνη δήλωση ορισμένου περιεχομένου και παράβολο, εντός ορισμένων προθεσμιών, και καταβολή εισφοράς). Με την παραγρ. 5 δε του άρθρου 41, ορίζεται ότι, υπό ανάλογες προϋποθέσεις, υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτιρίου (όπως χώροι σταθμεύσεως, αποθήκες κ.λ.π.), βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση αλλαγής χρήσεως επιτρέπεται και αυτοί να διατηρήσουν τη νέα τους χρήση. Εξάλλου, με το άρθρο 17 του Ν. 1337/1983 προβλέπονται σωρευτικώς κυρώσεις για τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές που ανεγείρονται μετά την 31-1-1983, όπως πρόστιμα, κατεδάφιση κ.ά. Ειδικότερα, στην παράγραφο 10, ορίζεται ως κύρωση η επί ποινή ακυρότητας απαγόρευση της μεταβιβάσεως του αυθαιρέτου ή της συστάσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτού ή του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευασθεί. Με το πρώτο εδάφιο της παραγρ. 4 του άρθρου 22 του μεταγενέστερου Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) η αλλαγή της χρήσεως κτιρίου ή μέρους αυτού χωρίς άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας χαρακτηρίζεται ως αυθαίρετη. Όμως ο νόμος διαφοροποιείται όσον αφορά τις κυρώσεις για την εν λόγω μορφή αυθαιρέτου. Διότι στα επόμενα εδάφια της ως άνω παραγράφου 4 ορίζει ότι στην περίπτωση αυτή, δηλαδή της αλλαγής χρήσεως, εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983 μόνον όμως ως προς την επιβολή προστίμου, ή αν για την αλλαγή της χρήσεως έχουν εκτελεσθεί δομικές κατασκευές, μόνον ως προς την επιβολή προστίμου και την κατεδάφισή τους. Επομένως, σε καμία περίπτωση αλλαγής χρήσεως και μάλιστα είτε η αλλαγή αυτή συνοδεύεται από δομικές κατασκευές είτε όχι, δεν προβλέπεται από το νόμο ως κύρωση η απαγόρευση της μεταβιβάσεως του ακινήτου και μάλιστα με τη συνέπεια της ακυρότητας. Κατ' ακολουθίαν τόσο υπό το προ του Ν. 3775/2009, όσο (κατά μείζονα λόγο) υπό το νέο καθεστώς του εν λόγω νόμου, ο οποίος αναφέρεται αποκλειστικώς σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσεως κτιριακών χώρων, επιτρέποντας υπό προϋποθέσεις τη νέα τους χρήση, και δεν μεταβάλλει τα όσα προελέχθησαν σχετικά με την εξαίρεση όλων των περιπτώσεων αλλαγής χρήσεως από την κύρωση της απαγορεύσεως της μεταβιβάσεως, επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου που άλλαξαν χρήση των κτιριακών χώρων τους και διατηρούν τη νέα χρήση κατά τη μεταβίβαση τους...» (ΓνμΕισΑΠ 10/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1304, ΝΟΜΟΣ). **Σημείωση:** Με το π.δ της 29.10.2009 **ανεστάλη για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών** η ισχύς των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 40 τμήματα Α), Β), Γ) και Δ) και της παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009. Η αναστολή αφορά και στη διαδικασία των εκκρεμών αιτήσεων τακτοποίησης σε όποιο στάδιο και αν βρίσκονται. (ορ. **Τάσου Α. Αθανασόπουλου, Καθηγητού Εθνικής Σχολής Δικαστών, «Ο νέος νόμος “Για τακτοποίηση αυθαιρέτων” και ο ... αέρας τους (Ν. 3775/21.7.09 – ΕΚ 122 Α/21.7.09», ΠειρΝομολογία, 2009, τ. 31, σελ. 273 επ.).**

### **35. ΠΥΛΩΤΗ (PILOTIS) – ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

«...Δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτητών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 Α.Κ). Εξάλλου, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 Α.Κ και 1 του Ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα “superficies solo cedit”, που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α' του Α.Κ., οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου που δεν ορίστηκε ή

δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου. Περαιτέρω, τα άρθρα 22 παρ. 9 και 32 παρ. 4 του ΝΔ 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», όπως αντικαταστάθηκαν από τις παραγράφους 22 και 33 του άρθρου 1 του Ν.Δ. 205/1974, προέβλεψαν για πρώτη φορά την κατασκευή της οικοδομής επί υποστηλωμάτων για τη δημιουργία στο ισόγειο ανοικτού στεγασμένο χώρου, που αφήνεται εξολοκλήρου κενός και χρησιμεύει για τη στάθμευση αυτοκινήτων. Ο κενός αυτός χώρος του ισόγειου, που ονομάστηκε πυλωτή και αναφέρεται σε μεταγενέστερα νομοθετήματα ως "PILOTIS" (άρθρ. 1 παρ. 5 γ' Ν. 960/1979, όπως αντικ. με Ν. 1221/1981, 7 παρ. 1 περιπτ. Αι' και 9 παρ. 10 ΓΟΚ/1985), είναι εξ ορισμού ανοικτός και συνεπώς ισχύουν γι' αυτόν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή η συμφωνία των οροφοκτητών να συστήσουν, σε τμήματα της πυλωτής που θα παραμείνουν ανοικτά, αυτοτελείς (διαιρεμένες) ιδιοκτησίες, θα είναι άκυρη, ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθρ. 174 Α.Κ.) και συνακόλουθα τα τμήματα αυτά είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα. **Αν, όμως, προβλέπεται στην άνω συμφωνία ότι στα πιο πάνω τμήματα της πυλωτής θα κατασκευαστούν κλειστοί χώροι, δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευαστούν, παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης και είναι πάντως αντίθετη προς τις ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ/1973 – που ορίζουν ότι ο χώρος της πυλωτής αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός – αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνο διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφοκτητών συμφωνίας (Ολομ. ΑΠ 583/1983).** Σημειώνεται, τέλος ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφοκτησία, δεν είναι αντίθετη, αλλ' επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των Ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α' και β' του Ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του Ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα διαιρεμένης ιδιοκτησίας κάθε θέση σταθμεύσεως αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους που δεν έχουν σχέση με το κτίριο. **Με τις διατάξεις αυτές, δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων που δεν είναι περικλειστοί, αλλ' απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων.** Ειδικά όμως για την πυλωτή, το τελευταίο εδάφιο γ' της παρ. 5 του άνω άρθρου ορίζει ότι οι δημιουργούμενες στην πυλωτή θέσεις σταθμεύσεως δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας. Οι παραπάνω ρυθμίσεις και ιδίως αυτές των εδαφίων α' και β', καθώς και εκείνη του εδαφίου γ', θα ήταν ασφαλώς περιττές, αν ήταν δυνατό, με βάση τις ισχύουσες μέχρι τότε διατάξεις, να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επί ανοικτών χώρων του κοινού ακινήτου για να χρησιμοποιηθούν ως θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Ενόψει αυτών γίνεται φανερό, κατά τη γνώμη που επικράτησε στην ολομέλεια, ότι ο χώρος της πυλωτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν ήταν δυνατό ούτε πριν από τους Ν. 960/1979 και 1221/1981, να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και συνεπώς οι χώροι της πυλωτής ανήκαν και τότε στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων μπορούσε μόνο να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των

συνιδιοκτητών, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής (άρθρο 4 παρ. 1 και 13 Ν. 3741/1929)...» (ΑΠ (ολ) 23/2000, ΝοΒ 2001, τ. 49, σελ. 604).«...σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 960/1979 περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων διά την εξυπηρέτησιν των κτιρίων, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981, **για την ανέγερση κάθε κτιρίου επιβάλλεται η εκπλήρωση των υποχρεώσεων για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.** Κατά δε την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου, οι υποχρεώσεις του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων μπορεί να εκπληρώνονται ολικά ή μερικά **α)** Με τη δημιουργία, σε στεγασμένους ή μη χώρους, των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, στο ίδιο γήπεδο στο οποίο υπάρχει το κτίσμα, **β)** **βα.** Με την κτήση κατά κυριότητα σε στεγασμένους χώρους που δημιουργούνται μετά την 1.1.1981 των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που αποτελούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες σε άλλο ακίνητο και **ββ.** με τη διαμόρφωση σε υπαίθριους χώρους των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων σε άλλο ιδιόκτητο γήπεδο. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κύριος των χώρων στάθμευσης πρέπει να συντάσσει ενώπιον συμβολαιογράφου δήλωση, που μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών, ότι οι θέσεις αυτές δημιουργούνται κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, για την εξυπηρέτηση του συγκεκριμένου κτιρίου ή διαιρεμένων ιδιοκτησιών αυτού. Στη συνέχεια ορίζεται ότι επιτρέπεται η χρήση μη στεγασμένων χώρων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 3 του παρόντος άρθρου, καθώς και η αυτοτελής μεταβίβαση στεγασμένων χώρων, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1 παρ. 3 του ίδιου νόμου, **η εκπλήρωση των υποχρεώσεων της ως άνω παρ. 2 αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας οικοδομής.** Χώροι στάθμευσης που δημιουργήθηκαν κατά την ως άνω παράγραφο δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την έκδοση άδειας οικοδομής και ετέρου πλην του εξυπηρετουμένου κτιρίου, εκτός αν, προκειμένου για μη στεγασμένους χώρους, εξασφαλισθεί η αντικατάσταση των χώρων αυτών με εφαρμογή των περιπτώσεων α και β της ως άνω παραγράφου 2. Με την παράγραφο 5 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι, εάν αρχικά ή μεταγενέστερα το κτίριο στο οποίο βρίσκονται οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή, όπως και στην περίπτωση της δημιουργίας χώρων στάθμευσης με κτήση κατά κυριότητα σε στεγασμένους χώρους που αποτελούν διαιρεμένες ιδιοκτησίες σε άλλο ακίνητο (περίπτωση ββ της παρ. 2 του παρόντος άρθρου) επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση της κυριότητας των επί των χώρων στάθμευσης διαιρεμένων ιδιοκτησιών προς οιονδήποτε, τηρουμένων των διατάξεων της παραγράφου 3 του παρόντος. Τέλος, με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 1 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι **οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στον ελεύθερο ισόγειο χώρο του κτιρίου όταν αυτό κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων (pilotis), κατά τις ισχύουσες διατάξεις, δεν μπορούν να αποτελέσουν διαιρεμένες ιδιοκτησίες** (ολ.ΑΠ 23/2000). Από το συνδυασμό όλων των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι οι μη στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται στον ταυτιζόμενο με την αυλή ακάλυπτο χώρο της σύγχρονης οικοδομής, που προβλέπεται από τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και αποσκοπεί προεχόντως στην προστασία του περιβάλλοντος, ανήκουν κατά κυριότητα στους κυρίους ή τους συγκυρίους του εξυπηρετουμένου κτιρίου. Ο αναγκαίος ακάλυπτος χώρος της οικοδομής δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένες ιδιοκτησίες, που να ανήκουν δηλαδή σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτήτες είτε τρίτοι, αλλά παραμένει 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 παρεπόμενως αναγκαστική συγκυριότητα των οροφοκτητών κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε

κοινή από όλους τους οροφокτήτες χρήση (βλ. ολ.ΑΠ 5/1991 ό.π., ΕφΛαρ 321/94 Αρμ 1995.1157, ΕφΠατρ 88/92 ΝοΒ 40.1046). **Με συμφωνία βέβαια όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύρως, κατά τα άρθρα 5 και 23 του ν. 3741/1929, να παραχωρηθεί η χρήση των χώρων αυτών αποκλειστικώς σε ένα ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος, αλλά μόνο της οικοδομής στην οποία υπάρχουν οι χώροι αυτοί.** Τότε ο περιορισμός της χρήσης τους από τους λοιπούς οροφокτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας, κατά το άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ. Επομένως, **η συμφωνία των οροφокτητών που έγινε με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβλήθηκε σε μεταγραφή, για μεταβίβαση μη στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, που βρίσκονται στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής, σε οροφокτήτες ή τρίτους, κατ' αποκλειστική τους ιδιοκτησία, ως αντικείμενη προς τις ανωτέρω αναγκαστικού δικαίου απαγορευτικές πολεοδομικές διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 2 και 3 του ν. 1960/1979 και άρθρ. 1 του ν. 1221/1981 είναι απολύτως άκυρη, σύμφωνα με το άρθρο 174 ΑΚ.** Η ακυρότητα δε αυτή μπορεί να προταθεί, ως απόλυτη, από **καθένα που έχει έννομο συμφέρον, αλλά και από τον συμβληθέντα** (ολ.ΑΠ 5/1991 ό.π., ΑΠ 186/96 ΕλλΔνη 37.596, ΕφΑθ 2680/1998 ΕλλΔνη 39.921). Εξάλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2β του ν. 960/ 1979, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981, επιτρέπεται η αντικατάσταση του κατά την παρούσα περίπτωση εξασφαλισμένου χώρου σταθμεύσεως δι' εξασφάλισεως υπέρ του διά του χώρου τούτου εξυπηρετουμένου κτιρίου ετέρου χώρου υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις των περιπτώσεων α και β της παρούσας παραγράφου....» (ΕφΘεσ 2840/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 949, ΝΟΜΟΣ). «...κατά το άρθρο 7 παρ. 1 στοιχ. Β του ν. 1577/85 (ΓΟΚ/1985), που επακολούθησε, για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης του πραγματοποιείται στο οικόπεδο **δεν προσμετρώνται:** α)... β)... η) οι στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων, θ) ... ι) ο ελεύθερος ημιϋπαιθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποοτηλώματα (pilotis) εφόσον έχει 1) επιφάνεια τουλάχιστον ίση με το 50% της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο, 2) στάθμη δαπέδου 0,50 μ. πάνω ή κάτω (+ 0,50 μ.) από την οριστική στάθμη του περιβάλλοντος εδάφους σε κάθε σημείο του και 3) ελεύθερο ύψος τουλάχιστον το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης και έως 3.00 μ. ή και μεγαλύτερο. Στην περίπτωση αυτή δεν προσμετρώνται επίσης χώροι κλιμακοσταςίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο χώρο αυτόν, επιφάνειας έως το 5% της επιφάνειας που καλύπτει το κτίριο (και κατ' ελάχιστο όριο 30 τ.μ. για κάθε συγκρότημα κλιμακοσταςίου). Από τις πιο πάνω διατάξεις, με τις οποίες τροποποιείται και συμπληρώνεται η ρύθμιση του άρθρου 1 του ν. 1221/1981 συνάγεται: **α)** ο ελεύθερος ημιϋπαιθριος χώρος του ισόγειου (δηλ. η πιλοτή) μπορεί, εφόσον προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, να μην καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο του κτιρίου, αλλά το 50% τούτου τουλάχιστον, στο οποίο όμως δεν περιλαμβάνονται οι χώροι κλιμακοσταςίων, ανελκυστήρων και εισόδων που βρίσκονται στο ισόγειο, **β)** ότι το υπόλοιπο τμήμα του ισόγειου και έως το 50% τούτου μπορεί να είναι, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, πανταχόθεν περικλειστο, οπότε δεν περιλαμβάνεται στην πιλοτή, αφού δεν είναι ελεύθερος ημιϋπαιθριος χώρος, ούτε αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο, **γ)** ότι ο μεν χώρος της πιλοτής δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ο δε λοιπός περικλειστος χώρος του ισόγειου προσμετρείται, εκτός αν στεγάζονται σ' αυτόν χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, **δ)** ότι το περικλειστο μέρος του ισόγειου του κτιρίου, αφού δεν αποτελεί κοινόχρηστο και κοινόκτητο μέρος της οικοδομής, μπορεί να αποτελεί αυτοτελή διαιρεμένη ιδιοκτησία ή να ανήκει ως παρακολουθήμα σε κάποια οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής...» (ΑΠ 1343/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 446, ΝΟΜΟΣ). «...από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 και 5 εδάφιο τελευταίο του ν. 960/1979 "περί υποβολής υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτηση κτιρίων", όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 εδ. 3 του ν.

1221/1981, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 174, 1002, 1117 Α.Κ. και 1, 2 παρ.1, 5 και 13 του ν. 3741/1929, που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Α.Κ. με το άρθρο 54 του Εισ.ΝΑΚ, προκύπτει ότι εάν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της αφέσεως του ισογείου χώρου ακάλυπτου (πυλωτή), ο ακάλυπτος αυτός χώρος δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένες ιδιοκτησίες που να ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα ενός ή περισσοτέρων ιδιοκτητών, είτε αυτοί είναι οροφοκτές είτε τρίτοι, αλλά παραμένει κοινόχρηστος χώρος, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου των ιδιοκτητών κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου, που χρησιμεύει σε κοινή από όλους τους οροφοκτές χρήση (Ολ.ΑΠ 5/1991). με συμφωνία βέβαια όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύρως κατά τα πιο πάνω άρθρα 5 και 13 του ν. 3741/1929, να παραχωρηθεί η χρήση του χώρου της πυλωτής ή τμημάτων αυτού αποκλειστικώς σε ένα ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος, αλλά μόνο της οικοδομής στην οποία υπάρχει ο εν λόγω χώρος. **Η συμφωνία για τη χρήση της πυλωτής μπορεί να περιληφθεί και στην αρχική πράξη συστάσεως της οροφοκτησίας και δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή καταργηθεί, παρά μόνο με τη συναίνεση όλων των αρχικώς συμβληθέντων ή των μετέπειτα συνιδιοκτητών της οικοδομής αυτής και αφού η σχετική συμφωνία περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποβληθεί σε μεταγραφή.** Έτσι στην αρχική πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και στον κανονισμό της πολυκατοικίας μπορεί να συμφωνηθεί εγκύρως ότι ολόκληρος ο κοινόχρηστος χώρος της πυλωτής ή τμήμα αυτού θα ανήκει στην αποκλειστική χρήση των οικοπεδούχων αρχικών συγκυρίων της, κατ' αποκλεισμό των μετέπειτα καταστάντων συγκυρίων της, αρκεί για τη συμφωνία αυτή να τηρηθούν οι προϋποθέσεις που προεκτέθηκαν. Εξάλλου, κατ' άρθρ. 182 Α.Κ. όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας αυτή ισχύει εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας την οποία τα μέρη δεν προέβλεψαν ούτε ηθέλησαν, θα ήθελαν όμως αν ήξεραν την ακυρότητα της καταρτισθείσης, τότε ισχύει η τελευταία. **Για να χωρήσει όμως η μετατροπή αυτή απαιτείται να επικαλεσθεί αυτήν ένα από τα μέρη που έλαβαν μέρος στη δικαιοπραξία και να αποδείξει την επικληθείσα ως άνω υποθετική θέληση αυτών που μετέχουν στη δικαιοπραξία (Α.Π. 395/1999, 619/1999)...**» (ΑΠ 551/2003 Ελλ.Δνη 2003, τ. 44, σελ. 981, ΝοΒ 2004, τ. 52, σελ. 22, ΝΟΜΟΣ) «...(να αποδείξει) άγνοια της ακυρότητας της πρώτης δικαιοπραξίας και υποθετική βούληση να ισχύσει η δεύτερη αν τα μέρη γνώριζαν την ακυρότητα της πρώτης. Επομένως και η άκυρη κατά τα άνω δικαιοπραξία συστάσεως διαιρεμένης ιδιοκτησίας στον χώρο της πυλωτής, μπορεί, συντρεχόντων και των ανωτέρω όρων, να ισχύσει κατά μετατροπή ως δικαιοπραξία παραχωρήσεως δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως του χώρου αυτού (βλ. ΑΠ 551/2003 Ελλ.Δνη 44.981, ΑΠ 1662/2000 Ελλ.Δνη 42.762, ΑΠ 619/1999 Ελλ.Δνη 41.37)...» (ΕφΠατρών 92/2004, ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 656, ΝΟΜΟΣ) «...Με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, ή με την συστατική της οροφοκτησίας συμβολαιογραφική πράξη που μπορεί να στηρίζεται σε μονομερή δικαιοπραξία του μοναδικού ιδιοκτήτη του όλου ακινήτου και τη μεταγραφή αυτής, δύναται εγκύρως κατά τα άρθρα 5 και 13 του ν. 3741/1929 να παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση του χώρου της πυλωτής ή τμημάτων αυτής σε ορισμένους ιδιοκτήτες ή τον αρχικό οικοπεδούχο. Τότε ο περιορισμός της χρήσης του άνω χώρου από τους λοιπούς οροφοκτές έχει απλώς τον χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύει τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους, χωρίς όμως και να είναι πραγματική δουλεία με την στενή τεχνική έννοια του όρου των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ. **Πάντως, επί συστάσεως διαιρεμένων ιδιοκτησιών στο χώρο της πυλωτής, η ρήτρα στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ότι αυτές (διαιρεμένες ιδιοκτησίες) περιέρχονται σε συγκεκριμένο ιδιοκτήτη κατά κυριότητα, νομή και κατοχή, δεν**

αποτελεί ευθέως και συμφωνία περί παραχωρήσεως της αποκλειστικής χρήσης αυτών στον άνω ιδιοκτήτη. Και τούτο γιατί εφόσον η σύσταση διαιρεμένων ιδιοκτησιών στην πυλωτή είναι απολύτως άκυρη και δεν μεταβάλλεται ο κοινόκτητος και κοινόχρηστος χαρακτήρας αυτής, είναι άκυρη και η παραχώρηση δικαιώματος κυριότητας επί των εν λόγω ιδιοκτησιών, άρα και δικαιώματος νομής και κατοχής, που στην ουσία αποτελούν το κατά το άρθρο 1000 ΑΚ περιεχόμενο του δικαιώματος της κυριότητας. Στην περίπτωση αυτή τέτοια συμφωνία δύναται να συναχθεί μόνο στο πλαίσιο και υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 182 ΑΚ, κατά την οποία όταν η άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, αν ήξεραν την ακυρότητα. Δηλαδή θα πρέπει το ενδιαφερόμενο μέρος να επικαλεσθεί και να αποδείξει: 1) την άγνοια των μερών για την ακυρότητα της συναφθείσας δικαιοπραξίας, 2) ότι αυτή περιέχει τα στοιχεία έγκυρης δικαιοπραξίας της παραχώρησης της χρήσης της πυλωτής στο άνω ενδιαφερόμενο μέρος και 3) την υποθετική βούληση των μερών να ισχύσει κατά μετατροπή η τελευταία, αν αυτά γνώριζαν την ακυρότητα της συναφθείσας...» (ΑΠ 1554/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 179, ΝΟΜΟΣ, ΕφΠατρών 92/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 656, ΝΟΜΟΣ) «...Ο κενός αυτός χώρος του ισογείου, που ονομάστηκε πιλοτή είναι εξ ορισμού ανοικτός και συνεπώς ισχύουν και γι' αυτόν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή η συμφωνία των οροφοκτητών να συστήσουν σε τμήματα της πιλωτής που θα παραμείνουν ανοικτά, αυτοτελείς (διαιρεμένες) ιδιοκτησίες, θα είναι άκυρη, ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθρο 174 ΑΚ) και συνακόλουθα τα τμήματα αυτά είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα. Αν όμως προβλέπεται στην άνω συμφωνία ότι στα πιο πάνω τμήματα της πιλωτής θα κατασκευαστούν κλειστοί χώροι, δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευαστούν, παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης και είναι πάντως αντίθετη προς τις ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ - που ορίζουν ότι ο χώρος της πυλωτής αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός - αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνον διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφοκτητών συμφωνίας. Η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφοκτησία, δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις σταθμεύσεως των αυτοκινήτων. Πράγματι οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδαφ. α και β του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους που έχουν σχέση με το κτίριο. Με τις διατάξεις αυτές δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που δεν είναι περικλειστοί, αλλά απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων. Ειδικά όμως για την πιλοτή, το τελευταίο εδάφιο γ' της παρ. 5 του άνω άρθρου ορίζει, ότι οι δημιουργούμενες στην πιλοτή θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας. Δηλαδή από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι όταν η οικοδομή ανεγείρεται με άδεια και υπό το πολεοδομικό σύστημα της άφεσης του ισογείου χώρου ακαλύπτου, ο ακάλυπτος χώρος δεν μπορεί να αποτελέσει διαιρεμένες ιδιοκτησίες που να ανήκουν δηλαδή σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, είτε αυτοί είναι οροφοκτήτες ή τρίτοι, αλλά θα παραμένει, ως κοινόχρηστος χώρος, επί του οποίου αποκτάται αυτοδικαίως, συγκυριότητα, εφόσον υφίσταται οριζόντια ιδιοκτησία σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου και παρεπομένως συγκυριότητα των οροφοκτητών κατ' ανάλογη μερίδα τούτων επί του κοινοχρήστου αυτού χώρου που χρησιμεύει σε κοινή από τους ορόφους χρήση. Ενόψει αυτών, η συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή η

συμφωνία των οροφοκτητών για κατάργηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα της πυλωτής και η μεταβίβαση του χώρου αυτής σε τρίτους κατά διαιρεμένες ιδιοκτησίες, έρχεται σε ευθεία αντίθεση προς την άνω αναγκαστικού δικαίου πολεοδομική διάταξη του Ν. 1221/1981, ως επιδιώκουσα απαγορευμένο και αθέμιτο αποτέλεσμα ήτοι την κάλυψη, του, υποχρεωτικώς από το νόμο ακαλύπτου χώρου ή τη μεταβίβαση αυτού σε τρίτους, κατ' αποκλειστική τους ιδιοκτησία και είναι επομένως κατά το άρθρο 174 ΑΚ άκυρη, λόγω της αντίθεσής της προς την απαγορευτική διάταξη του πολεοδομικού νόμου. Ενόψει αυτών, γίνεται φανερό ότι ο χώρος της πυλωτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού δεν ήταν δυνατόν ούτε πριν από τους νόμους 960/1979 και 1221/1981 να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και συνεπώς οι χώροι της πιλοτής ανήκαν και τότε στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων μπορούσε μόνον να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφοκτησία δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής...» (ΑΠ 247/2004 ΝοΒ 2005, τ. 53, σελ. 258, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 3651/2007 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 24, ΕφΑθ 7348/2005, ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 35, ΕφΑθ 3594/2003 ΕπΔικΠολ 2004, σελ. 114, ΝΟΜΟΣ) «...δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτητών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Εξάλλου, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα "superficies solo cedit", που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α' του ΑΚ, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρου κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου. Περαιτέρω, τα άρθρα 22 παρ. 9 και 32 παρ. 4 του ν.δ. 8/1973 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού", όπως αντικαταστάθηκαν από τις παραγράφους 22 και 33 του άρθρου 1 του ν.δ. 205/1974, προέβλεψαν για πρώτη φορά την κατασκευή της οικοδομής επί υποστυλωμάτων για τη δημιουργία στο ισόγειο ανοικτού στεγασμένου χώρου, που αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός και χρησιμεύει για τη στάθμευση αυτοκινήτων. Ο κενός αυτός χώρος του ισογείου, που ονομάστηκε πιλοτή και αναφέρεται σε μεταγενέστερα νομοθετήματα ως "Pilotis" (άρθρο 1 παρ. 5 γ' ν. 960/1979, όπως αντικ. με το ν. 1221/1981, 7 παρ. περίπτ. ΑΓ και 9 παρ. 10 ΓΟΚ/1985), είναι εξ ορισμού ανοικτός και, συνεπώς, ισχύουν γι' αυτόν όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, δηλαδή η συμφωνία των οροφοκτητών να συστήσουν, σε τμήματα της πιλοτής που θα παραμείνουν ανοικτά, αυτοτελείς (διαιρεμένες) ιδιοκτησίες, είναι άκυρη ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθρ. 174 ΑΚ) και, συνακόλουθα, τα τμήματα αυτά είναι κοινόκτητα και κοινόχρηστα (ΟΛΑΠ 5/1991, Δνη 32.750, ΑΠ 31/2001 Δνη 42.431, ΑΠ 448.1996 Δνη 37.500). Αν όμως προβλέπεται στην άνω συμφωνία ότι στα πιο πάνω τμήματα της πιλοτής θα κατασκευασθούν κλειστοί χώροι, δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευασθούν (ΑΠ 1305/2002 ΝοΒ 2003.1025), παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης και είναι πάντως αντίθετη προς τις ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ/1973 και του ΓΟΚ/1985 (που ορίζουν ότι ο χώρος της πιλοτής αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός ή μπορεί, εφόσον προβλέπεται από την οικοδομική άδεια να μην καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο του κτιρίου, αλλά το 50% αυτού τουλάχιστον, στο οποίο όμως δεν περιλαμβάνονται οι χώροι κλιμακοστασίου, ανελκυστήρων και εισόδων του ισογείου, με συνέπεια το υπόλοιπο τμήμα του

ισογείου και έως το 50% τούτου, μπορεί να είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, πανταχόθεν περικλειστο, οπότε δεν περιλαμβάνεται στην πιλοτή ούτε αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο και περαιτέρω, ο μεν χώρος της πιλοτής δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ο δε λοιπός περικλειστος χώρος του ισογείου προσμετράται, εκτός αν στεγάζονται σ' αυτόν χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνο διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφокτητών συμφωνίας (ΟΛΑΠ 583/1983). Σημειώνεται, τέλος, ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφокτησία δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α' και β' του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους που δεν έχουν σχέση με το κτίριο. Με τις διατάξεις αυτές, δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που δεν είναι περικλειστοί αλλ' απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων. Ειδικά όμως για την πιλοτή, το τελευταίο εδάφιο γ' της παρ. 5 του ως άνω άρθρου ορίζει ότι οι τυχόν δημιουργούμενες στον ελεύθερο χώρο της πιλοτής θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, ως εκ τούτου, η τυχόν συμφωνία των οροφокτητών για κατάργηση του κοινόκτητου και κοινόχρηστου χαρακτήρα της πιλοτής και η μεταβίβαση του χώρου αυτής κατά διαιρεμένες ιδιοκτησίες σε τρίτους είναι άκυρη, πάσχοντας από απόλυτη ακυρότητα, η οποία μπορεί να προβληθεί από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Οι παραπάνω ρυθμίσεις και ιδίως αυτές των εδαφίων α' και β' καθώς και εκείνη του εδαφίου γ' του ν. 960/1979 θα ήταν ασφαλώς περιττές, αν ήταν δυνατό, με βάση τις ισχύουσες μέχρι τότε διατάξεις, να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επί ορισμένων ανοικτών χώρων του κοινού ακινήτου, για να χρησιμοποιηθούν ως θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Ενόψει αυτών γίνεται φανερό ότι ο χώρος της πιλοτής ή ανοιχτά τμήματα του χώρου αυτού δεν είναι δυνατό (όπως, άλλωστε, ίσχυε και πριν από την έκδοση των ν. 960/1979 και 1221/1981) να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και, συνεπώς, οι χώροι της πιλοτής (ήτοι ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος του ισογείου του κτιρίου, που επικοινωνεί άμεσα με τον περιβάλλοντα χώρο και ορίζεται γύρωθεν από το περίγραμμα του κτιρίου) ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής (ανήκοντας σε όλους τους συνιδιοκτήτες κατά την προσδιορισμένη ανάλογη μερίδα εκάστου και στο χώρο αυτόν), επί των οποίων μπορεί να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφокτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών (άρθρο 4 παρ. 1 και 13 ν. 3741/1929), δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής (ΟΛΑΠ 23/2000 ΕλλΔνη 42:58, ΑΠ 1078/200 Δνη 42:431). Ειδικότερα, προϋποθέσεις για την εφαρμογή της παραπάνω απαγόρευσης του γ' εδαφίου του άρθρου 5 του ν. 960/1979, που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά, είναι: **α)** η ύπαρξη πιλοτής, **β)** οι χώροι της πιλοτής να έχουν ορισθεί με τη σύσταση ή τον κανονισμό ως χώροι για τη στάθμευση των αυτοκινήτων και **γ)** οι χώροι αυτοί να έχουν δεσμευθεί ως χώροι στάθμευσης με συμβολαιογραφική δήλωση του κυρίου των χώρων αυτών, η οποία να έχει μεταγραφεί, σύμφωνα με το αρθρ. 1 παρ. 2 του ν. 960/1979 και ως εκ τούτου, αν λείπει μία από τις ανωτέρω προϋποθέσεις, δεν μπορεί να εφαρμοσθεί η εν λόγω διάταξη. Η συγκεκριμένη απαγόρευση δεν καταλαμβάνει τους λοιπούς χώρους του ισογείου της οικοδομής, που μπορεί, σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, να καλυφθεί είτε με τη δημιουργία κλειστών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων είτε κατ' άλλον τρόπο, οπότε οι χώροι αυτοί μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο αυτοτελούς (διαιρεμένης) οριζόντιας ιδιοκτησίας, ή να ανήκουν ως παρακολούθημα σε κάποια



οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής (βλ. ΑΠ 1343/2001 ΕΛΛΔνη 42.1336, ΕφΑθ 227/2000 ΕΛΛΔνη 41.847)...» (ΠΠΘεσ 3313/2008 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 885, ΝΟΜΟΣ) «...Προϋπόθεση τόσο για την απόκτηση όσο και για την διατήρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του χώρου της πυλωτής ή τμήματος αυτής, είναι η ύπαρξη στο πρόσωπο του αποκτώντος, ιδιοκτησίας σε όροφο ή διαμέρισμα της ίδιας οικοδομής στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός και έτσι αν στην συνέχεια ο αποκτήσας το δικαίωμα αυτό, παύσει να είναι ιδιοκτήτης σε όροφο ή διαμέρισμα της ανωτέρω οικοδομής, παύει να είναι και δικαιούχος του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του εν λόγω χώρου...» (ΕφΠατρών 92/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 656, ΝΟΜΟΣ). «...απαγορευμένη είναι η δημιουργία στο χώρο πυλωτής όχι μόνο θέσεων σταθμεύσεως αυτοκινήτων, ως διαιρεμένων ιδιοκτησιών, αλλά και κάθε άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας με διαφορετική χρήση (κατάστημα, γραφείο, οικία)...» (ΑΠ 1070/2003, ΝΟΜΟΣ)

**ΚΛΕΙΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ** «...αν όμως προβλέπεται στην άνω συμφωνία ότι στα πιο πάνω τμήματα της πυλωτής θα κατασκευαστούν κλειστοί χώροι, δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευαστούν, παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης και είναι πάντως αντίθετη προς τις ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ - που ορίζουν ότι ο χώρος της πυλωτής αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός - αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνον διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφοκτητών συμφωνίας. Η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφοκτησία, δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις σταθμεύσεως των αυτοκινήτων. Πράγματι οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδαφ. α και β του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους που έχουν σχέση με το κτίριο. Με τις διατάξεις αυτές δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που δεν είναι περικλειστοί, αλλά απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων...» (ΑΠ 247/2004 ΝοΒ 2005, τ. 53, σελ. 258, ΑρχΝομ 2005, τ. ΝΣΤ, σελ. 789, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1493/2001, ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 725/2002 ΝοΒ 2003, τ. 51, σελ. 34, ΜΠΘεσ 9697/2003 Αρμ 2005, τ. ΝΘ, σελ. 860) «...η παραβίαση των διατάξεων αυτών (πολεοδομικών) συνεπάγεται μόνον διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της, μεταξύ των οροφοκτητών, συμφωνίας και τα τμήματα αυτά της πυλωτής μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διηρημένης ιδιοκτησίας (ΟΛΑΠ 23/2000 ΕΛΔ 42.58, ΑΠ 247/2004 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1305/2002 ΕΛΔ 44.485, ΑΠ 1602/2002 ΕΛΔ 44.777, ΕφΑθ 7348/2005 ΕΔΠ 2006.35, ΕφΠειρ 106/2004 ΕΔΠ 2004.235)...» (ΕφΑθ 3651/2007 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 24, ΝΟΜΟΣ) «...σημειώνεται, τέλος, ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφοκτησία δεν είναι αντίθετη, αλλά επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α και β του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 του ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων ευρισκομένων σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους, που δεν έχουν σχέση με το κτίριο. Με τις διατάξεις αυτές, δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων, που δεν είναι περικλειστοί, αλλά απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα, ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων...» (ΕφΑθ 7348/2005 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 35, ΝΟΜΟΣ). «...Αν όμως προβλέπεται στην άνω συμφωνία ότι στα πιο πάνω τμήματα της πυλωτής θα

κατασκευασθούν κλειστοί χώροι, δημιουργούνται έγκυρα διαιρεμένες ιδιοκτησίες στους περικλειστούς χώρους που θα κατασκευασθούν (ΑΠ 1305/2002 ΝοΒ 2003.1025), παρά το γεγονός ότι η κατασκευή τους επάγεται τυχόν υπέρβαση του ορίου κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης και είναι πάντως αντίθετη προς τις ανωτέρω διατάξεις του ΓΟΚ/1973 και του ΓΟΚ/1985 (που ορίζουν ότι ο χώρος της πιλοτής αφήνεται εξ ολοκλήρου κενός ή μπορεί, εφόσον προβλέπεται από την οικοδομική άδεια να μην καταλαμβάνει ολόκληρο το ισόγειο του κτιρίου, αλλά το 50% αυτού τουλάχιστον, στο οποίο όμως δεν περιλαμβάνονται οι χώροι κλιμακοστασίου, ανελκυστήρων και εισόδων του ισογείου, με συνέπεια το υπόλοιπο τμήμα του ισογείου και έως το 50% τούτου, μπορεί να είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, πανταχόθεν περικλειστο, οπότε δεν περιλαμβάνεται στην πιλοτή ούτε αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο και περαιτέρω, ο μεν χώρος της πιλοτής δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης, ο δε λοιπός περικλειστος χώρος του ισογείου προσμετράται, εκτός αν στεγάζονται σ' αυτόν χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, αφού η παραβίαση των διατάξεων αυτών συνεπάγεται μόνο διοικητικές κυρώσεις και δεν θίγει το κύρος της μεταξύ των οροφοκτητών συμφωνίας (ΟΛΑΠ 583/1983). Σημειώνεται, τέλος, ότι η προεκτεθείσα έννοια των διατάξεων για την οροφοκτησία δεν είναι αντίθετη, αλλ' επιβεβαιώνεται ουσιαστικά από τις ειδικές ρυθμίσεις των ν. 960/1979 και 1221/1981 για τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Πράγματι, οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 5 εδ. α' και β' του ν. 960/1979, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 ν. 1221/1981, προβλέπουν ότι προκειμένου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους κτιρίου, το οποίο έχει υπαχθεί στο σύστημα της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, κάθε θέση στάθμευσης αποτελεί διαιρεμένη ιδιοκτησία, της οποίας επιτρέπεται η αυτοτελής μεταβίβαση και σε τρίτους που δεν έχουν σχέση με το κτίριο. Με τις διατάξεις αυτές, δηλαδή, αναγνωρίζεται χωριστή κυριότητα και επί των θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων που δεν είναι περικλειστοί αλλ' απλώς στεγασμένοι, κατ' εξαίρεση του κανόνα ότι αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποτελούν μόνον οι κλειστοί χώροι ορόφων ή διαμερισμάτων...» (ΠΠΘεσ 3313/2008, Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 885, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑΘ 6781/2000 ΕπΔικΠολ 2001, σ. 127, ΝΟΜΟΣ).

### **36. ΔΩΜΑ ΤΗΣ ΠΟΛΥΟΡΟΦΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ – ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ**

«...Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3, 4 στοιχ. Α', 7 παρ. 1, 8 και 13 του ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, καθώς και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντιας οροφοκτησίας) ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών συνιδιοκτητών χρήση, όπως είναι το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη και το δώμα. Ποιά, ειδικότερα είναι τα μέρη αυτά ρυθμίζεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, η οποία είναι άσχετη προς το τυχόν εργολαβικό μεταξύ του οικοπεδούχου και του εργολάβου, στον οποίο ανατέθηκε η ανέγερση πολυώροφης οικοδομής. Αυτό (εργολαβικό) δεν ιδρύει την οροφοκτησία, ως μορφή οριζόντιας διαιρεμένης κυριότητας επί ορόφων ή διαμερισμάτων αυτών, αλλά είναι ενοχική απλώς σύμβαση παράγουσα ενοχικές μόνον αξιώσεις και υποχρεώσεις μεταξύ των συμβληθέντων μερών. Επομένως, το ποια μέρη απαρτίζουν την οικοδομή και θα υπαχθούν έτσι στο σύστημα της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας, καθώς επίσης ποια από αυτά θα αποτελέσουν ιδιαίτερες ιδιοκτησίες και ποια (πέραν των κατά το νόμο κοινοκτητών και κοινόχρηστων) θα παραμείνουν ως κοινόκτητα στην κοινή των ιδιοκτητών χρήση, προβλέπεται και καθορίζεται αποκλειστικά στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη. Αν στη πράξη αυτή (ή και στα κατασκευαστικά σχέδια που τη συνοδεύουν, ως μέρος αυτής) έχει προβλεφθεί κτίσμα στο δώμα, αυτό περιλαμβάνεται στην αρχική οικοδομή που υπάγεται στην οροφοκτησία, άρα δεν

αποτελεί προσθήκη ανήκουσα στον έχοντα τυχόν παρακρατήσει το δικαίωμα περαιτέρω οικοδόμησης (δικαίωμα υψούν), και εφόσον δεν ορίστηκε ότι αυτό θα αποτελέσει χωριστή ιδιαίτερη ιδιοκτησία, μέλλουσα να περιέλθει σε ορισμένο πρόσωπο, ανήκει στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη και περιέρχεται κατά κυριότητα, νομή και χρήση σε όλους κατά το λόγο της εξ αδιαιρέτου μερίδας εκάστου...» (ΑΠ (ολ) 22/2001, ΠειρΝομ 2002, τ. 24, σελ. 272, ΝΟΜΟΣ) «...το δώμα της οικοδομής που βρίσκονται τα διαμερίσματα των διαδίκων είναι, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 3741/1929, κοινόχρηστο και κοινόκτητο...» (ΕφΔωδ 163/2007, ΝΟΜΟΣ) **ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 5 εδ. α', 7 παρ. 1, 8 και 13 του Ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα με το άρθρο 54 του Εισαγωγικού νόμου αυτού και 117 του ΑΚ, συνάγεται ότι επί οριζοντίου ιδιοκτησίας το ηλιακό δώμα (ταράτσα), εξομοιούμενο με τη στέγη της οικοδομής, αποτελεί αντικείμενο αναγκαίας συγκυριότητας και κοινόχρηστο πράγμα για όλους τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων, καθένας από τους οποίους δικαιούται να ποιείται απόλυτη χρήση, εκτός εάν με συμφωνία που τον δεσμεύει αποκλείστηκε από το δικαίωμα αυτό το οποίο διαφυλάχθηκε για μερικούς μόνο από τους ιδιοκτήτες. Επιτρέπεται δε, κατά παρέκκλιση από τα οριζόμενα με την ενδοτικής φύσεως διάταξη του άρθρου 2 (του Ν. 3741/1929), όπως με ειδική μεταξύ των συνιδιοκτητών του εδάφους συμφωνία που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και καταχωρίζεται στα βιβλία μεταγραφών, το δικαίωμα επέκτασής της οικοδομής προς τα άνω δια προσθήκης επί του δώματος νέου ορόφου, παραχωρηθεί αποκλειστικώς σε κάποιους από τους συνιδιοκτήτες ή και σε έναν από αυτούς, οπότε τούτο δεν ανήκει σε όλους από κοινού τους συνιδιοκτήτες του εδάφους. **Από μόνο όμως το λόγο ότι το δικαίωμα το υψούν (ή της μεταβίβασης της αέρινης στήλης του διαμερίσματος που αντιστοιχεί στο δικαίωμα υψούν) με την προσθήκη νέων ορόφων ανήκει αποκλειστικά σε κάποιον από τους συνιδιοκτήτες, δεν έπεται κατά νόμο ότι αυτός έχει το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος της οικοδομής και για κάθε άλλο σκοπό, πλην της υπερυψώσεως, ούτε ότι οι λοιποί οροφοϊδιοκτήτες στερούνται του δικαιώματος για ανάλογη άλλη χρήση, εις τρόπον ώστε οι τελευταίοι με την ιδιότητα τους ως συνιδιοκτήτες να μην νομιμοποιούνται να εναντιωθούν στις ενέργειες εκείνου που προσβάλλει το δικαίωμα τους αυτό και εμποδίζει την ενάσκηση των εξουσιών που τους ανήκουν...**» (ΑΠ 1610/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 102, ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1068, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3, 4, 5, 8 παρ. 1, 9 και 13 του ν. 3741/1929, 1002 και 1117 ΑΚ, προκύπτει, ότι με τη συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας επιτρέπεται να επιφυλαχθεί υπέρ ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών οριζόντιας ιδιοκτησίας το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής προς τα άνω, προς τα κάτω και προς τα πλάγια. Σε τέτοια περίπτωση, αυτά που θα ανεγερθούν στο μέλλον ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα εκείνου υπέρ του οποίου έγινε η επιφύλαξη του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής. Διαιρεμένη ιδιοκτησία σε ανοικτό χώρο μπορεί να συσταθεί και με μεταγενέστερη από τη συστατική πράξη συμφωνία όλων των οροφοκτητών, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί. Στις περιπτώσεις αυτές η σύσταση της διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Ακόμη το δικαίωμα αυτό της επέκτασης μπορεί να μεταβιβαστεί (αν το αποφασίσουν ομόφωνα οι οροφοκτήτες) σε τρίτο μη οροφοκτήτη. Πρόκειται για μεταβίβαση μέλλουσας οροφοκτησίας. Ο τρίτος αποκτά δικαίωμα προσδοκίας για την κτήση πλήρους δικαιώματος κυριότητας όταν κτιστεί η οικοδομή. Ο χώρος αυτός που προορίζεται προς οικοδόμηση είναι αγαθό εκμεταλλεύσιμο με την άσκηση του δικαιώματος της επέκτασης (υψούν). Το δικαίωμα αυτό δεν νοείται ως δικαίωμα κυριότητας, αλλά ως εξουσία όλων των συνιδιοκτητών ή μερικών εξ αυτών κατά τη συμφωνία των μερών, απορρέουσα από το δικαίωμα της κυριότητάς τους στο έδαφος της υφιστάμενης

οικοδομής. Αυτός, στον οποίο αναγνωρίζεται το δικαίωμα επέκτασης πρέπει να είναι συνιδιοκτήτης ποσοστού στο έδαφος...» (ΑΠ 1377/2004 ΕΛΛΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1470, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1168/2003 ΕΛΛΔνη 2005, τ. 45, σελ. 518, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛαρ 196/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 εδ. α', 7 παρ. 1, 8 και 13 του ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους", που διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 του Εισαγωγικού αυτού Νόμου και 1117 ΑΚ, επί οριζόντιας ιδιοκτησίας το ηλιακό δώμα (ταράτσα), εξομοιούμενο με τη στέγη της οικοδομής, αποτελεί αντικείμενο αναγκαίας συγκυριότητας και κοινόχρηστο πράγμα για όλους τους συνιδιοκτήτες, καθένας δε απ' αυτούς δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση, εκτός εάν με συμφωνία που τους δεσμεύει, αποκλείστηκε απ' αυτόν το δικαίωμα, το οποίο διαφυλάχθηκε για μερικούς μόνο από τους συνιδιοκτήτες. Επιτρέπεται δε, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων, με την ενδοτικής φύσης διάταξη του άρθρου 2, με ειδική μεταξύ των συνιδιοκτητών του εδάφους συμφωνία, που καταρτίζεται με συμβ/κο έγγραφο και καταχωρίζεται στα βιβλία μεταγραφών ή διάταξη τελευταίας βούλησης και μάλιστα χωρίς τη χρήση πανηγυρικών εκφράσεων (βλ. σχετ. ΑΠ 563/1966 ΕΕΝ 1967.271, ΑΠ 398/1974 ΝοΒ 22.1381, ΕΑ 6920/1991 ΕΛΔ 34.651 και τις εκεί περαιτέρω παραπομπές στη θεωρία και τη νομολογία), το δικαίωμα της επέκτασης της οικοδομής είτε προς τα κάτω με την ανόρυξη υπογείου, είτε (μετά το ν.δ. 1024/1971) προς τα πλάγια με την ανέγερση νέας πτέρυγας (στο ακάλυπτο μέρος του οικοπέδου της οροφκτησίας), είτε προς τα άνω, με την προσθήκη στο δώμα νέου ορόφου, να παραχωρηθεί αποκλειστικά σε κάποιον από τους συνιδιοκτήτες ή και σε ένα μόνο απ' αυτούς, οπότε το εν λόγω δικαίωμα δεν ανήκει από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους (βλ. σχετ. Ολομ. ΑΠ 22/2001 ΕΛΔ 43.84, ΑΠ 482/1998 ΕΛΔ 39.1606. ΕΑ 7175/1999 ΕΛΔ 40.1618, ΕΑ 5595/1996 ΕΛΔ 38.1665 και τις εκεί περαιτέρω παραπομπές στη θεωρία και τη νομολογία). Τέλος, το, κατά τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 1 του ν. 3741/1929, δικαίωμα της επέκτασης της οικοδομής προς τα άνω, με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του εδάφους μπορεί να αφορά, μολοντί ο νόμος ομιλεί περί προσθήκης ορόφου, και περισσότερους ορόφους μέχρι το επιτρεπόμενο από τον ΓΟΚ και τους ειδικούς νόμους ύψος και αναλόγως προς τη στατική κατάσταση της οικοδομής. Είναι πρόδηλο, ότι έχει ιδιαίτερη σημασία ο προσδιορισμός της έκτασης του δικαιώματος αυτού και για την αναγκαία αποτίμηση της αξίας του, αφού διαφορετική θα είναι αυτή, αναλόγως του εάν πρόκειται περί ενός ή περισσότερων ορόφων, ενόψει και του ότι στην πρώτη περίπτωση η ανέγερση του ορόφου εξαντλεί το δικαίωμα του δικαιούχου. Εάν το δικαίωμα της επέκτασης της οικοδομής προς τα άνω, που προϋποθέτει βεβαίως την ύπαρξη της οροφκτησίας, ρυθμίζεται συμβατικά, είτε με τη συστατική της οροφκτησίας πράξη, είτε με τον κανονισμό, ανακύπτει ζήτημα ερμηνείας της σχετικής σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 173 και 200 ΑΚ, όταν απ' αυτή δεν προκύπτει σαφώς η βούληση των συμβαλλομένων ως προς τις προϋποθέσεις, την έκταση και τον τρόπο ενάσκησης του δικαιώματος αυτού από τον δικαιούχο (βλ. σχετ. ΑΠ 949/1996 ο.π.)...» (ΕφΑθ 3933/2002 ΕπΔικΠολ 2003, σελ. 36, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 630/2006 ΧρΙΔ 2006/ΣΤ, σελ. 702). **ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ** «...Η άσκηση του δικαιώματος επεκτάσεως προϋποθέτει την τήρηση των σχετικών διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας. Έτσι, **το δικαίωμα τούτο δεν μπορεί να ασκηθεί με την προσθήκη κτίσματος αυθαιρέτως, δηλαδή κτίσματος που ανεγείρεται κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων.** Ωστόσο, αν με νεότερη νομοθετική ρύθμιση παρασχεθεί η δυνατότητα νομιμοποιήσεως του αυθαιρέτου κτίσματος και ο έχων ανεγείρει τούτο τηρήσει τις προβλεπόμενες από τη ρύθμιση αυτή προϋποθέσεις νομιμοποιήσεως, τότε η άσκηση του δικαιώματος επεκτάσεως γίνεται επιτρεπτή, αφού το ανεγερθέν κτίσμα απέβαλε τον χαρακτήρα του αυθαιρέτου και κατέστη νόμιμο. Κατά συνέπεια, μετά τη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου κτίσματος, οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων δεν έχουν το δικαίωμα, επικαλούμενοι τη στέρηση της χρήσεως από αυτούς του κοινόκτητου και κοινόχρηστου δώματος, να ζητήσουν με αγωγή την επαναφορά των πραγμάτων

στην προηγούμενη κατάσταση και την παράλειψη της μελλοντικής παρεμποδίσεώς τους στη χρήση του δώματος...» (ΑΠ 615/2006 ΧρίΔ 2006/ΣΤ, σελ. 710).

### **37. ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ)**

#### **ΕΝΝΟΙΑ - ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ**

«...Στη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 "περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου" ορίζεται ότι "εν τη έννοια του άρθρου 1 του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κωδικός δύναται να συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων". Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι προϋπόθεση για τη σύσταση της κατά τη διάταξη αυτή διαιρεμένης ιδιοκτησίας, της λεγομένης κάθετης ιδιοκτησίας, είναι η ύπαρξη δύο ή περισσότερων αυτοτελών οικοδομημάτων είτε ανεγερθέντων ή μελλόντων να ανεγερθούν σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκει σε ένα ή περισσότερους κυρίους, οπότε μπορεί να συσταθεί τέτοια χωριστή ιδιοκτησία είτε σε ολόκληρο το αυτοτελές οικοδόμημα (απλή κάθετη συνιδιοκτησία), είτε σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων των αυτοτελών τούτων οικοδομημάτων, οπότε συνυπάρχει κάθετη συνιδιοκτησία και οριζόντια ιδιοκτησία (σύνθετη κάθετη συνιδιοκτησία). Και στις δύο περιπτώσεις η κάθετη συνιδιοκτησία διέπεται κατά τα λοιπά από τις διατάξεις των άρθρων 1 επ. του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, οι οποίες ισχύουν अपαραλλάκτως και επί της κάθετης ιδιοκτησίας, διότι ο ανωτέρω ν. 1024/1971 δεν επέφερε καμία μεταβολή στη νομική κατασκευή του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας, όπως διαμορφώθηκε με τις ανωτέρω διατάξεις...» (ΑΠ 532/2009, ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΘεσ 36664/2007 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 1012) **«...στην περίπτωση της κάθετης ιδιοκτησίας, υπάρχει ουσιαστικά μία άτυπη διανομή του οικοπέδου, εφόσον παρά την υφιστάμενη εξ αιαιρέτου συγκυριότητα επί του εδάφους, ο κάθε συνιδιοκτήτης έχει το οικοπεδικό τμήμα που του ανήκει και μπορεί να το διαθέτει χωρίς τη σύμφωνη γνώμη των άλλων συνιδιοκτητών, οι δε κοινόχρηστοι χώροι, σπάνια προβλέπονται με μοναδική ίσως εξαίρεση τις διόδους προσπέλασης στα κτίρια, που βρίσκονται στα ενδότερα του κοινού οικοπέδου και δεν έχουν άμεση επικοινωνία με τον πλησιέστερο δρόμο (βλ. ΑΠ 25/1999 ΕΛΔ 40.341, ΑΠ 421/1997 Ε.Δ.Π. 1998 σελ. 22, Τσετσέκου, Η χωριστή ιδιοκτησία, β' έκδ., παρ. 15 σελ. 89 επ., Βασιλείου, Κάθετη συνιδιοκτησία, σελ. 49 επ., Τσούμα, Η διαιρεμένη ιδιοκτησία σελ. 22 επ.)...»** (ΕφΑιγαίου 105/2002 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 253, ΝΟΜΟΣ) **«...Κάθε ιδιοκτησία (ακριβέστερος είναι ο όρος "κάθετη συνιδιοκτησία", γιατί κάθετη είναι και η συνήθης κυριότητα του ΑΚ) που προβλέπεται και ρυθμίζεται από το ν.δ. 1024/1971 και από τα άρθρα 25-26 του ν.δ. 1003/1971, είναι η χωριστή κυριότητα σ' ένα από τα περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα (ή μέρος αυτού) που έχουν ανεγερθεί σ' ένα ενιαίο οικόπεδο. Αποτελείται και αυτή από δύο στοιχεία, την αποκλειστική κυριότητα σ' ένα από τα δύο τουλάχιστον αυτοτελή οικοδομήματα (ή μέρος αυτού) και την αναγκαστική συνιδιοκτησία κατ' ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο, καθώς και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους, πχ. κοινό λεβητοστάσιο...»** (ΠΠΘεσ 290/1993 Αρμ 1993, τ. 47, σελ. 620, ΤΝΠ ΔΣΑ) **«...Από τις διατάξεις των άρθρων 1 § 1 ν.δ. 1024/1971, 1 ν. 3741/1929 και 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει, ότι οι συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών σε περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα που έγιναν σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκε σε ένα ή περισσότερους, καθώς και σε ορόφους ή μέρη των οικοδομημάτων αυτών που κατασκευάστηκαν μέχρι 15.11.1971, οπότε άρχισε να ισχύει το ν.δ. 1024/1971, είναι έγκυρες εφόσον δεν ακυρώθηκαν αμετάκλητα μέχρι την άνω χρονολογία, παράγουν δε ως εκ τούτου όλες τις έννομες συνέπειες και διέπονται έκτοτε από τις διατάξεις των άρθρων 1 επ. ν. 3741/1929 και 1002 και 1117 ΑΚ που ισχύουν**

απαράλλακτα και σε κάθετη ιδιοκτησία. Από τις ίδιες διατάξεις και εκείνες των άρθρων 2 § 1, 3, 4, 5, 13 ν. 3741/1929, 2 ν.δ. 1024/1971 και 480 ΚΠολΔ προκύπτει ακόμη, ότι στην κάθετη ιδιοκτησία ο κύριος κάθε χωριστής οικοδομής θεωρείται έναντι μεν της πολιτείας συγκύριος του όλου οικοπέδου, έναντι δε του συνιδιοκτήτη του οικοπέδου και αποκλειστικού κυρίου χωριστής οικοδομής αποκλειστικός κύριος. Κάθε συνιδιοκτήτης του κοινού οικοπέδου και αποκλειστικός κύριος χωριστής οικοδομής, αν δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη συστατική πράξη, έχει το δικαίωμα να οικοδομήσει στο χωριστό οικοπεδικό τμήμα του τόση επιφάνεια, όση αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητάς του στο όλο ενιαίο οικόπεδο, με τήρηση πάντοτε των πολεοδομικών διατάξεων που ορίζουν τα ποσοστά δόμησης, κάλυψης του οικοπέδου, καθώς και την απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομημάτων. Έτσι δεν μπορεί να επεκταθεί με ανοικοδόμηση στο τμήμα του συγκυρίου του, ούτε να καλύψει το ποσοστό που οφείλει κατά τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις να αφήσει ακάλυπτο και το οποίο αναλογεί στο εμβαδόν της δικής του ιδιοκτησίας, ούτε να υπερβεί το συντελεστή δόμησης που αφορά στην αναλογία της οριζόντιας ιδιοκτησίας του. Τα στοιχεία δε αυτά πρέπει να συντρέχουν κατά το χρόνο της ανοικοδόμησης, όταν και πραγματώνεται η όλη σε βάρος της άλλης ιδιοκτησίας κατασκευή και κρίνεται αν ζημιώνεται ο άλλος συνιδιοκτήτης, με βάση τα συμφωνηθέντα και τους περιορισμούς της πολεοδομικής νομοθεσίας. Περαιτέρω, από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1, 2 § 1, 3, 4, 5, 8 § 1, 9 και 13 του ν. 3741/1929, 1002 και 1117 ΑΚ, προκύπτει, ότι με τη συστατική της, οριζοντίως ή καθέτως, διαιρεμένης ιδιοκτησίας πράξη επιτρέπεται να επιφυλαχθεί, υπέρ ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών οριζοντίως ή καθέτως διαιρεμένων ιδιοκτησιών, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής προς τα άνω, προς τα κάτω και προς τα πλάγια. Στην περίπτωση αυτή, οι οικοδομές που θα ανεγερθούν στο μέλλον ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα εκείνου υπέρ του οποίου έγινε η επιφύλαξη του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής. Το κύρος της πράξης, με την οποία συνιστάται νομότυπα σε ένα ακίνητο διαιρεμένη οριζοντίως ή καθέτως (υπό την απλή ή σύνθετη μορφή της) ιδιοκτησία δεν εξαρτάται από τη συμφωνία αυτής προς τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ούτε από την ύπαρξη ή μη, κατά το χρόνο κατάρτισης της συμφωνίας, διαιρεμένων υπό την άνω έννοια ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι είναι επιτρεπτή κατά το νόμο η σύσταση αυτοτελών, καθέτως ή οριζοντίως, διαιρεμένων ιδιοκτησιών και σε μέρη της οικοδομής που πρόκειται να κατασκευαστούν μελλοντικά, η δε κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύσταση τέτοιων ιδιοκτησιών επισύρει μόνο τις προβλεπόμενες από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις κυρώσεις και δεν επηρεάζει το κύρος της νομότυπα καταρτισθείσας σχετικής συστατικής συμφωνίας (ΑΠ 121/2003 και 533/2006). Διαιρεμένη ιδιοκτησία σε ανοικτό χώρο μπορεί να συσταθεί και με μεταγενέστερη από τη συστατική πράξη συμφωνία όλων των οροφοκτητών, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί (ΑΠ 725/2002). Σε τέτοια περίπτωση η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Τέλος, το δικαίωμα αυτό της επέκτασης μπορεί να μεταβιβαστεί (αν το αποφασίσουν ομόφωνα οι οροφοκτήτες) σε τρίτο μη οροφοκτήτη (ΑΠ 551/1979). Πρόκειται για μεταβίβαση μέλλουσας οροφοκτησίας και ο τρίτος αποκτά δικαίωμα προσδοκίας για την κτήση πλήρους δικαιώματος κυριότητας όταν κτιστεί η οικοδομή...» (ΑΠ 944/2008 Δ' Τμ. ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ 78, ΑΠ 318/2006 Δ' Τμ. ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 186, ΕπΔικΠ 2008, σελ.110, ΑΠ 26/2006 ΧρΙΔ ΣΤ/2006, σελ.431, ΕπΔικΠ 2006, σελ. 220, ΑΠ 934/2008 ΧρΙΔ Θ/2009, σελ. 143) **ΤΡΟΠΟΙ ΣΥΣΤΑΣΗΣ** «...Συνιστάται δε η κάθετη ιδιοκτησία, σύμφωνα με το άρθρο 2 του ανωτέρω ν.δ/τος (1024/1971) με μονομερή δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου ή με σύμβαση μεταξύ όλων των συγκυρίων (ΑΠ 919/1992 ΕΔΠ 1993.166, ΕφΑθ 3555/1997 Δνη

39.182, ΕφΘεσ 89/1994 Αρμεν. ΜΗ' 1156) και καταργείται εκτός των άλλων, με την αναγκαστική, λόγω ρυμοτομίας, απαλλοτρίωση κατ' εφαρμογήν του σχεδίου πόλεως, εφόσον όμως η εν λόγω απαλλοτρίωση περιλαμβάνει όλα τα επί του ενιαίου οικοπέδου υπάρχοντα οικοδομήματα (Μπόσδας, Δνη 28.76) ή τουλάχιστον το μέρος εκείνο του οικοπέδου, επί του οποίου ανεγέρθηκε ή πρόκειται να ανεγερθεί η οικοδομή του ενός από τους συγκυρίους (Σπυριδάκης, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία, παρ. 125, 126, σελ. 362 επ.)...» (ΕφΑθ 6875/2002 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 42, ΝΟΜΟΣ).

## ΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ

«...Μετά την ισχύ του άρθρου 6 παρ. 2 εδ. α' και β' του νόμου 2052/1992, η κάθετη συνδιοκτησία εφαρμόζεται: **α)** Σε ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλης **β)** Σε ακίνητα, που βρίσκονται μέσα σε όρια οικισμών με πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους (κατά την τελευταία απογραφή), που καθορίζονται με βάση του Π.Δ. από 24.4.1985 (ΦΕΚ Δ' 181/1985) ... Σύμφωνα με το από 20/30.8.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ' 414/1981), ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται στην εκάστοτε τελευταία απογραφή, ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, ανεξάρτητα, εάν ο δήμος ή κοινότητα στο οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους ... **Συμπέρασμα συγγραφέα:** α) η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με οποιαδήποτε μορφή και εάν εμφανίζεται (ακόμη και με τη μορφή της σε επαφή ανοικοδόμησης δύο πτερύγων της ίδιας οικοδομής), σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητα που βρίσκονται ακόμη και εκτός ορίων οικισμών, είναι έγκυρη, αφενός μεν διότι με την κατάρτιση της πράξης αυτής δεν επέρχεται κατάτμηση του ακινήτου (οικοπέδου), το οποίο εξακολουθεί να παραμένει αδιαίρετο, ανεξαρτήτως της ανοικοδόμησης πάνω σε αυτό χωριστών οικοδομών, αφού δεν δημιουργούνται δύο ή περισσότερα άρθια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, αλλά μόνο χωριστές ιδιοκτησίες με εξ αδιαίρετου στο οικόπεδο, αφετέρου δε διότι το κύρος της πράξης αυτής δεν μπορεί να επηρεασθεί από τις τυχόν παραβάσεις των ισχυουσών πολεοδομικών και άλλων διοικητικών (και όχι ιδιωτικού δικαίου) διατάξεων...» (Γιάννη Κ. Κωστόπουλου, «ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΙΔΡΥΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑ ΤΟ Ν. 2052/1992» ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 1 επ.).

## ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

«...Το κύρος της πράξης, με την οποία συνιστάται νομοτύπως επί ενός ακινήτου διαιρεμένη οριζοντίως ή καθέτως ιδιοκτησία δεν εξαρτάται από τη συμφωνία αυτής προς τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ούτε από την ύπαρξη ή μη, κατά το χρόνο της κατάρτισής της συμφωνίας, διαιρεμένων υπό την ανωτέρω έννοια ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι είναι επιτρεπτή κατά νόμο η σύσταση αυτοτελών καθέτως ή οριζοντίως διαιρεμένων ιδιοκτησιών και επί μερών της οικοδομής που πρόκειται να κατασκευαστούν μελλοντικά, η δε κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύσταση τέτοιων ιδιοκτησιών επισύρει μόνο τις προβλεπόμενες από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις κυρώσεις και δεν επηρεάζει το κύρος της νομοτύπως καταρτισθείσας σχετικής συστατικής συμφωνίας (ΑΠ 121/2003, ΑΠ 878/1995)...» (ΑΠ 1993/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Από τις διατάξεις των άρθ. 1, 2 παρ. 1, 3, 4 και 13 ν. 3741/1929, 1 παρ. 1 ν.δ. 1024/1971 και 1002, 1117 ΑΚ προκύπτει ότι οι συνιδιοκτήτες κάθετης ιδιοκτησίας, δηλαδή χωριστής ιδιοκτησίας περισσότερων οικοδομημάτων σε ενιαίο οικόπεδο, αλλά σε ορισμένα για κάθε συνιδιοκτήτη τμήματα αυτού, μπορούν κατά την οικοδόμηση σ' αυτά να καλύψουν τόσο επιφάνεια όσο αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητάς τους στο όλο οικόπεδο, χωρίς να υπερβαίνουν το συντελεστή δόμησης που τους αναλογεί κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Υπό τους όρους των άρθ. 4 και 13 του άνω πρώτου νόμου όλοι οι συνιδιοκτήτες μπορούν να ρυθμίσουν με συμφωνίες τους τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους τόσο στα κοινά μέρη που θα καθορίσουν, όσο και στις διαιρεμένες

ιδιοκτησίες, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου αυτού που αποτελούν ενδοτικό δίκαιο, θεσπίζοντας έτσι υποχρεώσεις και δικαιώματα ή ορισμένη χρήση των πραγμάτων που δεσμεύει τους διαδόχους τους και ισχύει ανεξάρτητα από τυχόν παραβίαση των δικαιωμάτων άλλων συνιδιοκτητών ή μείωσης της ασφάλειας της οικοδομής. Η εγκυρότητα των συμφωνιών αυτών δεν θίγεται από τις εκάστοτε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών, εκτός αν προβλέπουν ρητώς την απαγόρευση των συμφωνιών αυτών (ΟΛΑΠ 380/1977 ΝοΒ 25.1357, ΑΠ 968/1997 ΝοΒ 46.343, ΑΠ 1046/1991 ΕΛΔ 33.1179, ΑΠ 360/1977 ΝοΒ 25.1353, ΑΠ 1184/1986 ΝοΒ 35.899, ΕΑ 1944/1994 ΕΔΠ 1994.213)...» (ΕφΑθ 8719/2000 ΕπΔικΠολ 2002, σελ. 120, ΝΟΜΟΣ).

## **ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ**

«...Με την 87/1978 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Νομαρχίας Δυτικής Αττικής, η οποία επικυρώθηκε με την 41868/2769/1979 απόφαση της προϊσταμένης της Διεθύνσεως Πολεοδομίας διαμερίσματος Δυτικής Αττικής, οι οποίες έχουν νόμιμα μεταγραφεί και προκειμένου να εφαρμοστεί το από 24.1.1936 διάταγμα ρυμοτομίας, υποχρεώνοντο οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες να αποζημιώσουν τους ιδιοκτήτες αυτών...σε εκτέλεση της άνω πράξης προσκύρωσης, καταρτίστηκαν το υπ' αριθμ. ... πωλητήριο συμβόλαιο προσκυρωτέου τμήματος οικοπέδου. Οι ανωτέρω όμως μεταβιβάσεις είναι άκυρες, ως αντιβαίνουσες στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 του ΑΚ, άρθρο 1 επ. ν. 3741/1929 και ν.δ. 1024/1971, δια των οποίων ρητά ορίζεται ότι οι ιδιοκτήτες αυτοτελών οικοδομημάτων ή ορόφων οικοδομής είναι αναγκαστικά συνιδιοκτήτες του ενιαίου οικοπέδου. Ούτε η συμφωνία (σημ. πρόκειται για έγγραφη συμφωνία με συμβολαιογραφικό έγγραφο) ότι «σε περίπτωση μελλοντικής προσκύρωσης (εδαφικής) λωρίδας προς την πλευρά της οδού Θ. αυτή (λωρίδα) θα ανήκει αποκλειστικά στον Δ.Κ..., ο οποίος θα καταβάλει και τις σχετικές αποζημιώσεις»..., ασκούν στην προκείμενη περίπτωση έννομη επιρροή ..., αφού επί διαιρεμένης ιδιοκτησίας είναι μεν δυνατόν, κατόπιν ιδιαίτερης συμφωνίας των συνιδιοκτητών να προσδιοριστούν τα δικαιώματα και υποχρεώσεις αυτών επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της οικοδομής, πλην όμως δεν είναι επιτρεπτές συμφωνίες με τις οποίες σκοπεύεται και πράγματι επέρχεται αποτέλεσμα απαγορευμένο και αντίθετο από εκείνο που επιδιώκεται με τις σχετικές διατάξεις περί αναγκαστικής (αδιαίρετης) ιδιοκτησίας αυτών επί του εδάφους, το οποίο **ως οικόπεδο παραμένει ενιαίο ακόμη και στην περίπτωση που προσαυξηθεί λόγω προσκύρωσης, η οποία έχει πραγματοπαγή χαρακτήρα...**(σημείωση: ακυρώθηκαν συμβόλαια αγοραπωλησίας προσκυρωτέου τμήματος οικοπέδου, με τα οποία αγόρασε ένας μόνο συνιδιοκτήτης του οικοπέδου, επί του οποίου είχε συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία) (ΕφΑθ 5769/2007 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 29 επ.).

## **ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΑΠΟ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**

«...Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία που ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002,1117 του ΑΚ, του ν. 3741/1929 και ν.δ/τα 1024/1971 και 1003/1971, είναι ιδιαίτερη μορφή κυριότητας πάνω στο ακίνητο, η οποία αποτελείται από δύο στοιχεία, την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα αυτού και την αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου (οικόπεδο, θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι κλπ). Κάθετη ιδιοκτησία ή κάθετη συνιδιοκτησία που προβλέπεται και ρυθμίζεται από το ν.δ. 1024/1971, από τα άρθρα 25-26 του ν.δ. 1003/1971, συμπληρωματικά εφαρμοζομένων των διατάξεων 1002,1117 του ΑΚ και του ν. 3741/1929, είναι η χωριστή κυριότητα σε ένα από τα περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα (ή σε μέρος αυτού) με αναγκαστική συνιδιοκτησία κατ' ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους (βλ.



Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο (1991) τομ. Ι παρ. 661 σελ. 659, παρ. 671 άρθ. 1 σελ. 674). Η κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να εμφανισθεί υπό την απλή και τη σύνθετη μορφή της. Στην απλή, το καθένα από τα περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί στο ενιαίο οικόπεδο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία ανήκουσα σε έναν ή περισσότερους από τους συγκυρίους του οικοπέδου, χωρίς να έχει διαιρεθεί και οριζόντια σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων. Στη σύνθετη, τα περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί στο ενιαίο οικόπεδο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων κατά το σύστημα της οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η σχέση μεταξύ των συνιδιοκτητών του οικοδομήματος αφορά τη λειτουργικότητά του, ενώ η σχέση μεταξύ των συνιδιοκτητών του ενός οικοδομήματος και των συνιδιοκτητών του άλλου αφορά στο κοινό οικόπεδο. (ΑΠ 1139/1996 ΕλλΔνη 38.621, ΕφΑθ 2721/1996 ΕΛΔ 37.1430)...» (ΕφΑθ 7669/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 47, σελ. 912, ΕφΑθ 7461/2005 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1522, ΝΟΜΟΣ) «...Η κάθετη διαφέρει από την οριζόντια ως προς το ότι η μεν οριζόντια προϋποθέτει μία οικοδομή, ενώ η κάθετη περισσότερες (τουλάχιστον δύο) οικοδομές, κτισμένες στο ενιαίο οικόπεδο. Ακόμη, αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας (του κυρίου από τα δύο στοιχεία που απαρτίζουν την οριζόντια και την κάθετη ιδιοκτησία) είναι, στην οριζόντια όροφος της οικοδομής ή διαμέρισμα αυτού, ενώ στην κάθετη μία από τις περισσότερες οικοδομές ή διαμέρισμα αυτής (Απ. Γεωργιάδη, Εγχειρ. Εμπρ.Δικαίου, 1983, τ. Γ, σελ. 420 επ., ΕφΝαυπλ 264/1990 Δνη 32(1991)1327)...» (ΠΠΘεσ 290/1993 Αρμ 1993, τ. 47, σελ. 620, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΕφΛάρ 179/2007, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΚΟΙΝΑ ΜΕΡΗ - ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ**

«...Από την πιο πάνω διάταξη του ν. 1024/1971 και τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3, 4, 13 ν. 3741/1929, 1002, 1108 και 1117 ΑΚ προκύπτει ότι υπό τους όρους των άρθρων 4 και 13 του νόμου όλοι οι ιδιοκτήτες και συνιδιοκτήτες αυτοτελών οικοδομημάτων, που υπάγονται στις διατάξεις της κάθετης καθώς και της οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορούν με την αρχική συστατική πράξη (Κανονισμός) ή με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών να κανονίσουν τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της συνιδιοκτησίας τόσο στα κοινά μέρη που θα καθορίσουν, όσο και στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου αυτού που αποτελούν ενδοτικό δίκαιο. Αν δε με τον κανονισμό απαγορεύεται η ενέργεια από τους συνιδιοκτήτες μεταβολής στα κοινά μέρη, η απαγόρευση αυτή δεσμεύει όλους τους συνιδιοκτήτες, ακόμη και αν από την απαγορευμένη ενέργεια δεν παραβλάπτεται η χρήση των άλλων συνιδιοκτητών ή των οικοδομημάτων, ούτε μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός τους (ΑΠ 115/2003). Γι αυτό δεν είναι αναγκαία η έρευνα των προϋποθέσεων τούτων για να κριθεί αν έλαβε χώρα ανεπίτρεπτη, ως αντικείμενη στον κανονισμό, ενέργεια συνιδιοκτήτη όταν επιδιώκεται να αρθεί η παράνομη αυτή κατάσταση που δημιουργήθηκε. Τέλος, με την συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή, μπορεί να παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση ενός κοινόκτητου πράγματος σε ένα ή περισσότερους συνιδιοκτήτες με αντίστοιχο αποκλεισμό άλλων. Στην τελευταία όμως περίπτωση το παρεχόμενο στον ιδιοκτήτη δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης κοινόκτητου πράγματος της οικοδομής δεν περιέχει και εξουσία άρσεως του προβλεπόμενου προορισμού αυτού (ΑΠ 847/2001)...» (ΑΠ 532/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1, 3 παρ. 2, 4 παρ. 1, 5 περ. α' 13 του ν. 3741/1929, 25, 26 του ν.δ. 1003/1971, 1, 2, 3 του ν.δ. 1024/1971, 785, 787, 790, 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει ότι, στην περίπτωση συστάσεως χωριστής κυριότητας επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου (κάθετης ιδιοκτησίας), η οποία είναι έγκυρη ακόμη και αν έγινε πριν από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 1024/1971 (15-11-1971), μπορεί με τη συστατική πράξη ή με ιδιαίτερη συμφωνία των συνιδιοκτητών, η οποία καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται, να ορισθεί ότι το τμήμα του εδάφους στο οποίο

ανεγείρεται η αυτοτελής οικοδομή και ο χώρος που την εξυπηρετεί δεν θα είναι κοινόχρηστα μέρη, αλλά θα ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του κυρίου της αυτοτελούς οικοδομής. Η δικαιοπρακτική αυτή ρύθμιση της χρήσεως του εδάφους μπορεί να τροποποιηθεί, κατ' αρχήν μόνο, με νέα απόφαση της παμψηφίας των συνιδιοκτητών, η οποία πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί. Κατ' εξαίρεση, η τροποποίηση αυτή μπορεί να γίνει με απόφαση του δικαστηρίου, στο πλαίσιο της συμπληρωματικής και διορθωτικής λειτουργίας του άρθρου 288 ΑΚ, το οποίο έχει εφαρμογή σε όλο τον χώρο του ιδιωτικού δικαίου και αναφέρεται σε κάθε είδους ενοχές, είτε αυτές πηγάζουν από δικαιοπραξία είτε από τον νόμο. Με βάση έτσι τα προβλεπόμενα στη διάταξη αυτή κριτήρια της καλής πίστεως και των συναλλακτικών ηθών, μπορεί με απόφαση του δικαστηρίου να τροποποιηθεί η ως άνω δικαιοπρακτική ρύθμιση, όταν, λόγω μεταβολής των συνθηκών, εξέλιπε το αντικειμενικό δικαιοπρακτικό της θεμέλιο, ιδίως δε όταν η ρύθμιση αυτή δημιουργεί τον κίνδυνο αδυναμίας ομαλής λειτουργίας της κάθετης ιδιοκτησίας...» (ΑΠ 937/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Όλοι οι ιδιοκτήτες και συνιδιοκτήτες αυτοτελών οικοδομημάτων, που υπάγονται στις διατάξεις της κάθετης, καθώς και της οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορούν με την αρχική συστατική πράξη (κανονισμός) ή με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών να κανονίσουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συνιδιοκτησίας τόσο στα κοινά μέρη που θα καθορίσουν, όσο και στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου που αποτελούν ενδοτικό δίκαιο. Κατά συνέπεια με τον κανονισμό έγκυρα καθιερώνονται περιορισμοί και απαγορεύσεις στη χρήση των παραπάνω πραγμάτων και πέραν των αναφερόμενων στα άρθρα 3 και 5 στοιχ. α' του ν. 3741/1929. Με ιδιαίτερη λοιπόν συμφωνία που καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο μεταγράφεται νόμιμα, και με κοινή συναίνεση όλων των ιδιοκτητών ή συνιδιοκτητών αυτοτελών οικοδομημάτων, που υπάγονται στις διατάξεις της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, μπορεί να ρυθμιστεί κατά τρόπο διαφορετικό το δικαίωμα χρήσης καθενός επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών και ειδικότερα να συμφωνήσουν ότι κάποιος από τους ιδιοκτήτες των αυτοτελών οικοδομημάτων θα έχει την αποκλειστική χρήση των μερών αυτών (ΑΠ 374/2003 ΕΛΔ 44.780, ΑΠ 844/2001 ΕΛΔ 43.442). Οι συμφωνίες αυτές και οι κατά τον τρόπο αυτό δημιουργούμενοι περιορισμοί της κυριότητας έχουν το χαρακτήρα δουλείας και δεσμεύουν όχι μόνο τους εξ αρχής συμβληθέντες και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους αυτών, αλλά και εκείνους που προσχώρησαν μεταγενέστερα στον κανονισμό που καταρτίστηκε με τη σύμβαση και τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους αυτών (ΑΠ 115/2003 ό.π., ΑΠ 759/2002 δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 668/1999 ΕΛΔ 41.124)...» (ΕφΑθ 8449/2007 ΕπΔικΠ 2008, σελ. 37) «...Περαιτέρω, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3741/1929 (που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 ΕισΝΑΚ) προκύπτει, ότι το εμπράγματο δικαίωμα κάθε ιδιοκτήτη ορόφου ή διαμερίσματος δεν περιορίζεται μόνο στη διαιρεμένη (χωριστή) ιδιοκτησία του, αλλά επεκτείνεται εξ αδιαίρετου και στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής. Συνακόλουθα, από το δικαίωμά του αυτό απορρέει και αξίωσή του για παράλειψη ή εκτέλεση ενεργειών από άλλο συνιδιοκτήτη ιδιαίτερα όταν αυτός κάνει χρήση της διαιρεμένης ιδιοκτησίας του ή προβαίνει σε ενέργειες στη δική του ιδιοκτησία κατά τρόπο που υπερβαίνει τα νόμιμα όρια και αντιβαίνει στο νόμο ή στους περιορισμούς που έχουν συμφωνηθεί με τη συστατική πράξη που έχουν εμπράγματη ισχύ (βλ. σχετικά ΑΠ 416/1977 ΝοΒ 26.22, ΑΠ 462/1977 ΝοΒ 26.45, ΕΑ 480/1981 ΕΛΔ 22.541, Εφίωαν 193/1994 ΑρχΝ 1995.278)...» (ΕφΑθ 4283/2006 ΕπΔικΠολ 2007, σελ. 110) (ΑΠ 1314/2005 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 12, ΕφΑθ 8449/2007 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 37) «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3, 4, 5 και 13 Ν. 3741/1929, παρ. 1 και 3 ΝΔ 1024/1971, 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει, ότι σε περίπτωση σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν

σε ενιαίο οικόπεδο, αλλά σε ορισμένο, ξεχωριστό για κάθε συνιδιοκτήτη τμήμα, ο κύριος κάθε χωριστής οικοδομής θεωρείται έναντι μεν της πολιτείας συγκύριος του όλου οικοπέδου, έναντι δε του συνιδιοκτήτη του οικοπέδου και αποκλειστικού κυρίου χωριστής οικοδομής, αυτοτελής κύριος (ΑΠ 25/1999). Προκύπτει, επίσης, ότι υπό τους όρους των άρθρων 4 και 13 του ν.δ 1024/1971, όλοι οι ιδιοκτήτες και συνιδιοκτήτες αυτοτελών οικοδομημάτων, που υπάγονται στις διατάξεις της κάθετης καθώς και της οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορούν με την αρχική συστατική πράξη (κανονισμός) ή με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών να κανονίσουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συνιδιοκτησίας, τόσο στα κοινά μέρη που θα καθορίσουν, όσο και στις διαιρεμένες ιδιοκτησίες, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του νόμου αυτού που αποτελούν ενδοτικό δίκαιο και αν με τον κανονισμό απαγορεύεται η ενέργεια από τους συνιδιοκτήτες μεταβολής στα κοινά μέρη, η απαγόρευση αυτή δεσμεύει όλους τους συνιδιοκτήτες, ακόμη και αν από την απαγορευμένη ενέργεια δεν παραβλάπεται η χρήση των άλλων συνιδιοκτητών ή των οικοδομημάτων, ούτε μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός τους. Έτσι και επί κάθετης συνιδιοκτησίας, όπως και επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται στην απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων καθώς και στη χρήση σύμφωνα με τον κανονισμό, σε περίπτωση δε που προσβάλλεται στη χρήση αυτή δικαιούται να ζητήσει την άρση της προσβολής και την παράλειψη αυτής στο μέλλον (ΑΠ 115/2003), δικαίωμα που στην περίπτωση αυτή ασκείται σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις του νόμου και δεν ενέχει, άνευ άλλου, καταχρηστικότητα, ακόμη και αν πέρασαν πολλά έτη από τις βλαπτικές ενέργειες (Α.Π 463/2003)...» (ΑΠ 40/2007, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΑΔΙΚΟΠΡΑΚΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ**

«...Ο κύριος κάθε χωριστής οικοδομής θεωρείται έναντι μεν της πολιτείας συγκύριος του όλου οικοπέδου, έναντι δε του συνιδιοκτήτη του οικοπέδου και αποκλειστικού κυρίου χωριστής οικοδομής, αυτοτελής κύριος. Κάθε συνιδιοκτήτης του ενιαίου οικοπέδου έχει δικαίωμα να προβεί σε ανέγερση οικοδομής στο καθορισμένο γι' αυτόν τμήμα του κοινού οικοπέδου, δικαιούται δε να καλύψει, με την ανέγερση της οικοδομής, τόση επιφάνεια, όση αναλογεί στο συμβατικώς καθορισμένο ποσοστό συγκυριότητάς του στο ενιαίο οικόπεδο, αφήνοντας δηλαδή ακάλυπτο το ποσοστό εκείνο το οποίο, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, είναι υποχρεωμένος να αφήσει, ανάλογα με το εμβαδόν και τις διαστάσεις της δικής του ιδιοκτησίας, και μη υπερβαίνοντας το συντελεστή δόμησης που αναλογεί, επίσης κατά τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις, στην ιδιοκτησία του. Εξάλλου, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 914, 297 και 298 του ΑΚ, εκείνος ο οποίος θα ζημιώσει άλλον παράνομα και υπαίτια έχει υποχρέωση να τον αποζημιώσει. Η αποζημίωση παρέχεται σε χρήμα και περιλαμβάνει τη μείωση της υπάρχουσας περιουσίας του ζημιωθέντος και το διαφυγόν κέρδος. Η ζημία είναι παράνομη όταν η παράβαση της διατάξεως του νόμου επιφέρει προσβολή σε δικαίωμα του προσώπου ή συμφέρον του που προστατεύεται από τη διάταξη που παραβιάστηκε. Κατά τη διάταξη του άρθρου 1000 του ΑΚ, ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαίωμα τρίτου να το διαθέτει κατά την αρέσκειά του και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό. Δικαιούται, επομένως, ο κύριος του πράγματος να το εκμεταλλεύεται και να ωφελείται από όλες τις χρησιμότητες, που αυτό μπορεί να του παράσχει. Τέτοια χρησιμότητα οικοπέδου είναι και η ανοικοδόμησή του, η αποστέρηση δε του κυρίου από τη νομική δυνατότητα ανοικοδόμησής του, χωρίς τη θέλησή του, από τρίτον, συνιστά προσβολή της κυριότητάς του επί του οικοπέδου, είναι επομένως παράνομη και προκαλεί περιουσιακή ζημία, μειώνει δηλαδή την περιουσία του, αν δε είναι και υπαίτια δημιουργεί ευθύνη του τρίτου, από τις πιο πάνω διατάξεις, να αποζημιώσει τον κύριο. Τέτοια ευθύνη αποζημιώσεως από αδικοπραξία υπάρχει και όταν η αποστέρηση της νομικής δυνατότητας

ανοικοδομήσεως προέρχεται από παραβίαση από συγκύριο πολεοδομικών διατάξεων, στην περίπτωση που αυτός ανοικοδομήσει στο δικό του οικοπεδικό τμήμα, έστω και με νομίμως εκδοθείσα άδεια, ποσοστό μεγαλύτερο από εκείνο που αναλογεί στο εξ αδιαιρέτου ποσοστό αυτού επί του όλου οικοπέδου...» (ΑΠ 26/2006 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 507, ΝΟΜΟΣ). «...Από τις διατάξεις των άρθρων 298, 330 και 914 ΑΚ προκύπτει ότι η αδικοπρακτική ευθύνη προς αποζημίωση προϋποθέτει συμπεριφορά παράνομη και υπαίτια, επέλευση ζημίας και ύπαρξη αιτιώδους συνδέσμου μεταξύ της συμπεριφοράς του δράστη και της ζημίας. Η συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων θεμελιώνει και την αδικοπρακτική ευθύνη του συγκυρίου οικοπέδου, επί του οποίου έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία, για τη ζημία που προκαλεί στον άλλο συγκύριο, όταν, με την ανοικοδόμηση του συμβατικώς καθορισμένου γι' αυτόν οικοπεδικού τμήματος, αποκλείει ή δυσχεραίνει ουσιαστικά το δικαίωμα του άλλου συγκυρίου να ανεγείρει στο δικό του οικοπεδικό τμήμα κτίσμα αντίστοιχο προς το ποσοστό συγκυριότητάς του επί του ενιαίου οικοπέδου...» (ΑΠ 1628, ΝΟΜΟΣ). «...Ο συνιδιοκτήτης αν υπερβεί το συντελεστή δόμησης ή ανεγείρει οικοδομή με μεγαλύτερη κάλυψη, τότε ζημιώνεται ανάλογα ο άλλος ή οι άλλοι συνιδιοκτήτες, οι οποίοι μπορούν να ζητήσουν την κατεδάφιση ή αποζημίωση (ΑΠ 538/1999 ΕλλΔνη 41.129, ΑΠ 1345/2000 ΕλλΔνη 43.441, ΑΠ 1046/1991 ΕλλΔνη 33.1178, ΑΠ 25/1999 ΕλλΔνη 40.341, ΑΠ 26/2006 ΕλλΔνη 47.505, ΕφΑθ 1097/2000 ΕλλΔνη 41.832, ΕφΑθ 11401/1991 ΕλλΔνη 34.1405, ΕφΑθ 3050/2000 ΕΔΠ 2000.119). Περαιτέρω, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 914, 297 και 298 ΑΚ, εκείνος που ζημιώνει άλλον, παράνομα και υπαίτια, υποχρεούται σε αποζημίωση. Η αποζημίωση περιλαμβάνει τη μείωση της περιουσίας του ζημιωθέντος και το διαφυγόν κέρδος. Η ζημία είναι παράνομη όταν η παράβαση της διάταξης του νόμου προσβάλλει δικαίωμα άλλου ή προστατευόμενο από την παραβιασθείσα διάταξη συμφέρον του άλλου. Εξάλλου κατά τη σαφή έννοια του άρθρου 1000 ΑΚ, ο κύριος του πράγματος δικαιούται να το εκμεταλλεύεται, να το διαθέτει όπως επιθυμεί και να ωφελείται από όλες τις χρησιμότητες που μπορεί να του παράσχει. Τέτοια χρησιμότητα, προκειμένου για αστικό ακίνητο, είναι η ανοικοδόμησή του, με αποτέλεσμα η αποστέρηση του κυρίου απ' αυτή τη χρησιμότητα (ανοικοδόμηση) εκ μέρους τρίτου, χωρίς τη θέλησή του, προσβάλλει το δικαίωμα τα κυριότητάς του επί του ακινήτου και επομένως είναι παράνομη και προκαλεί περιουσιακή ζημία, αφού μειώνει την περιουσία του κυρίου του πράγματος. Αν δε, συντρέχει και το στοιχείο της υπαιτιότητας, δημιουργεί και άρθρο 914 ΑΚ υποχρέωση αποζημίωσης. Τέτοια υποχρέωση αποζημίωσης γεννάται και στην περίπτωση που η αποστέρηση της δυνατότητας ανοικοδόμησης, προέρχεται από την παραβίαση πολεοδομικών διατάξεων εκ μέρους άλλου συγκυρίου (κάθετης συνιδιοκτησίας) όταν ο τελευταίος ανοικοδομήσει στο δικό του οικοπεδικό τμήμα ποσοστό μεγαλύτερο από εκείνο που αναλογεί στο εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί του οικοπέδου, ή από εκείνο που συμφωνήθηκε με τη συστατική της οροφокτησίας ή μεταγενέστερη συμβολαιογραφική πράξη (ΑΠ 26/2006 ΕλλΔνη 47.505) - και τούτο ανεξάρτητα αν η ανοικοδόμηση γίνεται σε εκτέλεση, νόμιμα οικοδομικής άδειας, αφού το οικόπεδο από αστικής και πολεοδομικής πλευράς θεωρείται ενιαίο και το ποσοστό καλύψεως και ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται από τις πολεοδομικές αρχές επί του ενιαίου οικοπέδου (ΕφΑθ 7974/1996 ΕΔΠ 1997.332, ΕφΑθ 1097/2000 ό.π., ΕφΑθ 2189/1993 ΕΔΠ 1994.34). Αναγκαία στοιχεία μίας τέτοιας αγωγής αποζημίωσης, κατ' άρθρο 216 παρ. 1 ΚΠολΔ είναι ο ακριβής προσδιορισμός της ζημίας που υφίσταται ο συνιδιοκτήτης από την ανοικοδόμηση που πραγματοποίησε ο αντίδικός του, η οποία ισούται με την αξία του δικαιώματος κάλυψης της επιφάνειας που στερήθηκε (ΑΠ 1064/1991 και 25/1999 ό.π.), δηλαδή θα πρέπει για τον καθορισμό της ζημίας να εκθέτει **α)** πόσα τετραγωνικά μέτρα οικοδομήματος είχε δικαίωμα να ανεγείρει ο αντίδικός του, σύμφωνα με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και **β)** πόσα τετραγωνικά μέτρα περιορίστηκε το δικό του δικαίωμα

ανοικοδόμησης από την πραγματοποιηθείσα υπέρβαση (ΑΠ 25/1999 ό.π., ΑΠ 1672/1984 ΝοΒ 33.1018, ΕφΑθ 6202/1999 ό.π., ΕφΑθ 11401/1991 ό.π.). Τέλος, ας σημειωθεί ότι στην περίπτωση αυτή, υπερβάσεως εκ μέρους ενός συνιδιοκτήτη της κάλυψης ή δόμησης του ποσοστού που δικαιούται καθέννας και προσβολής, αντίστοιχα του δικαιώματος οικοδόμησης από άλλο συνιδιοκτήτη, ο οποίος καθίσταται πλουσιότερος από την περιουσία του δευτέρου και συνεπώς ο τελευταίος προστατεύεται και από τις περί αδικαιολογήτου πλουτισμού διατάξεις του Αστικού Κώδικα (ΑΠ 1345/2000 όπου παραπάνω)...» (ΜΠρΑθ 8312/2006 ΕφΑΔ 2/2009, σελ 173, ΑΠ 533/2006 Δ' Τμ. Χρ/Δ ΣΤ/2006, σελ. 611, ΕπΔικΠ 2008 σελ. 260, ΕφΑθ 9580/2005 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 614, ΕφΑθ 3050/2000 ΕπΔικΠ 2000, σελ. 120, ΑΠ 538/1999 Δ' Τμ. ΕπΔικΠ 2000, σελ. 5).

## **ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ – ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ**

«...Κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 329 παρ. 1 και 9 και 331 παρ. 1 έως 5 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ, Π.Δ. της 14/27-7-1999, Δ' 580), που αποδίδουν το περιεχόμενο των άρθρων 52, 53 του ν. δ/τος της 17-7-1923, 22 παρ. 1 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ, Ν. 1577/1985, Α' 210) και διατάξεων του π.δ/τος της 8/13-7-1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών» (Δ' 795), οικοδομική άδεια ανακαλείται μόνον εάν διαπιστωθεί ότι είναι παράνομη ή εάν συντρέχει άλλος λόγος που προβλέπεται ειδικά από τον νόμο ως λόγος ανακλήσεως. Ειδικότερα, οικοδομική άδεια είναι παράνομη και ανακλητέα και όταν η έκδοσή της στηρίχθηκε σε στοιχεία, τα οποία επικαλέσθηκε ή προσκόμισε ο αιτούμενος την έκδοσή της και τα οποία αποδεικνύονται εκ των υστέρων αντικειμενικώς ανακριβή, συνέπεια δε της ανακρίβειας αυτής είναι ότι η άδεια εξεδόθη επί τη βάσει διατάξεων ή δεδομένων, στα οποία δεν θα μπορούσε νομίμως να στηριχθεί η έκδοσή της αν δεν υπήρχε η ανωτέρω ανακρίβεια. Περαιτέρω, η πράξη με την οποία ανακαλείται οικοδομική άδεια πρέπει να περιέχει ειδική αιτιολογία, με την οποία να προσδιορίζεται κατά τρόπο συγκεκριμένο και σαφή η κατά τα ανωτέρω αποδιδόμενη στην άδεια πλημμέλεια ή ο άλλος λόγος που δικαιολογεί κατά νόμο την ανάκληση, (πρβλ ΣτΕ 2678/2003, κλπ ) ... από τον συνδυασμό των γενομένων δεκτών στις σκέψεις 4 και 5 συνάγεται ότι, εφ' όσον σε οικοπέδο, επί του οποίου έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία, ανεγερθεί από τον ιδιοκτήτη ενός από τα τμήματά του οικοδομή, δυνάμει οικοδομικής αδείας εκδοθείσης επί τη βάσει αιτήσεως του ιδιοκτήτη αυτού, στην οποία, όμως, αίτηση παρασιωπάται το κατά τα ανωτέρω ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς του οικοπέδου, με συνέπεια, κατά τις διαπιστώσεις της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, η ανεγειρόμενη οικοδομή να υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα στο τμήμα αυτό του οικοπέδου όρια εκμεταλλεύσεως, εις βάρος της αντίστοιχης δυνατότητας εκμεταλλεύσεως του άλλου τμήματος, τότε η οικοδομική αυτή άδεια είναι μη νόμιμη και ανακλητέα, και, μάλιστα, κατά πάντα χρόνο, εφ' όσον μεσολάβησε η κατά τα ανωτέρω ενέργεια του δικαιούχου... Ο ειδικώτερος ισχυρισμός του εκκαλούντος περί αναρμοδιότητας της πολεοδομικής υπηρεσίας για τον παρεμπόμποντα έλεγχο των ιδιωτικού δικαίου δικαιωμάτων στο οικόπεδο, πρέπει, εν όψει των εκτεθέντων στην σκέψη 4, να απορριφθεί ως αβάσιμος, δεδομένου ότι η υπηρεσία αυτή, εφ' όσον της ετέθη υπ' όψιν από τους φερομένους, δυνάμει συμβολαιογραφικής πράξεως, ως συγκυρίου του οικοπέδου, το καθεστώς της επ' αυτού διηρημένης ιδιοκτησίας και της κατηγγέλθη η παραβίαση από τον συνιδιοκτήτη των εντεύθεν δικαιωμάτων τους, είχε όχι μόνον δικαίωμα αλλά και υποχρέωση να εξετάσει το ζήτημα αυτό και να προβεί, περαιτέρω, στις επιβαλλόμενες, αναλόγως του αποτελέσματος της ερεύνης, ενέργειες, στις οποίες συμπεριλαμβανόταν και η ανάκληση της υπό τις ανωτέρω συνθήκες εκδοθείσης οικοδομικής αδείας. Οι περαιτέρω δε προβαλλόμενοι ισχυρισμοί του εκκαλούντος, οι αναγόμενοι στην έκταση των δικαιωμάτων αυτού και των εφεσίβλητων επί του ακινήτου, δηλαδή δικαιωμάτων ιδιωτικού δικαίου, δεν ανήκουν, κατά τα λοιπά, στην αρμοδιότητα των διοικητικών οργάνων ή των διοικητικών δικαστηρίων, αλλά στην κατά το Σύνταγμα

αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων...» (ΣΤΕ 1511/2008, ΕΛΛΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1245, ΝΟΜΟΣ).

### **ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΟΥ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΝΑΝΤΙ ΤΡΙΤΟΥ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 4 παρ. 1, 5 και 13 ν. 3741/1929, 1 παρ. 1 ν.δ 1024/1971, 1002 και 1117 ΑΚ, προκύπτει ότι στην κάθετη ιδιοκτησία ιδρύεται, όπως και στην οριζόντια, χωριστή μεν κυριότητα σε αυτοτελές οικοδόμημα που έχει ανεγερθεί σε ενιαίο οικόπεδο, αναγκαστική δε συγκυριότητα που αποκτάται αυτοδικαίως κατ' ανάλογη μερίδα στα μέρη του όλου ακινήτου που χρησιμεύουν σε κοινή από όλους τους συνιδιοκτήτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, κατά ενδεικτική στις άνω διατάξεις απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές, οι ακάλυπτοι χώροι κλπ του ενιαίου οικοπέδου (ΑΠ 115/2003 ΧρίδΔικ 2003.427, ΑΠ 618/1999 ΕΛΛΔνη 41 (2000) 132, ΑΠ 35/1995 ΕΛΛΔνη 37 (1996) 140). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 1094, 1113 και 1116 του ΑΚ προκύπτει ότι, εάν υπάρχει συγκυριότητα, ο κάθε συγκύριος, όταν προσβάλλεται στο δικαίωμα συγκυριότητας με κατάληψη της νομής του πράγματος από τρίτον, έχει κατ' αυτού τη διεκδικητική αγωγή μόνο για τη μερίδα του. Αίτημα της αγωγής του θα είναι όχι η παράδοση όλου του πράγματος σ' αυτόν αλλά της συννομής του κατά την ιδανική του μερίδα (ΑΠ 557/94 ΕΕΝ 62 (1995) 383). Δικαιούται όμως, χωρίς να επιβάλλεται υποχρέωση προς τούτο (άρθρο 1116 ΑΚ), εάν το πράγμα το κατέχει τρίτος να διεκδικήσει όλο το πράγμα υπέρ των συγκυρίων, οπότε έχει υποχρέωση να απαιτήσει την απόδοση τούτου προς όλους τους συγκυρίους. Σε μία τέτοια όμως περίπτωση οφείλει να εκθέσει στο δικόγραφο της αγωγής τα θεμελιωτικά αυτής γεγονότα τόσο για την δική του συγκυριότητα όσο και για την συγκυριότητα των λοιπών συγκυρίων (ΑΠ 438/2001 ΕΛΛΔνη 43 (2002) 382). Επομένως ο κύριος κάθετης ιδιοκτησίας, εάν κάποιος τρίτος καταλάβει τμήμα του εδάφους στο οποίο, κατά τα προαναφερόμενα, έχει συγκυριότητα, δεν δικαιούται να ασκήσει εναντίον αυτού διεκδικητική αγωγή για όλο το καταληφθέν (διότι δεν έχει σ' αυτό αποκλειστική κυριότητα), αλλά μόνον για την ιδανική του μερίδα. Δικαιούται βέβαια, κατά το άρθρο 1116 ΑΚ, να διεκδικήσει όλο το πράγμα υπέρ όλων των συγκυρίων, αναφέροντας στην αγωγή αυτούς και τον τρόπο κτήσεως της συγκυριότητάς τους...» (ΕφΛαρ 187/2004 Αρμ 2005, τ. ΝΘ, σελ. 24, ΝΟΜΟΣ).

### **38. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 369, 1118, 1119, 1120 και 1121 του ΑΚ προκύπτει, ότι επί ακινήτου μπορεί να αποκτηθεί, με δικαιοπραξία, η οποία υπόκειται στο συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφή ή με χρησικτησία, εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που του παρέχει κάποια ωφέλεια, δηλαδή πραγματική δουλεία, εξαιτίας της οποίας ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου φέρει το βάρος του να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση αυτού από τον κύριο του δεσπόζοντος, όπως είναι και η δουλεία οδού. Περαιτέρω από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 369, 1142, 1143, 1183, 1188 και 1191 του ΑΚ προκύπτει ότι και οι προσωπικές δουλείες, δηλαδή τα εμπράγματα δικαιώματα που παρέχουν αποκλειστική ωφέλεια υπέρ ορισμένου φυσικού ή νομικού προσώπου, συνιστώνται επίσης με δικαιοπραξία ή χρησικτησία...» (ΑΠ 1804/2005, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1118, 1119 και 1121 ΑΚ συνάγεται ότι μπορεί να αποκτηθεί επί ακινήτου εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου που να παρέχει ωφέλεια σε αυτόν, δηλαδή πραγματική δουλεία. Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία, αλλά και με χρησικτησία. Επομένως, η μερική φυσική εξουσία επί ξένου ακινήτου, δηλαδή αυτή που περιλαμβάνει μία ή περισσότερες χρησιμότητές του, τέτοιες που να μπορούν να αποτελέσουν περιεχόμενο δουλείας, όταν ασκείται με διάνοια δικαιούχου (οιονεί νομή) υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου από τον κύριό του, επί συνεχή εικοσαετία,

αφότου αυτός έγινε κύριος, οδηγεί σε κτήση πραγματικής δουλείας (ΑΠ 1368/1994 ΝοΒ 44.428, ΑΠ 1307/1993 ΕλλΔνη 1995.129, ΕφΠατρ 1162/2004 ΑχΝομ 2005.168). Για τη συμπλήρωση της απαιτούμενης εικοσαετίας επιτρέπεται να συνυπολογιστεί, επί καθολικής ή ειδικής διαδοχής στην οιονεί νομή, και ο χρόνος χρησικτησίας του δικαιοπαρόχου (βλ. ΑΠ 1444/1999 ΕλλΔνη 2000.705, ΑΠ 1307/1993 ό.π., ΕφΑθ 5486/1990 ΕλλΔνη 1993.640). Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1132 ΑΚ, αυτός που έχει δικαίωμα πραγματικής δουλείας και όταν υπάρχουν περισσότεροι δικαιούχοι ο καθένας από αυτούς, έχει δικαίωμα, σε περίπτωση προσβολής να απαιτήσει από τον προσβολέα την αναγνώριση της δουλείας και την άρση της προσβολής, καθώς και την παράλειψή της στο μέλλον. Δεν αποκλείεται περαιτέρω αξίωση αποζημίωσης κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες...» (ΜΠΘεσ 11366/2008 Αρμ 2008, σελ. 1039) «...Επειδή, κατά το άρθρο 1012 ΑΚ αν ακίνητο στερείται την αναγκαία δίοδο προς το δρόμο, έχει δικαίωμα ο κύριός του να απαιτήσει δίοδο από τους γείτονες έναντι ανάλογης αποζημίωσης. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι, **ως ακίνητο στερούμενο της αναγκαίας διόδου προς το δρόμο θεωρείται εκείνο το οποίο στερείται κάθε επικοινωνίας με δημόσιο, δημοτικό ή κοινοτικό δρόμο, αλλά και εκείνο, το οποίο έχει μεν δίοδο προς τέτοιο δρόμο, πλην όμως αυτή δεν εξυπηρετεί επαρκώς τις ανάγκες του ιδιοκτήτη του, για την εκμετάλλευση ή τη χρησιμοποίηση αυτού σύμφωνα με τον προορισμό του...**» (ΑΠ 30/2008 ΕφΑΔ 2008, σελ. 1203, ΑΠ 1699/2008 ΧρΙΔ 2009/Θ, σελ. 612, ΑΠ 842/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1523, ΑΠ 30/2008 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1022, ΑΠ 109/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1672, ΝΟΜΟΣ). **ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ** «...Από τις διατάξεις των άρθρων 1118,1124,1136 και 1138 του ΑΚ προκύπτει ότι η πραγματική δουλεία διόδου αποσβήνεται, αν από πραγματικούς ή νομικούς λόγους η άσκηση αυτής καταστεί κατά τρόπο απόλυτο, οριστικό και διαρκή, αδύνατη, χωρίς τη δυνατότητα επανόδου στην προηγούμενη κατάσταση. Τέτοια αδυναμία υπάρχει και όταν έπαυσε η παροχή ωφέλειας ή χρησιμότητας από το δουλεύον ακίνητο υπέρ του δεσπόζοντος ακινήτου, γιατί αυτό απέκτησε αυτάρκεια (βλ. ΑΠ 83/2003 ΕΛΔ 44.1303 και ΑΠ 977/2002 ΕΛΔ 43.1644). Επίσης η δουλεία αποσβήνεται και με την παραμέληση άσκησης αυτής επί είκοσι έτη. Εξάλλου από τη διάταξη του άρθρου 281 του ΑΚ προκύπτει ότι το δικαίωμα ασκήσεως της πραγματικής δουλείας διόδου, από τον εκάστοτε κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου, θεωρείται ότι γίνεται καταχρηστικά, για το λόγο δε αυτό απαγορεύεται η άσκησή του, όταν από την όλη συμπεριφορά του δικαιούχου και από την πραγματική κατάσταση που έχει διαμορφωθεί στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα, γίνεται φανερό ότι η συνέχιση ασκήσεως της πραγματικής δουλείας υπερβαίνει προφανώς πλέον τα όρια που επιβάλλονται από την καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή από τον κοινωνικό ή οικονομικό σκοπό του δικαιώματος (βλ. ΑΠ 1307/2002 ΕΛΔ 43.1645)...» (ΕφΑθ 817/2006 ΕλλΔνη 2007, τ. 48, σελ. 1125, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ1360/2006, ΝΟΜΟΣ).

### **39. ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ- ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ**

«...Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1188 ΑΚ "πάνω σε ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα προσωπικής δουλείας που να παρέχει κάποια εξουσία ή χρησιμότητα υπέρ ορισμένου προσώπου (περιορισμένες προσωπικές δουλείες). Οι δουλείες αυτές μπορούν να συνίστανται και σε οτιδήποτε αποτελεί περιεχόμενο πραγματικής δουλείας". Όπως σαφώς προκύπτει από τη διάταξη αυτή, **περιορισμένη προσωπική δουλεία είναι κάθε άλλη δουλεία εκτός από την επικαρπία και την οίκηση**, η οποία παρέχει υπέρ κάποιου προσώπου ορισμένη εξουσία ή χρησιμότητα σε αλλότριο ακίνητο. Πρόκειται, δηλαδή, για εμπράγματο δικαίωμα σε αλλότριο ακίνητο, το οποίο υπάρχει όχι για χάρη άλλου (δεσπόζοντος) ακινήτου, αλλά για χάρη ορισμένου φυσικού ή νομικού προσώπου. **Οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες ομοιάζουν μεν προς τις προσωπικές,**

γιατί συνιστώνται υπέρ ορισμένου προσώπου, πλησιάζουν, όμως, περισσότερο προς τις πραγματικές, γιατί συνίστανται σε κάποια ειδική επωφελή χρησιμοποίηση επί αλλότριου ακινήτου, όπως οι πραγματικές (βλ. σχετ. Μπαλή ΕμπρΔ, παρ. 183, σελ. 396, Γεωργιάδη - Σταθόπουλο, ΑΚ, υπό το άρθρο 1188, αριθ. 1-4, ΕΑ 14598/1988 ΕλλΔνη 36.669). Η σύσταση, εξάλλου, περιορισμένης προσωπικής δουλείας υπάγεται, κατά τη διάταξη του άρθρου 1191 ΑΚ, στους κανόνες σύστασης πραγματικών δουλειών, στο βαθμό που λαμβάνεται υπόψη η ανυπαρξία δεσπότητος ακινήτου στις περιορισμένες προσωπικές δουλείες και άρα το ανεφάρμοστο των όρων των διατάξεων που προϋποθέτουν ύπαρξη δεσπότητος ως ασυμβίβαστων προς τη φύση των περιορισμένων προσωπικών δουλειών. Έτσι, η σύσταση περιορισμένης προσωπικής δουλείας μπορεί να γίνει **α)** με σύμβαση του κυρίου του ακινήτου και του δικαιούχου, που είναι ουσιώδης και υπόκειται σε μεταγραφή, **β)** με διάταξη τελευταίας βούλησης, που, επίσης, υπόκειται σε μεταγραφή (κληροδοσία), **γ)** με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, εφόσον το ακίνητο είναι δεκτικό χρησικτησίας και **δ)** με δικαστική απόφαση, μόνο, όμως, σε περίπτωση δικαστικής διανομής (άρθρο 481 αριθ. 2 ΚΠολΔ). **Περιορισμένη προσωπική δουλεία μπορεί να συσταθεί και από το νόμο, απευθείας υπέρ του δικαιούχου,** όπως λ.χ. στην περίπτωση των περιορισμών της κυριότητας από το νόμο υπέρ ορισμένων επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας που επιτρέπουν σε τέτοιες επιχειρήσεις την κατασκευή, διατήρηση, συντήρηση και χρήση κατασκευών, συνδέσεων, καλωδίων, στύλων, πύργων ρεύματος υψηλής τάσης κλπ. πάνω σε ιδιωτικά ακίνητα, αλλά και με πράξη της πολιτείας, όπως με αναγκαστική απαλλοτρίωση (βλ. σχετ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλο: ό.π., αριθ. 6-10, ΕΑ 8162/1995 ΕλλΔνη 37.1122, ΕΑ 4109/1990 ΕλλΔνη 33.884). Τέλος, η περιορισμένη προσωπική δουλεία προστατεύεται, σύμφωνα με την ίδια πιο πάνω διάταξη (του άρθρου 1191 ΑΚ), με την εμπράγματη αγωγή του άρθρου 1132 ΑΚ, της οποίας βάση είναι η ύπαρξη και η προσβολή του δικαιώματος της δουλείας, ενώ αίτημα η αναγνώριση του δικαιώματος της δουλείας, η άρση της προσβολής και η παράλειψη κάθε μελλοντικής διατάραξης του δικαιώματος του ενάγοντα. Η ύπαρξη του δικαιώματος της δουλείας αποδεικνύεται με την απόδειξη του τρόπου κτήσης της κυριότητας του δικαιούχου της δουλείας στο ωφελούμενο δεσπότη ακίνητο (όπου υπάρχει, όπως επί πραγματικών δουλειών), στην περίπτωση δε της συμβατικής σύστασης της δουλείας, και του τρόπου κτήσης της κυριότητας του παραχωρήσαντος τη δουλεία πάνω στο δουλεύον ακίνητο, καθώς, επίσης και του τρόπου κτήσης της δουλείας (βλ. σχετ. Μπαλή: ΕμπρΔ, παρ. 144, σελ. 326-328, Γεωργιάδη - Σταθόπουλο: ό.π., υπό το άρθρο 1132, αριθ. 4 και 11, πρβλ και ΑΠ 231/1950 ΕΕΝ17.492) ... **ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΗΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ** Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1136, 1188, 1189 και 1191 ΑΚ, προκύπτει, ότι η περιορισμένη προσωπική δουλεία αποσβήνεται, εφόσον, από λόγους πραγματικούς ή νομικούς, η άσκηση της γίνεται απολύτως και διαρκώς αδύνατη. Τέτοια αδυναμία υπάρχει και όταν έπαυσε η από το δουλεύον ακίνητο παροχή ωφέλειας ή χρησιμότητας υπέρ του προσώπου υπέρ του οποίου συστήθηκε η δουλεία, εφόσον η ύπαρξη της ωφέλειας ή χρησιμότητας αποτελεί απαραίτητο της δουλείας όρο. Αν μειώθηκε μεν η άσκηση της δουλείας, αλλά είναι δυνατή η περιορισμένη άσκηση της, διατηρείται η δουλεία ακέραιη και στο σύνολό της λόγω του κατά τα άρθρα 1122, 1130, 1131 και 1138 ΑΚ αδιαιρέτου αυτής, πράγμα που συμβαίνει και στην περίπτωση της για οποιοδήποτε λόγο παροδικής παύσης της χρησιμότητας του δουλεύοντος ακινήτου. Δεν εξετάζεται αν η αδυναμία άσκησης της δουλείας οφείλεται σε φυσικό αίτιο ή σε ενέργεια τρίτου, έστω και υπαίτια, ούτε αν υπήρξε συναίνεση του δικαιούχου της δουλείας. Άλλο το ζήτημα ότι, αν η αδυναμία οφείλεται σε υπαίτια ενέργεια άλλου, μπορεί να ζητηθεί αποζημίωση (άρθρο 1132 παρ. 1 εδάφ. Β' σε συνδυασμό με άρθρο 914, 297, 298 ΑΚ). Πάντως η αδυναμία πρέπει να έχει, κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων, χαρακτήρα απόλυτο και διαρκή. Δεν συνιστά, επομένως, αδυναμία, η απλή παρεμπόδιση της άσκησης της δουλείας, οπότε χωρεί αγωγή για την προστασία της (άρθρο 1132 ΑΚ). Δεν υπάρχει, επίσης, αδυναμία, με την παραπάνω έννοια, όταν μπορεί με μέτρα



σχετικά ευχερή να αρθεί, ώστε να αποκατασταθεί η άσκηση της δουλείας. Εφόσον, όμως, η αδυναμία είναι απόλυτη και διαρκής, η απόσβεση της δουλείας είναι οριστική, δηλαδή, δεν αναβιώνει στην περίπτωση που από έκτακτους και απρόβλεπτους λόγους αρθεί η εν λόγω αδυναμία (βλ. σχετ. Μπαλή: ό.π., παρ. 147, σελ. 330 επ., Γεωργιάδη - Σταθόπουλο: ό.π., υπό του άρθρο 1136 αριθ. 2 επ., Γεωργιάδη: Εγχειρίδιο Εμπρ. Δικαίου, παρ. 71, 11, σελ. 483, βλ. σε σχέση με τις περιορισμένες προσωπικές δουλείες, ΑΠ 972/1979 ΝοΒ 28.461, ΑΠ 785/1974 ΝοΒ 23.329, ΕΑ 448/1986 ΕλλΔνη 27.145, βλ. επίσης ΑΠ 28/1999 ΕλλΔνη 40.304, ΑΠ 1193/1997 ΕλλΔνη 39.554, ΑΠ 497/1995 ΕλλΔνη 37.330, ΑΠ 1378/1989 ΕλλΔνη 33.306, κ.ά.)...» (ΕφΑθ 3867/2001 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 1369, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 8162/1995 ΕλλΔνη 1996, τ. 37, σελ. 1122, ΝΟΜΟΣ) **(ορ. και σελ. 126).**

## **ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΔΟΥΛΕΙΑ ΟΙΚΗΣΗΣ**

«...Κατά το άρθρο 1183 Α.Κ. η προσωπική δουλεία της οικήσεως συνίσταται στο εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της. Δουλεία οικήσεως υπάρχει και στην περίπτωση που έχει συμφωνηθεί άσκησή της σε συγκεκριμένο διαμέρισμα της οικοδομής και κοινή με τον κύριο χρησιμοποίηση άλλων χώρων της οικοδομής, οπότε υπάρχει ενοχικό δικαίωμα συγχρήσεως των χώρων αυτών (κοινωνία δικαιώματος) και εμπράγματο δικαίωμα της οίκησης που ασκείται στον συγκεκριμένο χώρο της οικοδομής (βλ. Παπαδοπούλου, σε Σταθόπουλο - Γεωργιάδη, υπ' αρθρ. 1183 αρ. 10). Για τη σύστασή της με σύμβαση απαιτείται (αρθρ. 369, 1121, 1191 ΑΚ) η τήρηση συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφής, η τήρηση δε του ίδιου τύπου απαιτείται και για το προσύμφωνο με το οποίο αναλαμβάνεται η υποχρέωση για κατάρτιση της συστάσεως του εν λόγω δικαιώματος δικαιοπραξίας. Περαιτέρω, από τις διατάξεις των αρθρ. 1135 και 1187 του ΑΚ συνάγεται ότι **η δουλεία της οικήσεως αποσβήνεται σε περίπτωση ολικής καταστροφής της οικίας επί της οποίας υφίσταται το δικαίωμα αυτό και δεν αναβιώνει με την ανέγερση νέας οικίας στο αυτό ακίνητο (βλ. ΑΠ 950/ 89, Δνη 91.77), αν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία για αναβίωση της οικήσεως με την επανέγερση της οικοδομής (βλ. Βαθρακοκόλη, ΕρμΑΚ, υπ' αρθρ. 1185, σελ. 1686 - 7). Η αντίθετη αυτή συμφωνία, η οποία μπορεί είτε να περιέχεται στη συστατική του δικαιώματος της οικήσεως δικαιοπραξία είτε να είναι μεταγενέστερη, προγενέστερη πάντως της καταστροφής της οικίας, αφού άλλως θα πρόκειται για την εκ νέου σύσταση της οικήσεως, εφόσον αφορά το αυτό εμπράγματο δικαίωμα, πρέπει να περιβληθεί τον προαναφερόμενο τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και της μεταγραφής.» (ΕφΠατρών 862/2002 ΑχΝομ 2003, τ. 19, σελ. 177, ΝΟΜΟΣ) «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1183 και 1188 ΑΚ, με τις οποίες ορίζεται, ότι η προσωπική δουλεία της οίκησης συνίσταται στο εμπράγματο του δικαιούχου δικαίωμα να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα και ότι στο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα προσωπικής δουλείας που να παρέχει κάποια εξουσία ή χρησιμότητα υπέρ ορισμένου προσώπου (περιορισμένες προσωπικές δουλείες), προκύπτει, ότι τότε μόνο υπάρχει δουλεία οικήσεως, όταν **ο δικαιούχος έχει δικαίωμα να κατοικεί διαρκώς στην οικία ή το διαμέρισμα, κατ' αποκλεισμό του κυρίου, ενώ αν το δικαίωμα του περιορίζεται σε δικαίωμα χρήσης, χωρίς να αποκλείει το δικαίωμα του κυρίου να κατοικεί συνεχώς στον ίδιο χώρο, πρόκειται για περιορισμένη προσωπική δουλεία (πρβλ ΑΠ 53/1993)...**» (ΑΠ 1641/2006 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 437, ΤΝΠ ΔΣΑ). (ΕφΑθ 5718/2004, ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 1069, ΝΟΜΟΣ) «...Η από το άρθρον 1813 ΑΚ προβλεπόμενη προσωπική δουλεία της οικήσεως, η οποία συνίσταται εις το εμπράγματον δικαίωμα του δικαιούχου να κατοική εις αλλότριον ακίνητον παρέχει εις τον δικαιούχον της οικήσεως αφ' ενός το δικαίωμα της αμέσου εξουσιάσεως του πράγματος και πορισμού των ωφελειών αι οποίαι συγκροτούν το περιεχόμενον του δικαιώματος αυτού και αφ' ετέρου την δυνατότητα να ζητήσει τον αποκλεισμόν οποιασδήποτε**

ενέργειας τρίτου από την οποία θα προσεβάλλετο δικαίωμά του. Προς τον σκοπόν αυτόν δύναται ο δικαιούχος της οικήσεως να προστατευθή δια της ασκήσεως των νομίμων ενδίκων βοηθημάτων (δικεκδικητική, αρνητική, πουβλικιανή αγωγή και ακόμη αγωγή προστασίας της οιονεί νομής δουλείας) με την ευδοκίμησιν των οποίων ολοκληρούται η προστασία του ώστε να ασκή ακωλύτως τα από το δικαίωμά του της οικήσεως πηγάζοντα δικαιώματα (Γ. Καρίμπαλη -Τσίππσιου “Η πλήρης προσωπική δουλεία της οικήσεως”, σελ. 43 έως 190 επ. Ζέπου, Ενοχ. Δικ. Ειδικόν Μέρος, Τομ. Β' σελ. 85, Τούση, Ενοχ. Δικ. Β' Μέρος Ειδικόν, σελ. 85)...» (ΕφΘεσ 2971/1989 ΕλλΔνη 1990, τ. 31, σελ. 1296, ΤΝΠ ΔΣΑ) **ΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΗ** (ορ. παραπάνω **σελ. 126**) **ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΔΟΥΛΕΙΑΣ ΟΙΚΗΣΗΣ** «...από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1136, 1183, 1188 και 1191 Α.Κ προκύπτει ότι η προσωπική δουλεία της οικήσεως αποσβέννυται εφόσον για πραγματικούς ή νομικούς λόγους η άσκηση αυτής καταστεί κατά τρόπο απόλυτο, οριστικό και διαρκή, αδύνατη και χωρίς δυνατότητα επανόδου στην προηγούμενη κατάσταση...» (ΑΠ 868/2005 ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ. 1085, ΝΟΜΟΣ). **ΣΥΝΟΙΚΗΣΗ** «...Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθ. 1142 και 1183 ΑΚ το δικαίωμα προσώπου που συνοικεί σε διαμέρισμα οικοδομής μαζί με τον κύριο του διαμερίσματος δεν αποτελεί δουλεία οικήσεως ούτε πολύ περισσότερο περιτετμημένη επικαρπία, αφού για να υπάρχει δουλεία οικήσεως πρέπει υποχρεωτικά ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου να μην έχει τη δυνατότητα να το χρησιμοποιεί συγχρόνως και ως δική του κατοικία, ενώ για να υπάρχει περιτετμημένη επικαρπία πρέπει ο επικαρπωτής, με εξαίρεση κάποιες συγκεκριμένες ωφέλειες, να έχει κατά τα λοιπά την αφηρημένη δυνατότητα της πλήρους χρήσεως και καρπώσεως του αντικειμένου της επικαρπίας. Έτσι το παραπάνω δικαίωμα συνοικήσεως μπορεί να χαρακτηρισθεί μόνο ως περιορισμένη προσωπική δουλεία του αρ. 1188 ΑΚ (πρβλ. Μπαλής: Εμπ. Δικ. παρ. 153,182 Καραλής, με επιφυλάξεις στον Αστ. Κώδ. Γεωργιάδη / Σταθόπουλου άρθ. 1142, αριθ. 11, 12, 21 μέχρι και 29 Παπαδοπούλου στον Αστ. Κώδ. Γεωργιάδη/Σταθόπουλου (αρ. 1183 αριθ. 9 και 14 Μπανάκος στον Αστ. Κώδικα Γεωργιάδη / Σταθόπουλου άρθ. 1188, αριθ. 4, ΑΠ 317/63 ΕΛΔ5.16)...» (ΠΠΑΘ 5245/1992 ΑρχΝομ 1992, τ. ΜΓ, σελ. 619, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **40. ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ – ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

##### **ΕΝΝΟΙΑ – ΣΥΣΤΑΣΗ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1033, 1142, 1143, 1144, 1166 και 1259 ΑΚ και 936 και 992 ΚΠολΔ, συνάγονται τα ακόλουθα: Η προσωπική δουλεία της επικαρπίας συνίσταται στο εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένο πράγμα, διακρατώντας όμως ακέραιη την ουσία του. Παρέπεται ότι περιεχόμενο της επικαρπίας είναι, εφόσον από τη συστατική της πράξη δεν προκύπτει κάτι άλλο, η πλήρης, ήτοι η καθολική άσκηση των εξουσιών της κυριότητας, η οποία σημειωτέον, εφεξής γίνεται ψιλή. Η επικαρπία συνιστάται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι αντίστοιχες περί κτήσεως κυριότητας διατάξεις εφαρμόζονται αναλόγως. Ο κύριος ακινήτου μπορεί, μεταβιβάζοντάς το για νόμιμη αιτία σε άλλον με συμβολαιογραφικό συμβόλαιο μεταγραφόμενο, να παρακρατήσει την επ' αυτού επικαρπία υπέρ του εαυτού του ή υπέρ τρίτου ή υπέρ του εαυτού του και τρίτου (βλ. ΑΠ 211/1969 ΝοΒ 18.958). Η επικαρπία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά στη συστατική δικαιοπραξία, είναι αμεταβίβαστη...» (ΕφΑΘ 7567/1991 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ. 641, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Οι αντίστοιχες περί κτήσεως κυριότητας διατάξεις εφαρμόζονται αναλόγως. Ο κύριος ακινήτου μπορεί, μεταβιβάζοντάς το, για νόμιμη αιτία σε άλλον με συμβόλαιο μεταγεγραμμένο, να παρακρατήσει την επ' αυτού επικαρπία υπέρ του εαυτού του ή υπέρ τρίτου ή υπέρ του εαυτού του και του τρίτου (ΕΑ 7567/91 Ελλ. Δικ. 34-641). Στην περίπτωση αυτή η επικαρπία κτάται με το συμβόλαιο κατά τρόπο πρωτότυπο (ΑΠ 211/69 ΝοΒ 18-958 ΑΠ 205/1957 ΝοΒ 5-775). Στην περίπτωση αυτή δεν καταρτίζεται μία μοναδική δικαιοπραξία (με περιεχόμενο ότι ο κύριος παραχωρεί την

ψιλή κυριότητα και παρακρατεί υπέρ αυτού την επικαρπία) αλλά δύο δικαιοπραξίες: αφ' ενός η μεταβίβαση της κυριότητας στον αποκτώντα, αφ' ετέρου η σύσταση από τον αποκτώντα επικαρπίας υπέρ του μεταβιβάσαντος (Μπαλής ό.π. 29, Κατράς Ελ.Δικ. 1978-186, Τούσης παρ. 178 σημ. 5, Σπυριδάκης άρθρο 1143 αριθμ.4). Οι δικαιοπραξίες αυτές μπορούν να συντελεσθούν σε ενιαία εξωτερική πράξη, αν πρόκειται για ακίνητο και να ενσωματωθούν στο αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο (Σόντης Γνωμ. Ν.Δικ. 17-263). Κατά συνέπεια μπορεί να προσκομισθεί για μεταγραφή και το μοναδικό αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο φύλακας των μεταγραφών όμως οφείλει να αποβλέψει αυτοτελώς σε κάθε μία από τις ενσωματωθείσες στο αυτό συμβόλαιο δικαιοπραξίες και να σημειώσει στο βιβλίο μεταγραφών δύο φορές το όνομα κάθε συμβαλλομένου του ενός ως δικαιοδότη της κυριότητας και ως δικαιούχου της επικαρπίας και του άλλου ως δικαιοδότη της επικαρπίας και ως δικαιούχου της κυριότητας. Το ίδιο να κάνει και στο ευρετήριο των μεταγραφών. Τα αυτά ισχύουν και επί παρακρατήσεως της επικαρπίας υπέρ του μεταβιβάζοντος και υπέρ τρίτου (Γεωργιάδης - Σταθόπουλος άρθρ. 1143 σημ. 8, 9, 9α). Ο τρίτος θα αποκτήσει το δικαίωμα της επικαρπίας όταν γίνει μεταγραφή της συμβολαιογραφικής εμπραγμάτου δικαιοπραξίας επ' ονόματί του. Αν ο τρίτος δεν επιθυμεί ν' αποκτήσει το δικαίωμα αυτό, μπορεί με ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 413 ΑΚ να αποποιηθεί, χωρίς να εμποδίζεται προς τούτο από την δημοσιότητα της εμπραγμάτου μεταβολής, την οποία επιβάλλει ο νόμος γι' αυτές τις δικαιοπραξίες (Γεωργιάδης - Σταθόπουλος τόμος II άρθρ. 410-415 αριθμ. 24, σελ. 430-431, τόμος VI άρθρ. 1143 11Bar.6 επόμ. σελ. 63, Εμπράγμ. Δίκ. Γεωργιάδης σελ. 52 και 498)...» (ΕφΠατρών 953/2003 ΑχΝομ 2003, τ. 19, σελ. 138) «...Κατά τις διατάξεις των άρθρων 1142 και 1143 Α.Κ., ο επικαρπωτής ασκεί ίδια μεν νομή έναντι μόνον των τρίτων (οιονεί νομή), έναντι όμως του ψιλού κυρίου ασκεί νομή μόνον επ' αλλοτρίω ονόματι. Ο ψιλός κύριος είναι ο πραγματικός νομέας του ακινήτου που ασκεί τη νομή του μέσω του επικαρπωτή, ενώ ο επικαρπωτής τεκμαίρεται εκ του νόμου ότι κατέχει στο όνομα του ψιλού κυρίου για όσο χρόνο ευρίσκεται στην κατοχή του πράγματος και δεν του έχει καταστήσει γνωστή πρόθεση αντιποίησης (Α.Κ 980, 982), ώστε, για όσο χρόνο διατηρείται το πράγμα στην κατοχή του επικαρπωτή δεν νοείται άλλη φυσική εξουσία επ' αυτού με διάνοια κυρίου, κατ' αποκλεισμό εκείνης του ψιλού κυρίου...» (ΑΠ 939/2000 ΕλλΔνη 2001, τ. 42, σελ. 150, ΝΟΜΟΣ) «...από τις διατάξεις των άρθρων 1142 – 1144 και 1167 – 1168 ΑΚ προκύπτει, ότι η επικαρπία παύει να υπάρχει με τον θάνατο του επικαρπωτή και έκτοτε ο ψιλός κύριος, αποκτά την πλήρη κυριότητα του πράγματος, εφόσον στη συστατική πράξη της δικαιοπραξίας, δεν έχει οριστεί διαφορετικά...» (ΑΠ 57/2006 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 647, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Προκειμένου να καταστεί δυνατή η πραγμάτωση του περιεχομένου του δικαιώματος της επικαρπίας (δηλαδή των εξουσιών χρήσης και κάρπωσης), αναγνωρίζεται στον επικαρπωτή, με τη διάταξη του άρθρου 1147 ΑΚ, δικαίωμα στη νομή του πράγματος, χωρίς όμως να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της νομής αυτής. Το περιεχόμενο αυτό προκύπτει ήδη από τη φύση της επικαρπίας, ως περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος, σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 975 ΑΚ, που καθορίζει το περιεχόμενο της νομής του περιορισμένου εμπράγματος δικαιούχου. Έτσι, **περιεχόμενο της κατά τα ανωτέρω αναγνωριζόμενης στον επικαρπωτή, νομής είναι η μερική φυσική εξουσία του πράγματος με διάνοια (περιορισμένου εμπράγματος) δικαιούχου (οιονεί νομής) και συγκεκριμένα δικαιούχου επικαρπίας (οιονεί νομή επικαρπίας)**. Περαιτέρω, το δικαίωμα οιονεί νομής είναι απόλυτο και συνεπώς ενεργεί όχι μόνο απέναντι του κυρίου ή του συστήσαντος την επικαρπία, αλλά και απέναντι κάθε τρίτου. Επί προσβολής της οιονεί νομής ο επικαρπωτής έχει, άρα, εκτός από τις αξιώσεις από την υποκείμενη ενοχική σχέση κατά του κυρίου ή του συστήσαντος την επικαρπία και κατά του τρίτου προσβολέα τις αγωγές περί νομής (αποβολής ή διαταράξεως), κατ' άρθρο 996 ΑΚ, την αυτοδύναμη προστασία κατ' άρθρο 985 ΑΚ, τη δυνατότητα αιτήσεως ασφαλιστικών μέτρων κατ' Κ.Πολ.Δ. 733-734, την αναγνωριστική αγωγή κατ' Κ.Πολ.Δ. 70, προς αναγνώριση τυχόν απλώς της οιονεί

νομής, τη δυνατότητα άσκησης ανακοπής κατά της αναγκαστικής εκτέλεσης, κατά Κ.Πολ.Δ. 936, αδικοπρακτικές αξιώσεις, λόγω προσβολής της οιονεί νομής, την αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού προς απόδοση της οιονεί νομής (ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου άρθρο 1147 αρ. 1,3). Η προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 1147 ΑΚ περιορίζεται στην αναγνώριση μόνο δικαιώματος νομής και δεν ομιλεί και για δικαίωμα του επικαρπωτή να κατέχει το πράγμα. Εντούτοις το δικαίωμα αυτό προκύπτει με τρόπο αυτονόητο από την εμπράγματη φύση της επικαρπίας, δηλαδή, εφόσον ο επικαρπωτής δεν έχει απλώς ενοχικό δικαίωμα κάρπωσης, αλλά δικαιούται άμεσα την απόληψη καρπών του πράγματος, η κατοχή του πράγματος αποτελεί αναγκαία πραγματική προϋπόθεση για την άσκηση του δικαιώματος αυτού. Πρόκειται βέβαια απλώς για οιονεί κατοχή (μερική εξουσίαση του πράγματος, δηλαδή μόνο ως προς τις χρησιμότητες της χρήσης και κάρπωσης), ως περιεχόμενο επίσης μαζί με την οιονεί νομή του δικαιώματος επικαρπίας. Η κύρια κατοχή, που αντιστοιχεί στην κύρια νομή, παραμένει ως κατοχή σκιώδης στον ψιλό κύριο, ασκούμενη όμως όπως και η κύρια νομή στο όνομα του από τον επικαρπωτή. Ετσι, ο επικαρπωτής ασκεί παράλληλα με την οιονεί κατοχή ιδίω ονόματι και την κύρια κατοχή ονόματι (ως αντιπρόσωπος) του ψιλού κυρίου. Προσβολή της οιονεί κατοχής αποτελεί κατά κανόνα και προσβολή της οιονεί νομής, γι αυτό ο επικαρπωτής προστατεύεται στις περιπτώσεις αυτές ήδη με τα μέσα προστασίας της οιονεί νομής που αναφέρονται παραπάνω (ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου άρθρο 1147 αρ. 6, 7). Τέλος, από τις διατάξεις των άρθρων 1096 και 1098 του ΑΚ προκύπτει ότι, αν ο νομέας ήταν κακόπιστος κατά το χρόνο που κατέλαβε το πράγμα, γνώριζε δηλαδή ή από βαρεία αμέλεια αγνοούσε, όχι δεν δικαιούται στη νομή του πράγματος, ή αν έμαθε όχι δεν δικαιούται στην έκταση που την άσκησε, υπό την έννοια όχι όσα περιήλθαν σε γνώση του, τον υποχρέωναν να πιστέψει όχι δεν δικαιούται στη νομή του πράγματος (ΑΠ 1450/1980 ΝοΒ 29,709, Εφ.Αθ. 7909/1980 ΕΛΔ 21,709), υπέχει από τότε, ως προς τα πράγματα και τα ωφελήματα του πράγματος, την ίδια ευθύνη, που έχει και για το χρόνο μετά την επίδοση της αγωγής, δηλαδή ενέχεται σε απόδοση των ωφελημάτων που πραγματικά, έστω και κατά παράβαση των κανόνων της τακτικής διαχείρισης, εισέπραξε και εκείνων, που από υπαιτιότητά του δεν εισέπραξε, ενώ μπορούσε να εισπράξει, σύμφωνα με τους κανόνες της τακτικής διαχείρισης (Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΑΚ υπό τα άρθρα 1096-1100, αριθ. 24,28,29,35,36, Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη, Το Δίκαιο των Καρπών, σελ. 152)...» (ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 300, ΝΟΜΟΣ). «...η επικαρπία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, αποσβένεται με το θάνατο του επικαρπωτή και δεν κληρονομείται. Με το θάνατο του επικαρπωτή η επικαρπία επιστρέφει (υποστρέφει) αυτομάτως στην κυριότητα από την οποία είχε αποσπασθεί, δηλαδή ενώνεται με την ψιλή κυριότητα σε πλήρη κυριότητα (βλ. σχετ. ΑΠ 482/1993 ΕΛΔ 35.425, ΕφΑθ 9371/2001 Δ/νη 2003/828). Εξάλλου, σε περίπτωση που ο ψιλός κύριος είναι και κληρονόμος του επικαρπωτή, η μεταβίβαση της επικαρπίας στον ψιλό κύριο γίνεται λόγω της ιδιότητάς του ως ψιλού κυρίου και όχι λόγω της ιδιότητάς του ως κληρονόμου (ΑΠ 320/1980 ΝοΒ 1980/1729). Εξάλλου, από το συνδυασμό των άρθρων 1142, 1143, 1166 και 1167 παρ. 2 του ΑΚ, συνάγεται ότι **εγκύρως μπορεί να συμφωνηθεί, ότι η επικαρπία επί ακινήτου που, κατ' αρχήν, συμφωνήθηκε εφ' όρου ζωής του επικαρπωτή, δεν θα αποσβεσθεί με το θάνατο του τελευταίου, αλλ' ότι θα μεταβιβασθεί στη συνέχεια σε τρίτο πρόσωπο.** Έτσι επιτρεπτή είναι η συμφωνία ότι μεταβιβάζεται η επικαρπία σε τρίτον, υπό την αναβλητική προθεσμία του θανάτου του τωρινού επικαρπωτή, εφόσον, κατά τα λοιπά, τηρηθούν αναλόγως οι νόμιμες διατυπώσεις περί μεταβίβασης της κυριότητας επί ακινήτων (Ρούσσος εις Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ 1166 αρ. 2 και 1167 αρ. 12)...» (ΕφΑθ 356/2005, ΝΟΜΟΣ) **ΩΦΕΛΗΜΑΤΑ - ΚΑΡΠΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ** «...Ωφελήματα του πράγματος, κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 961 παρ. 1 και 3 του ΑΚ είναι οι φυσικοί καρποί, δηλαδή τα φυσικά προϊόντα του πράγματος και καθετί, που πορίζεται κανείς από το πράγμα σύμφωνα με τον προορισμό του, αν και δεν είναι

προϊόν αυτού, καθώς και κάθε πρόσδοος, που αποφέρει το πράγμα δυνάμει κάποιας έννομης σχέσης, δηλαδή οι πολιτικοί καρποί, όπως π.χ. το μίσθωμα. Τέλος, δε, ωφέλημα είναι και κάθε όφελος, που έχει ο νομέας από την ενοίκηση ή την κατ' άλλον τρόπο χρήση του πράγματος από τον ίδιο, συνεπεία των οποίων εξοικονομεί τη δαπάνη, στην οποία θα υποβαλλόταν, αν μίσθωνε άλλο όμοιο πράγμα, οπότε η ωφέλεια συνίσταται στην εξοικονόμηση της σχετικής δαπάνης για τα μισθώματα (Μπαλή, ΓενΑρχ. παρ. 197, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ό.π. άρθρο 961 αριθ. 2 έως 11, Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη, ό.π., Εφ.Αθ. 10095/1986 ΕΛΔ 28,1310, Εφ.Αθ. 3037/1981 Αρμ 35,653). Εξάλλου, εφόσον ο νόμος δεν κάνει καμιά διάκριση, η ευθύνη του νομέα προς απόδοση των ωφελημάτων, που προκύπτουν υπέρ αυτού από τη τρήση του πράγματος, ισχύει, ότι μόνο, όταν ενάγεται με τη διεκδικητική αγωγή, αλλά και με ιδιαίτερη τοιαύτη...» (ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, σελ. 300).«...από τις διατάξεις των άρθρ. 1142 και 1147 Α.Κ. προκύπτει ότι το εμπραγματον δικαίωμα της επικαρπίας παρέχει στον επικαρπωτή την απόλυτη σωματική εξουσία επί του πράγματος, η οποία, έναντι μεν των τρίτων ασκείται γι' αυτόν και έχει περιεχόμενον τις περισσότερες χρησιμότητες του πράγματος, έναντι δε του ψιλού κυρίου ασκείται από τον επικαρπωτή ως αντιπρόσωπόν του. Στα πλαίσια της εξουσίας αυτής δικαιούται ο επικαρπωτής στην άμεση χρησιμοποίηση και αποκόμιση όλων των ωφελημάτων εκ του πράγματος προς θεραπεία των αναγκών του, είτε αμέσως, είτε με εκμίσθωση υπό τους όρους που θα κρίνει ελευθέρως ο ίδιος, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη ενημέρωση και έγκριση των ενεργειών του από τον ψιλό κύριον...» (ΑΠ 799/1987 ΕΕΝ 1998, τ. 65 σελ. 342, ΝΟΜΟΣ). «...ο καρπός του δικαιώματος της επικαρπίας είναι η πρόσδοος την οποία το δικαίωμα τούτο παρέχει, δηλαδή οι φυσικοί ή πολιτικοί καρποί του υπό επικαρπία πράγματος. Το ίδιο δε πράγμα μπορεί να είναι συγχρόνως και καρπός πράγματος και καρπός δικαιώματος, όπως ο φυσικός καρπός του υπό επικαρπία πράγματος είναι συγχρόνως καρπός ως προς τον ψιλό κύριο του (Dominus Proprietatis) και ως προς τον επικαρπωτή...» (ΜΠΘεσ 16259/2002 Αρμ 2003, τ. ΝΖ, σελ. 650, ΝΟΜΟΣ).

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

«...Στο αρθρ. 3 παρ. 8 εδ. α' του ν. 1641/1919 «περί φορολογίας των κληρονομιών κ.λπ.» (ΦΕΚ 4 τ. Α') οριζόταν ότι «η ψιλή κυριότης υπόκειται εις φόρον μετά την καθ' οιουδήποτε επάνοδον εις αυτήν της επικαρπίας...» κατ' άρθρο 34 παρ. 1 του ν. δ/τος 118/1973 «περί Κωδικός Φορολογίας Κληρονομιών, δωρεών κ.λπ. (Α' 202) «κτήσις περιουσίας αιτία δωρεάς δια την επιβολήν του φόρου είναι: Α) Η εκ δωρεάς συνιστώμενης κατά τας διατάξεις του Αστικού Κωδικός. Β)... Περαιτέρω, κατά την παρ. 1 του άρθρου 16 του ίδιου ν.δ/τος, που εφαρμόζεται αναλόγως και επί τη αιτία δωρεάς κτώμενων περιουσιών κατ' άρθρο 41 του Κώδικα, «Η ψιλή κυριότης ακινήτων υποβάλλεται εις φόρον κατά τον χρόνον της συνενώσεως μετ' αυτής της επικαρπίας, ο δε φόρος υπολογίζεται επί της κατά τον χρόνον τούτον αξίας της πλήρους κυριότητος, επιφυλασσομένης της εφαρμογής των διατάξεων της περ. ε' της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου. Τυχόν γενόμενοι βελτιώσεις δι' ας δημιουργείται υποχρέωσις καταβολής αποζημιώσεως από του ψιλού κυρίου δεν υπολογίζονται κατά τον καθορισμό της αξίας της πλήρους κυριότητος». (Με την παρ. ε' του άρθρου 5 του άρθρου 16 του ν.δ. 118/1973, η οποία προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 63 του ν. 1041/1980 και, στη συνέχεια, αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 23 του ν. 1828/1989, δόθηκε η δυνατότητα στον ψιλό κύριο να ζητήσει, την άμεση, πριν από τη συνένωσή της με την επικαρπία, φορολόγηση της ψιλής κυριότητος). Τέλος κατά την παρ. 1 του άρθρου 122 του ίδιου ν.δ. 118/1973 «Αι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται και επί περιουσιών, κτώμενων κατά το άρθρον 1 τούτου, δια τας οποίας η φορολογική υποχρέωση εγεννήθη από 1 Ιανουαρίου 1972 (...)» ... με την παρατιθέμενη στην προηγούμενη σκέψη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν.δ. 118/1973 τίθεται ο κανόνας, κατά τον οποίο ακίνητο, το οποίο έχει περιέλθει σε κληρονόμο κατά ψιλή κυριότητα φορολογείται με την αξία την οποία

έχει κατά τον χρόνο της φορολογίας, δηλαδή της επανόδου της επικαρπίας. Όπως ήδη αναφέρθηκε τα πιο πάνω εφαρμόζονται αναλόγως και επί δωρεάς. Προς εξεύρεση δε της αξίας του, δεν συνυπολογίζεται και η αξία της οικίας που αναγέρθηκε στο ακίνητο μετά τη σύσταση της δωρεάς και πριν από τη συνένωση της επικαρπίας στη ψιλή κυριότητα με δαπάνες του ψιλού κυρίου. Τούτο διότι, η διάταξη αυτή, ορίζοντας ότι φόρος επιβάλλεται επί της κατά το χρόνο συνενώσεως της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα αξίας των περιουσιακών στοιχείων, αποβλέπει στα δια της δωρεάς μεταβιβασθέντα αντικείμενα και, συνεπώς, κατά την έννοιά της, στην αξία αυτή δεν συνυπολογίζεται και η αξία της οικοδομής που ανεγέρθηκε με δαπάνες του ψιλού κυρίου, κατά το χρόνο, που αυτός είχε το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας του ακινήτου, καθόσον η οικοδομή αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι περιλαμβάνεται μεταξύ των δια δωρεάς μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων στη φορολόγηση των οποίων αποβλέπει ο νόμος (πρβλ. ΣτΕ 551/1975)...» (ΣτΕ 1742/2001 ΔΔίκη 2005, τ. 17, σελ. 127, ΝΟΜΟΣ).

### **ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΣΕ ΙΔΑΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ**

«...Επικαρπία μπορεί να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος του πράγματος. Παρέπεται ότι και στο λοιπό ιδανικό μέρος του πράγματος μπορεί να συσταθεί επικαρπία υπέρ άλλου. Με άλλες λέξεις επιτρέπεται να είναι συνεπικαρπωτές, καθένας κατά συγκεκριμένο ιδανικό ποσοστό, πάνω στο ίδιο πράγμα περισσότεροι του ενός (βλ. Γ. Μπαλή, ό.π., 153, αριθ. 5, σελ. 342). Έτσι, π.χ. αν ο κύριος ακινήτου, μεταβιβάζοντας το σε άλλον με συμβολαιογραφικό συμβόλαιο μεταγραφόμενο, παρακρατήσει την επ' αυτού επικαρπία υπέρ του εαυτού του και υπέρ τρίτου, γίνονται αποκλειστικοί και κατ' ισομοιρία συνεπικαρπωτές αυτού του ακινήτου ο ως άνω πρώην κύριος του ακινήτου και ο ως άνω τρίτος. Η τύχη βέβαια του δικαιώματος καθενός από τους συνεπικαρπωτές πράγματος είναι καταρχήν ανεξάρτητη της τύχης του δικαιώματος των άλλων συνεπικαρπωτών του ίδιου πράγματος...» (ΕφΑθ 7567/1991 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ. 641, ΤΝΠ ΔΣΑ).

### **ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ**

«...Η διανομή κάθε δικαιώματος είναι ανεπίτρεπτη, όταν υφίσταται απαγόρευση της εξουσίας διαθέσεως (εκποιήσεως) από το νόμο, δικαστική απόφαση ή δικαιοπραξία (πρβλ. Απ. Γεωργιάδη, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 1997, παρ 29, αρ. 31, 34, σελ. 290-291, Εμπράγματο δίκαιο Ι, 1991, παρ 6, αρ. 29, σελ. 62). Τέτοια περίπτωση απαγόρευσης από το νόμο και δικαιοπραξία (άρθρα 175 και 177 ΑΚ) συνιστά η σύσταση της επικαρπίας ως αμεταβίβαστης («εφ' όρου ζωής») και η παρά την απαγόρευση του νόμου (ΑΚ 1166 εδ. α') διάθεση του εν λόγω δικαιώματος, στην οποία οδηγεί και η δικαστική του διανομή είτε με τη σύσταση επικαρπίας επί αυτοτελών μερών του κοινού πράγματος ή επί διαφορετικών αντικειμένων από τα περισσότερα στα οποία υφίσταται συνεπικαρπία (αυτούσια διανομή), είτε με την διαπλειστηριασμό πώληση της, τυγχάνει άκυρη (πρβλ. Κ. Ρούσσο, σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, άρθρο 795, αρ. 19, σελ. 192)...» (ΠΠΠρεβ 11/2008 Αρμ 2008, τ. 11, σελ. 1729). «...Η διανομή κοινού πράγματος με πλειστηριασμό δεν οδηγεί σε αλλοίωση της έννομης σχέσης των δουλειούχων εν γένει και του επικαρπωτή (ή συνεπικαρπωτή) ειδικότερα. Τούτο συνάγεται τόσο από την ερμηνεία των σχετικών διατάξεων, όσο και από τις επιταγές του Συντάγματος και της ΕΣΔΑ, στις οποίες θα προσέκρουε η τυχόν υιοθέτηση αντιθετης ερμηνευτικής εκδοχής...» (Απόστολου Σ. Γεωργιάδη, «Η τύχη της επικαρπίας επί κοινού πράγματος σε περίπτωση λύσης της κοινωνίας με πλειστηριασμό, Συμβολή στην ερμηνεία των άρθρων 803 ΑΚ και 493 ΚΠολΔ», ΧρΙΔ 2003/Γ, σελ. 5 επ.).

## ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ

«...Παρά το αμεταβίβαστο της επικαρπίας μπορεί ο επικαρπωτής να μεταβιβάσει σε άλλον την άσκηση αυτής ολικά ή μερικά ή για ορισμένες μόνο μεμονωμένες ωφέλειές της και για ορισμένη αόριστη χρονική διάρκεια, με ή χωρίς αντάλλαγμα. Ο κατά το εδάφιο β' του πιο πάνω άρθρο «άλλος» στον οποίο παραχωρείται η άσκηση της επικαρπίας δεν αποκλείεται να είναι και ο ίδιος κύριος του πράγματος. Η παραχωρούμενη άσκηση της επικαρπίας έχει απλώς ενοχική ενέργεια, δηλαδή, γεννά μόνο ενοχική αξίωση κατά του επικαρπωτή, γιατί αν η μεταβίβαση της άσκησης παρείχε εμπράγματο δικαίωμα, το αμεταβίβαστο της ιδιοκτησίας θα αποτελούσε έκφραση κενής έννοιας. Ενόψει, επομένως, του ότι η μεταβίβαση της άσκησης αποτελεί ενοχική δικαιοπραξία, δεν απαιτείται κατά νόμο (άρθρο 1169 εδάφ. β' ΑΚ) τύπο και μεταγραφή επί ακινήτου, φορέας δε του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας παραμένει ο επικαρπωτής. Έτσι, ο μεν επικαρπωτής, ως οιονεί νομέας, μπορεί να ασκήσει κατά τρίτων καθώς και κατά του ίδιου του κυρίου τις αγωγές προστασίας της νομής (αποβολής ή διατάραξης τη νομής), καθώς και την αυτοδύναμη προστασία της νομής, ο δε λήπτης, εκτός του δικαιώματος της άσκησης της ενοχικής προστασίας κατά του επικαρπωτή, έχει ως κάτοχος και τις αγωγές της νομής, αλλά μόνο κατά τρίτων και όχι και κατά του επικαρπωτή...» (ΕΕΝ 2008, τ. 75, σελ. 242) «...Η άσκηση της επικαρπίας μπορεί να μεταβιβαστεί σε άλλον για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας...» (ΕφΑθ 7567/1991 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ. 641, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...το περιεχόμενο της συμφωνίας παραχωρήσεως, η παραχώρηση δε αυτή μπορεί να γίνει με ή χωρίς αντάλλαγμα...» (ΜΠΗρακλείου 5201/2006 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 950, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...για την σύσταση επικαρπίας πάνω σε ακίνητο απαιτείται η σχετική συμφωνία να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να υποβληθεί σε μεταγραφή. Τα δικαιώματα όμως και οι υποχρεώσεις που αποτελούν το νόμιμο περιεχόμενο της επικαρπίας μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μιας καθαρής ενοχικής συμφωνίας, η ενέργεια της οποίας θα περιορίζεται μόνο μεταξύ των μερών της συμφωνίας αυτής (βλ. Γεωργιάδη - Σταθόπουλο αρθ. 1143, σελ. 72 παρ. 25). Στη περίπτωση αυτή πρόκειται για μεταβίβαση δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας, δηλ. για ένα αυτοτελές ενοχικό δικαίωμα το περιεχόμενο του οποίου ποικίλει ανάλογα με τις συνυπολογίσεις στη συμφωνία παραχωρήσεως. Ο ενοχικός χαρακτήρας του δικαιώματος αυτού δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι το περιεχόμενό του μπορεί να συμπίπτει με το περιεχόμενο της ίδια της επικαρπίας. Για την μεταβίβαση δε του δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας δεν απαιτείται ιδιαίτερος τύπος αφού είναι σύμβαση με ενοχική μόνο ενέργεια και δεν απαιτείται εγγραφή της παραχωρήσεως, στο βιβλίο μεταγραφών και κατασχέσεων. Έχει γίνει άλλωστε δεκτό ότι η άκυρη σύσταση πραγματικής ή προσωπικής δουλείας μπορεί κατά μετατροπή να θεωρηθεί σαν έγκυρη παραχώρηση (ολική ή μερική) της εξουσίας ασκήσεως της επικαρπίας με ενοχική μόνο ενέργεια (Α.Π. 691/70, Πρ.Αθ. 14507/81, 338, Μπαλής). Από τα παραπάνω προκύπτει ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας από τον κύριο ακινήτου σε τρίτο, ως αυτοτελούς ενοχικού δικαιώματος, χωρίς την σύσταση προηγουμένως του εμπραγμάτου δικαιώματος της επικαρπίας, αφού στην περίπτωση αυτή μεταβιβάζεται μόνο το ενοχικό δικαίωμα ενασκήσεως της επικαρπίας. Η μεταβίβαση δε του ενοχικού αυτού δικαιώματος για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 20 παρ. 1 του ν. 2238/94 μπορούσε να γίνει με ιδιωτικό συμφωνητικό ή συμβολαιογραφικό έγγραφο. Με τις διατάξεις όμως της παρ. 10 του άρθρ. 2 του ν. 2753/99 οι οποίες αντικατέστησαν τις σχετικές διατάξεις του άρθρ. 20 του ν. 2238/94 η μεταβίβαση του δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας προκειμένου να αναγνωρισθεί από την φορολογούσα αρχή η μεταβίβαση σε διάφορο του κυρίου ή του επικαρπωτή πρόσωπο (ώστε το εκ της ενασκήσεως της επικαρπίας, τυχόν εισόδημα, να υποβληθεί σε φόρο στο πρόσωπο του ενασκούντος αυτήν, απαιτείται να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Συνεπώς, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα είναι δυνατή η μεταβίβαση δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας

ως αυτοτελούς ενοχικού δικαιώματος από τον κύριο στο τρίτο, με συμβολαιογραφικό ιδιωτικό έγγραφο χωρίς να απαιτείται προηγουμένως σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας...» (Γνμ ΝΣΚ 323/2000, ΝΟΜΟΣ) «...**Το δικαίωμα της άσκησης της επικαρπίας, που, κατά την κρινόμενη ως ορθότερη γνώμη, είναι ενοχικό (βλ. Γ. Μπαλή, «ΕμπρΔ», έκδ. γ', παρ. 173, αριθ. 2, σελ. 376-377), υπόκειται αναμφίβολα σε αναγκαστική κατάσχεση** (ΕφΑθ 7567/1991 ΕΛΔ34.641)...» (ΕφΑθ 250/2007, ΕφΑΔ 2008, σελ. 300, ΝΟΜΟΣ).

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ** «...όσον αφορά τον προσδιορισμό του προσώπου στο οποίο επιδίδεται ο φόρος εισοδήματος, στην περίπτωση μεταβίβασης επικαρπίας ακινήτου διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις: **1)** Τη μεταβίβαση του ενοχικού δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας με ιδιωτικό συμφωνητικό. Υποκείμενο φόρου για το εισόδημα του ακινήτου εξακολουθεί να παραμένει ο αρχικός επικαρπωτής. **2)** Τη μεταβίβαση της επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο. Στην περίπτωση αυτή, υποκείμενο φόρου για το εισόδημα του ακινήτου είναι το πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάστηκε η επικαρπία. **3)** Τη μεταβίβαση του ενοχικού δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο. Υποκείμενο φόρου για το εισόδημα του ακινήτου είναι το πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάστηκε το δικαίωμα ενάσκησης της επικαρπίας. **4)** Τη μεταβίβαση της επικαρπίας με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο. Υποκείμενο της φορολογικής ενοχής για το εισόδημα του ακινήτου εξακολουθεί να είναι ο αρχικός επικαρπωτής. **5)** Τη μεταβίβαση του ενοχικού δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο. Στην περίπτωση αυτή, υποκείμενο φόρου για το εισόδημα του ακινήτου εξακολουθεί να είναι ο αρχικός επικαρπωτής...» (Μιχ. Διαθεσόπουλου, Δικηγόρου Πειραιά, MBA LLM, υπ. διδάκτορας Παν/μίου Πειραιώς, «Η ενοχική σύμβαση παραχώρησης του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας: Ζητήματα εγκυρότητας και φορολογίας», ΠειρΝομ 2009, σελ. 135).

#### **ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ**

«...Το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας υπόκειται σε κατάσχεση είτε ορίστηκε είτε όχι στη σχετική συστατική πράξη το μεταβιβαστό αυτής. Και στην πρώτη μεν περίπτωση, που επιτράπηκε η μεταβίβασή της, αντικείμενο της κατασχέσεως είναι αυτό τούτο το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, το οποίο έτσι μεταβιβάζεται στον υπερθεματιστή, εις δε τη δεύτερη περίπτωση, κατά την οποία δεν επιτράπηκε η μεταβίβασή της ρητώς ή σιωπηρώς, εφόσον δηλαδή δεν ορίστηκε διαφορετικά (ΑΚ 1166), αντικείμενο της κατασχέσεως είναι η άσκηση της επικαρπίας, την οποία άσκηση αποκτά ο υπερθεματιστής, επί εκπλειστηριάσεως του κατασχεθέντος, με επικαρπία βεβαρυμένου, ακινήτου, για όλο το χρόνο που ο οφειλέτης διατηρεί το δικαίωμα της επικαρπίας (Ράμμος σε Glasson τ. ε' παρ. 1043 σημ. 2α, Αποστολόπουλος, Ο Πρόεδρος Πρωτοδ. παρ. 304, Μπρίνιαν "Αναγκ. Εκτέλ." 1972 Τόμ. Γ, παρ. 494 παρ. 2, Μπουρνιάς σε ΝοΒ 10.391). Και στο προίσχυον, άλλωστε, δίκαιο, κατά την κρατούσα, άποψη, η κατάσχεση και ο πλειστηριασμός της επικαρπίας μετεβίβαζε, μάλιστα, στον υπερθεματιστή την εφ' όρου ζωής του οφειλέτη-επικαρπωτή επικαρπία και όχι απλώς την άσκηση αυτής (βλ. Παπαδόπουλο Εκτέλ. παρ. 552, Μπαλή Εμπρ. παρ. 173). Ρητώς δε, κατά τη συζήτηση του άρθρου 1022 του ΚΠολΔ "περί κατασχέσεως ειδικών περιουσιακών στοιχείων", παρασχέθηκε η διευκρίνιση από την Αναθεωρητική Επιτροπή, ότι "η έννοια του άρθρου τούτου είναι ότι μπορούν να κατασχεθούν μόνο τα δεκτικά μεταβιβάσεως δικαιώματα, των οποίων η άσκηση μπορεί να μεταβιβαστεί", καθώς και ότι "αντικείμενο της κατασχέσεως στην περίπτωση αυτή είναι αυτή η άσκηση του δικαιώματος"...» (ΕφΑθ 8358/1991 ΝοΒ 1992, τ. 40, σελ. 287, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...**(παρέχεται δικαίωμα κατάσχεσης) όχι μόνο στους ενυπόθηκους δανειστές αλλά σε όλους τους δανειστές του επικαρπωτή...**» (ΕφΠειρ 1175/1990 ΕλλΔνη 1992, τ. 33, σελ. 412, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...Το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, και αν ακόμη



έχει συμφωνηθεί αμεταβίβαστο, νόμιμα αποτελεί αντικείμενο κατασχέσεως, όπως τούτο άλλωστε προβλέπεται και από άρθρο 35 παρ. 1 του ΚΕΔΕ, πλην όμως στην περίπτωση αυτή ο τυχόν υπερθεματιστής αποκτά το δικαίωμα της επικαρπίας για όσο χρόνο αυτό είχε συσταθεί υπέρ του οφειλέτη του Ελληνικού δημοσίου, έτσι ώστε να μην βλάπτονται τα συμφέροντα του ψιλού κυρίου, λύση στην οποία συνηγορεί και η διάταξη του εδαφ. Β' του άρθρου 1166 ΑΚ, σύμφωνα με την οποία επιτρέπεται η μεταβίβαση της άσκησης της επικαρπίας όχι όμως για μεγαλύτερο χρόνο από την διάρκειά της...» (ΔΕφΠειρ 1392/1999 ΔΔικη 1999, τ. 11, σελ. 1193) «...πάνω δε στο κατά πόσο η κατ' ιδανικό ποσοστό επικαρπία υπόκειται σε αναγκαστική κατάσχεση ισχύουν αναλόγως τα όσα προεκτέθηκαν για την αναγκαστική κατάσχεση επικαρπίας...» (ΕφΑθ 7567/1991 ΕλλΔνη 1993, τ. 34, σελ. 641, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΔΠρΘεσ 973/1990, ΔΔίκη 1992, τ. 4, σελ. 661, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠΗρακ 5201/2006, Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 950) «...επί κατασχέσεως επικαρπίας σε ακίνητο θα εφαρμοσθεί η διαδικασία αναγκαστικής εκτελέσεως του άρθρου 992 παρ. 2 ΚΠολΔ (για ακίνητα) και όχι η διαδικασία κατασχέσεως ειδικών περιουσιακών στοιχείων (Μπαλή, ΕμπρΔ παρ. 173, Βαβούσκου, ΕμπρΔ. Αρ. 348, Μπρίνια, Αναγκαστική Εκτέλεσις, άρθρο 992, παρ. 498 σελ. 1515 επ., Γεσίου – Φαλτσή, Αναγκαστική Εκτέλεση, παρ. 55, σελίδα 137 επ., ΕφΠειρ 1175/1990 ΕλλΔνη 33.412, ΕφΑθ 7567/1991 ΕλλΔνη 34.641, πρβλ. ΕφΠατρ. 10/2000 ΑχΝομ 2001.167)...» (ΜΠΗρακλείου 5201/2006 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 950). **ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ** «...Η κατάσχεση μόνο της ψιλής κυριότητας του ακινήτου προϋποθέτει την ύπαρξη δικαιώματος επικαρπίας επί του ίδιου ακινήτου από τρίτο δικαιούχο αυτής, αφού δεν νοείται ψιλή κυριότητα χωρίς να υπάρχει αυτοτελές δικαίωμα επικαρπίας. Εν όψει δε της παραπάνω λειτουργίας του δικαιώματος της κυριότητας και της παρατεθείσας έννοιας της ψιλής κυριότητας, **στην περίπτωση που κατάσχεται μόνο η ψιλή κυριότητα του οφειλέτη, καίτοι έχει ήδη υποστρέψει στον κύριο η πρότερον υφιστάμενη επικαρπία τρίτου επί του πράγματος, δεν πρόκειται κατάσχεση μέρους της όλης κυριότητας αλλά θωρείται κατασχεθέν το υπάρχον πράγματι κατά το χρόνο της κατασχέσεως δικαίωμα της πλήρους κυριότητας του οφειλέτη, και μόνο ζήτημα εσφαλμένης περιγραφής του κατασχεθέντος ανακύπτει, με τις προβλεπόμενες στον ΚΠολΔ συνέπειες.** Στην περίπτωση δε αυτή ο υπερθεματιστής αποκτά πλήρη κυριότητα επί του κατασχεθέντος, δικαίωμα το οποίο αποκτά και στην περίπτωση που η απόσβεση της επικαρπίας του άλλου λαμβάνει χώρα και μετά την κατάσχεση της ψιλής κυριότητας του οφειλέτη κατ' εφαρμογή της αρχής της ελαστικότητας του δικαιώματος της κυριότητας...» (ΑΠ 1657/2001 (Ζ' Τμήμα) ΕλλΔνη 2003, τ. 43, σελ. 1045, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...Κατά το άρθρο 1142 ΑΚ, επικαρπία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, σύμφωνα με το περιεχόμενο του οποίου ο δικαιούχος (επικαρπωτής) έχει την εξουσία για πλήρη χρήση και κάρπωση ξένου πράγματος χωρίς να θίγει την ουσία του. Η επικαρπία συνιστάται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία (άρθρο 1143 ΑΚ). Με τη σύσταση της επικαρπίας η κυριότητα πάνω στο πράγμα βαρύνεται ή περισφίγγεται, με την έννοια ότι ως προς τις εξουσίες που αποτελούν το περιεχόμενό της, ή άσκηση της κυριότητας περιορίζεται. Όσες όμως κι αν είναι οι εξουσίες που απορρέουν από το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, η κυριότητα δεν μεταβάλλει φύση και χαρακτήρα, αλλά εξακολουθεί να αναφέρεται σε κάθε νοητή εξουσία πάνω στο πράγμα. Η σύσταση του δικαιώματος δεν αλλάζει την ουσία της κυριότητας, αλλά απλώς περιορίζει την άσκησή της. Γι' αυτό, αμέσως μόλις εκλείψει το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, λ.χ. αποσβεσθεί η επικαρπία με το θάνατο του επικαρπωτή, ή κυριότητα καταλαμβάνει και πάλι το πράγμα ως προς όλες τις αναφορές ή χρησιμότητές του. Αυτή η ιδιότητα της κυριότητας να αποκτά, αμέσως μόλις εκλείψει το βάρος, το πλήρες περιεχόμενό της και να εκτείνεται αυτόματα σε όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα, ονομάζεται "ελαστικότητα" της κυριότητας (Απ. Γεωργιάδης, Εμπρ.Δικ., Ι, έκδ. 1991, παρ. 27, αριθ. 6, σελ. 260, Μπρίνιας, Αναγκ. Εκτέλ. Τόμ. Δ, έκδ. β. άρθρο 992, παρ. 498α, ΙΙ, σελ. 1510 επ.). Έτσι, με το θάνατο του επικαρπωτή, που έχει ως συνέπεια, όπως προαναφέρθηκε, την απόσβεση της επικαρπίας, εφόσον βέβαια δεν ορίστηκε διαφορετικά, η επικαρπία επιστρέφει

(υποστρέφει) αυτοδίκαια στην (ψιλή) κυριότητα και ενώνεται με αυτή στην πλήρη κυριότητα. Αποφασιστικό εδώ δεν είναι το πρόσωπο του κυρίου που παραχώρησε την επικαρπία, αλλά η υποστροφή αναφέρεται στην κυριότητα που υπάρχει κατά το χρόνο της απόσβεσης του εμπράγματος δικαιώματος (Ρούσσος στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρο 1167, αριθ. 2 κα 4). Απόρροια όλων αυτών, δηλαδή της παραπάνω αρχής της "ελαστικότητας" είναι ότι, αν η απόσβεση της επικαρπίας με το θάνατο του επικαρπωτή λάβει χώρα ενώ εκκρεμεί η διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης, που έχει ως αφετηρία την κατάσχεση της ψιλής κυριότητας, η κατάσχεση αυτής (της ψιλής κυριότητας) καταλαμβάνει τη μία και καθολική κυριότητα και δεσμεύει όλες τις εξουσίες του κυρίου, μεταξύ των οποίων αναμφισβήτητα συγκαταλέγεται και η ελπίδα του ψιλού κυρίου να αναρροφήσει τις εξουσίες και τις χρησιμότητες του πράγματος που αποτελούν περιεχόμενο της επικαρπίας. Επομένως, η κατάσχεση επεκτείνεται και καταλαμβάνει την (πλήρη) κυριότητα. Συνακόλουθα, στην περίπτωση κατά την οποία, πριν από την επιβολή της κατάσχεσης η επικαρπία είχε ήδη αποσβεστεί με το θάνατο του επικαρπωτή, η επιβαλλόμενη στη συνέχεια κατάσχεση μόνο της ψιλής κυριότητας καταλαμβάνει αυτόματα την πλήρη κυριότητα, αφού η επικαρπία, κατά το ουσιαστικό δίκαιο, έχει παύσει να υφίσταται ως αυτοτελές δικαίωμα, οι εξουσίες δε που τη συνιστούν καταποντίζονται μέσα στο αχανές δικαίωμα της κυριότητας και δεν υπόκεινται σε αυτοτελή κατάσχεση. Συνέπεια της αυτοδίκαιης αυτής επέκτασης της κατάσχεσης είναι, ότι με τον πλειστηριασμό και την κατακύρωση μεταβιβάζεται στον υπερθεματιστή το πλήρες δικαίωμα της κυριότητας, το οποίο αποκτά αυτός "με τίτλο" τον πλειστηριασμό, αφού βέβαια μεταγραφεί η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης (Μπρίνιας, ό.π., παρ. 498α, σελ. 1520, 1521, 1522, Βαθρακοκοίλης, ΚΠολΔ, τόμ. ΣΤ, άρθρο 992, αριθ. 23)...» (ΕφΑθ 6850/2002 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 827, ΝΟΜΟΣ). (ΕφΑθ 9371/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 828, ΝΟΜΟΣ)

#### **ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ**

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 914, 297, 298, 1142, 1171, 1172, 1179 και 1180 ΑΚ προκύπτει, ότι στην περίπτωση καταστροφής ξένου πράγματος με υπαίτια και παράνομη πράξη τρίτου, επί του οποίου άλλος έχει δικαίωμα επικαρπίας, η επικαρπία δεν αποσβήνεται αλλά εκτείνεται στο ποσό της οφειλόμενης από τον υπαίτιο αποζημίωσης για την αξία του καταστραφέντος πράγματος, μετατρεπόμενης έτσι, της επικαρπίας πράγματος σε επικαρπία χρηματικής απαίτησης, δημιουργούμενης από το νόμο (άρθρο 1189 ΑΚ) κοινής ενεργητικής ενοχής, υποχρεούμενου του δανειστή (ψιλού κυρίου) και του επικαρπωτή να συμπράξουν από κοινού για την είσπραξη του κεφαλαίου της απαίτησης εις βάρος του υπαιτίου, με την άσκηση κατ' αυτού από κοινού σχετικής περί αποζημιώσεως αγωγή, τελούντες μεταξύ τους σε σχέση αναγκαστικής ομοδικίας, υπό την έννοια του άρθρου 76 παρ. 1 ΚΠολΔ, και μη εφαρμοζόμενης στην περίπτωση αυτή της εφαρμοζόμενης επί αδιαιρέτου παροχής διάταξης του άρθρου 495 ΑΚ, κατά την οποία εκάτερος εξ αυτών νομιμοποιείται μόνος του στην άσκηση της περί αποζημιώσεως αγωγής, ζητώντας την καταβολή της παροχής προς όλους, εκτός αν μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή έχει συμφωνηθεί διαφορετικά και δη ότι το δικαίωμα της είσπραξης της αποζημίωσης ανήκει σε έναν εξ αυτών, ισχυρισμό τον οποίο πρέπει να επικαλείται αυτός με την αγωγή του εναντίον του υπαιτίου με την οποία ζητείται η καταβολή της αποζημίωσης. Περαιτέρω με τη διάταξη του άρθρου 1172 ΑΚ, το οποίο ρυθμίζει τις μεταξύ του ψιλού κυρίου και επικαρπωτή σχέσεις, μετά την καταστροφή του βαρυνόμενου με επικαρπία πράγματος, οπότε όπως προαναφέρθηκε, το δικαίωμα της επικαρπίας, εκτείνεται στην υποκαθιστώσα το καταστραφέν πράγμα οφειλόμενη από τον υπαίτιο αποζημίωση, ορίζεται ότι ο επικαρπωτής ή ο ψιλός κύριος που εισέπραξε το ποσό της αποζημίωσης δικαιούται να απαιτήσει από τον άλλο να δαπανηθεί το ποσό αυτό για την αποκατάσταση ή την αντικατάσταση του πράγματος, επί του οποίου υφίστατο πριν την καταστροφή του δικαίωμα επικαρπίας,

εφόσον μια τέτοια πράξη ανταποκρίνεται στους κανόνες της τακτικής εκμετάλλευσης. Όπως σαφώς προκύπτει από την τελευταία αυτή διάταξη, η ρυθμιστική της εμβέλεια αναφέρεται στις μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή σχέσεις, μετά την καταστροφή του πράγματος και όχι σε εκείνες μεταξύ ενός εκάστου εξ αυτών και του οφειλέτη της αποζημίωσης...» (ΑΠ 1824/2008 ΧρΙΔ 2009/Θ, σελ. 614).

#### **41. ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ**

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 1509 του ΑΚ η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιοδήποτε γονέα του, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας, είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, αποτελεί δωρεά, μόνο ως προς το ποσό που υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι ο νομοθέτης χαρακτηρίζει ως γονική παροχή εκείνη που δεν υπερβαίνει το μέτρο το επιβαλλόμενο από τις περιστάσεις κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, χωρίς όμως και αυτός να προσδιορίζει τις περιστάσεις. Ως ενδεικνυόμενο μέτρο από τις περιστάσεις θεωρείται το ανάλογο προς την οικονομική κατάσταση, την κοινωνική θέση του γονέα κατά τη σύσταση της παροχής, και την οικογενειακή κατάσταση, δηλαδή τον αριθμό των τέκνων, την ηλικία του κλπ. Απορία του τέκνου δεν απαιτείται για τη σύσταση της γονικής παροχής αλλά μόνο η συνδρομή ανάγκης υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις του άρθ. 1509 του ΑΚ. Αν δεν συντρέχει περίπτωση ανάγκης, τότε η παροχή έχει την έννοια της δωρεάς. Με τα δεδομένα αυτά, η απόφαση με την οποία γίνεται δεκτή αγωγή από ανάκληση γονικής παροχής ως δωρεάς, λόγω αχαριστίας, που έγινε προς τέκνο για τη δημιουργία οικονομικής και οικογενειακής αυτοτέλειάς του κατά την έννοια του άρθρου 1509 του ΑΚ., πρέπει να περιλαμβάνει στην ελάχισσωνα πρότασή της στο πλαίσιο εφαρμογής της διάταξης του άρθ. 93 παρ.3 του Συντάγματος, ως αποδεικτικό πόρισμα, τα πραγματικά εκείνα περιστατικά που προαναφέρθηκαν, και είναι ανάγκη να τα επικαλείται και ο ενάγων στο δικόγραφο της αγωγής του, από τα οποία, προκύπτει, ότι η γονική παροχή είναι δωρεά γιατί υπερβαίνει στη συγκεκριμένη περίπτωση το επιβαλλόμενο από τις περιστάσεις μέτρο...» (ΑΠ 1990/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 968, ΤΝΠ ΔΣΑ) (1248/2009, ΝΟΜΟΣ). «...κατά τη διάταξη του άρθρου 1509 ΑΚ, η παροχή περιουσίας προς τα τέκνα από γονέα για τη δημιουργία ή διατήρηση οικονομικής αυτοτέλειας ή για την έναρξη ή εξακολούθηση επαγγέλματος αποτελεί δωρεά μόνο ως προς το ποσό που υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι η παροχή του γονέα προς το τέκνο, που έγινε στα πλαίσια ηθικού καθήκοντος, έπεται των ενοχικών υποχρεώσεων του γονέα και υπόκειται σε διάρρηξη, κατ' εφαρμογή των άρθρων 939 - 946 ΑΚ, οι οποίες αποσκοπούν στην έναντι κάθε καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης αποκατάσταση της διαταραχθείσας οικονομικής τάξης του οφειλέτη έναντι των δανειστών του. Η διάρρηξη της παροχής του γονέα προς τέκνο του μπορεί, συνεπώς, να επιτευχθεί με την αγωγή αυτή των άρθρων 939-946 ΑΚ, αν συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις, στο σύνολό της, δηλαδή τόσο κατά το μέρος που αποτελεί δωρεά, όσο και κατά το υπόλοιπο μέρος της, που συστήθηκε από ηθικό καθήκον, και μάλιστα χωρίς να υπάρχει λόγος να εκτίθεται στην αγωγή, για την πληρότητα του δικογράφου της, κατά ποιο τμήμα αυτή αποτελεί δωρεά, αφού και για το υπόλοιπο μέρος υπάρχει το τεκμήριο της γνώσης, ως εκ της συγγενικής αυτής σχέσης και ένας τέτοιος διαφορισμός θα αποτελούσε συνεπώς ανωφελή πλεονασμό...» (ΑΠ 207/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 720, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...με τη διάταξη του άρθρου 1509 εδάφ. α' του πιο πάνω κώδικα ορίζεται, ότι η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιονδήποτε γονέα του, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας, είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, αποτελεί δωρεά μόνο ως προς το ποσόν που υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Από το συνδυασμό των αμέσως πιο πάνω διατάξεων (άρθρα 1825 και 1831 έως 1835 ΑΚ) προκύπτει, ότι σε μέμψη υπόκεινται μόνο οι δωρεές, οι οποίες σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου

1831 παρ. 2 ΑΚ, προστίθενται στην κληρονομία, όπως αυτό ορίζεται ειδικότερα στη διάταξη του άρθρου 1835 του ίδιου Κώδικα, η οποία δεν τροποποιήθηκε με το ν. 1329/1983. Το γεγονός ότι η παροχή του γονέα προς το τέκνο, κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 1509 εδάφ. α' ΑΚ, δεν αποτελεί δωρεά όταν είναι μέσα στα όρια που επιβάλλουν οι περιστάσεις, έχει ως συνέπεια, ότι η τελευταία δεν προσβάλλεται ως άστοργη έστω και αν θίγει τη νόμιμη μοίρα, αφού, κατά τη διάταξη του άρθρου 1835 ΑΚ, σε μέμψη υπόκεινται μόνο οι δωρεές. Με τα δεδομένα αυτά, όταν με αγωγή μέμψης προσβάλλεται γονική παροχή που έγινε προς μεριδούχο είτε για τη δημιουργία οικονομικής και οικογενειακής αυτοτέλειάς του είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, κατά την έννοια του άρθρου 1509 ΑΚ, πρέπει, για να είναι ορισμένη η αγωγή αυτή, να εκτίθενται σαφώς τα στοιχεία από τα οποία προκύπτει, ότι η γονική παροχή είναι δωρεά στο σύνολό της ή μερικώς, δηλαδή ότι υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις, το οποίο κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση με βάση την περιουσιακή κατάσταση των γονέων, τον αριθμό των τέκνων, τις ανάγκες των τέκνων, την οικονομική κατάσταση των άλλων τέκνων κλπ. (ΑΠ 518/2006)...» (ΑΠ 491/2002, ΝΟΜΟΣ) **ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΔΟΛΙΕΥΣΗ** «...Κατά το άρθρο 941 εδ. α' ΑΚ, η απαλλοτρίωση υπόκειται σε διάρρηξη, αν αυτός υπέρ του οποίου έγινε (τρίτος) γνώριζε, ότι ο οφειλέτης απαλλοτριώνει προς βλάβη των δανειστών του. Κατά το άρθρο 941 εδ. α' ΑΚ, αν ο τρίτος, προς τον οποίο η απαλλοτρίωση, είναι, μεταξύ άλλων, συγγενής του οφειλέτη σε ευθεία γραμμή, τεκμαίρεται ότι γνώριζε, ότι ο οφειλέτης απαλλοτριώνει προς αυτόν προς βλάβη των δανειστών του. Επίσης, κατά το άρθρο 942 ΑΚ επί απαλλοτρίωσης από χαριστική αιτία είναι αδιάφορη η γνώση ή μη του τρίτου, ότι οφειλέτης απαλλοτριώνει προς αυτόν προς βλάβη των δανειστών του. Εξ άλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 1509 ΑΚ, η παροχή περιουσίας προς τα τέκνα από γονέα για τη δημιουργία ή διατήρηση οικονομικής αυτοτέλειας ή για την έναρξη ή εξακολούθηση επαγγέλματος αποτελεί δωρεά μόνο ως προς το ποσό που υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, ότι η παροχή του γονέα προς το τέκνο, που έγινε στα πλαίσια ηθικού καθήκοντος, έπεται των ενοχικών υποχρεώσεων του γονέα και υπόκειται σε διάρρηξη, κατ' εφαρμογή των άρθρων 939 - 946 ΑΚ, οι οποίες αποσκοπούν στην έναντι κάθε καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης αποκατάσταση της διαταραχθείσας οικονομικής τάξης του οφειλέτη έναντι των δανειστών του. Η διάρρηξη της παροχής του γονέα προς τέκνο του μπορεί, συνεπώς, να επιτευχθεί με την αγωγή αυτή των άρθρων 939-946 ΑΚ, αν συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις, στο σύνολό της, δηλαδή τόσο κατά το μέρος που αποτελεί δωρεά, όσο και κατά το υπόλοιπο μέρος της, που συστήθηκε από ηθικό καθήκον, και μάλιστα χωρίς να υπάρχει λόγος να εκτίθεται στην αγωγή, για την πληρότητα του δικογράφου της, κατά ποιο τμήμα αυτή αποτελεί δωρεά, αφού και για το υπόλοιπο μέρος υπάρχει το τεκμήριο της γνώσης, ως εκ της συγγενικής αυτής σχέσης και ένας τέτοιος διαφορισμός θα αποτελούσε συνεπώς ανωφελή πλεονασμό...» (ΑΠ 207/2007 ΧρίΔ 2007/Ζ, σελ. 597, ΝΟΜΟΣ). «...αν η απαλλοτρίωση συνίσταται σε γονική παροχή περιουσιακού στοιχείου του οφειλέτη προς το τέκνο του, υπόκειται και αυτή σε διάρρηξη, όπως οποιαδήποτε άλλη απαλλοτριωτική πράξη. Λόγω, όμως, του ότι η γονική παροχή δεν έχει εξ ορισμού αμιγώς επαχθή ή χαριστικό χαρακτήρα, αλλά ενδέχεται να θεωρηθεί ότι αποτελεί δωρεά ως προς το μέρος της αξίας της, κατά το οποίο υπερβαίνει το μέτρο που επιβάλλουν οι περιστάσεις, ο δανειστής, που δεν έχει την υποχρέωση ούτε να επικαλεσθεί ούτε να αποδείξει γνώση του τέκνου ως προς τον καταδολιευτικό σκοπό του γονέα του (διότι ως προς το χαριστικό μέρος η γνώση δεν απαιτείται, ενώ ως προς το επαχθές τεκμαίρεται λόγω της ιδιότητας του τρίτου), υπόκειται, απλώς, στη δικονομική δυνατότητα ανατροπής του τεκμηρίου εκ μέρους του εναγομένου (βλ. Ι. Δεληγιάννη - Π. Κορνηλάκη, Ειδικό ενοχικό δίκαιο τόμ. ΙΙΙ [1992] παρ.405 επ. σελ. 373 επ., Μπανάκα, στο Γεωργιάδη - Σταθόπουλου ΑΚ 937 αρ. 61 επ., Κ. Καυκά, Ενοχικών δίκαιον τόμ. Β' [1975], άρθρα 939-942 παρ. 2 σελ. 941 επ. και 947 επ., ΕφΑθ 9096/99 [Ν. Ζαΐρης] ΕλλΔνη 41 [2000] 1413)...» (ΕφΛαρ 239/2007, ΝΟΜΟΣ).

«...σε διάρρηξη υπόκεινται σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, τόσο οι επαχθείς, όσο και οι χαριστικές δικαιοπράξεις, καθώς και κάθε παροχή από ηθικό καθήκον, μεταξύ των οποίων είναι και αυτές που αφορούν τις παροχές των γονέων προς τα τέκνα τους, που προβλέπονται και ρυθμίζονται από το άρθρο 1509 ΑΚ (ΑΠ 1264/1999 ΕλλΔνη 37.316, ΕφΠειρ 191/1996 ΕλλΔνη 38.681), κατά το οποίο η παροχή περιουσίας στο τέκνο από οποιονδήποτε γονέα του, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας, είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος, αποτελεί δωρεά μόνο ως προς το ποσό που υπερβαίνει το μέτρο, το οποίο επιβάλλουν οι περιστάσεις. Το αναφερόμενο δε στη διάταξη αυτή μέτρο που επιβάλλουν κάθε φορά οι περιστάσεις, πέρα από το οποίο οι αναφερόμενες παροχές των γονέων προς τα τέκνα αποτελούν δωρεές, έχει αξία μόνο για την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 942 ΑΚ, σύμφωνα με το οποίο δεν απαιτείται γνώση του τρίτου ότι ο απαλλοτριώνων οφειλέτης έχει δόλια πρόθεση βλάβης του δανειστή του κατά τον χρόνο της απαλλοτριώσεως, ενώ αντιθέτως, όσον αφορά τις παροχές που είναι κατώτερες του μέτρου και δεν αποτελούν δωρεές, απαιτείται και μάλιστα τεκμαίρεται η γνώση των τέκνων, κατ' άρθρο 941 παρ. 2 ΑΚ, για το από της απαλλοτριώσεως, μέχρι της ασκήσεως της περί διαρρήξεως της απαλλοτριώσεως αγωγής, έτος (ΕΑ 9096/1999 ΕλλΔνη 41.1414, ΕΑ 4169/1999 ΕλλΔνη 40.1160, ΕΑ 7827/1998, ΕλλΔνη 40.1162, ΕφΠειρ 433/1994 ΕλλΔνη 36.686)....» (ΕφΘεσ 3096/2006 ΕπισκΕμπΔ 2007, σελ. 448, ΝΟΜΟΣ).

## **42. ΚΟΙΝΩΝΙΑ – ΕΝΝΟΙΑ – ΛΥΣΗ – ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ**

### **ΕΝΝΟΙΑ – ΦΥΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ / ΔΙΑΝΟΜΗΣ / ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

«...Από τα άρθρα 785 εδ. α', 787, 962, 963, 973, 974, 994, 1034 και 1192 ΑΚ και 949 ΚΠολΔ συνάγονται τα εξής: Αν ένα δικαίωμα, όπως εκείνο της κυριότητας ή της νομής επί ακινήτου, ανήκει σε περισσότερους από κοινού, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, υπάρχει ανάμεσά τους κοινωνία κατ' ιδανικά μέρη. Τρόπος δε συστάσεως κοινωνίας δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου αποτελεί, πλην άλλων, το να καταδικαστεί τελεσίδικα ο κύριος του ακινήτου σε δήλωση βουλήσεως καταρτίσεως της συμβάσεως περί μεταβιβάσεως ιδανικού ποσοστού της αντίστοιχης κυριότητας σε άλλον για την αναφερόμενη στην οικεία απόφαση νόμιμη αιτία και ο άλλος με συμβολαιογραφικό έγγραφο, υποβαλλόμενο, μαζί με την απόφαση, σε μεταγραφή, να δηλώσει ότι αποδέχεται την ως άνω δήλωση (Ολ.ΑΠ 37/1996). Ευνόητο είναι ότι πριν από την προαναφερόμενη μεταγραφή δεν υπάρχει η προμνημονευόμενη κοινωνία. Αφότου όμως υπάρχει τέτοια κοινωνία, κάθε κοινωνός έχει δικαίωμα να κάνει χρήση του κοινού ακινήτου, εφόσον αυτή δεν εμποδίζει τη σύγχρηση των λοιπών κοινωνών. Αν αυτοί οι λοιποί κοινωνοί προβαίνουν σε αποκλειστική χρήση του κοινού ακινήτου, έχουν υποχρέωση να παράσχουν σε εκείνον τον κοινωνό, έστω και αν δεν έχει αξιώσει τη σύγχρηση του κοινού, αποζημίωση για την ωφέλεια που θα περιερχόταν σε εκείνον, αν είχε χρησιμοποιήσει το κοινό, η οποία ωφέλεια, μάλιστα, προσδιορίζεται από τη μισθωτική αξία της μερίδας εκείνου επί του κοινού κατά το χρόνο της αποκλειστικής χρήσεως τούτου από αυτούς. Εξάλλου, από το άρθρο 348 ΑΚ συνάγεται ότι όποιος έχει ενοχική υποχρέωση, έναντι άλλου, να παράσχει σ' αυτόν ορισμένο ακίνητο, όπως τέτοια υποχρέωση από τη σχέση πωλήσεως ή μισθώσεως ή παρακαταθήκης κλπ., ευθύνεται, αφότου επιδόθηκε η σχετική αγωγή για καταδίκη σε παροχή του ακινήτου, σε απόδοση των πολιτικών καρπών ή άλλων ωφελημάτων του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1096 επ. ΑΚ περί της αντίστοιχης σχέσεως μεταξύ κυρίου και νομέα, με την επιφύλαξη της τυχόν μεγαλύτερης ευθύνης από την οικεία ενοχική σχέση ή την υπερημερία...» (ΑΠ 74/2004, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά την έννοια του άρθρου 785 ΑΚ αν ένα δικαίωμα ανήκει σε περισσότερους από κοινού, εφ' όσον

ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, υπάρχει ανάμεσά τους κοινωνία κατ' ιδανικά μέρη κατά δε το άρθρο 795 ιδίου Κώδικος, **κάθε κοινωνός έχει δικαίωμα να απαιτήσει οποτεδήποτε τη λύση της κοινωνίας**, εφ' όσον το δικαίωμα αυτό δεν αποκλείεται από δικαιοπραξία ή από τον προορισμό του κοινού πράγματος για κάποιο διαρκή σκοπό (διότι όπως και κατά το ρωμαϊκό δίκαιο «κοινωνία εις απέραντου ου συνίσταται»). Δι' ο και κατ' άρθρο 798 ΑΚ η λύση της κοινωνίας επέρχεται με διανομή. **Εκούσια** διανομή είναι εκείνη που γίνεται με τη σύμφωνη γνώμη όλων των κοινωνών, **δικαστική** δε διανομή είναι η διανομή της κοινωνίας που γίνεται με απόφαση του Δικαστηρίου, κατόπιν ασκήσεως αγωγής από έναν ή περισσότερους κοινωνούς. Η αγωγή διανομής είναι μικτή αγωγή, δηλ. έχει χαρακτήρα εμπράγματο και ενοχικό. Ο **εμπράγματος χαρακτήρ** της αγωγής προκύπτει από το ότι για το παραδεκτό της απαιτείται συγκυριότητα του ενάγοντος στο κοινό πράγμα και η αναγνώριση του δικαιώματος αυτού αποτελεί προϋπόθεση της δικαστικής διανομής (άρθρ. 479 ΚΠολΔ). Ο **προσωπικός χαρακτήρ** της αγωγής προκύπτει από το ότι με αυτήν μπορούν να επιδιωχθούν και οι προσωπικές ή ενοχικές αξιώσεις από την κοινωνία (802 ΑΚ λόγω δαπανών (794 ΑΚ), από τη λήψη ωφελημάτων (792 παρ. 2 ΑΚ) κτλ...)» (ΕφΑθ 4127/2001 ΕλλΔνη 2003, τ. 44, σελ. 1402, ΝΟΜΟΣ) «...από τη διάταξη αυτή (785 ΑΚ) συνάγεται ότι η κοινωνία υφίσταται κατ' αρχήν επί ενός μόνο δικαιώματος. Κατ' εξαίρεση όμως είναι δυνατόν να υπάρχει ενοχική σχέση κοινωνίας επί περισσότερων δικαιωμάτων (διακοινωνία), εφόσον προκύπτει από το νόμο ή από τη συμφωνία των κοινωνών ή από τη φύση ή το σκοπό των κατ' ιδίαν δικαιωμάτων, όπως επίσης και διάφορες άλλες μορφές κοινωνίας, μεταξύ των οποίων και η κοινωνία ετεροειδών δικαιωμάτων, όταν σε ένα αντικείμενο υπάρχουν πολλά δικαιώματα που ανήκουν σε διάφορα πρόσωπα (βλεπ. Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, Ειδικό Ενοχικό, τόμος IV υπό το άρθρο 785, Βαθρακοκοίλη Ερμ. ΑΚ, Γ' έκδοση, Α' τόμος 1994, σελ. 1051)...» ΕιρΑμαρουσίου 1177/2006 ΑρχΝομ 2007, τ. ΝΗ, σελ. 621). «...από το συνδυασμό των άρθρων 785, 798-805 Α.Κ. και 478-494 του ΚΠολΔ, σαφώς προκύπτει ότι η δικαστική διανομή, η οποία αποσκοπεί, όπως και η εξώδικη, στην άρση της συνιδιοκτησίας και στην αμοιβαία μεταβίβαση της ιδανικής μερίδας καθ' ενός κοινωνού προς τον άλλον, περιέχει διάθεση του πράγματος και, ειδικότερα, απαλλοτρίωση αυτού έναντι ανταλλάγματος, το οποίο συνίσταται στο μέρος του διανεμητέου πράγματος που του έλαχε ή στο χρηματικό αντιστάθμισμα που ήθελε επιδικασθεί. Υπό την έννοια αυτή, η διανομή είναι ισοδύναμη προς ανταλλακτική σύμβαση (πώληση, ανταλλαγή κλπ) και υπόκειται στους ίδιους με εκείνη περιορισμούς ως προς τη διάθεση του πράγματος, δημιουργεί ευθύνη για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του μέρους του κοινού που περιήλθε με αυτή στον κάθε κοινωνό κατά τις διατάξεις για την πώληση, σύμφωνα με τους ορισμούς των άρθρων 562, 804, 1262 αριθμ. 6 Α.Κ, η απόφαση δε που διατάσσει τη διανομή δεν είναι απονεμητική προϋπάρχοντος δικαιώματος, αλλά διαπλαστική νέου, αφού καταλύει την μεταξύ των διαδίκων υπάρχουσα κοινωνία και υποκαθιστά, στο εξ αυτής δικαίωμα κάθε κοινωνού, άλλο, εντελώς διάφορο. Τούτο αποτελεί μετουσίωση του παλαιού δικαιώματος, ανάγει δε την κτητική του αιτία στη σχέση της συγκυριότητας που λύθηκε και μόνο τυπικά, δηλαδή υπό τη νέα του μορφή, αποκτάται από και δια της διανομής, προκειμένου δε περί ακινήτων από της μεταγραφής της οικείας εκθέσεως κληρώσεως. Εκ τούτων έπεται ότι νόμιμη αιτία κτήσεως του μέρους του διανεμηθέντος πράγματος που έλαχε σε κάθε κοινωνό είναι, για μεν το τμήμα που αντιστοιχεί στην προηγούμενη ιδανική μερίδα αυτού, εκείνη που ίδρυσε τη συγκυριότητα, για δε το επί πλέον, η διανομή, νοούμενη όχι ως διαδικασία, αλλ' ως ισοδύναμο ανταλλακτικής συμβάσεως...» (ΑΠ 874/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 721). «...Η διαπλαστική ενέργεια της αποφάσεως έχει την έννοια ότι δημιουργεί δέσμευση έναντι πάντων, οι οποίοι οφείλουν να σεβασθούν τη γενόμενη διάπλαση, δηλαδή ουδείς πλέον μπορεί να αμφισβητήσει το πραγματικό περιστατικό ότι κάποια έννομη σχέση διεπλάσθη. Μετά την τελεσιδικία της αποφάσεως που

διατάσσει τη διανομή δεν υπάρχει πλέον κοινωνία, ώστε να μην είναι δυνατή η άσκηση αγωγής για αναγνώριση ενεργού δικαιώματος συγκυριότητας. **Από δε και δια της μεταγραφής της δικαστικής αποφάσεως που διατάσσει την διανομή του κοινού πράγματος, ο μέχρι τούδε συγκύριος καθίσταται αποκλειστικός κύριος του όλου ή μέρους του ακινήτου και μάλιστα κατά πρωτότυπο τρόπο** (βλ. ΑΠ 87/2001, Δνη 2002.720, 938/96, Δνη 97.1073, 606/73, ΝοΒ 22.29, ΕφΑθ 5640/99, Δνη 2000.454, 3503/90, Δνη 92.581). Εξάλλου, κατά την διάταξη του άρθρου 481 αρ. 2 του ΚΠολΔ, το δικαστήριο μπορεί για την εξίσωση άνισων μερών να αποφασίσει ότι οι κοινωνοί που λαμβάνουν ορισμένο μέρος θα καταβάλουν σε άλλους κοινωνούς ορισμένο χρηματικό ποσό ή να συστήσει δουλεία σε ορισμένα μέρη υπέρ άλλων κοινωνών. Το χρηματικό ποσό που υποχρεώνεται να καταβάλει ο κοινωνός προς τον έτερο κοινωνό για την εξίσωση του άνισου μέρους που έλαβε ο τελευταίος έχει αποζημιωτικό χαρακτήρα (βλ. Βαθρακοκοίλη, υπ'άρθρ. 481, αρ. 4) και ο δικαιούχος του παραπάνω χρηματικού ποσού έχει ενοχική αξίωση κατά του κοινωνού που υποχρεώθηκε να το καταβάλει. Επομένως, τυχόν μη καταβολή αυτού για οποιαδήποτε αιτία δεν έχει ως συνέπεια να θεωρείται ότι είναι ανέφικτη η αυτούσια διανομή ούτε επιφέρει αναβίωση της τελεσιδίκως καταλυθείσας κοινωνίας και δεν μπορεί να αμφισβητηθεί ή να ζητηθεί η ανατροπή της έννομης σχέσεως που διαπλάσθηκε με την τελεσιδική δικαστική απόφαση...» (ΕφΠατρών 21/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 143, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1369/2008, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΒΑΣΗ - ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ – ΤΡΟΠΟΣ ΑΣΚΗΣΗΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ**

«...Βάση της αγωγής διανομής κοινού πράγματος, είναι κατά την έννοια των άρθρων 1113 και 799 ΑΚ, σε συνδυασμό με τα άρθρα 478-481 ΚΠολΔ, η συγκυριότητα των διαδίκων επί του διανεμητέου, η οποία μπορεί να αποκτηθεί και με χρησικτησία όταν περισσότεροι νέμονται από κοινού ακίνητο κατά ιδανικά μέρη επί χρόνο μεγαλύτερο της εικοσαετίας, μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1045 και 994 ΑΚ. Το στοιχείο αυτό της συγκυριότητας πρέπει να περιέχεται στην αγωγή διανομής, χωρίς να είναι αναγκαίο να εκτίθεται σ' αυτή και ο τρόπος με τον οποίο ο ενάγων και ο εναγόμενος έγιναν συγκύριοι, εκτός αν ο εναγόμενος αμφισβητώντας την νομιμοποίηση της αγωγής, ισχυρισθεί ότι είτε αυτός είτε ο αντίδικός του δεν έχουν δικαίωμα συγκυριότητας, οπότε ο ενάγων υποχρεούται με τις προτάσεις της πρώτης συζήτησης να καθορίσει τον τρόπο με τον οποίο έγινε κύριος εκείνος του οποίου αμφισβητείται η συγκυριότητα στο διανεμητέο (ΑΠ 576/96 ΕλλΔ. 39.549). Έτσι, αν ο ενάγων με την αγωγή του ισχυρίζεται ότι έγινε συγκύριος του διανεμητέου αυτός και ο αντίδικός του με έκτακτη χρησικτησία, ως συννεμηθέντες αυτό, οι ίδιοι και οι δικαιοπάροχοί τους, κατά ιδανικά μέρη, επί χρονικό διάστημα εικοσαετίας μετά την εισαγωγή του ΑΚ (έκτακτη χρησικτησία), ο ισχυρισμός του εναγομένου ότι αποκλειστικός κύριος του διανεμητέου έγινε ο ίδιος (εναγόμενος) με έκτακτη χρησικτησία συνιστά ένσταση, όταν τα θεμελιούνται την χρησικτησία του ενισταμένου εναγομένου περιστατικά είναι μεταγενέστερα εκείνων της αγωγής καθώς και όταν ο χρόνος είναι τόσοσ ώστε να δύναται να χωρήσει δύο φορές έκτακτη χρησικτησία (ΑΠ 1526/2001 ΕλλΔ. 43.462)...» (ΕφΠατρών 1/2003, ΝΟΜΟΣ). «...Όπως συνάγεται απο τις διατάξεις των άρθρων 798 και 799 ΑΚ, 479, 480 παρ. 3, 481 παρ. 2, 482 παρ. 1, 483 και 489 ΚΠολΔ, η αγωγή περί διανομής δεν είναι μόνο διαπλαστική, ως διώκουσα την διάπλαση νέας εννόμου σχέσεως για κάθε κοινωνό με την λύση της κοινωνίας, αλλά είναι και διπλού χαρακτήρος με την έννοια ότι δημιουργεί δίκη στην οποία εκ προοιμίου και ανεξαρτήτως της εξελίξεώς της στην συγκεκριμένη περίπτωση, ο ενάγων είναι συνάμα και εναγόμενος, όπως και κάθε εναγόμενος ή κυρίως παρεμβαίνων είναι συγχρόνως αντίδικος των λοιπών διαδίκων, αφού υφίσταται η δυνατότητα σε οποιοδήποτε από τους αντιδίκους του ενάγοντος να υποβάλει αίτηση (που δεν έχει τον χαρακτήρα ανταγωγής ώστε να είναι εφαρμοστέα τα οριζόμενα στο άρθρο 268 παρ. 2 ΚΠολΔ), με βάση πραγματικό διάφορο εκείνου της αγωγής ως προς το επίκοινο δίκαιο και την διάπλαση αυτού, και σε περίπτωση

παραδοχής της αιτήσεως αυτής να αποβεί η δίκη σε βάρος των λοιπών, όχι με την απόρριψη της αγωγής, αλλά με την διάπλωση της εννόμου σχέσεως κατά τρόπο διάφορον εκείνου που επιδιώχθηκε με την αγωγή, και συνεπώς να καταλήξει η δίκη σε βάρος του ενάγοντος ή των εναγόντων και κάποιου από τους αντιδίκους του, οι οποίοι κατά τούτο είναι αντίδικοι προς αλλήλους, δεσμευόμενοι εκ της διαπλαστικής ενέργειας της αποφάσεως, που με αυτόν τον τρόπο εκδίδεται. Ακολουθώς η δίκη περί διανομής που έχει αρχίσει είναι επίσης διπλή σε όλη την πορεία της και συνεπώς και στον δεύτερο βαθμό δικαιοδοσίας. Το ότι δε κάποιος ή περισσότεροι από τους κοινωνούς, ως επιτιθέμενοι ή αμυνόμενοι, ευρίσκονται στην αντίστοιχη δικονομική θέση κατά την έναρξη του δικαστικού αγώνος σε κάθε στάδιο αυτού είναι τελείως συμπτωματικό, διότι κάθε ένας από αυτούς, ανεξαρτήτως της ανωτέρω θέσεώς του, μπορεί να έχει αντίθετα συμφέροντα προς τον άλλον, όπως προαναφέρθηκε, και προβάλλων αυτά να είναι ουσιαστικώς αντίδικος του άλλου (Ολομ. ΑΠ 321/1983). Επομένως, σε δίκη διανομής, ασκών έφεση ο εναγόμενος ή ο κυρίως παρεμβαίνων οφείλει, με ποινή απαραδέκτου, να απευθύνει αυτήν και κατά του αναγκαίου ομοδίκου του στον πρώτο βαθμό δικαιοδοσίας συμφώνως προς το ανωτέρω άρθρο 517 εδ. β' ΚΠολΔ, διότι στην ειδική αυτή περίπτωση δεν εφαρμόζεται η παρ. 4 του άρθρου 76 ΚΠολΔ. Πράγματι, δεν μπορεί να γίνει δεκτό ότι θεωρείται εκ του νόμου ως αντιπροσωπευόμενος στην άσκηση της εφέσεως από τον εκκαλούντα ο ανωτέρω αναγκαίος ομοδίκός του στο μέτρο που έχει αντίθετα συμφέροντα προς αυτόν και λόγω του διπλού χαρακτήρος της δίκης αυτής, έχει ουσιαστικώς και την ιδιότητα του αντιδίκου...» (ΑΠ 1599/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1450/2008, ΝΟΜΟΣ). «...αν κάποιος από τους διαδίκους ασκήσει αίτηση αναίρεσης, οφείλει να τη στρέψει εναντίον όλων των διαδίκων κοινωνών, είτε αυτοί ήταν τυπικώς αντίδικοί του είτε ήταν ομόδικοί του, αφού και οι τελευταίοι, εξαιτίας του διπλού χαρακτήρα της δίκης για τη διανομή, έχουν συγχρόνως και την ιδιότητα του αντιδίκου του και, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 558 εδάφ. β' του ΚΠολΔ, αν υπάρχει αναγκαστική ομοδικία, η αναίρεση απευθύνεται κατά όλων των ομοδίκων, αλλιώς απορρίπτεται ως απαράδεκτη και δεν κηρύσσεται απλώς απαράδεκτη η συζήτησή της, αφού δεν αρκεί μόνη η κλήτευσή τους στη δίκη (ολΑΠ 321/1983). Εξάλλου, όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 76 παρ. 1 και 2 του ΚΠολΔ, η παραίτηση από το δικόγραφο της αγωγής ή του ένδικου μέσου, εάν γίνει από τον ένα από τους αναγκαίους ομοδίκους, δεν επάγεται αποτελέσματα και για τους λοιπούς ομόδικούς του, σε περίπτωση δε υποχρεωτικής κοινής νομιμοποίησης, ούτε και για εκείνον που παραιτήθηκε, αλλά απαιτείται για την εγκυρότητα αυτής η σύμπραξη όλων των αναγκαίων ομοδίκων. Ο σκοπός της διατήρησης της δικονομικής ενότητας που υφίσταται μεταξύ των αναγκαίων ομοδίκων, στον οποίο αποβλέπει η ρύθμιση αυτή, επιβάλλει να γίνει δεκτό ότι ούτε ο αντίδικος των αναγκαίων ομοδίκων, στην περίπτωση της υποχρεωτικής κατά νόμο κοινής νομιμοποίησης αυτών, μπορεί να παραιτηθεί από την αγωγή ή το ένδικο μέσο μόνο ως προς ορισμένους από τους αντιδίκους του. Συνεπώς και στη δίκη διανομής, εάν μόνο ένας από τους συγκοινωνούς διαδίκους άσκησε αίτηση αναίρεσης, την οποία υποχρεωτικά έστρεψε κατά όλων των υπόλοιπων συγκοινωνών διαδίκων, είτε αυτοί ήταν τυπικά ομόδικοί του είτε αντίδικοί του, δεν μπορεί αυτός να παραιτηθεί από το δικόγραφο της μόνο ως προς ορισμένους από τους αναιρεσιβλήτους. Η παραίτηση αυτή δεν παράγει αποτελέσματα για κανένα διάδικο. Είναι δηλαδή εξ ολοκλήρου άκυρη, ως διαμορφωτική διαδικαστική πράξη, με συνέπεια να εξακολουθεί να υφίσταται η αίτηση αναίρεσης έναντι όλων των αναιρεσιβλήτων, κατά των οποίων είχε απευθυνθεί και να μην είναι η τελευταία απορριπτέα ως απαράδεκτη, όπως θα συνέβαινε εάν ήθελε θεωρηθεί ότι η μερική αυτή παραίτηση είναι ισχυρή μόνο ως προς τους αναιρεσιβλήτους για τους οποίους έγινε η ανάκληση της αίτησης αναίρεσης και ότι εξακολουθεί να υφίσταται, ως επιτευκτική διαδικαστική πράξη, η αίτηση αναίρεσης μόνο κατά το μέρος που στρέφεται κατά των αναιρεσιβλήτων ως προς τους οποίους δεν έγινε παραίτηση από το δικόγραφο της, ως προς μερικούς δηλαδή από τους συγκοινωνούς διαδίκους και όχι ως προς όλους ως προς τους



οποίους υποχρεωτικά κατά νόμο πρέπει να στρέφεται η αίτηση αναίρεσης για να είναι παραδεκτή...» (ΑΠ 837/2007, ΝΟΜΟΣ). «...Κατά την έννοια των άρθρων 1113 και 799 ΑΚ, σε συνδυασμό με τα άρθρα 478-481 του ΚΠολΔ, βάση της αγωγής διανομής κοινού πράγματος είναι η συγκυριότητα επί του διανεμητέου πράγματος των διαδίκων, το στοιχείο δε αυτό πρέπει να περιέχεται στην αγωγή, χωρίς να είναι αναγκαίο να εκτίθεται σ' αυτήν και ο τρόπος με τον οποίο ο ενάγων και ο εναγόμενος έγιναν συγκύριοι, εκτός αν ο εναγόμενος αμφισβητώντας τη νομιμοποίηση της αγωγής ισχυρισθεί ότι δεν έχουν κανένα δικαίωμα κυριότητας επί του διανεμητέου ούτε ο ενάγων ούτε ο εναγόμενος, οπότε υποχρεούται ο ενάγων με τις προτάσεις της πρώτης συζητήσεως να καθορίσει τον τρόπο με τον οποίον αυτός και ο εναγόμενος έγιναν συγκύριοι του διανεμητέου. Εάν ο εναγόμενος ισχυρισθεί ότι αυτός είναι αποκλειστικός κύριος του διανεμητέου, προβάλλων κατ' αυτόν τον τρόπον αμφισβήτηση της ενεργητικής νομιμοποίησής της αγωγής, δεν υποχρεούται ο ενάγων να καθορίσει και τον τρόπον με τον οποίο ο εναγόμενος έγινε συγκύριος του διανεμητέου. Στην περίπτωση αυτή η απόδειξη της συγκυριότητας του ενάγοντος θα έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμόν τού από τον εναγόμενο ομολογουμένου δικαιώματος του κυριότητας επί ολοκλήρου του διανεμητέου πράγματος. Εάν ο εναγόμενος επικαλείται περιστατικά κτήσεως της αποκλειστικής του κυριότητας επί του διανεμητέου μεταγενέστερα των αντιστοιχών της κυριότητας του ενάγοντος και του δικαιοπαρόχου του, προβάλλει ένσταση κατά της αγωγής την οποία θα υποχρεωθεί να αποδείξει. Εξάλλου, κατά τις διατάξεις των άρθρων 787, 980, 981, 982, 994 και 1113 Α.Κ., προκύπτει, ότι ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου πράγματος θεωρείται ότι κατέχει αυτό και στο όνομα των λοιπών συγκυρίων και δεν μπορεί να αντιτάξει κατ' αυτών αποσβεστική ή κτητική παραγραφή, εκτός αν εκδηλώσει την απόφασή του να νέμεται εφεξής το πράγμα αποκλειστικώς για δικό του λογαριασμό είτε ρητώς, είτε με πράξεις που φανερώνουν τέτοια απόφασή του, λάβουν δε γνώση αυτής και οι άλλοι συγκύριοι. Όμως τέτοια γνωστοποίηση δεν απαιτείται στην περίπτωση εκούσιας παραδόσεως της νομής μετά από κατάρτιση άτυπης συμβάσεως προικός, δωρεάς, διανομής ή πώλησης μεταξύ των συγκυρίων, εφόσον έκτοτε ο κάτοχος του κοινού σαφώς εκδηλώνει τη βούλησή του να νέμεται αυτό αποκλειστικώς για δικό του λογαριασμό, οι δε λοιποί που μετείχαν στη σχετική συμφωνία αποδέχθηκαν τη βούλησή του αυτή (Ολ.ΑΠ 485/82)...» (ΑΠ 1475/2008, ΝΟΜΟΣ). «...Με τη διάταξη του άρθρου 802 εδ. α' του ΑΚ ορίζονται ότι "κατά τη δικαστική διανομή κάθε κοινωνός έχει δικαίωμα να απαιτήσει να του πληρωθούν οι αξιώσεις που έχει από την κοινωνία κατά των άλλων κοινωνών από το μέρος που περιέρχεται με τη διανομή στον οφειλέτη". Η διάταξη αυτή εφαρμόζεται και στην περίπτωση της συγκυριότητας κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 1113 του ΑΚ. Αξιώσεις, όπως οι παραπάνω, είναι, μεταξύ άλλων, και εκείνες που αφορούν απόδοση εξόδων συντήρησης, διοίκησης και χρησιμοποίησης του κοινού πράγματος, καθώς και βαρών του πράγματος ή αξιώσεις για ζημία που προκλήθηκε από ένα κοινωνό στο διανεμητέο κοινό πράγμα και η αξίωση των λοιπών κοινωνών για την απόδοση της αναλογίας της μερίδας τους από είσπραξη ολοκλήρου του τιμήματος των καρπών του προς διανομή ακινήτου ή αποκλειστική χρήση αυτού από έναν κοινωνό. Οι αξιώσεις αυτές μπορούν να ασκηθούν με ανταγωγή ή με ένσταση (ή με παρεμπίπτουσα αγωγή). Μπορεί ακόμη ο κοινωνός να ασκήσει (με τις προτάσεις της πρώτης συζήτησης) και το δικαίωμα επισχέσεως σύμφωνα με τα άρθρα 325 επ., 794, 802 και 116 του ΑΚ (ΑΠ 331/1980 ΝοΒ 28.1732, ΕφΑθ 6132/2002 ΕλλΔνη 44.1400, ΕφΑθ 3865/2002 ΕλλΔνη 2002.1705, ΕφΑθ 4805/1995 ΕλλΔνη 37.1619)...» (ΕφΑθ 3834/2008 ΕφΑΔ 2009, σελ. 801, ΝΟΜΟΣ). «...Ακόμη ο νόμος (αρθρ. 492 παρ. 2 και 3 ΚΠολΔ), προκειμένου να εξασφαλίσει πληρέστερα τα συμφέροντα του εν λόγω υποχρεωτικώς προσεπικαλούμενου ενυπόθηκου ή ενεχυρούχου δανειστή, του παρέχει το δικαίωμα να ζητήσει από το δικαστήριο που διατάζει τη διανομή να διατάξει υπέρ αυτού τα πρόσθετα εξασφαλιστικά μέτρα: α) της συστάσεως υποθήκης ή ενεχύρου σε αντικείμενα που με τη διανομή περιέρχονται στον οφειλέτη του, στα οποία δεν είχε συσταθεί υποθήκη ή ενέχυρο, και β) της

εξοφλήσεως (εν όλω ή εν μέρει) ύστερα από αίτηση του ενυπόθηκου ή ενεχυρούχου δανειστή, της ασφαλισμένης με την υποθήκη ή το ενέχυρο απαιτήσεώς του, έστω και αν αυτή δεν είναι ληξιπρόθεσμη κατά το χρόνο της διανομής, με την καταβολή εκ μέρους κάποιου άλλου κοινωνού ολόκληρου ή μέρους του ποσού στον κοινωνό που η μερίδα του βαρύνεται με υποθήκη ή ενέχυρο, προκειμένου να εξισωθούν οι μερίδες τους (βλ. ΟΛ.ΑΠ 20/1995, Ελλ Δ/νη 36.1534). Η απαρίθμηση των προσώπων που προσεπικαλούνται υποχρεωτικά στην δίκη διανομής κατά το πιο πάνω άρθρο (491 παρ.1 ΚΠολΔ) είναι περιοριστική (βλ. Βαθρακοίλη Κώδικας Πολ.Δ. τόμος Γ, αρθρ. 491 σελ. 75, ΕφΑθ 5357/91, ΕλλΔ/νη 33.558) και συνεπώς αποκλείεται η προσεπίκληση άλλων προσώπων, όπως εγγειρόγραφων δανειστών. Οι προσεπικληθέντες, που περιοριστικά απαριθμούνται στο πιο πάνω άρθρο, μπορεί ν' ασκήσουν κύρια παρέμβαση, ενόψει της με αυτή επιδιωκόμενης διάγνωσης και στη συνέχεια διάπλασης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της υποθήκης, του ενεχύρου και της επικαρπίας και της δεσμευτικότητας που επιφέρει από το νόμο η συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στο εξ αδιαιρέτου μερίδιο συγκυριότητας του οφειλέτη τους (βλ. Β. Βαθρακοίλη, όπου παραπάνω, σελ. 77). Εξ άλλου, η απόφαση που διατάσσει πλειστηριασμό του επικοίνου ακινήτου, πρέπει να περιέχει εκτός των άλλων τις αξιώσεις των ενυπόθηκων δανειστών (βλ. Κ. Παπαδόπουλου, αγωγές εμπράγματος δικαίου, σελ. 442, 443). Ο πλειστηριασμός που διατάσσει το δικαστήριο κατά το άρθρο 484 ΚΠολΔ είναι δημόσιος, αλλά εκούσιος, όχι αναγκαστικός, με την έννοια του άρθρου 1021 ΚΠολΔ. Περαιτέρω κατά το άρθρο 484 παρ. 2 ΚΠολΔ στην περίπτωση που το δικαστήριο διατάσσει την πώληση του κοινού πράγματος με πλειστηριασμό, με την καταβολή του πλειστηριάσματος επέρχεται απόσβεση της υποθήκης ή του ενεχύρου, που υπάρχει στα πράγματα, τα οποία έχουν πλειστηριασθεί. Ο ενυπόθηκος και ο ενεχυρούχος δανειστής έχουν δικαίωμα να εισπράξουν το ποσό, που όρισε η απόφαση, η οποία διέταξε τον πλειστηριασμό και είναι αδιάφορο αν είχαν λάβει μέρος στη δίκη διανομής. Οι παραπάνω μπορούν να κατάσχουν στα χέρια του Συμβολαιογράφου, ως τρίτου, το ποσό του πλειστηριάσματος, που αναλογεί στο ιδανικό μερίδιο του οφειλέτη τους κοινωνού, όπως και άλλοι εγγειρόγραφοι δανειστές (βλ. Κ. Παπαδόπουλου, αγωγές εμπράγματος δικαίου, σελ. 449)...» (ΕφΠατρών 956/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 173, ΝΟΜΟΣ). «...η θεσπιζόμενη με το άρθρο 491 παρ.1 Κ.Πολ.Δικ. υποχρεωτική προσεπίκληση στη δίκη διανομής, με επιμέλεια εκείνου που επισπεύδει τη συζήτηση, όσων έχουν δικαίωμα υποθήκης ή ενεχύρου ή επικαρπίας, καθώς και όσων έχουν επιβάλει συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα κάποιου από τους κοινωνούς, σκοπόν έχει την ενημέρωση των άνω δανειστών ενόψει του περιορισμού των δικαιωμάτων τους, επί αυτούσιας διανομής, μόνον στα μέρη που περιέχονται στον οφειλέτη (άρθρο 492 παρ. Κ.Πολ.Δικ.) και προκειμένου οι άνω δανειστές να εξασφαλίσουν πληρέστερα τα συμφέροντά τους, ασκώντας τα δικαιώματα που τους παρέχουν οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του αυτού άρθρου 492 Κ.Πολ.Δικ. (Α.Π. Ολομ. 20/1995). Έτσι πληρούται και ο σκοπός ενημερώσεως των εμπραγμάτων δανειστών ενόψει της αποσβέσεως των δικαιωμάτων τους, με την καταβολή του πλειστηριάσματος, εάν η διανομή γίνει με πλειστηριασμό (άρθρο 484 παρ. 2 εδ. 4 Κ.Πολ.Δικ.). Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η προσεπίκληση των άνω δανειστών, κατά το άρθρο 491 παρ. 1 Κ.Πολ.Δικ. σκοπεί στην προστασία του ιδιωτικού συμφέροντος αυτών και όχι στην προστασία των συναλλαγών επί ακινήτων, όπως συμβαίνει στην περίπτωση των εμπραγμάτων αγωγών, περιλαμβανομένων και των αναγνωριστικών, ή ανακοπών, μικτών ή περί νομής που αφορούν ακίνητα, οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 220 παρ. 1 Κ.Πολ.Δικ. εγγράφονται υποχρεωτικώς στα βιβλία διεκδικήσεων του γραφείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο, μέσα σε τριάντα ημέρες από την κατάθεσή τους, με ποινή απαραδέκτου, δυναμένων έτσι των τρίτων οι οποίοι ενδιαφέρονται για το διανεμητέο ακίνητο να πληροφορηθούν τα βάρη του από τα οικεία βιβλία, στα οποία αυτά είναι εγγεγραμμένα (υποθηκών, κατασχέσεων, μεταγραφών). Συνεπώς η κατά το άρθρο 491 παρ. 1 προσεπίκληση των αναφερομένων στη διάταξη αυτή δανειστών στη δίκη περί διανομής ακινήτου δεν

είναι απαραίτητο να εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων, αρκεί μόνον αυτοί να καλούνται στην αντίστοιχη δίκη, η συζήτηση της οποίας θα είναι απαράδεκτη, εφόσον δεν αποδεικνύεται η κλήτευσή τους...» (ΑΠ 1622/2001 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 401, ΝΟΜΟΣ). **ΑΠΟΚΛΕΙΣΜΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ** «...Με δικαιοπραξία μπορεί να αποκλειστεί η λύση της κοινωνίας το πολύ για δέκα χρόνια. Από το άρθρο αυτό συνάγεται σαφώς ότι το δικαίωμα του κοινωνού για τη λύση της κοινωνίας μπορεί να αποκλεισθεί είτε με συμφωνία όλων των κοινωνών να μη λυθεί η κοινωνία για χρονικό διάστημα μέχρι δέκα ετών είτε με συμφωνία αυτών, όπως το κοινό πράγμα εξυπηρετεί κάποιο διαρκή σκοπό, που δεν αποκλείεται να είναι και η ενοίκηση σ' αυτό των κοινωνών, όταν το κοινό είναι κατοικία και οι κοινωνοί σύζυγοι, φαινόμενο που είναι συνηθισμένο για τις αγοραζόμενες από κοινού υπό των συζύγων κατοικίες προς τον σκοπό να στεγασθούν σ' αυτές (σχετ. ΕφΑθ 130/1975 ΝοΒ 23.1087 και τα υπό αυτήν σχόλια). Αλλά η συμφωνία αυτή, με την οποία οι σύζυγοι κοινωνοί προσδίδουν στην κοινή κατοικία τον διαρκή τούτο σκοπό της ενοικήσεώς τους σ' αυτήν, τελεί κατά τη σαφή έννοια αυτής υπό την εξυπακουόμενη για την εξακολούθηση της ισχύος της προϋπόθεση ότι οι σύζυγοι θα εξακολουθήσουν να συμβιούν και παύει να ισχύει, διότι πληρώθηκε διαλυτική αίρεση (άρθρο 202 ΑΚ), όταν επέλθει οριστική διάσπαση της εγγάμου συμβιώσεως (ΕφΘεσ 556/1984 Αρμ 39.290)...» (ΕφΔωδ 139/2006 ΕφΑΔ 2008, σελ. 418) «...η συμφωνία όταν αφορά ακίνητα δεν μπορεί να είναι άτυπη (προφορική) αλλά απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή (ΑΠ 389/1974 ΝοΒ 22.1372, ΕφΑθ 6286/1983 ΕλλΔνη 25.477, ΕφΑθ 1832/1983 ΝοΒ 31.690, Κ. Παπαδόπουλου, Αγωγές Εμπράγματος Δικαίου, εκδ. 1989, σελ. 412-413, Τούση, Εμπράγματο Δίκαιο, έκδ. 1988, σελ. 647, σημ. 18)...» (ΠΠΔράμας 172/2000 ΝΟΜΟΣ). «...ο με δικαιοπραξία περιορισμός της λύσης της κοινωνίας μέχρι δέκα χρόνια έχει ενοχική ενέργεια μεταξύ των μερών και γι' αυτό δεν υπόκειται σε ορισμένο τύπο. Μπορεί να καταρτισθεί με προφορική συμφωνία, έστω και με αναφορά σε κοινό εμπορικό δικαίωμα επί ακινήτου. Προκειμένου όμως η συμφωνία αυτή να ισχύει και κατά των ειδικών διαδόχων των κοινωνών, πρέπει να περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί (βλ. ΑΠ 389/1974 ΝοΒ 22.1372, ΑΠ 431/1968 ΝοΒ 16.1057, ΕφΠειρ 735/1991 ΕλλΔνη 35.1994, Μαθθίας, στην ΕλλΔνη 22.1153, Παπαδόπουλος, Εμπ. Αγωγές, σελ. 414...» (ΕφΘεσ 1962/1999 Αρμ 1999, τ. ΝΓ, σελ. 1199) «...αποκλείεται το δικαίωμα του κοινωνού για λύση της κοινωνίας και όταν το κοινό πράγμα από τη φύση του έχει διαρκή και όχι πρόσκαιρο προορισμό για εξυπηρέτηση άλλου πράγματος, ή έχει ταχθεί με τη θέληση των κοινωνών (ρητή ή σιωπηρή) ή με διάταξη τελευταίας βούλησης για εξυπηρέτηση ιδιαίτερου σκοπού, όπως στην περίπτωση διαχωρίσματος συνεχόμενων ακινήτων, κοινής αυλής, κοινού αρδευτικού αγωγού ή άλλης αρδευτικής εγκατάστασης. Τέτοιος όμως ιδιαίτερος σκοπός, δεν είναι η οίκηση εντός του κοινού ακινήτου των συγκυρίων (βλ. ΑΠ 1138/1981 ΕΕΝ 48/771), και ούτε βέβαια το γεγονός ότι το διανεμητέο κοινό διαμέρισμα προορίζεται για τη διαμονή της συγκυρίας και της οικογένειάς της. Τέτοια δε αιτήματα που συνυπάρχουν σε αντίκρουση της περί διανομής αγωγής απορρίπτονται ως μη νόμιμα (ΕφΠειρ 228/1998 Δ/νη 39 (1998).895)...» (ΠΠΔράμας 172/2000, ΝΟΜΟΣ). **ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΕΝΣΗΜΟ** «...Κατ' άρθρον 2 παρ. 2 ν. ΓΛΠΟΗ' της 3 Ιαν. 1912 περί δικαστικών ενσήμων "προς υπολογισμόν του τέλους (δικαστικού ενσήμου), το δικόγραφο της αγωγής δέον να δηλοί την πραγματική αξία του αντικειμένου της αγωγής εάν τούτο δεν συνίσταται ως ωρισμένη χρηματική απαίτηση και παρ. 3 επί ... αγωγών διανομής ακινήτου ... η αξία υπολογίζεται εις το εικοσαπλάσιον της ετησίας προσόδου ..." (ΑΠ 830/1980 ΕΕΝ 47.1011, ΕΘ 2277/1991 Αρμ 45.1098, ΕΑ 6286/1983 Δ/σύνη 25.477) ...» (ΕφΑθ 6743 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 98, ΝΟΜΟΣ) **ΕΞΟΔΑ ΔΙΚΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ – ΑΜΟΙΒΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ** «...τα έξοδα της διανομής βαρύνουν τη διανεμητέα περιουσία και συμψηφίζονται μεταξύ των διαδίκων κατά το λόγο της συγκυριότητάς τους στο κοινό πράγμα. (ΑΠ 834/76 ΝοΒ 25.194, ΕΑ 5137/90, ΕΛΔ 33.585, ΕΑ 5837/2000, αδημ.). Εξάλλου, δικαστικά και εξώδικα έξοδα της δίκης διανομής είναι τα αναγκαία έξοδα, που έγιναν από όλους ή μερικούς από τους διαδίκους (άρθρο 189 ΚΠολΔ),

για την περάτωση της διανομής, ανεξάρτητα από την ιδιότητα υπό την οποία μετέχει στη δίκη εκείνος, που τα κατέβαλε. Ο καθορισμός της αμοιβής του δικηγόρου για τη σύνταξη αγωγής διανομής και προτάσεων σε αυτή, γίνεται με βάση την αξία της ιδανικής μερίδας του ενάγοντος, που αξιώνει τη διανομή, (ΑΠ 400/72, ΝοΒ 20.115, ΕΑ 10390/89, ΕΛΔ 33.576, ΕΑ 10086/90, όπου ανωτ., ΕΑ 9376/2002 αδημ.)...» (ΕφΑθ 2821/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 304, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΑΝΗΛΙΚΟΥ**

«...Ο διάδικος που δεν έχει την ικανότητα δικαστικής παράστασης εκπροσωπείται στη δίκη από το νόμιμο αντιπρόσωπό του, ο οποίος ορίζεται από το ουσιαστικό δίκαιο. Κατά το άρθρο 1510 ΑΚ, η εκπροσώπηση ενώπιον των δικαστηρίων των ανηλίκων τέκνων περιλαμβάνεται στη γονική μέριμνα η οποία ασκείται από κοινού υπό των γονέων, εκτός εάν ο ένας εξέπεσε ή αδυνατεί να την ασκήσει για πραγματικούς λόγους ή είναι ανίκανος ή περιορισμένα ικανός για δικαιοπραξία, οπότε ασκείται υπό μόνου του ετέρου γονέα, κατά δε τα άρθρα 1513 και 1514 ΑΚ, σε περίπτωση διακοπής της συμβίωσης των συζύγων η άσκηση της γονικής μέριμνας ρυθμίζεται υπό του δικαστηρίου το οποίο μπορεί να την αναθέσει στον ένα ή να την κατανείμει μεταξύ τους ή να την αναθέσει σε τρίτο (ΕφΑθ 5483/1993 ΕΛΔνη 36.302-303). Οι διατυπώσεις αυτές αφορούν διαδικαστική προϋπόθεση και ελέγχονται αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο (Κεραμέας/Κονδύλης/Νίκας Ερμ ΚΠολΔ υπ' άρθρο 64 σελ. 132-133) ...με τη διάταξη του άρθρου 1624 ΑΚ στην περ. 2 ορίζεται ότι ο επίτροπος χωρίς τη γνωμοδότηση του εποπτικού συμβουλίου (καθώς και ο δικαστικός συμπαραστάτης κατ' άρθρο 1678 παρ. 2 ΑΚ, διάταξη η οποία παραπέμπει ευθέως σ' αυτήν του άρθρου 1624 ΑΚ) μεταξύ άλλων δεν μπορεί να εκποιεί ή να αποκτά με αντάλλαγμα ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο. Στην έννοια της εκποίησης περιλαμβάνεται και η εξώδικη διανομή, όχι όμως και η δικαστική διανομή (βλ. Β. Βαθρακοκοίλη, το Νέο Οικογενειακό Δίκαιο, εκδ. 2000, άρθρο 1624, σελ. 1258 παρ. 8, Δ. Μακρή ό.π. παρ. σελ. 18 παρ. 28.)...» (ΕφΛαρ 179/2007, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΠΟΙΟΣ ΔΙΚΑΙΟΥΤΑΙ ΝΑ ΖΗΤΗΣΕΙ ΤΗ ΔΙΑΝΟΜΗ. ΨΙΛΟΣ ΚΥΡΙΟΣ - ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗΣ**

«...Κατά τις συνδυασμένες των άρθρων: **α)** 785, 795 επ., 1113 και 1142 επ. ΑΚ, το δικαίωμα λύσεως της κοινωνίας, μορφή της οποίας αποτελεί και η συγκυριότητα, έχον ως βάση στην περίπτωση αυτή τη συγκυριότητα, ανήκει μόνο στους κοινωνούς - συγκυρίους, μεταξύ των οποίων και ο ψιλός κύριος, όχι, όμως και στον επικαρπωτή, αφού αυτός δεν είναι συγκύριος του κοινού (Παπαδόπουλος, Αγωγές ΕμπρΔ, 1989, τόμος Α', σελ. 408), **β)** 76, 79, 81 επ., 89, 478 και 491 ΚΠολΔ, στη δίκη διανομής προσεπικαλείται υποχρεωτικά, με ποινή το απαράδεκτο της σχετικής αγωγής και ο επικαρπωτής του κοινού, ο οποίος, ανεξαρτήτως παρεμβάσεώς του ή μη, καθίσταται αναγκαίος ομόδικος και έχει δικαίωμα ασκήσεως κυρίας παρεμβάσεως (ΟΛΑΠ 20/95 ΝοΒ 44.414), **γ)** 1171 ΑΚ, 480, 480Α, 484 § 1 και 493 ΚΠολΔ, η επικαρπία σε ιδανικό μερίδιο του κοινού ακινήτου, αν χωρήσει αυτούσια διανομή του, περιορίζεται στα μερίδια, τα οποία περιέρχονται με τη διανομή στον κοινωνό - ψιλό κύριο, ενώ, στην περίπτωση πωλήσεως του κοινού με πλειστηριασμό, αντικείμενό της καθίσταται αυτοδικαίως το ποσό του πλειστηριάσματος, το οποίο αντιστοιχεί στο βεβαρημένο ιδανικό μερίδιο (ΕΑ 1371/01 ΕΛΔ 42.947, Μπέης, ΠολΔικ, άρθ. 484, σελ. 1795, 1796, άρθ. 493, σελ. 1801) και **δ)** 1172, 1179 § 1 και 1180 ΑΚ, στην ανωτέρω περίπτωση μεταφοράς της επικαρπίας στο ποσό του πλειστηριάσματος, το οποίο αναλογεί στο βεβαρημένο ιδανικό μερίδιο, τα δικαιώματα του επικαρπωτή συνίστανται στην από κοινού με τον ψιλό κύριο είσπραξη του αναλογούντος ποσού πλειστηριάσματος, στον προσδιορισμό του είδους της ασφαλούς και εντόκου τοποθέτησεως των χρημάτων αυτών και στην είσπραξη των τόκων τους ή στη διάθεσή τους για την αντικατάσταση του πράγματος

(Μπέης, ό.π., άρθ. 493, σελ. 1801). Συνεπώς, ο επικαρπωτής του κοινού ακινήτου, παρεμβαίνων κυρίως, κατά τα ανωτέρω, στη δίκη διανομής αυτού, μόνο τα παραπάνω δικαιώματα μπορεί να ασκήσει, αφού μόνο ως προς αυτά έχει έννομο συμφέρον, ήτοι: **α)** να αξιώσει την άσκηση της επικαρπίας στο μερίδιο, το οποίο περιέρχεται με την αυτούσια διανομή στον ψιλό κύριο και **β)** σε περίπτωση πωλήσεως του κοινού ακινήτου με πλειστηριασμό, να αξιώσει: **ι)** την από κοινού με τον ψιλό κύριο είσπραξη του ποσού του πλειστηριασμού, το οποίο αντιστοιχεί στο ποσοστό συγκυριότητας του ψιλού κυρίου, **ιι)** τον προσδιορισμό του είδους της ασφαλούς και εντόκου τοποθετήσεως των χρημάτων αυτών και **ιιι)** την είσπραξη των τόκων τους ή τη διάθεσή τους για την αντικατάσταση του πράγματος, χωρίς, όμως, να δικαιούται, να αξιώσει τη λύση ή τη μη λύση της κοινωνίας, ούτε να υποβάλει αίτημα αυτούσιας διανομής του κοινού ή πωλήσεως αυτού με πλειστηριασμό...» (Εφίωαν 75/2005 ΕλλΔνη 2006, τ. 47, σελ. 859, ΝΟΜΟΣ). «...Ενάγων στην αγωγή αυτή μπορεί να είναι κάθε κοινωνός συγκύριος και αν δεν είναι νομέας ή συννομέας καθώς και ο ψιλός κύριος. Ο επικαρπωτής κοινού ακινήτου δεν έχει την αγωγή διανομής της συγκυριότητας πράγματος κοινού μεταξύ πολλών συνιδιοκτητών, διότι αυτήν έχει ο ψιλός κύριος του ιδανικού μεριδίου. Η αγωγή όμως που ασκεί από κοινού ο ψιλός κύριος και ο επικαρπωτής για το ίδιο ποσοστό του διανεμητέου πράγματος δεν είναι απαράδεκτη, διότι έτσι η παρουσία του επικαρπωτή στη δίκη διανομής είναι πιο έντονη από εκείνη που θα ήταν αν γινόταν ύστερα από υποχρεωτική προσεπίκληση με επιμέλεια εκείνου που επισπεύδει τη συζήτηση. Άλλωστε, όταν η αγωγή ασκείται από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή, ο σκοπός του νόμου εκπληρώνεται και η διαφορετική ερμηνεία του άρθρου 491 του ΚΠολΔ θα ήταν αντίθετη με τον επιδιωκόμενο από το νομοθέτη σκοπό (βλ. σχ. ΕφΑθ 4488/1974 ΝοΒ 22.1426, Κ. Παπαδόπουλος, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, Αθήνα 1989, σελ. 408)...» (ΠΠΘεσ 7583/2008 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 1381, Δ 2008, σελ. 894, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 32/2009 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 630).

#### **ΑΙΤΗΜΑ ΑΓΩΓΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ - ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ - ΣΥΣΤΑΣΗ ΧΩΡΙΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ – ΑΥΤΟΥΣΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗ - ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΣ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 798, 799, 800 και 801 ΑΚ, 480, 480Α', 481 και 484 παρ. 1 ΚΠολΔ, όπως τα άρθρα 480, 481 και 484 ΚΠολΔ αντικαταστάθηκαν με τα άρθρα 10, 12 και 13, αντίστοιχα, του ν. 1562/1985, το άρθρο 480Α' ΚΠολΔ προστέθηκε με το άρθρο 11 του ίδιου νόμου και το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 480Α' του ίδιου κώδικα αντικαταστάθηκε με το άρθρο 12 του ν. 2207/1994, οι οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 1113 ΑΚ, εφαρμόζονται και επί διανομής κοινού πράγματος, προκύπτει ότι: **α)** Αν δεν συμφωνούν όλοι οι κοινωνοί για τη λύση της κοινωνίας με διανομή, κάθε κοινωνός μπορεί να ζητήσει τη δικαστική διανομή κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ. **β)** Αίτημα της αγωγής διανομής κοινού πράγματος αποτελεί η λύση της κοινωνίας που υπάρχει επί αυτού, ο δε τρόπος λύσης της κοινωνίας, δηλαδή, το αν η λύση αυτής θα γίνει με αυτούσια διανομή ή με πώληση με πλειστηριασμό, δεν περιλαμβάνεται αναγκαίως στο αίτημα της αγωγής διανομής, αλλά ανήκει στις εξουσίες του δικαστηρίου. Και **γ)** Από την έναρξη της ισχύος του ν. 1562/1985, δηλαδή, από τις 16.9.1985, καθιερώθηκε για πρώτη φορά ως τρόπος αυτούσιας διανομής κοινού οικοπέδου, στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή το οποίο είναι ακάλυπτο και οικοδομήσιμο, η κατόπιν σχετικού αιτήματος κάποιου από τους συγκυρίους του οικοπέδου, σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας είτε κατά ορόφους ή μέρη ορόφων είτε σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων, σύμφωνα με το ν. 3741/1929, το ν.δ. 1024/1971, αντίστοιχα, καθώς και τα άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ, ορίζεται δε περαιτέρω, συναφώς, στην παρ. 1 του άρθρου 480 Α' ΚΠολΔ, ότι το δικαστήριο αποφασίζει τη διανομή με τον τρόπο που αναφέρεται στην παράγραφο αυτή, αν είναι εφικτή και δεν αντιβαίνει στο συμφέρον των λοιπών συγκυρίων, ότι η απόφαση που διατάζει τη διανομή κατά τον τρόπο αυτό προσδιορίζει τα χωριστά μέρη της

οικοδομής που αναλογούν στις μερίδες των συγκυρίων και τα επιδικάζει σ' αυτούς και ότι, αν με την εν λόγω διανομή περιέρχονται σε κάποιο συγκύριο περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες, η απόφαση καθορίζει το ποσοστό της συγκυριότητας που αναλογεί σε καθεμία από τις ιδιοκτησίες αυτές. Από τις αμέσως παραπάνω διατάξεις και, ειδικότερα, αυτές του άρθρου 480Α' παρ. 1 εδ. α' και β' και 2 εδ. α' και β' ΚΠολΔ, προκύπτει ειδικότερα ότι σε περίπτωση αυτούσιας διανομής ακάλυπτο και οικοδομήσιμου οικοπέδου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων, με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων, απαιτείται, κατά ρητή νομοθετική επιταγή, η μη αντίθεση της διανομής αυτής στο συμφέρον των λοιπών συγκυρίων...» (ΑΠ 1309/2005, ΝΟΜΟΣ). **ΑΥΤΟΥΣΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗ** «...Κατά μεν τη διάταξη του άρθρου 800 ΑΚ η διανομή γίνεται αυτούσιως, αν το αντικείμενο ή τα αντικείμενα που πρόκειται να διανεμηθούν είναι δυνατόν χωρίς μείωση της αξίας να διαιρεθούν σε μέρη ομοειδή ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνιών, κατά δε τη διάταξη του άρθρου 480 παρ. 1 ΚΠολΔ, το δικαστήριο αποφασίζει την αυτούσια διανομή, αν δεν είναι δυνατή η διαίρεση του διανεμητέου σε μέρη ανάλογα προς τις μερίδες των κοινωνιών, δίχως να μειώνεται η αξία του. Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό και με εκείνη του άρθρου 481 αριθ. 1 ΚΠολΔ, κατά την οποία το δικαστήριο δεν είναι υποχρεωμένο να διατάξει απόδειξη αν κρίνει ότι η αυτούσια διανομή είναι προδήλως δυνατή, αδύνατη ή ασύμφορη, συνάγεται ότι η κρίση του δικαστηρίου της ουσίας περί του αδυνάτου ή ασύμφορου της αυτούσιας διανομής ή αντίθετα περί του δυνατού αυτής είναι κρίση περί πραγματικών γεγονότων και γι' αυτό αναίρετικά ανέλεγκτη, εκτός αν συντρέχει περίπτωση παράβασης των διδαγμάτων της κοινής πείρας ή έλλειψης νόμιμης βάσης κατά το άρθρο 559 αριθ. 1 και 19 ΚΠολΔ. Εξάλλου, κατά μεν τη διάταξη του άρθρου 480 παρ. 3 ΚΠολΔ "αν ορισμένοι κοινωνοί ζήτησαν να λάβουν κοινή μερίδα, η μερίδα αυτή λογίζεται ως ενιαία. Στο μέρος που περιέρχεται σ' αυτούς με την αυτούσια διανομή απαιτείται κοινωνία κατά το λόγο των μεριδίων τους", κατά δε τη διάταξη του άρθρου 486 παρ. 2 του ίδιου κώδικα, αν τα μέρη που σχηματίστηκαν κατά τα άρθρα 480 ή 480 Α' είναι άνισα, η αυτούσια διανομή γίνεται με επιδικασή τους στους συγκυρίους ή στις ομάδες εκείνων που ζήτησαν κοινή μερίδα, κατά το λόγο των μεριδίων τους. Από το συνδυασμό των αμέσως πιο πάνω διατάξεων προκύπτει, ότι επί δίκης διανομής κοινού για να αποφασίσει το δικαστήριο την αυτούσια διανομή ώστε μερικοί από τους κοινωνούς να λάβουν κοινή μερίδα, πρέπει να ζητηθεί από τους κοινωνούς αυτούς παρόμοια επιδικασία. Περαιτέρω, στα μέσα επίθεσης και άμυνας που μνημονεύονται στη διάταξη του άρθρου 269 ΚΠολΔ, περιλαμβάνονται οι ισχυρισμοί κάθε φύσης, οι οποίοι κατατείνουν στην ανατροπή της αγωγής ή των ενστάσεων, στην παρακώλυση του δικαιώματος που προβάλλεται με αυτές ή και τον περιορισμό για τον αντίδικο συνεπειών αυτών, είτε υπό τη μορφή ένστασης ή αντένστασης προβάλλονται, είτε περιβάλλονται τη μορφή αιτήματος, το οποίο δεν έχει αυτοτελή υπόσταση, με την έννοια ότι δεν θεμελιώνεται σε ιδιαίτερη ανταξίωση αυτού που το προβάλλει κατά της αγωγής. Με την παραπάνω έννοια και το προβλεπόμενο από το άρθρο 480 παρ. 3 ΚΠολΔ αίτημα, που μπορεί να προβληθεί από κάποιον ή κάποιους κοινωνούς στη δίκη διανομής, αποτελεί μέσο άμυνας των κοινωνιών που το ζητούν, καθόσον αποσκοπεί στον περιορισμό των επιβλαβών γι' αυτούς (κατά την αντίληψή τους) συνεπειών, που θα προέλθουν από τη λύση της κοινωνίας με την περί διανομής αγωγή. Συνεπώς, το εν λόγω αίτημα υπόκειται στον περιορισμό που θεσπίζει η διάταξη του άρθρου 269 ΚΠολΔ, όσον αφορά το χρόνο της παραδεκτής προβολής του, εφόσον μπορεί να προβληθεί και σε μεταγενέστερη της πρώτης συζήτησης με τη συνδρομή μόνο των προϋποθέσεων της μεταγενέστερης αυτής προβολής που ρητά ορίζονται στην παρ. 2 του πιο πάνω άρθρου. Ενόψει, όμως, του ότι το αίτημα αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο της ουσίας (προϋπόθεση που δεν ταυτίζεται με την ευχέρεια του δικαστηρίου να αποφασίσει και χωρίς αίτημα την αμέσως παραπάνω αυτούσια διανομή) μόνη η διαπίστωση του δικαστηρίου από τις αποδείξεις της συνδρομής των προϋποθέσεων που δικαιολογούν τη διανομή

αυτή, δεν αίρει τον κατά το άρθρο 269 παρ. 2 χρονικό περιορισμό της παραδεκτής προβολής του...» (ΑΠ 1588/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 2183/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 83/2003, ΝΟΜΟΣ). **ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ – ΧΩΡΙΣΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ** «...από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 799 και 800 ΑΚ 480 παρ. 1, 3 και 480 Α ΚΠολΔικ προκύπτει ότι επί αγωγής διανομής κοινού ακινήτου το δικαστήριο αποφασίζει την αυτούσια διανομή αν είναι δυνατή η διαίρεση του διανεμητέου σε μέρη ανάλογα προς τις μερίδες των κοινωνών δίχως να μειώνεται η αξία του. Αν ορισμένοι κοινωνοί ζήτησαν να λάβουν κοινά μερίδια η μερίδα αυτή λογίζεται ως ενιαία. Στο μέρος που περιέρχεται σ' αυτούς με την αυτούσια διανομή συνιστάται κοινωνία κατά λόγο των μερίδων τους. Προϋπόθεση δε της απονομής κοινής μερίδας σε κάποιους από τους κοινωνούς είναι, εκτός από το σχετικό αίτημα αυτών, το εφικτό της αυτούσιας διανομής του κοινού ακινήτου. Περαιτέρω και υπό την αυτήν προϋπόθεση του εφικτού της αυτούσιας διανομής του κοινού πράγματος, κάθε συγκύριος οικοπέδου στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές έχει το δικαίωμα να ζητήσει την αυτούσια διανομή του οικοπέδου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή σε μέρη ορόφων κατά τους όρους του Ν. 3741/1999 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», ή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία έχουν ανεγερθεί οι χωριστές οικοδομές κατά τους όρους του Ν.Δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί του ενιαίου οικοπέδου», με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων. Το δικαστήριο αποφασίζει τη διανομή με τον τρόπο αυτό όχι μόνο υπό την προεκτεθείσα προϋπόθεση ότι είναι εφικτή, αλλά και αν αυτή δεν αντιβαίνει στο συμφέρον των λοιπών συγκυρίων. Αν πρόκειται για οικόπεδο στο οποίο δεν υπάρχει οικοδομή (ακάλυπτο) είναι όμως οικοδομήσιμο και η αυτούσια διαίρεσή του είναι ανέφικτη ή ασύμφορη, το δικαστήριο μπορεί να αποφασίσει την αυτούσια διανομή του με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων με την επιφύλαξη και πάλι των πολεοδομικών διατάξεων. Στην περίπτωση αυτή που το διανεμητέο ακίνητο είναι οικόπεδο ακάλυπτο και οικοδομήσιμο δεν προβλέπεται η δυνατότητα αυτούσιας διανομής του με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη ορόφων επί οικοδομής που θα ανεγερθεί σ' αυτό, δεδομένου ότι η διάταξη του άρθρου 480 Α παρ. 2 ΚΠολΔ προβλέπει ρητώς την προαναφερθείσα περίπτωση της διανομής του ακάλυπτου οικοπέδου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων και δεν αναφέρεται και στη περίπτωση της διανομής με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί μέλλουσας να ανεγερθεί στο διανεμητέο οικόπεδο οικοδομής, ούτε είναι δυνατή η σύμφωνα με την παρ. 2 εδ. τελευταίο του άρθρου 480 Α' ΚΠολΔ ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 αυτού, η οποία προβλέπει την διανομή οικοπέδου στο οποίο υπάρχει οικοδομή με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, διότι στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται αληθινό νομοθετικό κενό που θα μπορούσε να καλυφθεί με την ανάλογη εφαρμογή παρομοίων νομοθετικών ρυθμίσεων...» (ΑΠ 972/2005 ΕπΔικΠολ 2008, σελ. 45, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 83/2003 ΝΟΜΟΣ). «...Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 480Α' του ΚΠολΔ, όπως προστέθηκαν με εκείνες του άρθρου 11 του ν. 1562/1985, από τις οποίες η διάταξη του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με τη διάταξη του άρθρου 12 του ν. 2207/1994 και ήδη ισχύει "1. Κάθε συγκύριος οικοπέδου στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές έχει δικαίωμα να ζητήσει την αυτούσια διανομή του οικοπέδου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη ορόφων ή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία έχουν ανεγερθεί οι χωριστές οικοδομές, με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων. Το δικαστήριο αποφασίζει τη διανομή με τον τρόπον αυτόν αν είναι εφικτή και δεν αντιβαίνει στο συμφέρον των λοιπών συγκυρίων .... 2. Αν πρόκειται για οικόπεδο ακάλυπτο και οικοδομήσιμο και η αυτούσια διαίρεσή του είναι ανέφικτη, το δικαστήριο μπορεί να αποφασίσει την αυτούσια διανομή του με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση

χωριστών οικοδομημάτων, με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως". Κατά την αληθινή έννοια των αμέσως πιο πάνω διατάξεων, σε συνδυασμό ερμηνευομένων και εφαρμοζομένων ενόψει και του σκοπού για τον οποίο τέθηκαν ως νέο δίκαιο, είναι επιτρεπτή, αν είναι εφικτή και δεν αντιβαίνει στο συμφέρον όλων των συγκυρίων, η αυτούσια διανομή οικοπέδου στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές, καθώς και ακάλυπτου και οικοδομήσιμου οικοπέδου, με τη σύσταση μεν χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα οποία έχουν ανεγερθεί οι χωριστές οικοδομές, στην πρώτη περίπτωση, με τη σύσταση δε χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων, στη δεύτερη περίπτωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971 και υπό την επιφύλαξη πάντοτε των πολεοδομικών διατάξεων. Με τα δεδομένα αυτά, αυτούσια διανομή ακάλυπτου και οικοδομήσιμου οικοπέδου με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε μέλλουσα να ανεγερθεί σ' αυτό οικοδομή, ύστερα από αίτηση κάποιου από τους συγκοινωνούς δεν είναι νόμω δυνατή. Εξάλλου, από τις διατάξεις του άρθρου 481 Α' του ΚΠολΔ, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 216 παρ. 1, 219 παρ. 1, 2, 223 και 224 του ίδιου Κώδικα προκύπτει, ότι το αίτημα για αυτούσια διανομή με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβληθεί και με τις προτάσεις οποιουδήποτε από τους συγκύριους διαδίκους κατά την πρώτη στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο συζήτηση της αγωγής περί διανομής, διαφορετικά είναι απορριπτέο ως απαράδεκτο...» (ΑΠ 1104/2008, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 256/2007, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 975/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56, σελ. 1517, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 981/2002, ΝΟΜΟΣ, ΠΠΑΘ 5893/2006 ΕφΑΔ 2008, σελ. 78, ΝΟΜΟΣ) «...αν και παρέχεται στο νόμο η δυνατότητα να αποκτήσει κάποιος αποκλειστική κυριότητα σε διηρεμένη ιδιοκτησία που δεν έχει ανεγερθεί, αλλά μέλλει να ανεγερθεί, δεν του παρέχεται η δυνατότητα να ζητήσει τη διανομή μελλοκλήτων διηρεμένων ιδιοκτησιών ελλείψει αντικειμένου προς διανομή και ως εκ τούτου η αγωγή διανομής μελλοντικών ορόφων είναι μη νόμιμη (βλ. Μ. Καλλιμόπουλο ΕρμΑΚ άρθρο 1002 αριθμ. 149, ΕφΑΘ 9622/1984 ΝοΒ 33.125, ΕφΑΘ 2212/1993 Δνη 34.1389, ΕφΠατρ 921/2002 ΑχΝομ 19.359)...» (ΠΠΑΘ 5893/2006 ΕφΑΔ 2008, σελ. 78, ΝΟΜΟΣ). **ΔΙΑΝΟΜΗ ΜΕ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟ** «...Σύμφωνα προς τη διάταξη του αρθρ. 484 ΚΠολΔ, προκειμένου περί διανομής επικοίνου πράγματος, "1. Αν η κατά τα άρθρα 480 και 480Α διανομή είναι ανέφικτη ή ασύμφορη, το δικαστήριο διατάζει την πώληση με πλειστηριασμό. 2. Η διαδικασία του πλειστηριασμού αρχίζει με την περιγραφή των επικοίνων κατά το άρθρο 954 και διεξάγεται όπως ορίζουν τα άρθρα 959 επ. Οι προθεσμίες του άρθρου 960 παρ. 1 και 2 αρχίζουν από την κατάρτιση της έκθεσης περιγραφής. Στο πρόγραμμα αναφέρονται το όνομα και το επώνυμο, το επάγγελμα και η κατοικία όλων των κοινωνών. Με την καταβολή του πλειστηριάσματος επέρχεται απόσβεση της υποθήκης ή του ενεχύρου που υπάρχει στα πράγματα τα οποία πλειστηριάστηκαν". Σε συνδυασμό με την ανωτέρω διάταξη, εκείνη του άρθρου 1021 ΚΠολΔ ορίζει: "Όταν σύμφωνα με τη διάταξη νόμου ή με δικαστική απόφαση ή με συμφωνία των μερών γίνεται εκούσιος πλειστηριασμός ενώπιον συμβολαιογράφου, η διαδικασία αρχίζει με έκθεση περιγραφής, η οποία συντάσσεται από δικαστικό επιμελητή και περιέχει όσα ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 955, αν πρόκειται για κινητό, ή του άρθρου 999, αν πρόκειται για ακίνητο. Περαιτέρω, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 954 παρ. 4, 955 παρ. 1, 960 παρ. 2, 965, 966, 967, 969 παρ. 1, 999, 1001 παρ. 1, 1002, 1003 παρ. 1, 2 και 4, 1004, 1005 παρ. 1 και 2 και 1010. Ο εκούσιος πλειστηριασμός γίνεται ενώπιον συμβολαιογράφου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το πράγμα ή το ακίνητο. Με συμφωνία των μερών ή με απόφαση του Ειρηνοδικείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το πράγμα ή το ακίνητο, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία των άρθρων 686 επ., μπορεί, αν το ζητήσει οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον, να οριστεί άλλος τόπος πλειστηριασμού". Εκ των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι υπάγονται στην ίδια ρύθμιση, υπό τον όρο "εκούσιος πλειστηριασμός", τα τρία είδη πλειστηριασμού, που χαρακτηρίζονται από ανυπαρξία κατάσχεσης, έλλειψη



αντιδικίας και έλλειψη αναγγελίας και σύνταξης πίνακα κατάταξης και, συγκεκριμένα, ο εκούσιος πλειστηριασμός υπό στενή έννοια, που γίνεται με τη βούληση εκείνου που έχει την εξουσία διάθεσης του πράγματος, ο νόμιμος πλειστηριασμός (π.χ. εκποίηση ενεχύρου κατ' άρθρο 1237 ΑΚ) και ο εκούσιος πλειστηριασμός έπειτα από δικαστική απόφαση (του κατ' αρθρ. 1908 ΑΚ από απογραφή κληρονόμου, των ανηλίκων, των οποίων εκποιεί ακίνητο ο ασκών τη γονική μέριμνα με άδεια του Δικαστηρίου, και της δικαστικής διανομής κοινών, κατ' αρθρ. 799, 800 και 801 ΑΚ πραγμάτων). Ο εκούσιος πλειστηριασμός συνιστά πώληση του ιδιωτικού δικαίου, η οποία απλώς ενεργείται υπό τις εγγυήσεις και τη δημοσιότητα της δημόσιας αρχής προς επίτευξη μεγαλύτερου τιμήματος, οπότε θέση πωλητή επέχουν οι δικαιούχοι (π.χ. οι συγκύριοι επί διανομής) και αγοραστή ο υπερθεματιστής. Κατά τη σαφή διάταξη του άρθ. 484 ΚΠολΔ, η διαδικασία του εκούσιου πλειστηριασμού αρχίζει με την περιγραφή του επικοίνου σε σχετική έκθεση, κατ' αρθρ. 954 ΚΠολΔ, που γίνεται από το Δικαστικό Επιμελητή, από τον οποίο, κατά την ίδια διάταξη, γίνεται και εκτίμηση αυτού. Το περιεχόμενο της έκθεσης περιγραφής ρυθμίζεται με την ανάλογη εφαρμογή του αρθρ. 954 (και αρθρ. 995 για τα ακίνητα). Ανάμεσα στα υποχρεωτικά κατά νόμο στοιχεία περιλαμβάνεται και η εκτίμηση της αξίας του πλειστηριαζομένου αντικειμένου, με βάση την οποία προσδιορίζεται στη συνέχεια και η τιμή πρώτης προσφοράς. Τούτο σημαίνει, καταρχήν, ότι η απόφαση που διατάσσει διανομή με πλειστηριασμό θα πρέπει να διαλαμβάνει, εκτός από τα οριζόμενα στο αρθρ. 479 στοιχεία, και διάταξη αναφορικά με την κατανομή του ληπτέου από τον πλειστηριασμό τιμήματος, ανάλογα με τη μερίδα κάθε κοινωνού. Αντίθετα, το δικαστήριο της διανομής δεν μπορεί να καθορίσει ούτε την αξία του πλειστηριαζομένου πράγματος ούτε την τιμή πρώτης προσφοράς του, αφού η σύνταξη της έκθεσης περιγραφής και εκτίμησης είναι πράξη που διενεργείται σε μεταγενέστερο στάδιο της διαδικασίας από το δικαστικό επιμελητή ή από το διοριζόμενο για το σκοπό αυτό πραγματογνώμονα (ΕφΘεσ 457/1989 Αρμ 1990.47, ΕφΑθ 1016/1990, Αρμ 1991.131 (133), ΕφΑθ 10086/1990, ΕλλΔνη 1992.585, ΕφΑθ 4807/1996, ΝοΒ 1997.997 (998), Αρμ 1997.813 (814), ΕφΑθ 2571/1998, ΕλλΔνη 1998.895, ΕφΑθ 1370/1999, Αρμ 1999.922, ΕφΑθ 863/1999, ΕλλΔνη 2000.472 (473), ΕφΑθ 3865/2002, ΕλλΔνη 2001.1705 (1706), Κεραμέα / Κονδύλη / Νίκα (Ορφανίδη), ΚΠολΔ Ι, αρθρ. 484, αριθ. 3, Κεραμέα / Κονδύλη / Νίκα (Νικολόπουλο), αρθρ. 1021, αριθ. 7, Βαθρακοκοίλη, ΕρμΚΠολΔ Γ, αρθρ. 484, αριθ. 3). Εξάλλου, ένας τέτοιος προσδιορισμός θα απείχε, ενόψει του μεγάλου διαστήματος που μεσολαβεί συνήθως έως τον πλειστηριασμό, κατά πολύ της αξίας του πλειστηριαζομένου πράγματος (ιδίως ακινήτου), προς βλάβη όλων των κοινωνών. Ωσαύτως, το δικαστήριο της διανομής δεν μπορεί να προχωρήσει στη ρύθμιση των λεπτομερειών διεξαγωγής του πλειστηριασμού, γιατί αυτές αποτελούν σειρά νόμιμων διατυπώσεων, η τήρηση των οποίων ανατίθεται αποκλειστικά στον υπάλληλο του πλειστηριασμού (βλ. Λ. Πήψου, Δικαστική Διανομή, σελ. 394). Περαιτέρω, κατά τη ρητή διάταξη του αρθρ. 1021 εδ. β' ΚΠολΔ, στον εκούσιο πλειστηριασμό εφαρμόζεται αναλόγως μεταξύ άλλων (η απαρίθμηση στο νόμο, μάλιστα, είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική) η διάταξη του αρθρ. 954 παρ. 4 ΚΠολΔ, κατά την οποία με ανακοπή οποιουδήποτε έχοντος έννομο συμφέρον το Δικαστήριο (Μονομελές Πρωτοδικείο του τόπου ακινήτου κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων) μπορεί να διατάξει τη διόρθωση της έκθεσης του Δικαστικού Επιμελητή, ιδίως ως προς την περιγραφή του επικοίνου ακινήτου ή την τιμή της πρώτης προσφοράς (βλ. Βαθρακοκοίλη, Ερμ. ΚΠολΔ ΣΤ', αρθρ. 1021, αριθ. 28)...» (ΜΠΓρεβενών 207/2008 Αρμ 2009, τ. ΞΓ, σελ. 95, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά τα άρθρα 479, 480, 481 παρ. 1 και 484 ΚΠολΔ όταν η διαίρεση του διανεμητέου ακινήτου είναι προδήλως αδύνατη ή ασύμφορη το δικαστήριο δεν υποχρεούται να διατάξει αποδείξεις (ΑΠ 1361/1996 ΕλλΔνη 38.1793, ΑΠ 231/1996 ΕλλΔνη 37.1560, ΕφΑθ 6132/2002 ΕλλΔνη 44.1401, ΕφΑθ 4019/1999 ΕλλΔνη 40.1582). Αν δε αυτή είναι ανέφικτη ή ασύμφορη διατάσσεται η πώληση με πλειστηριασμό. Για τη διαμόρφωση της κρίσης του αυτής το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του, εκτός από τις μερίδες (ποσοστά συγκυριότητας) των κοινωνιών, το είδος,

τις διαστάσεις, το σχήμα το εμβαδόν κ.λ.π του διανεμητέου ακινήτου (ΑΠ 934/1976 ΝοΒ 25.199, ΕφΑθ 6132/2002 ό.π., ΕφΑθ 4019/1999 ό.π., ΕφΑθ 6350/1991 ΕλλΔνη 33.590). Προδήλως αδύνατη ή ασύμφορη είναι η αυτούσια διανομή, όταν, κατά τους κανόνες της κοινής πείρας και της λογικής, το διανεμητέο δεν μπορεί να διανεμηθεί σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών, χωρίς να μειωθεί η αξία του και όταν τα μέρη, στα οποία πρόκειται να διανεμηθεί το κοινό πράγμα, καθίστανται άχρηστα στο κοινωνικό σύνολο ως οικονομικές μονάδες ή η αξία τους, λόγω ακριβώς της αδυναμίας τους να χρησιμεύσουν ως οικονομικές μονάδες, μειώνεται σε τέτοιο βαθμό, ώστε το σύνολο των μερίδων να υστερεί της αξίας του διανεμητέου πράγματος ως ενιαίου (ΑΠ 235/1998 ΕλλΔνη 32.291, ΕφΑθ 6132/2002 ό.π., ΕφΑθ 4019/1999 ό.π.). Ο πλειστηριασμός που διατάζει το δικαστήριο για την πώληση του κοινού πράγματος στα πλαίσια της διατάξεως του άρθρου 484 ΚΠολΔ είναι δημόσιος εκούσιος πλειστηριασμός κατά την έννοια του άρθρου 1021 ΚΠολΔ, η νομική φύση του οποίου αποτελεί καθαρή πώληση του ιδιωτικού δικαίου (Κ. Μπέη ΠολΔ εκδ. 1975, τευχ. 8, υπ' άρθρο 484 ΚΠολΔ αρ. ΙΙΙ, Σκούρα στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου εκδ. 1982, υπ' αρ.801 αρ.4-8). Στη διαδικασία του εκούσιου πλειστηριασμού κατ' άρθρο 1021 ΚΠολΔ εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 960, 965, 966, 967, 969 παρ. 1, 999, 1001 παρ. 1, 1002, 1003 παρ. 1, 2, 1004, 1005 παρ. 1, 2 και 1010 ΚΠολΔ, ανάλογα αν πρόκειται για πλειστηρίαση κινητού ή ακινήτου, αρχίζει δε η διαδικασία αυτή κατ' άρθρο 484 παρ. 2 ΚΠολΔ με την περιγραφή των επικοίνων κατ' άρθρο 954 και διεξάγεται όπως ορίζουν τα άρθρα 959 επ., ενώ η σχετική δικαστική απόφαση πρέπει, όταν διατάσσεται ο εκούσιος πλειστηριασμός ακινήτου, εκτός από την αναφερόμενη σ' αυτήν λεπτομερή περιγραφή του ακινήτου και των ποσοστών των ιδανικών μεριδίων όλων των κοινωνών, να διορίζει και συμβολαιογράφο της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο, που θα διενεργήσει αυτόν (άρθρο 998 ΚΠολΔ) και ο οποίος προβαίνει στη διανομή του πλειστηριασματος προς τους κοινωνούς, αφού αφαιρέσει τα έξοδα διενέργειάς του ανάλογα με τα μερίδια που έχει καθορίσει η απόφαση της διανομής (Κ. Μπέη ό.π. απ. V, IV περ. 11), χωρίς να είναι ανάγκη να καθορίζεται στην ανωτέρω απόφαση και η αξία του πλειστηριαζόμενου επικοίνου ακινήτου, που γίνεται με την επιμέλεια του διορισθέντος συμβολαιογράφου (ΕφΑθ 863/1999 ΕλλΔνη 41.473)...» (ΕφΠατρών 966/2006 ΑχΝομ 2007, τ. 23, σελ. 393, ΝΟΜΟΣ). «...Επί αγωγής κοινού ή κοινών πραγμάτων, η οικεία δικαστική δαπάνη βαρύνει τη διανεμητέα περιουσία, υπό την πρόδηλη έννοια του καταλογισμού της εις βάρος όλων των διαδίκων, ανεξαρτήτως του εάν είναι ενάγοντες ή εναγόμενοι, ανάλογα με το ποσοστό συγκυριότητας καθενός στο επίκοινο ή στα επίκοινα αντικείμενα (ΕφΑθ 834/1995 ΕΛΔ 1996.159 παγ. νμλγ.)...» (ΕφΑθ 3033/2003 ΕπΔικΠολ 2006, σελ. 92, ΝΟΜΟΣ). **ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ** «...Προτείνει ο πραγματογνώμονας την δημιουργία έξι οριζόντιων ιδιοκτησιών στην οικοδομή (δύο καταστήματα στο ισόγειο και από δύο διαμερίσματα στον κάθε όροφο) και την ίδια λύση προτείνει και ο μηχανικός Π.Κ. που διόρισε ο ενάγων, μόνο που αυτός ισχυρίζεται ότι οι μερίδες είναι σχεδόν ισάξιες και δεν πρέπει να καταβληθεί χρηματικό ποσό. Οι ανωτέρω λύσεις δεν επιτρέπεται να γίνουν δεκτές από το Δικαστήριο, γιατί αφού υπάρχει νομίμως μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη οροφοκτησίας που προβλέπει τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά στοιχεία η κάθε μία (εμβαδόν κ.λ.π.), δεν επιτρέπεται περαιτέρω κατάτμηση και δημιουργία περισσότερων ιδιοκτησιών, αλλά απαιτείται προς τούτο κοινή συμφωνία των διαδίκων με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή και με την προϋπόθεση συμμόρφωσης προς τις πολεοδομικές διατάξεις (βλ. Ολ.ΑΠ 22/2001 ΕλλΔνη 43.84). Επομένως το Δικαστήριο είναι υποχρεωμένο να συμμορφωθεί προς την πράξη οροφοκτησίας και με βάση αυτήν να προβεί στην διανομή και την δημιουργία των μερίδων...» (ΕφΠατρών 130/2004 ΑχΝομ 2005, τ. 21, σελ. 659, ΝΟΜΟΣ).

## **ΔΙΑΝΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ**

«...Με την παρ. 2 του άρθρου 27 ν. 2831/2000 ορίζεται ότι ... “οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 ν.δ. 1024/1971, (ΦΕΚ 323 Α), εφαρμόζονται και σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, για τα οποία έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης, κατά την παρ. 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (ΦΕΚ 228 Α), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 α.ν. 6251/1968”. Οι ίδιες, πιο πάνω διατάξεις εφαρμόζονται και σε εκτός σχεδίου εκτάσεις, στις οποίες έχουν καθορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κτιρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Δ (οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δόμησης) του ν.δ. 8/1973. (ΦΕΚ 124 Α) ... η δε αυτούσια διανομή με την φυσική, (in natura), κατάτμησή του σε δύο μικρότερα αυτοτελή οικόπεδα, με τη χάραξη ορίων επ’ αυτών, αφενός απαγορεύεται εκ του νόμου, γιατί θα σχηματισθούν δύο (2) ακίνητα, οπωσδήποτε μικρότερα των 4.000 τ.μ., (βλ. σχετ. Π.Δ. 31/1985, άρθ. 1, αριθ. 1α), αφετέρου δε, θα ήταν προδήλως ασύμφορη, γιατί θα οδηγούσε σε μείωση της αξίας του κοινού οικοπέδου, με τη διαίρεσή του σε δύο τμήματα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Περαιτέρω, αδύνατη είναι και η διανομή του, με σύσταση δύο (2) καθέτων ιδιοκτησιών, όπως αιτείται η ενάγουσα, γιατί αυτή απαγορεύεται σε οικόπεδα εκτός σχεδίου, (βλ. σχετ. άρθ. 6 παρ. 2 του Ν. 2052/1992), όπως είναι το επίδικο...» (ΕφΑθ 2184/2004 ΕπΔικΠολ 2005, σελ. 257, ΝΟΜΟΣ).

**ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ** (ορ. σελ. 154 επ)

**ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ** (ορ. σελ. 184 επ)

**ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ** (ορ. σελ. 311 επ)

## **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 105 ΤΟΥ ΝΔ 118/1973**

«...**αα)** Στην περίπτωση που ο υπόχρεος έλαβε εκ του επικοινωνίου φυσική μερίδα ίση ή μεγαλύτερη κατ' αξία της ιδανικής του μερίδας τότε ασφαλώς δεν επέρχεται μείωση της υπεγγυότητας της περιουσίας του και συνεπώς δεν υφίσταται κώλυμα προς χορήγηση του ανωτέρω πιστοποιητικού ούτε υποχρέωση ολοσχερούς καταβολής του μη ληξιπροθέσμου επιμεριστικού φόρου. **ββ)** Αντιθέτως στην περίπτωση που ο υπόχρεος έλαβε φυσική μερίδα μικρότερη κατ' αξία της ιδανικής του μερίδας συντρέχει κώλυμα προς χορήγηση του πιστοποιητικού και υποχρέωση ολοσχερούς καταβολής του επιμεριστικού φόρου. **γγ)** Το ίδιο με την αμέσως προηγούμενη (υπό ββ) περίπτωση ισχύει και στην εκδοχή που ο υπόχρεος κοινωνός εξήλθε εντελώς της κοινωνίας με ταυτόχρονη είσπραξη χρηματικού αντισταθμίματος, αφού στα χέρια του δεν παραμένει πλέον κανένα υπέγγυο περιουσιακό στοιχείο. Οι πιο πάνω διακρίσεις ισχύουν τόσο για την διανομή μεταξύ των συγκληρονόμων όσο και μεταξύ συγκληρονόμου και τρίτου, όπως συμβαίνει στην εξεταζόμενη περίπτωση, αφού η διατήρηση ή μη της υπεγγυότητας των κοινών πραγμάτων δεν εξαρτάται από τα πρόσωπα που μετέχουν στη διανομή, αλλά από την αξία των λαμβανομένων φυσικών μερίδων. Εξυπακούεται ότι η αξία των ιδανικών και φυσικών μερίδων θα ορισθεί εκ μέρους της αρμόδιας ΔΟΥ είτε σύμφωνα με τη διαδικασία του λεγόμενου αντικειμενικού συστήματος εκτίμησης των ακινήτων (Ν 1249/1982, άρθρο 41), όπου εφαρμόζεται αυτό, είτε σύμφωνα με την προεκτίμηση του άρθρου 8 του ΑΝ 1521/1950 στις λοιπές περιπτώσεις. δ) Τέλος, κρίνεται απαραίτητο να επισημανθεί ότι η προεκτιθέμενη θέση της εισηγήσεως δεν έρχεται σε αντίθεση με την υπ' αριθμ. 199/1990 γνωμοδότηση του ΝΣΚ κατά την οποία επί διανομής επικοινωνίων είναι απαραίτητη η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας (βλ. άρθρο 26 Ν. 1882/1990, ως ισχύει και ΑΥΟ2048300/6844-11/9.8.1990 και ήδη ΑΥΟ1013368/6976/23.2.1999). Και τούτο διότι το αποδεικτικό ενημερότητας αποτελεί κυρίως μέσο πίεσης προς τον οφειλέτη οιασδήποτε οφειλής προς το Δημόσιο (ΣτΕ Ολ. 3438/1998 ΦκρΕπιθ 1998,

σελ. 2200) - και μη σχετιζόμενης έτι με το μεταβιβαζόμενο πράγμα - να καταβάλει αυτήν, άλλως καθίσταται νομικώς αδύνατη η κατάρτιση της σχετικής δικαιοπραξίας και μάλιστα ανεξάρτητα αν δι' αυτής ο οφειλέτης καθίσταται περισσότερο φερέγγυος (π.χ. ο αγοραστής ακινήτου, αυτοκινήτου κ.λπ.). Εξάλλου η χορήγηση αποδεικτικού ενημερότητας προϋποθέτει την καταβολή μόνον του ήδη ληξιπρόθεσμου χρέους του οφειλέτη όχι δε και του μη ληξιπρόθεσμου μέρους αυτού κατ' αντίθεση προς τα αξιούμενα από τις ειρημένες διατάξεις του ΝΔ 118/1973...» (ΓνμΝΣΚ 329/1999 ΔΕΕ 2000, σελ. 445, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΟΤΑΝ ΥΠΕΡΘΕΜΑΤΙΣΤΗΣ ΕΙΝΑΙ ΣΥΓΚΥΡΙΟΣ**

«...Υπερθεματιστής αναδεικνύεται όχι κάποιος τρίτος αλλά κάποιος ή κάποιοι από τους συγκυρίους, αντικείμενο της "συμβάσεως" είναι τα μερίδια των συγκυρίων που εξέρχονται από την κοινωνία και όχι το σύνολο της κυριότητας του διανεμητέου πράγματος που περιλαμβάνει και τα μερίδια του ή των υπερθεματιστών, διότι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 513 επομ. και 1033 ΑΚ, δεν είναι νοητή ούτε υποσχετική δικαιοπραξία πωλήσεως ούτε εκποιητική - μεταβιβαστική τοιαύτη του πωλητή - μεταβιβαζόντος προς τον εαυτό του. Συνεπώς ως ποσό του επιτευχθέντος πλειστηριάσματος νοείται εκείνο που καταβάλλει ο υπερθεματιστής και που αντιστοιχεί στις εξερχόμενες της κοινωνίας μερίδες. Με τις σκέψεις αυτές πρέπει να γίνει δεκτό ότι στην περίπτωση εκουσίου πλειστηριασμού ακινήτου λόγω δικαστικής διανομής, η αναλογική, κατ' άρθρο 1 β' της γΑ 98246/1994, αμοιβή του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου-συμβολαιογράφου πρέπει να υπολογίζεται με βάση το μέρος του επιτευχθέντος πλειστηριάσματος που αναλογεί στις μερίδες των εξερχόμενων της κοινωνίας κοινωνών. Πρόσθετο επιχείρημα υπέρ της ανωτέρω απόψεως παρέχει η διάταξη του άρθρου 2 παρ. 4 του ν. 1587/1950 "περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων", η οποία ορίζει ότι "εάν ακίνητον ή πλοίον εκτεθέν εις πλειστηριασμόν ήθελε κατακυρωθεί εις τινα των κατ' ιδανικά μερίδιον συγκύριον αυτού, εις τον φόρον του παρόντος υπόκεινται μόνον τα περιερχόμενα εις τον υπερθεματιστήν μερίδια των λοιπών συνιδιοκτητών ή συμπλοιοκτητών, κατά περίπτωση..."» (ΑΠ (ολ) 23/2001, ΝΟΜΟΣ).

#### **ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΑΙ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ**

«...Κατά τη διάταξη του άρθρου 59 του κ.δ. της 19/23 Ιουλίου 1941, ως αντικ. με το άρθρο 8 του ν.δ. 1860/42 «επί διανομών πας ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει τη μεταγραφή αυτών, καταβάλλοντας δε προς τούτο τα νόμιμα τέλη και δικαιώματα μεταγραφής, άτινα υπολογίζονται επί της αξίας των διανεμομένων κτημάτων και ουχί δια το μερίδιο του αιτούντος τη μεταγραφή. Ο ούτω καταβάλλων προς εξασφάλιση του ποσού των τελών και δικαιωμάτων υπέρ του εκ της μεταγραφής της διανομής ωφελουμένου έχει δικαίωμα προς εγγραφήν υποθήκης εκ του νόμου επί του μεριδίου όπερ περιέχεται αυτώ λόγω της μεταγραφείσας διανομής». **Ο αιτούμενος τη μεταγραφή υποχρεούται να προκαταβάλει τα έξοδα μεταγραφής (τέλη, δικαιώματα κ.λ.π.) και ο αρμόδιος υποθηκοφύλακας οφείλει να μην προβεί σ' αυτήν, αν δεν προκαταβληθούν τα τέλη και δικαιώματά που ορίζει ο νόμος** (βλ. Γεωργιαδη – Σταθόπουλο ΑΚ άρθρο 1194 αρ. 19...» (ΜΠΗλείας 126/1999 ΝοΒ 1999, τ. 47, σελ.1170).

#### **ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ**

«...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 297, 298, 330, 335-348, 785, 787, 788, 789, 1113 και 1115 ΑΚ συνάγονται τα εξής: Οι αποκλειστικοί συγκύριοι ακινήτου μπορούν να συμφωνήσουν μεταξύ τους, τηρώντας τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου που υποβάλλεται σε μεταγραφή, ότι καθένας τους θα έχει την αποκλειστική χρήση ορισμένου τμήματος του ακινήτου. Συνέπεια μιας

τέτοιας συμφωνίας είναι, πλην άλλων, ότι σε περίπτωση που κάποιος από τους συγκυρίους κατά παράβαση της συμφωνίας κάνει αποκλειστική χρήση, εν όλω ή εν μέρει, του τμήματος της αποκλειστικής χρήσεως άλλου συγκυρίου, ο τελευταίος μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του παραβάτη για αυτούσια αποζημίωση και ειδικότερα για να υποχρεωθεί ο εναγόμενος να του αποδώσει το οικείο μέρος, εν όλω ή εν μέρει ανάλογα, κατά κατοχή και αποκλειστική χρήση...» (ΑΠ 801/2000, ΤΝΠ ΔΣΑ). «...η απόφαση αυτή δεν δύναται να τροποποιηθεί με απόφαση της πλειοψηφίας, αλλά και ούτε με απόφαση του Δικαστηρίου (έχουσα σε περίπτωση μη υπάρχουσας ομόφωνης αποφάσεως όλως επικουρικό χαρακτήρα – βλ. Γεωργιάδη – Σταθόπουλου άρθρο 790 αρ. 4), εκτός αν υφίσταται μεταβολή των πραγμάτων δικαιολογούσα την αλλαγή στον τρόπο εκμεταλλεύσεώς του...» (ΜΠΛαρ 336/2005, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά τη διάταξη του άρθρου 789 ΑΚ με απόφαση της πλειοψηφίας των κοινωνιών μπορεί να καθοριστεί για το κοινό αντικείμενο ο προσήκων τρόπος τακτικής διοίκησης και εκμετάλλευσης. Η πλειοψηφία λαμβάνεται κατά το μέγεθος των μερίδων. Στις πράξεις τακτικής διοίκησης και εκμετάλλευσης, περιλαμβάνεται και η σύμβαση μίσθωσης του κοινού αντικειμένου, καθώς και κάθε άλλη πράξη η οποία τείνει στη διατήρηση ή άρση των συνεπειών της μίσθωσης. Η απόφαση της πλειοψηφίας που λήφθηκε μέσα στα πλαίσια του άρθρου 789 ΑΚ δεν αφορά μόνο τις εσωτερικές σχέσεις των κοινωνιών αλλά ενέχει και εξουσία αντιπροσώπευσης και συνακόλουθα είναι έγκυρη και δεσμεύει όλους τους κοινωνούς δηλαδή και εκείνους που διαφώνησαν και μειοψήφησαν...» (ΑΠ 665/2008, ΝΟΜΟΣ) «...Κατά το άρθρο 790 ΑΚ, αν η διοίκηση και η χρησιμοποίηση κοινού πράγματος δεν καθορίστηκε με κοινή συμφωνία ή με πλειοψηφία, καθένας από τους κοινωνούς έχει δικαίωμα να ζητήσει να την κανονίσει το δικαστήριο με τον τρόπο που είναι ο πιο πρόσφορος και συμφέρει περισσότερο σε όλους τους κοινωνούς. Αν υπάρχει ανάγκη, το δικαστήριο μπορεί να διορίσει διαχειριστή. Στη διάταξη αυτή δεν καθορίζονται οι τρόποι της διοίκησης με δικαστική απόφαση του κοινού πράγματος και μόνον ενδεικτικώς ορίζεται ο διορισμός διαχειριστή. **Η ρύθμιση δε αυτή δεν τείνει στη διάγνωση ουσιαστικού δικαιώματος, αλλά αποτελεί ρυθμιστική παρέμβαση του δικαστηρίου, η οποία αποσκοπεί στην εξεύρεση, με βάση τις εκάστοτε κρατούσες συνθήκες, του προσφορότερου για όλους τους κοινωνούς τρόπου διοικήσεως και χρησιμοποίησεως του κοινού πράγματος** (ΑΠ 1118/1995 ΕΛΔ 38.589). Έτσι το Δικαστήριο, στο οποίο μπορεί να προσφύγει κάθε κοινωνός, επικαλούμενος, μεταξύ των άλλων, και την έλλειψη απόφασης όλων ή της πλειοψηφίας τους (ΑΠ 1769/1998 ΕΛΔ 32.92), **κανονίζει τη διοίκηση ή χρησιμοποίηση του κοινού κατά τον τρόπο που είναι πιο πρόσφορος και συμφέρει όλους τους κοινωνούς, έχοντας και τη δυνατότητα, για την καλύτερη επιτυχία του κοινού σκοπού των κοινωνιών, να διορίσει διαχειριστή, η εξουσία του οποίου, καθοριζόμενη στην απόφαση, περιλαμβάνει κάθε πράξη διοικήσεως και διαχειρίσεως του κοινού, που τείνει στην προς το συμφέρον των κοινωνιών εκμετάλλευση, χρησιμοποίηση, κάρπωση και αύξηση της αξίας αυτού, και, επομένως, και την εκμίσθωση αυτού, ως και την είσπραξη των μισθωμάτων του κοινού πράγματος που είχε εκμισθωθεί πριν από το διορισμό του διαχειριστή** (ΕΑ 9314/1996 ΕΛΔ 38.1654, ΕΑ 5562/1992 ΕΛΔ 35.146). Σε επείγουσες περιπτώσεις ή προς αποτροπή επικείμενου κινδύνου, **είναι δυνατή η λήψη ασφαλιστικών μέτρων, για την προσωρινή ρύθμιση της διοικήσεως του κοινού και κατά συνέπεια, και ο διορισμός διαχειριστή μπορεί να επιδιωχθεί με αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, η οποία εκδικάζεται, κατά τις διατάξεις των άρθρων 682 επ. και 731 επ. ΚΠολΔ, ενώπιον του μονομελούς πρωτοδικείου, που είναι κατά τόπον αρμόδιο και, στην περίπτωση που το κοινό πράγμα είναι ακίνητο, της ειδικής (αποκλειστικής) δωσιδικίας της τοποθεσίας του κοινού ακινήτου** (ΑΠ 283/1975 ΝοΒ 29.1069, ΑΠ 282/1972 ΝοΒ 20.1932, ΕΑ 4188/1974 ΝοΒ 27.998, ΜΠρΑθ 19275/1995 ΔΕΕ 1996.268). Στην περίπτωση αυτή, στην αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, η οποία μπορεί να έχει ως μοναδικό αίτημα το διορισμό διαχειριστού, διότι πιθανώς αυτός να αποτελεί το μόνο συμφέροντα τρόπο

διοικήσεως του κοινού, μπορεί να αναφέρονται, πλην των οριζομένων στο άρθρο 118 ΚΠολΔ στοιχείων: **1)** η ύπαρξη κοινωνίας μεταξύ των διαδίκων, **2)** η έλλειψη της αποφάσεως της παμψηφίας ή της πλειοψηφίας, διότι τούτο αποτελεί προϋπόθεση της παραδοχής της αιτήσεως, **3)** ο ισχυρισμός ότι ο αιτών διατελεί στη νομή του κοινού, **4)** απόδειξη του αιτούντος περί του μάλλον πρόσφορου και προσήκοντος κατά την κρίση του τρόπου διοικήσεως και διαχειρίσεως και **5)** ύπαρξη επείγουσας περίπτωσης ή αποτροπή επικείμενου εκ της αναβολής κινδύνου. Όμως διορισμός διαχειριστού κοινού πράγματος γίνεται με δικαστική απόφαση και όταν ακόμη υπάρχει, απόφαση της παμψηφίας ή της πλειοψηφίας των κοινωνιών περί του τρόπου διοικήσεως του κοινού πράγματος, και στην προαναφερόμενη περίπτωση που η απόφαση της πλειοψηφίας λόγω αθετήσεως των επιβαλλομένων εκ των άρθρων 789, 790 και 792 περιορισμών είναι άκυρη και ανίσχυρη κατά τις διατάξεις των άρθρων 174 και 180 ΑΚ ή αποτελεί, κατά την έννοια του άρθρου 281 ΑΚ, κατάχρηση δικαιώματος των πλειοψηφούντων, οπότε, υπαρχούσας επείγουσας περίπτωσης ή ανάγκης αποτροπής αμέσου κινδύνου, **δύνатаι η μειοψηφία, με προσβολή της αποφάσεως της πλειοψηφίας ως νομικώς ανυπάρκτου δια τους ως άνω λόγους, τους οποίους το δικαστήριο, κατ' άρθρο 284 ΚΠολΔ, θα ερευνήσει παρεμπιπτόντως, να ζητήσει όπως, προς εξασφάλιση και διατήρηση του δικαιώματος αυτής (μειοψηφίας), διαταχθούν, κατά τους ορισμούς των άρθρων 682 § 1, 683 § 1, 684, 686 επ., 731 και 732 ΚΠολΔ, υπό του δικαστηρίου τα ενδεδειγμένα εκάστοτε ασφαλιστικά μέτρα και δη ο προσήκων τρόπος, επ' ωφελεία των κοινωνιών, καθορισμού της διοικήσεως του κοινού και ο διορισμός διαχειριστού (ΑΠ 556/1971 ΝοΒ 20.21, Π. Τζίφρας: Ασφαλιστικά μέτρα, έκδοση 4η, σελ. 334, 335, 340, 341). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 682 και 688 ΚΠολΔ, σαφώς συνάγεται ότι η λήψη ασφαλιστικών μέτρων επιτρέπεται και διατάσσεται σε περίπτωση υπάρξεως επικείμενου κινδύνου, που αποτελεί το επίδικο δικαίωμα ή απαίτηση και προς ανατροπή αυτού ή σε περίπτωση συνδρομής επείγουσας περίπτωσης που επιβάλλει την ταχεία και άμεση λήψη δικαστικών προφυλακτικών μέτρων πριν ή κατά τη διάρκεια της τακτικής διαγνωστικής δίκης (ΜΠρΑθ 3066/1999 Δ 30.521). Απαιτώντας, συνεπώς, ο νόμος επικείμενο κίνδυνο ή επείγουσα περίπτωση εννοεί προδήλως την ύπαρξη ασυνήθους ανάγκης έκτακτης δικαστικής προστασίας των διαδίκων, που δικαιολογείται από τη συνδρομή παρόντων πραγματικών περιστατικών κάποιου συγκεκριμένου κινδύνου ματαιώσεως της απαιτήσεως ή επείγουσας περίπτωσης της παρούσας στιγμής...» (ΜΠΚω 206/2009 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 291, ΝΟΜΟΣ). «...κατά το άρθρο 790 του ΑΚ, αν η διοίκηση και η χρησιμοποίηση κοινού πράγματος δεν καθορίστηκε με κοινή συμφωνία ή με πλειοψηφία (των κοινωνιών), καθένας από τους κοινωνούς έχει δικαίωμα να ζητήσει να την κανονίσει το δικαστήριο με τον τρόπο που είναι ο πιο πρόσφορος και συμφέρει περισσότερο σε όλους τους κοινωνούς. Από τη διάταξη αυτή, σε συνδυασμό και προς εκείνη του άρθρου 786 του ανωτέρω Κώδικος, κατά την οποία κάθε κοινωνός έχει ανάλογη μερίδα στους καρπούς του κοινού αντικειμένου, συνάγεται ότι το δικαστήριο μπορεί να ρυθμίσει τη χρήση του κοινού πράγματος, έτσι ώστε αυτή να περιέλθει εξολοκλήρου σε έναν ή περισσότερους από τους κοινωνούς και να επιβάλει σ' αυτούς την υποχρέωση καταβολής ανταλλάγματος στους λοιπούς ανάλογα με το μερίδιό τους και την απ' αυτό ωφέλεια των ποιούμενων χρήση του κοινού πράγματος. Η ρύθμιση δε αυτή, που δεν τείνει στη διάγνωση ουσιαστικού δικαιώματος, αλλά αποτελεί ρυθμιστική παρέμβαση του δικαστηρίου, που αποβλέπει στην εξεύρεση, με βάση τις εκάστοτε κρατούσες συνθήκες, του περισσότερο πρόσφορου και επωφελούς για όλους τους κοινωνούς τρόπου διοίκησης και χρησιμοποίησης του κοινού πράγματος, ισχύει για αόριστο χρονικό διάστημα, ήτοι ενόσω υφίσταται η κοινωνία, και μπορεί να τροποποιηθεί μόνο με συμφωνία όλων των κοινωνιών (και όχι της πλειοψηφίας αυτών) ή με νέα δικαστική απόφαση σε περίπτωση μεταβολής των συνθηκών...» (ΑΠ 1369/2008, ΝΟΜΟΣ) ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ – ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

**ΚΟΙΝΩΝΩΝ** «...Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 786, 787, 792 παρ. 1, 961, 1113 ΑΚ προκύπτει ότι επί αποκλειστικής χρήσης του κοινού πράγματος από ένα των κοινωνών, οι υπόλοιποι δικαιούνται να απαιτήσουν από αυτόν ανάλογη μερίδα επί του οφέλους που εκείνος αποκόμισε από την αποκλειστική χρήση και συνίσταται στην αξία της χρήσης του κοινού. Το δικαίωμα αυτό των υπολοίπων κοινωνών υπόκειται κατά την άσκησή του, όπως κάθε άλλο ιδιωτικό δικαίωμα στους περιορισμούς του άρθρου 281 ΑΚ. Έτσι η αναζήτηση αποζημίωσης από τους υπόλοιπους κοινωνούς κατά εκείνου που έκανε αποκλειστική χρήση του κοινού αποβαίνει ανενεργός αν η άσκηση της αξίωσης, υπερβαίνει τα οριζόμενα με τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ όρια άσκηση του δικαιώματος τους αυτού (ΑΠ 1524/2004)...» (ΑΠ 1362/2008, ΝΟΜΟΣ). «...κατά μεν το άρθρο 786 ΑΚ κάθε κοινωνός έχει ανάλογη μερίδα στους καρπούς του κοινού αντικειμένου, κατά δε το άρθρο 787 ΑΚ κάθε κοινωνός έχει δικαίωμα να κάνει χρήση του κοινού αντικειμένου, εφόσον αυτή δεν εμποδίζει την σύγχρηση των λοιπών, ήτοι αυτήν που πραγματικά ασκείται ή αξιούται να ασκηθεί από τους συγκοινωνούς. Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων σαφώς προκύπτει ότι επί αποκλειστικής χρήσεως του κοινού αντικειμένου από ένα μόνον εκ των κοινωνών, δικαιούνται οι λοιποί, καίτοι δεν προέβαλαν αξίωση συγχρήσεως, να απαιτήσουν από τον κοινωνό που έκανε αποκλειστική χρήση, ανάλογη μερίδα επί του οφέλους που αυτός απεκόμισε και που συνίσταται στην αξία της χρήσεως του κοινού, η δε σχετική αγωγή για να είναι ορισμένη πρέπει να αναφέρει το δικαίωμα της κοινωνίας και το ποσοστόν συγκυριότητας επί του κοινού, την αποκλειστική χρήση αυτού από τον εναγόμενο, την αξία της χρήσεως που αυτός ωφελήθηκε και την ανάλογη μερίδα των εναγόντων επ' αυτής την οποία και αιτούνται ως αποζημίωση. Αν δε η αποκλειστική χρήση του κοινού από ένα των κοινωνών έγινε γιατί αυτός επιλήφθηκε τούτου με παράνομη πράξη (αυτοδικία) οι άλλοι κοινωνοί μπορούν να αξιώσουν και περαιτέρω αποζημίωση εξ αδικοπραξίας...» (ΑΠ 1761/2008, ΝΟΜΟΣ). «...ενόψει και των άρθρων 111 παρ. 2, 118 περ. 4 και 216 παρ. 1 ΚΠολΔ, για να είναι ορισμένη η αγωγή του κοινωνού, με την οποία αυτός αξιώνει από τον συγκοινωνό, που έκανε αποκλειστική χρήση του κοινού πράγματος, αποζημίωση για ορισμένο χρόνο, αρκεί να προσδιορίζεται σ' αυτή το κοινό αντικείμενο και το μερίδιο σ' αυτό του εναγόντος, ότι ο εναγόμενος συγκοινωνός έκανε αποκλειστική χρήση αυτού, τα ωφελήματα που ο τελευταίος απεκόμισε από την αποκλειστική χρήση του και η ανάλογη μερίδα του εναγόντος επί του οφέλους τούτου, το οποίο, επί αστικού ακινήτου, αντιστοιχεί στη μισθωτική αξία του πράγματος. Άλλο στοιχείο και μάλιστα αναφορά στη σχετική αγωγή συγκριτικών στοιχείων για την εξεύρεση της μισθωτικής αξίας του κοινού, αστικού ακινήτου δεν απαιτείται, αφού η εν λόγω αξία θα προκύψει από τις αποδείξεις. (ΑΠ 1480/2000)...» (ΑΠ 1465/2006, ΝΟΜΟΣ). «...προκειμένου περί αστικού ακινήτου, το οποίο εκ κατασκευής προορίζεται ως κατοικία, στην, κατά το χρόνο της αποκλειστικής χρήσεως, μισθωτική αξία της μερίδας των άλλων κοινωνών, η οποία αποτελεί και την, κατά τις πιο πάνω διατάξεις, αποδοτέα ωφέλεια. Εξάλλου, το δικαίωμα του καθενός από τους κοινωνούς, για χρήση του κοινού αντικειμένου, είναι ανεξάρτητο από τη μερίδα του σ' αυτό και τούτο διότι η εξουσία του κοινωνού πάνω στο κοινό αντικείμενο διακρίνεται μεν θεωρητικά σε ιδανική μερίδα, όχι όμως και πρακτικά, γιατί οι υλικές πράξεις με τις οποίες ασκείται αυτή η άμεση εξουσία, δεν επιδέχονται επιμερισμό, ώστε ο καθένας να ασκεί τόσο ποσοστό εξουσίας, όσο αντιστοιχεί στο μερίδιό του. Έτσι, αν το κοινό αντικείμενο βρίσκεται υπό την κατοχή ενός από τους κοινωνούς, αυτός δικαιούται στη συνολική χρήση του και όχι μόνο τόσο μέρους από αυτό, όσο αντιστοιχεί στη μερίδα του, υπό την προϋπόθεση όμως ότι δεν κωλύεται η σύγχρηση των λοιπών κοινωνών, ήτοι εκείνη η οποία ασκείται πράγματι ή αξιώνεται από αυτούς και όχι εκείνη, η οποία θα μπορούσε ενδεχομένως και αφηρημένα να αξιωθεί, διότι έτσι καθορίζεται η έκταση του δικαιώματος της Α.Κ. 787, αλλά δεν υπάρχει παρακώλυση της συγχρήσεως, όταν δεν ασκείται ή δεν αξιώνεται καμιά σύγχρηση ή δεν καθορίζεται από τους λοιπούς κοινωνούς το περιεχόμενό της...» (ΑΠ 1793/2006, ΝΟΜΟΣ). «...προκειμένου περί αστικού

ακινήτου, που προορίζεται από κατασκευής για κατοικία ή κατάστημα, το όφελος αυτό συνίσταται στην κατά το χρόνο της αποκλειστικής χρήσεως μισθωτική αξία της μερίδας των εκτός χρήσεως κοινωνών, η οποία δεν αποτελεί μίσθωμα, αφού δεν υπάρχει μισθωτική σχέση, αλλά αποδοτέα, ως αποζημίωση, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, ωφέλεια (Α.Π. 74/2004, 276/1984, 590/1980). Συνεπώς, για να είναι ορισμένη η αγωγή του κοινωνού με την οποία αυτός ζητεί αποζημίωση για την από τον συγκοινωνό αποκλειστική, για ορισμένο χρόνο, χρήση του κοινού ακινήτου πρέπει να προσδιορίζεται σ αυτή το κοινό ακίνητο, η σ' αυτό μερίδα του ενάγοντος, να εκτίθεται σ αυτή (αγωγή) ότι ο εναγόμενος έκανε κατά τον επίδικο χρόνο αποκλειστική χρήση του κοινού ακινήτου και να εκτίθεται επίσης σ' αυτή το κατά τον επίδικο χρόνο όφελος του εναγομένου κοινωνού από την αποκλειστική χρήση του κοινού ακινήτου, που συνίσταται στην κατά τον χρόνο της αποκλειστικής χρήσης μισθωτική αξία της μερίδας του εκτός χρήσης κοινωνού-ενάγοντος (Α.Π. 1480/2000)...» (ΑΠ 1302/2006, ΝΟΜΟΣ). **ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ ΑΞΙΩΣΕΩΝ** «...από τη διάταξη του άρθρου 250 αριθμ. 17 ΑΚ, η οποία ορίζει ότι σε πενταετή παραγραφή υπόκεινται οι αξιώσεις των κάθε είδους μισθών, των καθυστερουμένων προσόδων, συντάξεων, διατροφής και κάθε άλλης παροχής που επαναλαμβάνεται περιοδικά, προκύπτει ότι, λόγω της γενικότητας των όρων «καθυστερουμένων προσόδων» και «κάθε άλλης παροχής που επαναλαμβάνεται περιοδικά», περιλαμβάνονται σ' αυτούς οι καρποί, φυσικοί ή πολιτικοί, και τα ωφελήματα, τα οποία η χρησιμοποίηση του πράγματος περιοδικώς παρέχει και συνακόλουθα **στην προβλεπόμενη από τη διάταξη αυτή πενταετή παραγραφή υπόκεινται και οι αξιώσεις του κοινωνού πράγματος κατά του συγκοινωνού**, που έκανε αποκλειστική χρήση του κοινού, για απόδοση ανάλογης μερίδας των από τη χρήση αυτή ωφελημάτων. Κατά δε τις διατάξεις των άρθρων 251 και 253 ΑΚ η παραγραφή των ανωτέρω αξιώσεων αρχίζει μόλις λήξει το έτος μέσα στο οποίο γεννήθηκε κάθε περιοδική παροχή και ήταν δυνατή η δικαστική επιδίωξή της (ΑΠ 440/2000 ό.π., ΑΠ 1671/1995 ό.π.)...» (ΜΠΘεσ 9240/2004, ΝΟΜΟΣ).

#### **43. ΧΡΗΣΙΔΑΝΕΙΟ**

«...Από τη διάταξη του άρθρου 810 ΑΚ προκύπτει σαφώς ότι το χρησιδάνειο καταρτίζεται με σύμβαση μεταξύ του χρήστη και του χρησαμένου, η οποία δεν υπόκειται σε κανένα τύπο και μπορεί να συνάγεται και σιωπηρώς από πράξεις των συμβαλλομένων και με την οποία ο πρώτος παραχωρεί χωρίς αντάλλαγμα τη χρήση πράγματος, στο δεύτερο, ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να το επιστρέψει μετά τη λήξη αυτής. Πρόκειται για σύμβαση που καταρτίζεται μόνο με και από την εκτέλεση της παροχής από τον χρήστη. Παράδοση της χρήσης αποτελεί η θέση του χρησαμένου με τέτοια σχέση προς το πράγμα, ώστε να μπορεί να το χρησιμοποιεί. Επομένως, ανάλογα με το περιεχόμενο της σύμβασης, τη φύση της συγκεκριμένης χρήσης και γενικώς των περιστάσεων, η παροχή του χρήστη συνίσταται συνήθως σε πράξη αυτού, δηλαδή στην παράδοση του πράγματος, δηλαδή της φυσικής εξουσίας επ' αυτού, αλλά δεν αποκλείεται να συνίσταται και σε παράλειψη ή ανοχή του χρήστη. Τέλος η παράδοση της χρήσης μπορεί να επιτευχθεί και χωρίς καμιά υλική πράξη του χρήστη, με την απλή αλλαγή της διαθέσεως του χρησαμένου, όταν π.χ. αυτός, έχοντας την νομή του πράγματος, αντιφωνεί αυτήν προς τον χρήστη, διατηρώντας όμως την κατοχή λόγω χρησιδανείου. Από τα παραπάνω συνάγεται ότι ο χρησάμενος δεν αποκτά νομή επί του πράγματος, αλλά μόνο την κατοχή αυτού, και ασκεί τη νομή, η οποία παραμένει στον χρήστη, στο όνομα του τελευταίου, με αποτέλεσμα όσο διαρκεί η σύμβαση του χρησιδανείου να μην μπορεί ο χρησάμενος να χρησιδεσπόσει του πράγματος...» (ΑΠ 407/2009, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 1357/2005, ΝοΒ 2006, τ. 54, σελ. 387, ΤΝΠ ΔΣΑ) «...κατά το αρθρ. 810 του ΑΚ, **το χρησιδάνειο γίνεται δια συμβάσεως, η οποία καταρτίζεται ατύπως και όταν ακόμη αφορά ακίνητο και τελειούται με την παράδοση του πράγματος** (βλ. Καυκάς, Ενοχ. Δ.



υπ' αρθρ. 810 αρ. 2). Εξ αυτού όμως δεν αποκλείεται οι συμβαλλόμενοι να συνάψουν χρησιδάνειο καταρτιζόμενο μόνο συναινέσει, οπότε πρόκειται για σύναψη συμβάσεως υποσχετικού (συναινετικού) χρησιδανείου, κατά την οποία κάποιος υπόσχεται την άνευ ανταλλάγματος παραχώρηση της χρήσεως του πράγματος. Η σύμβαση αυτή, επί της οποίας εφαρμόζονται αναλογικώς και οι διατάξεις περί δανείου, διακρίνεται από το προσύμφωνο χρησιδανείου κατά το ότι αυτή δεν οδηγεί στην κατάρτιση άλλης συμβάσεως, όπως γίνεται με το προσύμφωνο, αλλά σε εκπλήρωση αυτής της συμβάσεως, η οποία είναι οριστική από της καταρτίσεώς της (βλ. Πασσιάς, ΕρμΑΚ, υπ' αρθρ. 810 αρ. 50, Βουζίκας ΕρμΑΚ, Εισ. 806 - 809, αρ. 15-16, Ρόκας, σε Σταθόπουλο - Γεωργιάδη, υπ' αρθρ. 810 αρ. 2, Μπόσδας, Δνη 1971.89 επ., πρβλ. ΑΠ 463/69, ΝοΒ 18.48, και ΕΕΝ 1970.36, 596/ 64, ΝοΒ 13.242, και ΑρχΝ 1965.191, ΕφΑθ 2624/75, ΕΕμπΔ 1976.404). Η διάκριση μεταξύ της συμβάσεως υποσχετικού χρησιδανείου και του προσυμφώνου χρησιδανείου ενίοτε είναι δυσχερής και είναι ζήτημα ερμηνείας της συγκεκριμένης συμβάσεως σε τι απέβλεψαν τα συμβαλλόμενα μέρη...» (ΕφΠατρών 862/2002 ΑχΝομ 2003, τ. 19, σελ. 177) «...από τις διατάξεις των άρθρων 810, 816 και 817 Α.Κ προκύπτει ότι η σύμβαση χρησιδανείου έχει ως περιεχόμενο την εκ μέρους του χρήστη παραχώρηση της χρήσεως του κινητού ή ακινήτου πράγματος χωρίς αντάλλαγμα, στον χρησάμενο, ο οποίος υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα στο χρήστη μετά τη λήξη της συμβάσεως, που μπορεί να συναφθεί είτε με αόριστο είτε με ορισμένο χρόνο. Οι διατάξεις όμως των άρθρων 816 επ. Α.Κ. που ρυθμίζουν το είδος και τη διάρκεια της χρήσεως του χρησιδανειζομένου πράγματος είναι ενδοτικού δικαίου. Γι' αυτό το λόγο είναι δυνατό να συμφωνηθεί στη σύμβαση χρησιδανείου ότι ο χρήστης μπορεί να αναζητήσει την επιστροφή του πράγματος οποτεδήποτε το θελήσει, οπότε ο χρησάμενος στη περίπτωση αυτή εφόσον του ζητηθεί το πράγμα υποχρεούται σε άμεση απόδοσή του και αν δεν έγινε η χρήση ή δεν την ολοκλήρωσε ή δεν συνέτρεξε κάποια περίπτωση από το άρθρο 817 Α.Κ. ... από τις διατάξεις των άρθρων 810, 816 και 817 του Α.Κ. συνδυαζόμενες με εκείνες του άρθρου 288 Α.Κ. προκύπτει ότι, ανεξάρτητα από την διάρκεια της συμβάσεως χρησιδανείου ως ορισμένου ή αορίστου χρόνου το δικαίωμα του χρηστού για την αναζήτηση του πράγματος πρέπει να ασκείται όπως επιβάλλεται από την καλή πίστη και επομένως δεν μπορεί να ασκηθεί άκαιρα και κατά τρόπο που προσκρούει στις αρχές της καλής πίστεως, εφόσον, όμως προβληθούν από τον χρησάμενο οφειλέτη τα πραγματικά περιστατικά που είναι κρίσιμα για την εφαρμογή του κανόνος δικαίου του άρθρου 288 Α.Κ. του οποίου επικαλείται την εφαρμογή...» (ΑΠ 1913/2008 ΧρίΔ 2009/Θ, σελ. 607, ΤΝΠ ΔΣΑ) (ΑΠ 1357/2005, ΝΟΜΟΣ) «...Στη σύμβαση μπορεί να συμφωνηθεί ότι ο χρήστης θα μπορεί να αναζητήσει το πράγμα όποτε θελήσει και στην περίπτωση αυτή ο χρησάμενος υποχρεούται να αποδώσει το πράγμα μόλις το ζητήσει ο χρήστης. Η αξίωση του χρήστη για απόδοση του πράγματος γεννιέται και είναι δικαστικά επιδιώξιμη με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου, ή, αν δεν ορίσθηκε διάρκεια της συμβάσεως αμέσως μόλις ο χρησάμενος κάνει χρήση του πράγματος ή περάσει ο χρόνος κατά τον οποίο μπορούσε να κάνει χρήση, από τότε δε αρχίζει και η 20ετής παραγραφή της αξιώσεως (ΟΛΑΠ 805/1973 και 588/1975)...» (ΑΠ 672/2005, ΕλλΔνη 2005, τ. 46, σελ 1544, ΤΝΠ ΔΣΑ). **ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ** «...εκείνος στον οποίο έχει παραχωρηθεί η χρήση του πράγματος (χρησάμενος), ενέχεται σε περίπτωση υπερήμερίας περί την απόδοσή του, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 343 και 344 του ίδιου Κώδικα, σε αποζημίωση, η οποία περιλαμβάνει, κατά το άρθρο 298 εδ. 1 του Κώδικα και το διαφυγόν κέρδος. Εξάλλου κατά τη διάταξη του άρθρου 298 εδ. 2 του Α.Κ., διαφυγόν κέρδος λογίζεται, "εκείνο που προσδοκά κανείς με πιθανότητα, σύμφωνα με τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί". Από τη διάταξη αυτή προκύπτει, ότι για την ύπαρξη διαφυγόντος κέρδους, αρκεί η προσδοκία του με πιθανότητα (χωρίς δηλαδή να είναι αναγκαία πλήρης απόδειξη), κατά τη συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων ή τις ειδικές περιστάσεις και ιδίως τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί), η ύπαρξη δηλαδή πρόσφορης

αιτιώδους συνάφειας, μεταξύ υπαίτιας ζημιογόνου συμπεριφοράς και διαφυγόντος κέρδους. Η συνηθισμένη πορεία των πραγμάτων και οι ειδικές περιστάσεις, δεν είναι αναγκαίο να συντρέχουν (ενόψει και του διαζευκτικού συνδέσμου "ή") συμπλεκτικά, όπως δεν είναι αναγκαίο να συντρέχουν (εν όψει της λέξεως "ιδίως") και τα προπαρασκευαστικά μέτρα που έχουν ληφθεί...» (ΑΠ 491/2004 ΧριΔ/Δ σελ. 493, ΝΟΜΟΣ).

#### **44. ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

«...Περαιτέρω, κατά τα άρθ. 159 § 1 και 180 ΑΚ δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος που απαιτείται από το νόμο, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο, είναι άκυρη. Εξάλλου, από τις διατάξεις των άρθ. 158, 159 § 1, 174, 180, 904 ΑΚ, προκύπτει ότι σε περίπτωση μη νόμιμης παροχής, άρα και όταν αυτή έγινε σε εκτέλεση άκυρης δικαιοπραξίας διότι δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, εκείνος που έκανε την παροχή για την αιτία αυτή δικαιούται να ζητήσει αυτά που έδωσε από το λήπτη, εφόσον κατέστη αδικαιολόγητα πλουσιότερος από την περιουσία του (ΟΛΑΠ 2/87 ΝοΒ 1988, 69. Γεωργιάδη-Σταθόπουλο Ενοχ. αρθ. 904 αρ. 95, 97, 33)... Κατά το άρθρο 573 ΑΚ η ανταλλαγή είναι σύμβαση αμφοτεροβαρής, με την οποία αναλαμβάνεται η υποχρέωση από τη μία πλευρά της μεταβίβασης της κυριότητας πράγματος ή δικαιώματος και παράδοση αυτού στον άλλο αντισυμβαλλόμενο που από την πλευρά του υπόσχεται σαν αντιπαροχή τη μεταβίβαση της κυριότητας πράγματος ή δικαιώματος στον άλλο συμβαλλόμενο. Η σχέση δεν παύει να είναι ανταλλαγή κατά την έννοια του πιο πάνω άρθρου, όταν εκτός από το πράγμα καταβάλλεται και συμπληρωματικά προς εξισορρόπηση της αξίας των παροχών και χρηματικό ποσό. Το εδαφ. 1 του βίου πιο πάνω άρθρου 573 ΑΚ, ορίζει ότι στην ανταλλαγή εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της πώλησης, εφόσον συμβιβάζονται προς την ανταλλαγή ή τουλάχιστον τροποποιημένες λόγο) της ειδικής φύσεως της συμβάσεως (βλ. Κρητικό στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου αρθ. 573 Ι αρ. 1, 5, IV αρ. 16, Παπανικολάου "Πώληση και Ανταλλαγή" αρθ. 573 σελ. 378 επ. αριθ. 1, 4, 6, Αποστολίδη "Ενοχικό Δίκαιο" αρθ. 573 σελ. 278 αριθ. 1, 3, 4). Αυτονόητο είναι ότι επί της συμβάσεως αυτής χωρεί εφαρμογή των γενικών περί αμφοτεροβαρών συμβάσεων διατάξεων των άρθ. 374 - 376, 378 και 380 - 385 ΑΚ (Αποστολίδη ο.π. αριθ. 4). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθ. 158, 159, 166, 573 σε συνδ. με αυτές των άρθ. 383, 384, 385, 387 ΑΚ (που εφαρμόζονται αναλογικώς και επί προσυμφώνου όταν αφορά τη σύναψη αμφοτεροβαρούς συμβάσεως), επί προσυμφώνου ανταλλαγής, στην περίπτωση που το ένα από τα συμβληθέντα μέρη βρεθεί σε υπερημερία, διότι δεν εκπληρώνει προσηκόντως τις υποχρεώσεις που τον βαρύνουν, κατά την κύρια υποχρέωσή του (δηλ. σύμπραξη προς σύναψη της οριστικής σύμβασης ανταλλαγής στην καθορισμένη, αρχική ή κατά παράταση προθεσμία) ή τυχόν παρεπόμενη (όταν η προθεσμία για τη σύναψη έχει συνδυασθεί με την πλήρωση συμφωνημένης ή αυτονόητης προϋπόθεσης, όπως επί ανταλλαγής η πληρωμή των ληξιπρόθεσμων δόσεων του χρηματικού ανταλλάγματος προς εξισορρόπηση των κύριων παροχών), και το αντισυμβαλλόμενο μέρος υπαναχωρήσει από την εκ του προσυμφώνου ενοχή, τότε το μέρος αυτό μπορεί να ζητήσει αποζημίωση κατά την εύλογη κρίση του Δικαστηρίου (βλ. Κρητικό "Το προσύμφωνο" σελ. 299, 343, 345). Για τον προσδιορισμό του ποσού της αποζημίωσης, την οποία το δικαστήριο, στην πιο πάνω περίπτωση, επιδικάζει κατά την εύλογη κρίση του, λαμβάνονται υπόψη το πταίσμα του υπερήμερου συμβαλλόμενου και η βαρύτητά του, το ενδεχόμενο πταίσμα του "αντισυμβαλλόμενου" που υπαναχώρησε και η βαρύτητά του, η περιουσιακή κατάσταση των μερών και η ζημία η οποία προκλήθηκε πραγματικά στον "αντισυμβαλλόμενο" από τη ματαίωση της σύμβασης, από την οποία όπως και αν έχει το πράγμα δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη (βλ. Λιτzerόπουλος ΕρμΑΚ αρθ. 298 αρθ. 44, Γεωργιάδη - Σταθόπουλο ΑΚ, αρθ. 387, Αποστολίδης ο.π. αρθ. 387 § 5, ΕΑ 3944/86 ΕΛΔ 2 7, 9 72). Για τον τελευταίο λόγο, ότι η αποζημίωση που επιδικάζεται

κατά την εύλογη κρίση του δικαστηρίου δεν μπορεί να ξεπερνά το ποσό της ζημίας του "αντισυμβαλλόμενου" από τη ματαίωση της σύμβασης, στην αγωγή του με την οποία ζητεί την επιδίκαση της αποζημίωσης αυτής, ο υπαναχωρήσας πρέπει να αναφέρει συγκεκριμένα τη ζημία του αυτή (Κ. Αποστολίδης κάτω από το ίδιο άρθρ. § 6, σχ. και ΑΠ 215/63, ΕΑ 3944/86 ό.π). Η ζημία αυτή συνίσταται επί ματαιώσεως προσυμφώνου ανταλλαγής στη διαφορά της περιουσιακής κατάστασης του υπαναχωρήσαντος ανάμεσα σ' εκείνη που θα υπήρχε αν είχε καταρτισθεί κανονικά η σύμβαση (είχαν μεταβιβασθεί οι παροχές) και σε εκείνη που θα υπάρχει, αν μετά την, κατά τη διάταξη του άρθρ. 389 § 2 του ΑΚ, απόσβεση των υποχρεώσεων από το προσύμφωνο, που διαλύθηκε αναδρομικά με την υπαναχώρηση, συνάψει με τρίτο πρόσωπο όμοια με την προβλεπόμενη με το προσύμφωνο σύμβαση (βλ. Κρητικό, "Το προσύμφωνο" σελ. 349, σχ. ΕΑ 3944/86 ό.π). Συνεπώς η ζημία του υπαναχωρήσαντος επί προσυμφώνου ανταλλαγής ακινήτων δεν συνίσταται **α)** στο τυχόν υψηλότερο τίμημα που θα αναγκασθεί να καταβάλει σε τρίτο για να συνάψει σύμβαση αγοράς ακινήτου όμοιου προς αυτό που θα περιερχόταν σ' αυτόν ως αντάλλαγμα και **β)** στη διαφορά του τιμήματος που θα εισπράξει (ή εισέπραξε) από την πώληση του δικού του ακινήτου (αυτού που θα μεταβίβαζε σαν αντιπαροχή στον υπερήμερο αντισυμβαλλόμενό του) και του ελπιζόμενου ότι θα εισέπραττε αν έλλειπε η αντισυμβατική συμπεριφορά του βλάψαντος. Η ζημία δηλαδή του υπαναχωρήσαντος δεν μπορεί να συσχετισθεί στην περίπτωση αυτή με το τίμημα των ανταλλασσομένων, αφού τέτοιο δεν υπάρχει επί ανταλλαγής. Εξάλλου, κατά τα άρθρ. 297, 298 ΑΚ, προϋπόθεση για την ενοχή προς αποζημίωση (περιουσιακής ή ηθικής βλάβης) είναι η ζημία. Η ύπαρξή της είναι απαραίτητη για τη γέννηση της υποχρεώσεως προς αποζημίωση και της αντίστοιχης απαιτήσεως. Αλλά, αποζημίωση δεν οφείλεται σε κάθε περίπτωση που προκαλείται ζημία. Χρειάζεται επί πλέον νόμιμος λόγος ευθύνης, ο οποίος πρέπει να συνδέεται με τη ζημία με σχέση αιτιότητας. Η περιουσιακή ζημία αποτελεί το αποτέλεσμα της σύγκρισης δύο μεγεθών δηλ. της παρούσας κατάστασης της περιουσίας του προσώπου και εκείνης που θα υπήρχε αν δεν σημειωνόταν το ζημιολόγο γεγονός. Η διαφορά των δύο αυτών μεγεθών της περιουσίας αποτελεί τη ζημία (Σταθόπουλου Γεν. Ενοχ. Δικ. § 1 σελ. 244, 245, Α. Κρητικού "Αποζημίωση από αυτοκιν. Ατύχημα" σελ. 11, ΑΠ 1767/85 Επ.Συγκ.Δ. 1986.83 ΑΠ 768/85 ΝοΒ 34.671). Αιτιώδης συνάφεια ή σύνδεσμος μεταξύ της ζημίας και του νόμιμου λόγου ευθύνης υπάρχει όταν η αιτία κατά το χρόνο και υπό τους όρους που έλαβε χώρα ήταν ικανή και πρόσφορη κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων και την ανθρώπινη πείρα, να παραγάγει τη ζημία που προκλήθηκε. Έτσι ζημία που προκλήθηκε από τυχαίο ή έκτακτο περιστατικό δεν λαμβάνεται υπόψη, εφόσον λείπει η αιτιώδης συνάφεια με την παραπάνω έννοια (βλ. Σταθόπουλο Γεν. Εν. Ι, σελ. 271, ΑΠ 151/788 ΝοΒ 27.31, ΑΠ 567/82 ΝοΒ 31.362, ΑΠ 1869/83 ΕΕΝ 51.787). Τέλος, όπως προκύπτει σαφώς από το πνεύμα του δικαίου της αποζημίωσης και το σκοπό που επιδιώκει ο νομοθέτης με τους επί μέρους νόμους λόγους ευθύνης, αότου εκδηλώνεται με οποιαδήποτε μορφή, ζημία, θετική ή αποθετική, γεννάται υπέρ του ζημιωθέντος αξίωση αποζημίωσης για την ανόρθωση της ζημίας του, παρούσα ή μέλλουσα, εάν αυτή είναι προβλεπτή κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων. Κρίσιμο δε σημείο για τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημίωσης είναι ο χρόνος κατά τον οποίο υπολογίζεται η ζημία, ο οποίος κατά την κρατούσα άποψη στη θεωρία και τη νομολογία είναι ο χρόνος της συζητήσεως της αγωγής, αφού αν ο ζημιώσας, κατέβαλε έγκαιρα την οφειλή του θα μπορούσε ο ζημιωθείς να αποκαταστήσει από τότε τη ζημία του (ΟΛΑΠ 23/1994, Γεωργιάδη - Σταθόπουλο αρθ. 297-298 αριθ. 83 έως 86, Κρητικό "αποζημίωση από αυτοκιν. ατύχημα" σελ. 65 επ.)...» (ΕφΑθ 10641/1995 ΕλλΔνη 1999, τ. 40, σελ. 157) (ΕφΑθ 3819/2003 ΕλλΔνη 2004, τ. 45, σελ. 257, ΝΟΜΟΣ) «...όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 573, 516 και 382 ΑΚ, στη σύμβαση ανταλλαγής, ο δανειστής που επέχει θέση αγοραστή εφόσον απαιτεί αποζημίωση στη θέση της παροχής που κατέστη αδύνατη, σύμφωνα με το άρθρο 382 ΑΚ, αρκεί να αποδείξει μόνο ότι η παροχή κατέστη αδύνατη, όχι δε και ότι η αδυναμία οφείλεται σε πταίσμα

του οφειλέτη. Αντίθετα ο οφειλέτης, αποκρούοντας την αξίωση της αγωγής, χρεωστεί αυτός να αποδείξει ότι η αδυναμία του οφείλεται σε γεγονός για το οποίο δεν έχει ευθύνη (ΑΚ 336). Εάν δε η παροχή κατέστη εν μέρει αδύνατη, χωρίς υπαιτιότητα του οφειλέτη, αυτός απαλλάσσεται για το μέρος τούτο, αλλά ευθύνεται σε αποζημίωση για το υπόλοιπο μέρος της παροχής, ως προς το οποίο κατέστη υπαιτιώς αδύνατη...» (ΑΠ 405/2002 ΕλλΔνη 2002, τ. 43, σελ. 1690, ΝΟΜΟΣ).

#### **45. ΚΗΡΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΩΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ**

«...Στην διάταξη της παραγρ. 2 του άρθρου 4 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού [ν. 1577/1985 (Α 210)], όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2 περ. α του ν. 1772/1988 (Α 91)] ορίζεται, ότι: "Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογημένη έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται κτίρια ή τμήματά τους ως διατηρητέα ... και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος, εντός πέντε ημερών από τη λήψη της, υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από τον δήμο ή την κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερομένους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν τυχόν αντιρρήσεις προς την αρμοδία υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μέσα σε προθεσμία 20 ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσής της πρόσκλησης. Σε περίπτωση που ο δήμος δεν τηρήσει τα πιο πάνω, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στον δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται, εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απ' ευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος δύναται να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σ' ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης". Με τις διατάξεις αυτές ορίζεται ως ουσιώδης τύπος της διαδικασίας κηρύξεως κτιρίων ως διατηρητέων η ενημέρωση των ενδιαφερομένων είτε με την κοινοποίηση σ' αυτούς της αιτιολογικής εκθέσεως, είτε με την ανάρτηση αυτής στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και πρόσκληση δημοσιευομένη επιμελεία του δήμου ή της κοινότητας σε τοπική εφημερίδα ή εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Ακόμη προβλέπεται, ότι εάν δεν τηρηθή η ανωτέρω διαδικασία, η περαιτέρω διαδικασία του χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μηνός από την αποστολή της εκθέσεως στον δήμο ή την κοινότητα...επί χαρακτηρισμού κτιρίων ως διατηρητέων δεν εφαρμόζεται το άρθρο 20 παραγρ. 2 του Συντάγματος, με το οποίο κατοχυρώνεται το δικαίωμα της προηγούμενης ακρόασης του ενδιαφερομένου για κάθε διοικητική ενέργεια που λαμβάνεται εις βάρος των δικαιωμάτων ή συμφερόντων του, δεδομένου ότι η κρίση περί της συνδρομής των νομίμων προϋποθέσεων και περί του ενδεδειγμένου του χαρακτηρισμού ακινήτου ως χρήζοντος ειδικής κρατικής προστασίας διαμορφώνεται βάσει αντικειμενικών δεδομένων, μη συνδεομένων προς υποκειμενική συμπεριφορά του ενδιαφερομένου, ώστε να απαιτείται να εξασφαλίζεται η δυνατότητα αυτού να εκθέσει τις απόψεις του στην Διοίκηση. Συνεπώς, οι προεκτεθείσες διατάξεις του ΓΟΚ 1985, κατά το μέρος που με αυτές παρέχεται η δυνατότητα κηρύξεως κτιρίου ως διατηρητέου χωρίς προηγούμενη ακρόαση του ιδιοκτήτη ή άλλων ενδιαφερομένων, δεν αντίκεινται στην διάταξη του άρθρου 20 παραγρ. 2 του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 1134/1998, 2142/1999 κ.ά.), είναι δε απορριπτέος ως αβάσιμος ο περί του αντιθέτου προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως ... οι αποφάσεις κηρύξεως κτιρίων ως διατηρητέων πρέπει να είναι αιτιολογημένες, εν όψει της φύσεώς τους, η οποία συνίσταται στην εφαρμογή της

συνταγματικής επιταγής για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και των συνεπειών τους σε άλλο συνταγματικώς προστατευόμενο αγαθό, την ατομική ιδιοκτησία, την οποία κατ' ανάγκην περιορίζουν (πρβλ. ΣτΕ 5609/1996, 1134/1998 κ.ά.). Η αιτιολογία αυτή πρέπει να αναφέρεται στην συνδρομή των στοιχείων, τα οποία δικαιολογούν κατά νόμον τον χαρακτηρισμό, μπορεί δε να προκύπτει από την προβλεπόμενη από τις ανωτέρω διατάξεις έκθεση της αρμοδίας υπηρεσίας, αλλά και να συμπληρώνεται από τα λοιπά στοιχεία του φακέλου (πρβλ. ΣτΕ 2157/1992 κ.ά.)...» (ΣτΕ 1365/2003, ΝΟΜΟΣ) (ΣτΕ 1525/2008 ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ. 1247).

## **ΧΙ. ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΞΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ**

Όπως τονίσθηκε παραπάνω, πριν από οποιαδήποτε ενέργεια απαιτείται έλεγχος τίτλων από τον πληρεξούσιο Δικηγόρο στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο. Σε περίπτωση που υπάρχει αλλαγή αρμοδιότητας στο Υποθηκοφυλακείο κατά τα αναφερόμενα λεπτομερώς ανωτέρω, απαιτείται έλεγχος σε όλα τα Υποθηκοφυλακεία που ανήκε κατά καιρούς το εν λόγω ακίνητο.

### **ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

#### **Αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι εκείνη της, εν ζωή, κατοικίας του αποβιώσαντος.**

Για τους κατοίκους εξωτερικού αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού (Μετσόβου).

Η δήλωση φόρου κληρονομίας υποβάλλεται από τους κληρονόμους αυτοπροσώπως ή από πρόσωπο (τρίτο) με ειδική προς τούτο πληρεξουσιότητα και με εξουσιοδότηση.

Κατά την υποβολή της δήλωσης πρέπει απαραίτητα οι κληρονόμοι να έχουν μαζί τους την αστυνομική τους ταυτότητα και το εκκαθαριστικό σημείωμα ή αντίγραφο δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, από τα οποία να προκύπτει ο αριθμός του φορολογικού τους μητρώου, καθώς και το Α.Φ.Μ. του αποβιώσαντος.

**ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ:** Η δήλωση φόρου κληρονομίας πρέπει να υποβληθεί: **Εάν οι κληρονόμοι είναι κάτοικοι Ελλάδος**, εντός έξι (6) μηνών από το θάνατο του κληρονομούμενου, σε περίπτωση που δεν υπάρχει διαθήκη και σε περίπτωση που υπάρχει διαθήκη, εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση της διαθήκης από το αρμόδιο Πρωτοδικείο. **Εάν ο κληρονομούμενος ήταν, εν ζωή, κάτοικος εξωτερικού ή απεβίωσε στο εξωτερικό**, εντός ενός (1) έτους από την ημερομηνία θανάτου και σε περίπτωση που υπάρχει διαθήκη, εντός ενός (1) έτους από τη δημοσίευση της διαθήκης από το αρμόδιο Πρωτοδικείο. **Εντός της ίδιας ως άνω ετήσιας προθεσμίας υποβάλλεται και η δήλωση φόρου κληρονομίας, όταν οι κληρονόμοι είναι κάτοικοι εξωτερικού.**

Οι άνω προθεσμίες μπορεί να παραταθούν **κατά τρεις (3) μήνες** ύστερα από αίτηση των κληρονόμων, η οποία πρέπει να υποβληθεί στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. **πριν** από τη λήξη των άνω προθεσμιών. Στην αίτηση για παράταση θα πρέπει να προβληθούν συγκεκριμένοι λόγοι (π.χ. δυσχέρεια στη συλλογή πιστοποιητικών κ.λπ), οι οποίοι να δικαιολογούν την παράταση.

#### **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ**

1. Ληξιαρχική πράξη θανάτου του κληρονομούμενου.
2. Κληρονομητήριο ή πιστοποιητικό του Δήμου ή της Κοινότητας, στην οποία ήταν εγγεγραμμένος ο αποβιώσας, από το οποίο να προκύπτουν οι εγγύτεροι συγγενείς του αποβιώσαντος και ο βαθμός συγγενείας τους με αυτόν. Συνήθως για την έκδοση πιστοποιητικού εγγυτέρων συγγενών ο Δήμος ή η Κοινότητα ζητάει την υποβολή δύο υπεύθυνων δηλώσεων του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 μαρτύρων με τις οποίες δηλώνονται οι εγγύτεροι συγγενείς του αποβιώσαντος.
3. Εάν υπάρχει διαθήκη, επικυρωμένο αντίγραφο του πρακτικού που δημοσιεύθηκε και πιστοποιητικό του Γραμματέα του Πρωτοδικείου ότι δεν έχει δημοσιευθεί νεώτερη.
4. Εάν δεν υπάρχει διαθήκη, πιστοποιητικό του Γραμματέα του Πρωτοδικείου από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη.
5. Εάν υπάρχει επικαρπία, πιστοποιητικό γέννησης του επικαρπωτή ή σε περίπτωση ανηλίκων τέκνων, των ανηλίκων τέκνων.

6. Εάν ο κληρονομούμενος συμμετείχε σε επιχείρηση που τηρεί βιβλία σύμφωνα με το διπλογραφικό σύστημα, αντίγραφο του πλησιέστερου στο θάνατο του κληρονομούμενου ισολογισμού.

7. Εάν τη δήλωση φόρου κληρονομίας την καταθέτει πληρεξούσιος, επικυρωμένο αντίγραφο του πληρεξουσίου ή απλή εξουσιοδότηση με θεωρημένο το γνήσιο της υπογραφής του υπόχρεου σε υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομίας, από δημοτική, κοινοτική ή αστυνομική αρχή ή Κ.Ε.Π.

Εάν τα κληρονομαία ακίνητα ευρίσκονται στις περιοχές, όπου ισχύει το αντικειμενικό ή το μεικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, πρέπει, για κάθε ακίνητο, να συνυποβάλλεται και φύλλο υπολογισμού της αξίας αυτών.

#### **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

Για τη σύσταση οριζοντίου / καθέτου ιδιοκτησίας απαιτούνται τα κατωτέρω έγγραφα και σχεδιαγράμματα υπογεγραμμένα από πολιτικό μηχανικό, αρχιτέκτονα ή τεχνολόγο μηχανικό που έχει δικαίωμα υπογραφής τέτοιων σχεδίων.

1. Τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου με την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού σύμφωνα με το Ν.651/1977 και Ν.1337/1983 (και σε κάθετη ιδιοκτησία με αποτύπωση ορίων των τμημάτων αποκλειστικής χρήσεως καθεμιάς από τις διηρημένες ιδιοκτησίες)

2. Κατόψεις ορόφων που υπάρχουν ή πρόκειται να ανεγερθούν

3. Πίνακες κατανομής των ποσοστών συνιδιοκτησίας, των λοιπών αναλογιών καθώς και δαπανών κοινοχρήστων

4. Άδεια οικοδομής, εφόσον έχει εκδοθεί, με την τελευταία τυχόν αναθεώρηση

5. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο Κτηματολόγιο και η διαδικασία κτηματογράφησης των οποίων έχει ολοκληρωθεί. Για όσες περιοχές δεν έχει ολοκληρωθεί Κτηματογραφικό απόσπασμα.

#### **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΔΩΡΕΩΝ Ή ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

1. Όταν μεταβιβάζεται οικόπεδο που έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τον Ν. 1337/1983 και η κύρωση της πράξης εφαρμογής έγινε μετά την 25-11-1994 ή δεν έχει ακόμη κυρωθεί παίρνουμε βεβαίωση από το Δήμο ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας (Ν.2242/1994) και στην περίπτωση που έχει κυρωθεί η Πράξη εφαρμογής (ανεξάρτητα του πότε έγινε η κύρωση) βεβαίωση ότι δεν οφείλεται εισφορά σε γη και χρήμα ή τουλάχιστον έχουν εξοφληθεί οι ληξιπρόθεσμες δόσεις της τελευταίας.

2. Ενώπιον του συμβολαιογράφου υπογράφει ο δωρητής / γονέας που μεταβιβάζει υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν σύμφωνα με το άρθρο 81 του Ν.2238/1994: **α)** είτε ότι δήλωσε εμπρόθεσμα το εισόδημα των δύο τελευταίων οικονομικών ετών από τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων όσων ιδιοκατοικούντο ή ιδιοχρησιμοποιούντο), **β)** είτε ότι τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα δεν του είχαν αποφέρει εισόδημα τα τελευταία πέντε χρόνια προ της μεταβίβασής. Το ένα αντίτυπο προσαρτάται στη συμβολαιογραφική πράξη και το άλλο αποστέλλεται από το συμβολαιογράφο στη Δ.Ο.Υ. εισοδήματος του δωρητή / παρέχοντος.

3. Αντίγραφο επικυρωμένο της αδείας ανοικοδομήσεως για όσα κτίσματα κτίστηκαν μετά την 14-3-1983.

4. Πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου υπογεγραμμένο από πολιτικό / αρχιτέκτονα / τεχνολόγο μηχανικό με την υπεύθυνη δήλωση αυτού σύμφωνα με τους Ν.651/1977 **ΜΟΝΟ** στην περίπτωση που η μεταβίβαση αφορά

αγροτεμάχιο με ή χωρίς κτίσμα, το οποίο βρίσκεται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (κατά συνέπεια πάντα εντός Αττικής).

5. Βεβαίωση του Ν. 2130/1993 από το Δήμο / Κοινότητα, όπου βρίσκεται το ακίνητο που μεταβιβάζεται (εφόσον πρόκειται για ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού με ή χωρίς κτίσμα ή εκτός σχεδίου πόλεως με κτίσμα) από το οποίο να προκύπτει ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακινήτου Περιουσίας (ΤΑΠ) για το ακίνητο αυτό και τα τυχόν παρακολουθήματα και παραρτήματά του.

6. Εφόσον το ακίνητο που μεταβιβάζεται προέρχεται από κληρονομία, δωρεά, προίκα ή γονική παροχή (άρθρο 105 του Ν.2961/2001):

α) εάν αυτή συντελέστηκε από την 1-1-1990, πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ότι συμπεριελήφθη στην αντίστοιχη δήλωση φόρου κληρονομίας, δωρεάς, προίκας ή γονικής παροχής το ακίνητο που μεταβιβάζεται και εξοφλήθηκε ο σχετικός φόρος

β) εάν αυτή συντελέστηκε προ της 1-1-1990 αντίγραφο ληξιαρχικής πράξης θανάτου ή επικυρωμένο αντίγραφο του συμβολαίου προίκας, γονικής παροχής, δωρεάς κατά περίπτωση.

7. Εφόσον το ακίνητο που μεταβιβάζεται είναι μισθωμένο, τα στοιχεία του μισθωτηρίου συμβολαίου ή της σιωπηρής του παράτασης.

8. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του δωρητή / παρέχοντος από τη Δ.Ο.Υ. εισοδήματος αυτού ή το εκκαθαριστικό της Δ.Ο.Υ. που αναφέρει τη δυνατότητα χρήσης του ως ενημερότητας, εκτός αν το εκδώσει μέσω TAXIS ο συμβολαιογράφος.

9. Προσκόμιση αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας από το αρμόδιο υποκατάστημα του Ι.Κ.Α. όταν ο δωρητής/παρέχων έχει τις ιδιότητες, που αναφέρονται στα εδάφια Α έως και Γ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της με αριθμό Φ21/156/2001 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ 287/20-3-2001). Σημειώνεται ότι το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας μπορεί να λάβει και ο Συμβολαιογράφος μέσω FAX από το Ι.Κ.Α.

10. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος όταν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Για όσα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές που δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης Κτηματογραφικό απόσπασμα.

11. Αν ο αποδέκτης της γονικής παροχής πρόκειται να ζητήσει απαλλαγή για κτήση πρώτης κατοικίας: πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του αποδέκτη γονικής παροχής από το Δήμο / Κοινότητα, όπου έχει οικογενειακή μερίδα, δηλώσεις φόρου εισοδήματος αυτού συνήθως της τελευταίας 5ετίας και Ε9 (μέχρι σήμερα), τυχόν συμβόλαια άλλων ακινήτων του ιδίου ή μελών της οικογένειάς του, που δεν πληρούν τις στεγαστικές του ανάγκες και υπεύθυνη δήλωση ενώπιον της Δ.Ο.Υ.

12. Γραμμάτια Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, με τα οποία καταβλήθηκαν οι πόροι του Ταμείου Νομικών επί της αξίας της συμβάσεως α) 0,65% και β) της μεταγραφής 0,125%, κατόπιν εκδόσεως από το συμβολαιογράφο σχετικού φύλλου υπολογισμού.

13. Επικυρωμένο αντίγραφο της δήλωσης φόρου δωρεάς / γονικής παροχής που προσαρτάται στο συμβόλαιο.

**14. Από 1-1-2010, πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ του μεταβιβάζοντος από το οποίο θα πιστοποιείται ότι αυτός κατέβαλε το Ενιαίο Τέλος Ακινήτου (Ε.Τ.ΑΚ.) που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζομένου ακινήτου για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη.**

Τέλος, για το εκτός σχεδίου ακίνητο εξετάζουμε αν τυχόν είναι δάσος εκτός συναλλαγής και δυνητικά προσκομίζουμε σχετικό πιστοποιητικό της Δασικής υπηρεσίας.

Για ακίνητα που βρίσκονται εντός στρατιωτικής ζώνης ή σε παραμεθόριες περιοχές προσαρτούμε επίσης πιστοποιητικά των αρμοδίων στρατιωτικών



αρχών ή Επαρχείου αντίστοιχα που παρέχουν σχετική άδεια μεταβίβασης για την περίπτωση της δωρεάς.

#### **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ – ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ Ή ΧΩΡΙΣ ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

1. Φωτοτυπίες ταυτοτήτων των συμβαλλομένων, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. εισοδήματος.

2. Τίτλος κτήσεως του πωλητή.

3. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για τον πωλητή (από τη Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλει δήλωση φόρου εισοδήματος). Σημειώνεται, ότι το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας, μπορεί να το λάβει ο Συμβολαιογράφος που θα συντάξει το συμβόλαιο, μέσω FAX από του Υπουργείου Οικονομικών.

4. Υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3220/2004, που υποβάλλεται από τον πωλητή στο Συμβολαιογράφο, στην οποία να δηλώνεται ότι έχουν δηλωθεί εμπρόθεσμα τα εισοδήματα των δύο τελευταίων οικονομικών ετών για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή υπεύθυνη δήλωση του πωλητή ότι δεν του απέφερε εισοδήματα τα τελευταία πέντε έτη. Ειδικά για την περίπτωση εκπρόθεσμης δήλωσης απαιτείται πιστοποιητικό του Προϊσταμένου στις αρμόδιας Δ.Ο.Υ., από την οποία να προκύπτει ότι δηλώθηκαν τα μισθώματα του μεταβιβαζομένου ακινήτου κατά την τελευταία διετία.

5. Βεβαίωση περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) σύμφωνα με το Ν. 2130/1993 από το Δήμο ή την Κοινότητα που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο (απαιτείται να προσκομισθεί στο Δήμο ή την Κοινότητα φωτοτυπία του τίτλου κτήσεως του πωλητή και, σε περίπτωση που υπάρχει κτίσμα και ο τελευταίος λογαριασμός της Δ.Ε.Η.).

6. Πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου με τη δήλωση του συντάξαντος αυτό μηχανικού σύμφωνα με το Ν. 651/1977 και το Ν.1337/1983.

#### **7. ΕΑΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΚΤΙΣΜΑ:**

α. Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων (γίνονται στο σώμα του συμβολαίου), σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ.12 του Ν.1337/1983 ότι τα κτίσματα του ακινήτου ανηγέρθησαν προ της 14-3-1983 στην περίπτωση που πράγματι αυτό ισχύει ή

β. Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής, σε περίπτωση ανέγερσης των κτισμάτων μετά την 14-3-1983 και μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.1577/1985 ή

γ. Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής και υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων (γίνονται στο σώμα του συμβολαίου), σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ.3 του Ν.1577/1985, σε περίπτωση έκδοσης της άδειας οικοδομής μετά την έναρξη ισχύος του Ν.1577/1985.

δ. Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων (γίνονται στο σώμα του συμβολαίου), ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα δε βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το Ν. 2242/1994.

8. α. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του πωλητή είναι κληρονομιά, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, από την 1-1-1990 και εφεξής, απαιτείται και πιστοποιητικό του άρθρου 105 του Ν.2961/2001 από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς ή γονικής παροχής, αντίστοιχα στην κάθε περίπτωση. Όπου δεν απαιτείται η εξόφληση του φόρου και στις περιπτώσεις που έχει εξοφληθεί ο φόρος κληρονομιάς ή δωρεάς ή γονικής παροχής, αντί του πιστοποιητικού προσκομίζεται στο Συμβολαιογράφο από τον υπόχρεο σε φόρο, αντίγραφο της οικείας δήλωσης φόρου, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986, με την οποία δηλώνεται ότι τα στοιχεία που προκύπτουν από την προσκομιζόμενη δήλωση φόρου δεν έχουν

μεταβληθεί και ότι έχει εξοφληθεί ολόκληρο το ποσό του φόρου κληρονομιάς ή γονικής παροχής ή δωρεάς (Ν.3220/2004).

**β. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του πωλητή είναι κληρονομιά, προίκα, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, πριν από την 1-1-1990, απαιτείται, για μεν την περίπτωση της κληρονομιάς ληξιαρχική πράξη θανάτου του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου του πωλητή και υπεύθυνη δήλωση του πωλητή ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής του υποχρέωσης, για δε την περίπτωση της προίκας, δωρεάς εν ζωή ή γονικής παροχής, επικυρωμένο αντίγραφο του αντίστοιχου συμβολαίου (δωρεάς εν ζωή, προίκας ή γονικής παροχής) ή βεβαίωση του Συμβολαιογράφου ότι τούτο συντάχθηκε μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1989 και δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.**

**9. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της κτηματογράφησης και λειτουργεί Μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο τότε:** Σε κάθε περίπτωση: **α)** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (χάρτης ακινήτου) και **β)** Κτηματολογικό φύλλο (περιέχει ΚΑΕΚ, όνομα ιδιοκτήτη, βάρη κλπ). Σε ειδικές περιπτώσεις (όπως συνένωση, κατάτμηση κλπ) απαιτείται και κτηματογραφικό διάγραμμα. Στην περίπτωση μη ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης Κτηματογραφικό απόσπασμα.

**10. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σύμφωνα με το Ν.1337/1983 και η πράξη εφαρμογής κυρώθηκε μετά την 25-11-1994 ή δεν έχει ακόμη κυρωθεί, απαιτείται πιστοποιητικό από τον αρμόδιο Δήμο ή την Κοινότητα (όπου ανήκει το ακίνητο), ότι έχει υποβληθεί από τον πωλητή δήλωση ιδιοκτησίας. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου, που έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης με το Ν.1337/1983 και έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής (ανεξάρτητα του πότε αυτή κυρώθηκε), απαιτείται και βεβαίωση από τον αρμόδιο Δήμο ή την Κοινότητα περί μη οφειλής ληξιπρόθεσμων οφειλών του ακινήτου αυτού σε χρήμα από την ένταξή του στο σχέδιο πόλης.**

**11. Σε περίπτωση που ο πωλητής έχει τις ιδιότητες, που αναφέρονται στα εδάφια Α έως και Γ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της με αριθμό Φ21/156/2001 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ 287/20-3-2001), απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας από το αρμόδιο υποκατάστημα του Ι.Κ.Α. Εάν ο πωλητής δεν έχει τις αναφερόμενες κατά τ' ανωτέρω ιδιότητες, υπογράφει υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει αυτές τις ιδιότητες. Σημειώνεται ότι το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας μπορεί να λάβει και ο Συμβολαιογράφος μέσω FAX από το Ι.Κ.Α.**

**12. Από 1-1-2010, πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ του πωλητή από το οποίο θα πιστοποιείται ότι αυτός κατέβαλε το Ενιαίο Τέλος Ακινήτου (Ε.Τ.ΑΚ.) που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζομένου ακινήτου για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη.**

**13. Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε παραμεθόρια περιοχή, απαιτείται και άδεια της επιτροπής του Ν.1892/1990.**

**Τα ίδια πιστοποιητικά απαιτούνται και στις περιπτώσεις της σύνταξης συμβολαίου γονικής παροχής ή δωρεάς οικοπέδου με ή χωρίς κτίσματα (εκτός του τοπογραφικού οικοπέδου και επίσης στις γονικές παροχές δεν απαιτείται η άδεια της Αρχής για την μεταβίβαση στις παραμεθόριες περιοχές).**

## **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ – ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ ΜΕ Ή ΧΩΡΙΣ ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

1. Φωτοτυπίες ταυτοτήτων των συμβαλλομένων, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ.
2. Τίτλος κτήσεως του πωλητή.
3. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για τον πωλητή (από τη Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλει δήλωση φόρου εισοδήματος). Σημειώνεται, ότι το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας μπορεί να το λάβει ο Συμβολαιογράφος, που θα συντάξει το συμβόλαιο, μέσω FAX από το Υπουργείο Οικονομικών.
4. Υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3220/2004, που υποβάλλεται στο Συμβολαιογράφο, από την οποία να προκύπτει ότι έχουν δηλωθεί εμπρόθεσμα τα εισοδήματα των δύο τελευταίων οικονομικών ετών για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν του απέφερε εισόδημα τα πέντε τελευταία έτη. Ειδικά για την περίπτωση εκπρόθεσμης δήλωσης απαιτείται πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. από την οποία να προκύπτει ότι δηλώθηκαν τα μισθώματα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά την τελευταία διετία.
5. Πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του αγροτεμαχίου, με τη δήλωση του συντάξαντος αυτό μηχανικού σύμφωνα με το Ν.651/1977 και το Ν.1337/1983.
6. **ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΕΙ ΚΤΙΣΜΑ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ:** **Α.** Βεβαίωση περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π) (ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΙΣΜΑ), σύμφωνα με το Ν. 2130/1993 από το Δήμο ή την Κοινότητα που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο (απαιτείται να προσκομιστεί στο Δήμο ή την Κοινότητα φωτοτυπία του τίτλου κτήσεως του πωλητή και ο τελευταίος λογαριασμός της Δ.Ε.Η.).  
**Β. α.** Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 του Ν. 1337/1983 ότι τα κτίσματα του ακινήτου ανηγέρθησαν προ της 14-3-1983, στην περίπτωση που πράγματι αυτό ισχύει ή  
**β.** Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής, σε περίπτωση ανέγερσης των κτισμάτων μετά την 14-3-1983 και μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 1577/1985 ή  
**γ.** Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής και υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του Ν.1577/1985, σε περίπτωση έκδοσης της άδειας οικοδομής μετά την έναρξη ισχύος του Ν.1577/1985.  
**δ.** Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων, ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το Ν. 2242/1994.
7. **α. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του πωλητή είναι κληρονομιά, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, από την 1-1-1990 και εφεξής,** απαιτείται και πιστοποιητικό του άρθρου 105 του Ν. 2961/2001 από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς ή γονικής παροχής, αντίστοιχα στην κάθε περίπτωση. Όπου δεν απαιτείται η εξόφληση του φόρου και στις περιπτώσεις που έχει εξοφληθεί ο φόρος κληρονομιάς ή δωρεάς ή γονικής παροχής, αντί του πιστοποιητικού προσκομίζεται στο Συμβολαιογράφο από τον υπόχρεο σε φόρο, αντίγραφο της οικείας δήλωσης φόρου καθώς και υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνεται ότι τα στοιχεία που προκύπτουν από την προσκομιζόμενη δήλωση φόρου δεν έχουν μεταβληθεί και ότι έχει εξοφληθεί ολόκληρο το ποσό του φόρου κληρονομιάς ή γονικής παροχής ή δωρεάς (Ν. 3220/2004).  
**β. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του πωλητή είναι κληρονομιά, προίκα, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, πριν από την 1-1-1990,** απαιτείται, για μεν την περίπτωση της κληρονομιάς ληξιαρχική πράξη θανάτου του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου του πωλητή και υπεύθυνη δήλωση του πωλητή ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής του υποχρέωσης, για δε την περίπτωση της προίκας, δωρεάς εν ζωή ή γονικής

παροχής, επικυρωμένο αντίγραφο του αντίστοιχου συμβολαίου (δωρεάς εν ζωή, προίκας ή γονικής παροχής) ή βεβαίωση του Συμβολαιογράφου ότι τούτο συντάχθηκε μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1989 και δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

**8. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της κτηματογράφησης και λειτουργεί Μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο τότε:** Σε κάθε περίπτωση: **α)** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (χάρτης ακινήτου), **β)** Κτηματολογικό φύλλο (περιέχει ΚΑΕΚ, όνομα ιδιοκτήτη, βάρη κλπ). Σε ειδικές περιπτώσεις (όπως συνένωση, κατάτμηση κλπ) απαιτείται και κτηματογραφικό διάγραμμα. Στην περίπτωση μη ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης Κτηματογραφικό απόσπασμα.

**9. Σε περίπτωση που ο πωλητής έχει τις ιδιότητες, που αναφέρονται στα εδάφια Α έως και Γ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της με αριθμό Φ21/156/2001 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ 287/20-3-2001),** απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας από το αρμόδιο υποκατάστημα του Ι.Κ.Α. Εάν ο πωλητής δεν έχει τις αναφερόμενες κατά τ' ανωτέρω ιδιότητες, υπογράφει υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει αυτές τις ιδιότητες. Σημειώνεται ότι το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας μπορεί να λάβει και ο Συμβολαιογράφος μέσω FAX από το Ι.Κ.Α.

**10. Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε παραμεθόρια περιοχή,** απαιτείται και άδεια της επιτροπής του Ν.1892/1990.

**11. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται εντός περιοχής δικαιοδοσίας Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων,** απαιτείται βεβαίωση, σύμφωνα με το άρθρο 65 του Ν.2538/1997 του οικείου Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων στην περιοχή δικαιοδοσίας του οποίου κείται το ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλονται οι εισφορές, τα αρδευτικά τέλη ή το αντίτιμο της χρήσεως αρδευτικού ύδατος της παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν.Δ. 1277/1972.

**12. Από 1-1-2010, πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ του πωλητή από το οποίο θα πιστοποιείται ότι αυτός κατέβαλε το Ενιαίο Τέλος Ακινήτου (Ε.Τ.ΑΚ.) που αναλογεί στην αξία του πωλουμένου ακινήτου για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη.**

Τα ίδια πιστοποιητικά απαιτούνται και στις περιπτώσεις της γονικής παροχής ή της δωρεάς αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα (πλην του τοπογραφικού του αγροτεμαχίου, το οποίο απαιτείται μόνο αν το αγροτεμάχιο βρίσκεται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου και της άδειας της Αρχής για μεταβίβαση σε παραμεθόριες περιοχές που απαιτείται μόνο στις δωρεές).

#### **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ – ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

**1.** Φωτοτυπίες ταυτοτήτων των συμβαλλομένων, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ.

**2.** Τίτλος κτήσεως του πωλητή.

**3.** Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για τον πωλητή (από τη Δ.Ο.Υ. στην οποία υποβάλλει δήλωση φόρου εισοδήματος). Σημειώνεται, ότι το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας μπορεί να το λάβει ο Συμβολαιογράφος, που θα συντάξει το συμβόλαιο, μέσω FAX από το Υπουργείο Οικονομικών.

**4.** Υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3220/2004, που υποβάλλεται στο Συμβολαιογράφο, από την οποία να προκύπτει ότι έχουν δηλωθεί εμπρόθεσμα τα εισοδήματα των δύο τελευταίων οικονομικών ετών για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή υπεύθυνη δήλωση του πωλητή, σύμφωνα με το άρθρο 81 του Ν. 2238/1994, με την οποία δηλώνει ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν του απέφερε εισόδημα τα πέντε τελευταία έτη. Ειδικά για την περίπτωση εκπρόθεσμης δήλωσης απαιτείται

πιστοποιητικό του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., από τη οποία να προκύπτει ότι δηλώθηκαν τα μισθώματα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά την τελευταία διετία.

**5.** Βεβαίωση περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.), σύμφωνα με το Ν. 2130/1993 από το Δήμο ή την Κοινότητα που ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο (απαιτείται να προσκομισθεί στο Δήμο ή την Κοινότητα φωτοτυπία του τίτλου κτήσεως του πωλητή και ο τελευταίος λογαριασμός της Δ.Ε.Η.)

**6. α.** Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων (γίνονται στο σώμα του συμβολαίου), σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 του Ν. 1337/1983 ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο (κτίσμα) ανηγέρθη προ της 14-3-1983, στην περίπτωση που πράγματι αυτό ισχύει ή

**β.** Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής, σε περίπτωση ανέγερσης των κτισμάτων μετά την 14-3-1983 και μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 1577/1985 ή

**γ.** Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής και υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του Ν.1577/1985, σε περίπτωση έκδοσης της άδειας οικοδομής μετά την έναρξη ισχύος του Ν.1577/1985.

**7.** Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων, ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το Ν. 2242/1994.

**8. α. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του πωλητή είναι κληρονομιά, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, από την 1-1-1990 και εφεξής,** απαιτείται και πιστοποιητικό του άρθρου 105 του Ν. 2961/2001 από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς ή γονικής παροχής, αντίστοιχα στην κάθε περίπτωση. Όπου δεν απαιτείται η εξόφληση του φόρου και στις περιπτώσεις που έχει εξοφληθεί ο φόρος κληρονομιάς ή δωρεάς ή γονικής παροχής, αντί του πιστοποιητικού προσκομίζεται στο Συμβολαιογράφο από τον υπόχρεο σε φόρο, αντίγραφο της οικείας δήλωσης φόρου καθώς και υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνεται ότι τα στοιχεία που προκύπτουν από την προσκομιζόμενη δήλωση φόρου δεν έχουν μεταβληθεί και ότι έχει εξοφληθεί ολόκληρο το ποσό του φόρου κληρονομιάς ή γονικής παροχής ή δωρεάς (Ν. 3220/2004).

**β. Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως του πωλητή είναι κληρονομιά, προίκα, δωρεά εν ζωή ή γονική παροχή, πριν από την 1-1-1990,** απαιτείται, για μεν την περίπτωση της κληρονομιάς ληξιαρχική πράξη θανάτου του αποβιώσαντος δικαιοπαρόχου του πωλητή και υπεύθυνη δήλωση του πωλητή ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής του υποχρέωσης, για δε την περίπτωση της προίκας, δωρεάς εν ζωή ή γονικής παροχής, επικυρωμένο αντίγραφο του αντίστοιχου συμβολαίου (δωρεάς εν ζωή, προίκας ή γονικής παροχής) ή βεβαίωση του Συμβολαιογράφου ότι τούτο συντάχθηκε μέχρι και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1989 και δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης.

**9. Σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της κτηματογράφησης και λειτουργεί Μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο** τότε: Σε κάθε περίπτωση: **α)** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (χάρτης ακινήτου), **β)** Κτηματολογικό φύλλο (περιέχει ΚΑΕΚ, όνομα ιδιοκτήτη, βάρη κλπ). Σε ειδικές περιπτώσεις (όπως συνένωση, κατάτμηση κλπ) απαιτείται και κτηματογραφικό διάγραμμα. Στην περίπτωση μη ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης Κτηματογραφικό απόσπασμα.

**10. Σε περίπτωση που ο πωλητής έχει τις ιδιότητες, που αναφέρονται στα εδάφια Α έως και Γ της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της με αριθμό Φ21/156/2001 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΦΕΚ 287/20-3-2001),** απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας από το αρμόδιο υποκατάστημα του Ι.Κ.Α. Εάν ο

πωλητής δεν έχει τις αναφερόμενες κατά τ' ανωτέρω ιδιότητες, υπογράφει υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει αυτές τις ιδιότητες. Σημειώνεται ότι το αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας μπορεί να λάβει και ο Συμβολαιογράφος μέσω FAX από το Ι.Κ.Α.

**11. Εάν το ακίνητο βρίσκεται σε παραμεθόρια περιοχή, απαιτείται και άδεια της επιτροπής του Ν. 1892/1990.**

**12. Από 1-1-2010, πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ του πωλητή από το οποίο θα πιστοποιείται ότι αυτός κατέβαλε το Ενιαίο Τέλος Ακινήτου (Ε.Τ.ΑΚ.) που αναλογεί στην αξία του πωλουμένου ακινήτου για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη.**

Τα ίδια ως άνω πιστοποιητικά απαιτούνται και στις περιπτώσεις της γονικής παροχής ή της δωρεάς οριζοντίου ιδιοκτησίας (πλην της άδειας της Αρχής για μεταβίβαση στις παραμεθόριες περιοχές, που δεν απαιτείται στις γονικές παροχές).

#### **ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ – ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

1. Τίτλοι των κληρονομιών ακινήτων (συμβόλαια, πιστοποιητικά μεταγραφής, άδειες ανοικοδόμησης και ό,τι άλλο σχετικό υπάρχει αναφορικά με τα ακίνητα της κληρονομιάς).

2. Φωτοτυπίες των ταυτοτήτων των κληρονόμων, Α.Φ.Μ. και Δ.Ο.Υ. εισοδήματος.

3. Ληξιαρχική πράξη θανάτου του κληρονομουμένου, από το αρμόδιο Ληξιαρχείο (εις διπλούν).

4. Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών του αποβιώσαντος από το Δήμο ή την Κοινότητα, όπου ο αποβιώσας είχε οικογενειακή μερίδα. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται με βάση δύο υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 μαρτύρων, που δηλώνουν τους εγγύτερους συγγενείς του αποβιώσαντος.

5. Πιστοποιητικό κληρονομητήριου από το Γραμματέα του Πρωτοδικείου, σε περίπτωση που έχει εκδοθεί κληρονομητήριο (δεν είναι απαραίτητο).

6. Επικυρωμένο αντίγραφο πρακτικού δημοσίευσης διαθήκης του αρμόδιου Πρωτοδικείου, εφόσον υπάρχει διαθήκη.

7. Βεβαίωση από το αρμόδιο Πρωτοδικείο περί υπάρξεως ή μη διαθήκης, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 6 του Ν.Δ. 3082/1954 (απαιτείται για την μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομιάς). Προς το παρόν το Πρωτοδικείο Αθηνών (τμήμα Διαθηκών) αδυνατεί να χορηγήσει την αυτή την βεβαίωση και χορηγεί μόνον αυτήν περί δημοσίευσης ή μη διαθήκης (αυτό ισχύει από **1-1-2011**).

8. Πιστοποιητικό από το αρμόδιο Πρωτοδικείο, περί μη δημοσίευσης διαθήκης (εάν δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη) ή περί μη δημοσίευσεως νεώτερης διαθήκης (εάν έχει δημοσιευθεί διαθήκη). Αυτό το πιστοποιητικό απαιτείται για την υποβολή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. της δήλωσης φόρου κληρονομιάς.

9. Θεωρημένο αντίγραφο από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. της δήλωσης φόρου κληρονομιάς. (Απαιτείται για τη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο).

10. Υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 3220/2004, που υπογράφεται από τους ίδιους τους κληρονόμους του αποβιώσαντος και υποβάλλεται στο Συμβολαιογράφο, με την οποία δηλώνουν ότι ο αποβιώσας εδήλωσε εμπρόθεσμα το εισόδημα της τελευταίας διετίας από τα προς αποδοχή ακίνητα (συμπεριλαμβανομένων και όσων ιδιοκατοικούντο ή ιδιοχρησιμοποιούντο) ή (δηλώνουν) ότι δεν είχαν αποφέρει εισόδημα στον αποβιώσαντα τα πέντε (5) τελευταία έτη προ του θανάτου του. Ειδικά για την περίπτωση εκπρόθεσμης δήλωσης, απαιτείται πιστοποιητικό του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., από το οποίο να

προκύπτει ότι δηλώθηκαν τα εισοδήματα των ακινήτων της κληρονομίας την τελευταία διετία.

Το παραπάνω, πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση, απαιτούνται για θανάτους από 1-1-1979 και εφεξής.

**11. Σε περίπτωση που στα κληρονομαία ακίνητα περιλαμβάνονται και κτίσματα, επί πλέον, απαιτούνται:**

**α.** Υπεύθυνες δηλώσεις των κληρονόμων – αποδεχομένων, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 12 του Ν. 1337/1983 ότι τα κτίσματα των κληρονομιών ακινήτων ανηγέρθησαν προ της 14-3-1983, στην περίπτωση που πράγματι αυτό ισχύει ή

**β.** Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής, σε περίπτωση ανέγερσης των κληρονομιών κτισμάτων μετά την 14-3-1983.

**12. Αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της κτηματογράφησης και λειτουργεί Μεταβατικό Κτηματολογικό Γραφείο τότε:** Σε κάθε περίπτωση:

**α)** Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (χάρτης ακινήτου), **β)** Κτηματολογικό φύλλο (περιέχει ΚΑΕΚ, όνομα ιδιοκτήτη, βάρη κλπ). Σε ειδικές περιπτώσεις (όπως συνένωση, κατάτμηση κλπ) απαιτείται και κτηματογραφικό διάγραμμα. Στην περίπτωση μη ολοκλήρωσης της κτηματογράφησης Κτηματογραφικό απόσπασμα.

**13. Σε περίπτωση που το κληρονομαίο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το Ν. 1337/1983 και η πράξη εφαρμογής κυρώθηκε μετά την 25-11-1994 ή δεν έχει ακόμη κυρωθεί, απαιτείται πιστοποιητικό από τον αρμόδιο Δήμο ή Κοινότητα, ότι έχει υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας.**

## **XII. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

### **ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ**

«...Το άρθρο 26 του ν. 1882/1990 με τίτλο "Μέτρα για την περιστολή της φοροδιαφυγής, διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία κ.λπ." (Α' 43) ορίζει ότι: "1. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, επιτρέπεται να επιβάλλονται κατά των οφειλετών, που δεν έχουν εκπληρώσει τις από οποιαδήποτε αιτία οφειλές τους προς το Δημόσιο, περιορισμοί και απαγορεύσεις, που ανάγονται στις κάθε φύσεως συναλλαγές, πράξεις ή ενέργειες αυτών είτε με τους ιδιώτες, είτε με το Δημόσιο, δήμους - κοινότητες, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ιδρύματα κάθε κατηγορίας, οργανισμούς, τράπεζες, επιχειρήσεις δημόσιας ή κοινής ωφέλειας και γενικά τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, όπως αυτός καθορίζεται από την ισχύουσα νομοθεσία. 2. Ως συναλλαγή, πράξη ή ενέργεια, κατά την παράγραφο 1 του παρόντος, νοείται ενδεικτικώς: α) Η είσπραξη χρημάτων, β) η σύναψη συμβάσεων δανείων, γ) η λήψη διοικητικών αδειών (π.χ. κυκλοφορίας αυτοκινήτων, οικοδομικής, κ.λπ.), δ) ο εκτελωνισμός εμπορευμάτων, ε) η αγοραπωλησία ακινήτων ή σύσταση σ' αυτά εμπράγματων δικαιωμάτων, η αγοραπωλησία αυτοκινήτων ή θαλάσσιων σκαφών ή αεροσκαφών, κατά τις ισχύουσες διατάξεις, στ) η συμμετοχή σε διαγωνισμό ή δημοπρασία. 3. Η εκπλήρωση των οφειλών προς το Δημόσιο, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, αποδεικνύεται με αποδεικτικό ενημερότητας, που εκδίδεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το οποίο χορηγείται εφ' όσον ο αιτών έχει καταβάλει ή τακτοποιήσει κατά νόμιμο τρόπο (αναστολή πληρωμής ή διευκόλυνση τμηματικής καταβολής που χορηγούνται από τα κατά νόμο αρμόδια όργανα) τις μέχρι τη χρονολογία έκδοσης του αποδεικτικού βεβαιωμένες και ληξιπρόθεσμες οφειλές του προς το Δημόσιο. 4. Τα της ισχύος του αποδεικτικού, τα τηρητέα βιβλία ή έντυπα, τα του ελέγχου εφαρμογής του μέτρου αυτού, οι τυχόν εξαιρέσεις ή απαλλαγές από την υποχρέωση προσκόμισης του αποδεικτικού, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, καθορίζονται με τις ως άνω κανονιστικές αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ... 5. ...". Βάσει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του παραπάνω άρθρου, εκδόθηκε η απόφαση 2048300/6844-11/0016/19.8.1990 του Υπουργού Οικονομικών με τίτλο "Αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο" (Β' 508), στην οποία ορίζονται τα εξής: "Άρθρο 1. Καθίσταται υποχρεωτική η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας για τα από οποιαδήποτε αιτία χρέη προς το Δημόσιο από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο: 1. ... 2. ... 11. ... άρθρο 4. Για τη χορήγηση αποδεικτικού ενημερότητας λαμβάνονται υπόψη από την αρμόδια για τη χορήγηση του Δ.Ο.Υ. οι παρακάτω βεβαιωμένες και ληξιπρόθεσμες οφειλές: 1. ... 2. ... 3. (όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 8 της αποφάσεως 2017303/ 2773-11/0016/13.3.1991 του Υπουργού Οικονομικών - Β' 186). Σε Ομόρρυθμη και Ετερόρρυθμη Εταιρεία, Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, Ανώνυμη Εταιρεία, Κοινοπραξία, συνεταιρισμό, αστική εταιρεία και κοινωνία αστικού δικαίου, οι οφειλές αυτών, όσο και οι τυχόν υπάρχουσες οφειλές για τις οποίες έχουν ευθύνη, για την καταβολή τους, σύμφωνα με τις ισχύουσες φορολογικές και άλλες διατάξεις άρθρο 5. Ι. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την έκδοση και τη χορήγηση του αποδεικτικού ενημερότητας είναι κατά περίπτωση: α. Σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του φυσικού ή νομικού προσώπου ... άρθρο 6. Η ισχύς του αποδεικτικού ενημερότητας για τα χρέη προς το Δημόσιο είναι δίμηνη, με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκτελωνισμού εμπορευμάτων, καθώς και της σύναψης συμβάσεων δανείων, πιστώσεων και χρηματοδοτήσεων γενικά, που η ισχύς του αποδεικτικού ενημερότητας είναι τετράμηνη. Η ισχύς του αποδεικτικού αρχίζει από την ημερομηνία



έκδοσης του και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του δεύτερου ή του τέταρτου, κατά περίπτωση, από την έκδοση του μήνα άρθρο 9. 1. Το αποδεικτικό ενημερότητας χορηγείται ατελώς ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ... 2. ... 3. Το αποδεικτικό ενημερότητας φέρει τον τίτλο "αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο" και περιλαμβάνει υποχρεωτικά τη Δ.Ο.Υ. που το εκδίδει, το ονοματεπώνυμο του φυσικού προσώπου ή την επωνυμία του νομικού προσώπου για το οποίο εκδίδεται, τη διεύθυνση αυτών, τον αριθμό δελτίου ταυτότητας, την ημερομηνία έκδοσης του αποδεικτικού ολογράφως, το σκοπό για τον οποίο εκδίδεται και τη διάρκεια ισχύος του ολογράφως. Το αποδεικτικό ενημερότητας υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..."... όπως προκύπτει από τις προπαρασκευαστικές εργασίες του άρθρου 26 του ν. 1882/1990 (βλ. εισηγητική έκθεση του νόμου και συζητήσεις στη Βουλή -Πρακτικά συνεδριάσεως Ξ/8.3.1990 της Ολομελείας της Βουλής, σελ. 1350-53), με τις διατάξεις του άρθρου αυτού επιδιώκεται η προστασία των συμφερόντων του Δημοσίου και η ταχύτερη είσπραξη των βεβαιωμένων και ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων του από τους αμελείς και δύστροπους οφειλέτες. Ο σκοπός αυτός έχει αναχθεί από το νομοθέτη επιτρεπώς κατά το Σύνταγμα, σε σκοπό δημοσίου συμφέροντος, που συνίσταται στην αποτροπή της απώλειας εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού, με επακόλουθο την υστέρηση των δημοσίων εσόδων, απαραίτητου μέσου προς εκπλήρωση υπό της Διοικήσεως κρατικών σκοπών και συνακόλουθα τη δυσχέραση της εκτελέσεως του κρατικού προϋπολογισμού, που άγει αναγκαίως στην επιβράδυνση ή την ανατροπή της προγραμματισμένης δράσεως υπό της Διοικήσεως (βλ. ΣΕ 3078/1997)... η παρ. 1 του ως άνω άρθρου 26 του ν. 1882/1990, στην οποία παραπέμπει η παρ. 3 αυτού, αναφέρεται σε οφειλές προς το Δημόσιο "από οποιαδήποτε αιτία", χωρίς να διακρίνει μεταξύ απαιτήσεων του Δημοσίου που πηγάζουν από σχέση δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου. Επομένως, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, ενόψει και του προεκτεθέντος σκοπού του νόμου, η Διοίκηση μπορεί να αρνηθεί την χορήγηση αποδεικτικού ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο και όταν η απαίτηση του Δημοσίου προέρχεται από σύμβαση του ιδιωτικού δικαίου, όπως είναι η σύμβαση μισθώσεως ακινήτου του Δημοσίου (πρβλ. ΑΕΔ 5, 8. 10/1989), τούτο δε σε καμμία συνταγματική διάταξη δεν αντίκειται. Ο δε προβάλλων τ' αντίθετα λόγος ακυρώσεως είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ... εν όψει του παραπάνω δημοσίου συμφέροντος σκοπού και της διοικητικής διαδικασίας που θεσπίζεται με τις διατάξεις που παρατίθενται στην πέμπτη σκέψη για την έκδοση του αποδεικτικού ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο, η άρνηση της Διοικήσεως να εκδώσει τέτοιο αποδεικτικό προκαλεί διοικητική διαφορά, αδιαφόρως του αν η απαίτηση του Δημοσίου προέρχεται από έννομη σχέση του δημοσίου ή του ιδιωτικού δικαίου. Περαιτέρω, η άρνηση αυτή της Διοικήσεως, οφειλομένη στην καθυστέρηση εξοφλήσεως οφειλής προς το Δημόσιο από οποιαδήποτε αιτία, δεν συνιστά κύρωση για παράβαση διατάξεων της φορολογικής εν γένει νομοθεσίας, ουδέ μέτρο συνδεδεμένο με την κατά τον ΚΕΔΕ είσπραξη των δημοσίων εσόδων εν γένει, διά τούτο και δεν υπόκειται ούτε σε προσφυγή κατά τα άρθρα 1 και 73 του Κ.Φ.Δ., ούτε σε ανακοπή κατά το άρθρο 73 του ΚΕΔΕ, που συνιστούν παράλληλη προσφυγή κωλύουσα την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (πρβλ. 3173/1996 Ολ.). **(με μειοψηφία)**...» (ΣτΕ (ολ) 3438/1998 ΝοΒ 1999, τ. 47, σελ. 843, ΝΟΜΟΣ). «...η άρνηση της Διοικήσεως να εκδώσει αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το δημόσιο, προκαλεί διοικητική διαφορά, αδιαφόρως του αν η απαίτηση του Δημοσίου προέρχεται από έννομη σχέση του δημοσίου ή του ιδιωτικού δικαίου, ενόψει της προστασίας των συμφερόντων του Δημοσίου και την ταχύτερη είσπραξη των βεβαιωμένων και ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων του από τους αμελείς και δύστροπους οφειλέτες, σκοπός που έχει αναχθεί σε σκοπό δημοσίου συμφέροντος, συνιστάμενος στην αποτροπή της απώλειας εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού, με επακόλουθο την υστέρηση των δημοσίων εσόδων, απαραίτητου μέσου προς εκπλήρωση κρατικών σκοπών από τη διοίκηση (ΟλΣτΕ 3438/1998, ΝοΒ 1999.843)....» (ΠΠΟρεστ 39/2004 Αρμ 2005, τ. ΝΘ, σελ. 1237, ΝΟΜΟΣ). «...σε

περίπτωση κατά την οποία χορηγηθεί αναστολή εκτέλεσης της καταλογιστικής πράξης για το μη αναστελλόμενο, κατά περίπτωση, ποσοστό λόγω άσκησης προσφυγής και στη συνέχεια ακολουθήσει, κατ' εφαρμογή του άρθρου 46 παρ. 9 του Ν. 3220/2004, η ταμειακή βεβαίωση του εν λόγω ποσοστού, το μόνο που επάγεται αυτή (η ταμειακή βεβαίωση) είναι ότι καθιστά το χρέος ληξιπρόθεσμο κατά την έννοια του άρθρου 5 του ΚΕΔΕ, μόνο όμως για την επιβολή επί του ποσού αυτού των προβλεπόμενων από το άρθρο 6 του ίδιου Κώδικα προσαυξήσεων εκπροθέσμου καταβολής, στην περίπτωση βέβαια που το ποσό αυτό θα εξακολουθήσει να οφείλεται, εν όλω ή εν μέρει και μετά την απόφαση του δικαστηρίου επί της προσφυγής που έχει ασκηθεί κατά της σχετικής καταλογιστικής πράξης, άλλως παύει η ισχύς της και δη αναδρομικά. Σε καμία δε περίπτωση και για όσο χρόνο διαρκεί το ανασταλτικό αποτέλεσμα, δεν δημιουργεί νόμιμο έρεισμα για την λήψη μέτρων για την περαιτέρω αναγκαστική είσπραξη του βεβαιωθέντος ποσοστού φόρου (π.χ. κατάσχεση κινητής ή ακίνητης περιουσίας του οφειλέτη, προσωπική κράτηση αυτού κ.λπ.). Η κατά τα ανωτέρω επιβολή προσαυξήσεων εκπροθέσμου καταβολής του άρθρου 6 παρ. 1 του ΚΕΔΕ δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί έμμεσο εξαναγκασμό του φορολογούμενου για την καταβολή του βεβαιωθέντος σε βάρος του ποσού φόρου, ο οποίος ματαιώνει το αποτέλεσμα της χορηγηθείσας αναστολής διότι, ακόμη και αν δεν είχε χωρήσει η ταμειακή βεβαίωση θα οφείλονταν οι προβλεπόμενες από το άρθρο 1 του Ν. 2523/1997 ανάλογες ή και βαρύτερες από τις προσαυξήσεις του ΚΕΔΕ, πρόσθετοι φόροι για κάθε μήνα καθυστέρησης, οι οποίοι, όταν έχει ασκηθεί προσφυγή κατ' άρθρο 2 παρ. 2 του ίδιου νόμου υπολογίζονται με χρονικό σημείο αφετηρίας την επομένη ημέρα εκείνης κατά την οποία έληξε η προθεσμία υποβολής της φορολογικής δήλωσης. Περαιτέρω η ως άνω ταμειακή βεβαίωση, δεν εμποδίζει, κατ' άρθρο 46 παρ. 12 του ως άνω Ν. 3220/2004, την χορήγηση στον οφειλέτη πιστοποιητικού φορολογικής ενημερότητας, παρά μόνον στην εξαιρετική περίπτωση που πρόκειται για μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων ή σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών, και με την πρόσθετη προϋπόθεση ότι συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος, που συνίστανται στην αποτροπή της απώλειας εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού και σκοπό έχουν την στοιχειώδη διαφύλαξη των εσόδων του Δημοσίου, προϋπόθεση που καθιστά την ρύθμιση συνταγματικώς ανεκτή (βλ. ΣτΕ Ολομ. 3438/1998). Εξάλλου ο σκοπός του άρθρου 95 παρ. 5 του Συντάγματος πραγματώνεται καθόσον μετά την έκδοση της απόφασης επί της αναστολής η Διοίκηση, κατά τα γενόμενα δεκτά ανωτέρω, δεν μπορεί να προχωρήσει σε λήψη μέτρων αναγκαστικής εκτέλεσης. Επομένως, με το ανωτέρω περιεχόμενο, η διενέργεια ταμειακής βεβαίωσης κατ' εφαρμογή της παρ. 9 του άρθρου 46 του Ν. 3220/2004, δεν συνεπάγεται, στέρηση της δικαστικής προστασίας του οφειλέτη και δεν είναι αντίθετη στο άρθρο 95 παρ. 5 του Συντάγματος και στα άρθρα 20 παρ. 1 αυτού και 6 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου που εξασφαλίζουν σε κάθε πρόσωπο το δικαίωμα παροχής δικαστικής προστασίας και το συνακόλουθο δικαίωμα να δικάζεται τούτο δίκαια και αμερόληπτα. Ούτε εξάλλου αποτελεί παρέμβαση της νομοθετικής λειτουργίας στη δικαστική, κατά παράβαση της αρχής της διάκρισης των λειτουργιών, που καθιερώνεται με το άρθρο 26 του Συντάγματος...» (ΔΠΠειρ 2268/2006, ΝΟΜΟΣ). «...σε περίπτωση έκδοσης οριστικής απόφασης που ακυρώνει ατομική ειδοποίηση για ανυπαρξία της σχετικής απαίτησης (όταν τούτο κατά νόμο είναι επιτρεπτό) ή λόγω έλλειψης νομιμότητας του τίτλου, γιατί ο κατά νόμο εντεταλμένος την αποστολή της οφειλής στην αρμόδια προς βεβαίωση Αρχή δεν είχε αποκτήσει ή οριστικοποιήσει τον κατά νόμο δικαιολογητικό περί της οφειλής αυτής τίτλο, δηλ. τον τίτλο με τον οποίο, υπό του καθ' ύλην αρμοδίου οργάνου σύμφωνα με διάταξη νόμου προσδιορίσθηκε το υπόχρεο, νομικό ή φυσικό, πρόσωπο και η οφειλή κατά είδος και ποσό (βεβαίωση ευρείας έννοιας), καίτοι ο τίτλος αυτός δεν ακυρώνεται τυπικά, καθίσταται ανενεργός εν όλω ή εν μέρει και ματαιώνονται οι επαχθείς εξ αυτού για τον οφειλέτη συνέπειες (ΣτΕ Ολ 105/1991 Διδικ 3 (1991) σελ. 532, ΣτΕ 487/1991 Δ 22, 789, ΣτΕ Ολ 1441/1991 Δ 23, 287, ΣτΕ 582/1993 Διδικ 6 (1994) σελ. 304). Επακόλουθο τούτου είναι όχι μόνο η αδυναμία

έναρξης ή συνέχισης της διοικητικής εκτέλεσης (ΝΣΚ ΟΛ 820/1992), ΝΣΚ ΟΛ 776/1996, ΝΣΚ 434/1997) αλλά και η αδυναμία έναρξης ή συνέχισης οιασδήποτε επαχθούς για τον οφειλέτη διοικητικής διαδικασίας, εκτός εάν υφίσταται ρητή περί του αντιθέτου νομική πρόβλεψη. Και τούτο, γιατί η οριστική απόφαση που ακυρώνει ατομική ειδοποίηση για τους προαναφερόμενους λόγους, αφού κατά νόμο είναι εκτελεστή από τη δημοσίευσή της, έχει το νόημα ότι, ώσπου να περατωθεί τελεσίδικα η δικαστική εκκρεμότητα, ο διοικούμενος δικαιούται να μένει αδιατάρακτος από άμεσους ή έμμεσους μηχανισμούς κρατικού καταναγκασμού ... μετά την έκδοση της ως άνω οριστικής απόφασης, με την οποία ακυρώνεται η για το χρέος της αιτούσας εταιρίας ατομική ειδοποίηση, λόγω μη οριστικοποίησης της σχετικής πράξης επιβολής του εν λόγω χρέους και παρά τη μη διαγραφή αυτού, λόγω μη έκδοσης τελεσίδικης αναγνωριστικής της ακυρότητας του σχετικού τίτλου απόφασης, η αρμόδια Αρχή υποχρεούται να χορηγήσει αποδεικτικό ενημερότητας στην αιτούσα εταιρία...» (ΓνμΝΣΚ 261/1999 ΔΕΕ 2000, σελ. 93, ΝΟΜΟΣ).

## **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΑΠΟ ΦΟΡΟ ΓΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ (Α') ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (Ν. 3634/2008)**

Για την απόκτηση πρώτης κατοικίας:

**1) Λόγω κληρονομιάς ή γονικής παροχής** δεν υπόκειται σε φόρο αξία που αντιστοιχεί σε εμβαδόν κατοικίας έως 200 τ.μ., το οποίο προσαυξάνεται κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

**2) Παρέχεται απαλλαγή** για αγορά κατοικίας με εμβαδόν έως 200 τ.μ. ή οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία έως 200 τ.μ. ανεξάρτητα από την αξία τους. Το εμβαδόν αυτό προσαυξάνεται κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα, την επιμέλεια των οποίων έχει ο αγοραστής, ή τα προστατευόμενα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%.

### **Ι. ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ**

**1)** Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα) και συγκεκριμένα μόνο σε Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα. Διευκρινίζεται ότι οι Έλληνες που διαμένουν μόνιμα στο εξωτερικό (εργαζόμενοι, επιχειρηματίες, σπουδαστές κλπ) δεν απαλλάσσονται από το φόρο. Παρέχεται κατ' εξαίρεση απαλλαγή για αγορά οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου, σε Έλληνες ή ομογενείς που εργάστηκαν στο εξωτερικό για έξι (6) τουλάχιστον χρόνια και είναι εγγεγραμμένοι σε δημοτολόγιο της χώρας, έστω και αν δεν κατοικούν κατά το χρόνο της αγοράς μόνιμα στην Ελλάδα. Κατ' εξαίρεση, για τους έμμισθους Έλληνες δημόσιους υπαλλήλους που υπηρετούν στο εξωτερικό, θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής. Επισημαίνεται, όμως, πως αν οι υπάλληλοι αυτοί υπηρετούν σε διεθνείς οργανισμούς και πληρώνονται από τους οργανισμούς αυτούς, δε δικαιούνται απαλλαγής. **2)** Οι αλλοδαποί δεν μπορεί να τύχουν της απαλλαγής από το φόρο για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας. Κατ' εξαίρεση, μπορούν να τύχουν της ως άνω απαλλαγής (αγορά / κληρονομιά / γονική παροχή) οι αλλοδαποί υπήκοοι κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίοι διαμένουν και εργάζονται αρκετό διάστημα στην Ελλάδα, με τις ίδιες προϋποθέσεις που τυχαίνουν και οι Έλληνες πολίτες. **3)** Η απαλλαγή από το φόρο για αγορά πρώτης (α') κατοικίας παρέχεται και στους Έλληνες εκ Τουρκίας, Βορείου Ηπείρου, Ρωσίας (Πόντιοι) και εκ Κύπρου, εφόσον προκύπτει σαφώς η ελληνική καταγωγή τους και έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα. Η μόνιμη διαμονή των ανωτέρω δικαιούχων αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο, όπως η έναρξη άσκησης επαγγέλματος, η πρόσληψη για παροχή υπηρεσιών εξαρτημένης εργασίας (μισθωτός), η ενοικίαση κατοικίας, η φοίτηση σε σχολές

κλπ. Επισημαίνεται, ότι ειδικά για τα πρόσωπα αυτά, η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται. Οι καταγόμενοι από Βόρειο Ήπειρο, Κύπρο και Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής, Κυπριακής και Τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο. **4)** Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης (α') κατοικίας παρέχεται και όταν η αγορά γίνεται εξ αδιαιρέτου επ' ονόματι της χήρας και των ανηλίκων τέκνων, ως κληρονόμων του αποβιώσαντος συζύγου, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας. Στην προκειμένη περίπτωση η απαλλαγή είναι του ύψους που δικαιούται ο έγγαμος, ανεξάρτητα του ότι η αγορά γίνεται από όλους εξ αδιαιρέτου. **5)** Οι ενήλικες άγαμοι μπορούν να τύχουν απαλλαγής από το φόρο για απόκτηση από αγορά πρώτης (α') κατοικίας. Στην κατηγορία αυτή, σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 2 του Ν.2892/2001, υπάγονται πλέον και οι φοιτητές, οι οποίοι μπορούν να τύχουν αυτοτελώς της απαλλαγής, χωρίς να τίθενται οι περιορισμοί και οι προϋποθέσεις που ίσχυαν με τις προγενέστερες διατάξεις (οι γονείς να μην έχουν τύχει απαλλαγής και έχουν συνυπολογίσει και το εν λόγω τέκνο στο αφορολόγητό τους ή να μην έχουν γενικά δικαίωμα απαλλαγής στο μέλλον, γιατί έχουν ακίνητο που να πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες). **6)** Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται και στα ανήλικα τέκνα που στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό επιτροπεία ή υπό επιμέλεια τρίτου προσώπου, που ορίστηκε με δικαστική απόφαση, είτε τα ανήλικα αποκτούν εξ αδιαιρέτου, είτε αυτοτελώς. **7)** Η απαλλαγή παρέχεται και στους συζύγους όταν αγοράζουν ακίνητο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα. **8)** Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου που αγοράζει ή κληρονομεί ή δέχεται ως παροχή το υπόλοιπο ποσοστό για να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες. Κατ' εξαίρεση, όταν ο ένας σύζυγος είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου ακινήτου και ο άλλος σύζυγος αποκτά το υπόλοιπο, ώστε να καταστούν συγκύριοι στο ακίνητο αυτό, παρέχεται και στην περίπτωση αυτή απαλλαγή εφόσον η απόκτηση του υπολοίπου γίνεται για να καλυφθούν οι στεγαστικές τους ανάγκες. **9)** Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον έχουν την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων τους (κάτω των 18 ετών). **10)** Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στον άγαμο ενήλικα με αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική ή φυσική αναπηρία. Ο έγγαμος μπορεί να προσauξάνει το αφορολόγητό του με αυτό των αγάμων ενηλίκων παιδιών του με αναπηρία τουλάχιστον 67% ανεξαρτήτως ηλικίας. **11)** Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, αποθηκών, γραφείων, βιομηχανοστασίων και γενικά αμιγών επαγγελματικών χώρων έχουν δικαίωμα απαλλαγής. Δεν θεωρείται επαγγελματική στέγη το διαμέρισμα πολυκατοικίας που από τον κανονισμό της πολυκατοικίας προορίζεται για κατοικία αλλά χρησιμοποιείται για επαγγελματική στέγη. **12)** Ο διαζευγμένος ή η διαζευγμένη μπορούν να τύχουν απαλλαγής για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας, έστω κι αν ο έτερος πρώην σύζυγός τους είχε τύχει απαλλαγής κατά το παρελθόν είτε ως άγαμος είτε ως έγγαμος. Επίσης, σε περίπτωση λύσης του γάμου αιτία θανάτου, είναι δυνατή η χορήγηση απαλλαγής στο χήρο ή στη χήρα που δεν έτυχε απαλλαγής κατά το παρελθόν, έστω και αν ο θανών σύζυγος είχε τύχει απαλλαγής. **13)** Της απαλλαγής του άγαμου μπορεί να τύχει ο σύζυγος που βρίσκεται σε διάσταση και έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι (6) μηνών από το χρόνο αγοράς. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος.

## **II. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΠΑΡΕΧΕΤΑΙ Η ΑΠΑΛΛΑΓΗ**

**Η απαλλαγή παρέχεται για απόκτηση:** **1)** οικίας ή διαμερίσματος. Σε περίπτωση απόκτησης (με αγορά ή κληρονομιά ή γονική παροχή) οικίας σε οικόπεδο, τα κτίσματα της οποίας δεν εξαντλούν το συντελεστή δόμησης, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, όχι μόνο για την αξία του ποσοστού οικοπέδου που αναλογεί στις κτισμένες επιφάνειες, αλλά και για την αξία του υπόλοιπου ποσοστού οικοπέδου, μέχρι εξάντλησης του αφορολόγητου ορίου, έστω και αν το ποσοστό αυτό αποτελεί ένα ή περισσότερα άρτια οικόπεδα, υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. **2)** οικοπέδου ή γηπέδου οικοδομήσιμου και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου ή Κοινότητας, και να βεβαιώνεται αυτό από τις αρμόδιες Δημοσίες Υπηρεσίες ή από το Δήμαρχο ή τον Πρόεδρο της Κοινότητας με δική τους ευθύνη. (Για απόκτηση οικοπέδου μη οικοδομήσιμου διότι εκκρεμεί η πράξη εφαρμογής από την πολεοδομία, ο φορολογούμενος δικαιούται της απαλλαγής). Για τη χορήγηση της απαλλαγής από το φόρο για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας ως οικόπεδα χαρακτηρίζονται και λαμβάνονται υπόψη: **A)** όλα τα γήπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, και **B)** όλα τα γήπεδα που βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Ειδικές περιπτώσεις: Σε πόλεις ή χωριά στα οποία δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, απαιτείται βεβαίωση των ιδίων ως άνω αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών ότι το αγοραζόμενο ακίνητο είναι οικοδομήσιμο. Η απαλλαγή παρέχεται και όταν το αποκτούμενο ακίνητο βρίσκεται εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923 και οικοδομείται νόμιμα, κατά βεβαίωση των αρμοδίων Δημοσίων Αρχών. Με τις διατάξεις του πέμπτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, προβλέπεται η χορήγηση της απαλλαγής και αν πρόκειται για μη οικοδομήσιμο οικόπεδο, που με προσκύρωση ή αγορά τμήματος γειτονικού οικοπέδου γίνεται οικοδομήσιμο.

## **III. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ**

Για να παρασχεθεί η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας, θα πρέπει ο αγοραστής (ή ο κληρονόμος ή κληροδόχος ή ο δεχόμενος τη γονική παροχή) ή ο σύζυγός του ή τα παιδιά του που δεν έχουν συμπληρώσει το 18<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους να μην έχουν, σε πώλη με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων, δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες. Σε περίπτωση που ο φορολογούμενος έχει μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης του ακινήτου του ή ποσοστού αυτού, το οποίο αυτοτελώς ή συναθροιζόμενο με τυχόν άλλα ακίνητά του πληρούσε κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές του ανάγκες, δεν μπορεί να τύχει απαλλαγής πριν την πάροδο πενταετίας από τη μεταβίβαση αυτή, σύμφωνα με τη διάταξη του προτελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, όπως τέθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του Ν. 2579/1998. Αντιθέτως, όταν πριν την αγορά πρώτης κατοικίας ο φορολογούμενος και ψιλός κύριος ακινήτου μεταβιβάσει την ψιλή κυριότητα, τότε δικαιούται απαλλαγής, δεδομένου ότι κατά το χρόνο αυτό δεν έχει κανένα εμπράγματο δικαίωμα. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν. 3091/2002 θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες αν το συνολικό εμβαδόν της οικίας/ων ή του διαμερίσματος/ων ή του ιδανικού μεριδίου αυτών είναι εβδομήντα τετραγωνικά μέτρα (70,00 τ.μ.), προσαυξανόμενα κατά είκοσι τετραγωνικά μέτρα (20,00 τ.μ.) για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε τετραγωνικά μέτρα (25,00 τ.μ.) για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος. (Αν ο αγοραστής είναι κύριος ποσοστών εξ

αδιαιρέτου ακινήτων, τα οποία κατά τις πολεοδομικές διατάξεις χαρακτηρίζονται ως κατοικίες, για τη χορήγηση της απαλλαγής συναθροίζεται το εμβαδόν τους, έστω και αν αυτά βρίσκονται σε διαφορετικές περιοχές). Σε περίπτωση, όμως, που ο φορολογούμενος έχει μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης του ακινήτου του ή ποσοστού αυτού, το οποίο αυτοτελώς ή συναθροιζόμενο με τυχόν άλλα ακίνητά του πληρούσε κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές του ανάγκες, δεν μπορεί να τύχει απαλλαγής πριν την πάροδο πενταετίας από τη μεταβίβαση αυτή, σύμφωνα με τη διάταξη του προτελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, όπως τέθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 14 του Ν. 2579/1998. Αντιθέτως, όταν πριν την αγορά πρώτης κατοικίας ο φορολογούμενος και ψιλός κύριος ακινήτου μεταβιβάσει την ψιλή κυριότητα, τότε δικαιούται απαλλαγής, δεδομένου ότι κατά το χρόνο αυτό δεν έχει κανένα εμπράγματο δικαίωμα.

#### **IV. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ**

Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας παρέχεται όταν αγοράζεται / κληρονομείται / παρέχεται ολόκληρη οικία, διαμέρισμα ή οικοπέδο ή γήπεδο οικοδομήσιμο κατά πλήρη κυριότητα και στις περιπτώσεις απόκτησης ακινήτου με πλειστηριασμό. Δεν παρέχεται απαλλαγή όταν: **1)** αγοράζεται / κληρονομείται / παρέχεται η ψιλή κυριότητα ή η επικαρπία ακινήτου ή ποσοστό εξ αδιαιρέτου αυτού, **2)** ο ένας από τους δύο συζύγους αγοράζει / κληρονομεί / δέχεται ως παροχή την ψιλή κυριότητα και ο άλλος την επικαρπία, **3)** αγοράζεται / κληρονομείται / παρέχεται ποσοστό εξ αδιαιρέτου οικίας, διαμερίσματος, ή οικοπέδου (Εξαίρεση αποτελεί η περίπτωση που κάποιος αγοράζει ή κληρονομεί ή δέχεται ως παροχή το υπόλοιπο ποσοστό ακινήτου για να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου αυτού, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες.), **4)** σε περίπτωση διανομής ή ανταλλαγής ακινήτων, παραχώρησης ακινήτου από το δημόσιο στους αυθαίρετους κατόχους του και μεταγραφής δικαστικής απόφασης. Κατ' εξαίρεση η απαλλαγή παρέχεται: **α)** σε περίπτωση αγοράς πρώτης (α') κατοικίας εξ ολοκλήρου, κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου και από τους δύο συζύγους, **β)** όταν αγοράζεται / κληρονομείται / παρέχεται ποσοστό εξ αδιαιρέτου οικοπέδου, αν έχει συσταθεί πράξη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και στο αγοραζόμενο / κληρονομούμενο / παρεχόμενο ποσοστό αντιστοιχεί το δικαίωμα ανέγερσης διαμερίσματος, **γ)** όταν κληρονομείται από πρόσωπο που είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου και κληρονομεί το υπόλοιπο ποσοστό για να γίνει κύριος ολοκλήρου του ακινήτου, **δ)** σε περίπτωση συνένωσης της ψιλής κυριότητας με την επικαρπία, εάν μεν είχε αναβληθεί η φορολογία της ψιλής κυριότητας, μπορεί να χορηγηθεί απαλλαγή πρώτης κατοικίας, κατά το χρόνο της συνένωσης, επί του οφειλομένου φόρου πλήρους κυριότητας (στην προκειμένη περίπτωση θα φορολογηθεί η αξία της πλήρους κυριότητας και δύναται να προσυζητηθεί το απαλλασσόμενο όριο του κληρονόμου με αυτό των ανηλίκων τέκνων του), **ε)** μπορεί πλέον να χορηγηθεί απαλλαγή πρώτης (α') κατοικίας, κατά το χρόνο της συνένωσης της ψιλής κυριότητας με την επικαρπία, ακόμα και σε περίπτωση που η ψιλή κυριότητα είχε υπαχθεί σε φόρο άμεσα και αποκτάται και η επικαρπία, επί του οφειλομένου στην αξία της επικαρπίας φόρου (εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις).

#### **V. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΔΕΥΤΕΡΗ ΦΟΡΑ**

Απαλλαγή από το φόρο για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας παρέχεται καταρχήν για μία μόνο φορά. Κατ' εξαίρεση, παρέχεται η δυνατότητα νέας απαλλαγής από το φόρο για απόκτηση πρώτης (α') κατοικίας, εάν ο αγοραστής / κληρονόμος / δεχόμενος την παροχή υποβάλλει δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το ποσό του φόρου που επιμεριστικά αναλογεί στην αξία του πρώτου ακινήτου

κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Στην περίπτωση αυτή, επειδή καταβάλλεται ο φόρος που αντιστοιχούσε για την πρώτη απαλλαγή, θεωρείται ότι ο φορολογούμενος δεν έτυχε απαλλαγής και συνεπώς, η δεύτερη απαλλαγή θεωρείται ως πρώτη. Μεταξύ της πρώτης απαλλαγής (προηγούμενης) και της δεύτερης (νέας), δεν απαιτείται η μεσολάβηση οιασδήποτε χρονικού διαστήματος, αρκεί μόνο η καταβολή του φόρου. Επίσης, δεν απαιτείται για τη χορήγηση της νέας απαλλαγής η πώληση του ακινήτου για το οποίο χορηγήθηκε η πρώτη απαλλαγή.

Με τον τρόπο αυτό δίνεται η δυνατότητα σε μεγαλύτερη μερίδα φορολογουμένων να τυγχάνουν του ευεργετήματος της νέας απαλλαγής είτε από το φόρο κληρονομιάς είτε γονικής παροχής, είτε αγοράς σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο ή για οποιαδήποτε αιτία, ανεξάρτητα αν το νέο ακίνητο είναι μεγαλύτερο ή ίσο ή μικρότερο από το προηγούμενο ή ανεξάρτητα αν αυτό εκποιήθηκε πριν την απόκτηση νέας κατοικίας. Ως αξία του πρώτου ακινήτου (για το οποίο ο φορολογούμενος είχε τύχει της απαλλαγής) λαμβάνεται αυτή του χρόνου χορήγησης της νέας απαλλαγής, με τους φορολογικούς συντελεστές του χρόνου χορήγησης της πρώτης απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα (σε περίπτωση που η απαλλαγή πρώτης (α') κατοικίας είχε χορηγηθεί λόγω αγοράς) κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος φόρος. Πρακτικά, δηλαδή, ελέγχεται αν η αξία του πρώτου ακινήτου είναι μεγαλύτερη κατά το χρόνο που ζητείται η νέα απαλλαγή γεγονός πιθανότερο – ή κατά το χρόνο που δόθηκε η πρώτη απαλλαγή. Επισημαίνεται πως και με τις νέες διατάξεις του Ν. 3091/2003 εξακολουθεί η πενταετής δέσμευση για τη μη περαιτέρω μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων που έτυχαν απαλλαγής πρώτης (α') κατοικίας. Αν, δηλαδή, ακίνητο για το οποίο ο φορολογούμενος έτυχε απαλλαγής πρώτης (α') κατοικίας, μεταβιβαστεί περαιτέρω πριν τη λήξη της πενταετίας, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και εφόσον καταβληθεί ο φόρος για τον οποίο ο φορολογούμενος είχε τύχει απαλλαγής, δικαιούται εκ νέου απαλλαγής για αγορά άλλου ακινήτου ως πρώτη (α') κατοικία.

#### **VI. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ**

**(ΥΑ 1051240/385/Α0013/2004 ΦΕΚ 973/Β/29.6.2004)**

«Καθορισμός δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονική παροχή.

**...Άρθρο πρώτον** Καθορίζουμε ότι για την χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής, στην υποβαλλόμενη δήλωση φόρου απαιτείται να συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά που ορίζονται στα επόμενα άρθρα, ανά φορολογία και κατά περίπτωση.

Τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής, με εξαίρεση τα δικαιολογητικά που δεν συνυποβάλλονται για λόγους που αφορούν την αρμόδια για την έκδοσή τους διοικητική αρχή. Στην περίπτωση αυτή ο δικαιούχος της απαλλαγής θα πρέπει να κάνει μνεία των λόγων μη υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών σε υπεύθυνη δήλωση. Τα δικαιολογητικά αυτά οφείλει να προσκομίσει, όταν εκλείψει η αιτία που κατέστησε αδύνατη τη συνυποβολή τους. Για όσες περιπτώσεις απαιτείται η υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων, θα συνυποβάλλεται μια ενιαία υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνονται όλα τα επιμέρους ζητούμενα στοιχεία. Προκειμένου για αλλοδαπούς, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης κάποιων δικαιολογητικών στην Ελλάδα, αυτά μπορούν να

αντικατασταθούν από αντίστοιχα δικαιολογητικά του αλλοδαπού κράτους σε επίσημη μετάφραση.

### **Άρθρο 1 Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων**

#### **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

#### **ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ**

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής και ληξιαρχική πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από αυτά.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού δήλωση μηχανικού ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, δεν απαιτείται το προηγούμενο δικαιολογητικό, εφόσον από την άδεια οικοδομής και το προσαρτημένο σ' αυτή τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δηλώσει υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά το χρόνο φορολογίας.

3. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α'), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι:

α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,

β) τόσο ο ίδιος όσο και ο σύζυγός του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν,

γ) δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή,

δ) δεν έχει μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία την επικαρπία κατοικίας ή την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του,

ε) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα, με εξαίρεση τους δικαιούχους της παραγράφου 7 του άρθρου 2 της ενότητας αυτής,

στ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

4. Αναλυτική κατάσταση ακινήτων σύμφωνα με το υπόδειγμα που είναι συνημμένο στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεύθυνης δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης, υπογεγραμμένη και από τους δύο συζύγους.

### **Άρθρο 2 Πρόσθετα δικαιολογητικά για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων**

Εκτός από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων απαλλαγής κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά, απαιτείται να συνυποβάλλονται και τα παρακάτω δικαιολογητικά κατά περίπτωση:

#### **1. Για άτομα που παρουσιάζουν αναπηρία:**

Απόφαση της αρμόδιας Υγειονομικής Επιτροπής, αν ο αγοραστής είναι ανάπηρος με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% ή προστατεύει ανάπηρο τέκνο με το ίδιο ποσοστό, για το ποσοστό της αναπηρίας και το χρόνο διάρκειας αυτής. Σε περίπτωση χορήγησης, από ασφαλιστικό φορέα κύριας ασφάλισης,



σύνταξης λόγω αναπηρίας με ποσοστό 67% και πάνω, θα προσκομίζεται βεβαίωση του ασφαλιστικού αυτού φορέα, που θα αναφέρει ότι χορηγήθηκε σύνταξη αναπηρίας, το ποσοστό της αναπηρίας και το χρόνο διάρκειας αυτής.

## **2. Σε περίπτωση λύσης του γάμου:**

Σε περίπτωση λύσης του γάμου με θάνατο ή διαζύγιο και χορήγησης απαλλαγής στον επιζώντα ή διαζευγμένο σύζυγο, ληξιαρχική πράξη θανάτου ή κυρωμένο αντίγραφο αμετάκλητης δικαστικής απόφασης ή διαζευκτηρίου αντίστοιχα, εφόσον η λύση του γάμου δεν προκύπτει από το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.

## **3. Για την απόδειξη της επιμέλειας των τέκνων:**

**α)** από τον επιζώντα σύζυγο, υπεύθυνη δήλωση ότι εξακολουθεί να έχει την επιμέλεια αυτών και ότι δεν εκδόθηκε δικαστική απόφαση που να ρυθμίζει διαφορετικά το θέμα της επιμέλειάς τους,

**β)** από το διαζευγμένο γονέα, δικαστική απόφαση, με την οποία του ανατίθεται η επιμέλεια αυτών καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι αυτή δεν έχει ανακληθεί ή τροποποιηθεί μεταγενέστερα ή, σε περίπτωση λύσης του γάμου με συναινετικό διαζύγιο, δικαστική απόφαση, που να ρυθμίζει την επιμέλεια των τέκνων, ή έγγραφη συμφωνία των γονέων επικυρωμένη από το δικαστήριο. Αν με τη δικαστική απόφαση ή την έγγραφη συμφωνία απονέμεται η επιμέλεια από κοινού και στους δύο γονείς, αντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, από την οποία προκύπτει ότι η επιμέλεια των τέκνων ασκείται πραγματικά από τον αγοραστή,

**γ)** από την άγαμη μητέρα, υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει πάψει να ασκεί τη γονική μέριμνα ή αυτή δεν έχει ανατεθεί με δικαστική απόφαση σε τρίτο,

**δ)** από τον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, δικαστική απόφαση, με την οποία του ανατίθεται η επιμέλεια καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι αυτή δεν έχει ανακληθεί ή τροποποιηθεί μεταγενέστερα.

## **4. Για την αγορά εξ αδιαιρέτου μεριδίων:**

**α)** Πιστοποιητικό του αρμόδιου Υποθηκοφύλακα ότι ο αγοραστής είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου, το υπόλοιπο του οποίου πρόκειται να αγοράσει, προκειμένου να καταστεί πλήρης κύριος αυτού.

**β)** Σε περίπτωση μεταβίβασης του εξ αδιαιρέτου μεριδίου πρώτης κατοικίας, από τον ένα σύζυγο προς τον εξ αδιαιρέτου συγκύριο άλλο σύζυγο, πριν από την πάροδο πενταετίας από την αγορά, βεβαίωση του Γραμματέα του αρμόδιου Πρωτοδικείου ότι δεν έχει κατατεθεί αγωγή έκδοσης διαζυγίου και υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα βεβαιώνεται ότι, αν λυθεί ο γάμος πριν την πάροδο της πενταετίας, θα υποβληθεί η οικεία δήλωση και θα καταβληθεί ο αναλογών φόρος.

## **5. Για την εκ νέου απαλλαγή:**

Σε περίπτωση χορήγησης νέας απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, πιστοποιητικό της αρμόδιας για τη χορήγηση της προηγούμενης απαλλαγής Δ.Ο.Υ. ότι υποβλήθηκε η οικεία δήλωση – ανάλογα με την αιτία της πρώτης απαλλαγής – και εξοφλήθηκε ολόκληρος ο επιμεριστικά οφειλόμενος για το ακίνητο φόρος ή θεωρημένο αντίγραφο δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, στην οποία θα πιστοποιείται η καταβολή του φόρου της πρώτης απαλλαγής.

## **6. Για την περιφέρεια Θράκης:**

Για όσους αγοράζουν ακίνητο στην περιφέρεια της Θράκης κατά τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 2873/2000 (ΦΕΚ 285 Α'), υπεύθυνη δήλωση του αγοραστή του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, με την οποία θα βεβαιώνει, πλέον των αναφερομένων στις περιπτώσεις 3γ, 3δ και 3ε, ότι:

**α)** τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα

πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων στην περιφέρεια της Θράκης και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,

**β)** τόσο ο ίδιος όσο και σύζυγός του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής κατά το παρελθόν για την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται στην περιφέρεια της Θράκης,

**γ)** θα ιδιοκατοικήσει στο αγοραζόμενο ακίνητο για πέντε (5) τουλάχιστον συνεχή έτη από την ημέρα της εγκατάστασής του σε αυτό,

**δ)** θα εγκατασταθεί στο ακίνητο: **i.** προκειμένου για αποπερατωμένη κατοικία, εντός έξι (6) μηνών από την ημέρα της αγοράς και **ii.** προκειμένου για ημιτελή οικία ή διαμέρισμα, εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημέρα της αγοράς.

**ε)** σε περίπτωση αγοράς οικοπέδου, προσκόμιση οικοδομικής άδειας εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημέρα της αγοράς

**7. Για Έλληνες ή ομογενείς κατοίκους Εξωτερικού: Για όσους αγοράζουν ακίνητο κατά τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του Ν.1078/1980:**

**α)** πιστοποιητικό εγγραφής σε ελληνικό δημοτολόγιο

**β)** για την ιδιότητα του Έλληνα, δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή ελληνικό διαβατήριο

**γ)** για την ιδιότητα του ομογενούς, πιστοποιητικό της ελληνικής προξενικής αρχής ή βεβαίωση ελληνικής κοινότητας του εξωτερικού, θεωρημένη από την ελληνική προξενική αρχή ή πιστοποιητικό του Υπουργείου Δημόσιας Τάξης ή του Υπουργείου Εσωτερικών ή άλλης ελληνικής αρχής

**δ)** για την απόδειξη της εξαετούς εργασίας στο εξωτερικό, βεβαίωση του εργοδότη θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής από την πλησιέστερη ελληνική προξενική αρχή ή βεβαίωση ασφαλιστικού οργανισμού θεωρημένη από την πλησιέστερη προς τον τόπο εργασίας ελληνική προξενική αρχή ή τυχόν εκεί υφιστάμενα κλιμάκια του Υπουργείου Εργασίας. Η θεώρηση παρέλκει προκειμένου για κράτη που έχουν υπογράψει τη Σύμβαση της Χάγης.

**8. Για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων:**

**α)** Η μόνιμη κατοικία των ομογενών από την Κύπρο, την Τουρκία, την Αλβανία και τις χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης αποδεικνύεται με οποιαδήποτε νόμιμο μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται η υποβολή φορολογικών δηλώσεων, η βεβαίωση ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, φοίτηση των τέκνων των ομογενών σε ελληνικά σχολεία, έναρξη επαγγελματικής δραστηριότητας, μισθωτήριο συμβόλαιο κατοικίας κλπ.

**β)** Η ιδιότητα του ομογενούς, για τους ελληνικής καταγωγής υπηκόους της Αλβανίας και των χωρών της πρώην Σοβιετικής Ένωσης, αποδεικνύεται με προσκόμιση του Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας που χορηγείται από τις αστυνομικές αρχές που χειρίζονται τα θέματα αλλοδαπών.

**γ)** Η μόνιμη κατοικία και εργασία υπηκόων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης αποδεικνύεται από την υποβολή φορολογικών δηλώσεων, βεβαίωση ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, έναρξη επαγγελματικής δραστηριότητας, μισθωτήριο συμβόλαιο κατοικίας κλπ.

### **Άρθρο 3 Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

**ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ Ή ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ**

**1.** Τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στις παραγράφους 1, 2 και 4 του άρθρου 1.

**2.** Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, με την οποία ο δικαιούχος της απαλλαγής θα βεβαιώνει ότι:

- α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων,
- β) δεν έχει τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής κατά το παρελθόν,
- γ) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα,
- δ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

#### **Άρθρο 4 Πρόσθετα δικαιολογητικά για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων**

Εκτός από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων απαλλαγής κατά την αιτία θανάτου ή γονικής παροχής απόκτηση πρώτης κατοικίας, απαιτείται να συνυποβάλλονται και τα παρακάτω δικαιολογητικά κατά περίπτωση:

1. Σε περίπτωση λύσης του γάμου τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.
2. Για την απόδειξη της επιμέλειας των τέκνων τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2.
3. Για την απόκτηση εξ αδιαιρέτου μεριδίων τα οριζόμενα στην περίπτωση α της παραγράφου 4 του άρθρου 2.
4. Για τη χορήγηση νέας απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 της ενότητας Α του άρθρου 26 του Ν. 2961/2001, όπως ισχύει, τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2.
5. Για τους υπηκόους κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης τα οριζόμενα στην περίπτωση γ της παραγράφου 8 του άρθρου 2.

#### **Άρθρο δεύτερο**

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και ισχύει από τη δημοσίευσή της».

#### **VII. ΑΡΣΗ ΤΗΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ**

1. Κατά ρητή διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, δεν παρέχεται απαλλαγή, αν η αγορά οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου γίνεται από συγγενή εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού. Ακόμα, όπως έχει γίνει δεκτό, δεν παρέχεται απαλλαγή, όταν ο ένας σύζυγος αγοράζει από τον άλλο.
2. Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή / κληρονόμου / δεχόμενου την παροχή για μία τουλάχιστον πενταετία. Σε περίπτωση μεταβίβασης του ακινήτου ή συστάσεως οποιουδήποτε εμπράγματος δικαιώματος, πλην υποθήκης πριν από την παρέλευση της πενταετίας, το πρόσωπο που μεταβιβάζει το ακίνητο ή που συνιστά εμπράγματο δικαίωμα, υποχρεούται, πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία κατά το χρόνο της μεταβίβασης, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.
3. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, αν παρασχεθήκε απαλλαγή από το φόρο, παρόλο που δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις του νόμου, επιβάλλεται σε βάρος του φορολογούμενου ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου, την οποία έχει κατά το χρόνο διαπίστωσης της παραβάσεως, καθώς και πρόσθετος φόρος 100%. Κατά ρητή διάταξη, το δικαίωμα του Δημοσίου παραγράφεται μετά από 15 έτη

από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο παρασχέθηκε η απαλλαγή, ακόμα και όταν η υπόθεση περαιώθηκε ως ειλικρινής.

#### **ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟ Φ.Μ.Α**

«...Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων (άρθρο 1 παρ. 1 ν. 1070/1980, άρθρο 10 παρ. 13 ν. 2386/1996, άρθρο 24 παρ. 3 ν. 1828/1989), ερμηνευόμενων εν όψει τού σκοπού τους, που είναι η διευκόλυνση των εγγάμων, προκειμένου να αποκτήσουν ιδιόκτητη οικογενειακή στέγη, και τού άρθρου 21 τού Συντάγματος, το οποίο ορίζει ότι η οικογένεια και ο γάμος τελούν υπό την προστασία του Κράτους, στην περίπτωση που η οικογένεια δεν διαθέτει ιδιόκτητο ακίνητο, το οποίο να καλύπτει τις στεγαστικές της ανάγκες, οι έγγαμοι δικαιούνται απαλλαγής από τον φόρο μεταβιβάσεως ακινήτων, για την απόκτηση οικογενειακής στέγης, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψιν απαλλαγή από τον φόρο αυτό, της οποίας είχε τύχει ένας από τους συζύγους πριν από τον γάμο τούτο δε διότι ο άγαμος δεν τελεί υπό τις αυτές συνθήκες με τον έγγαμο ή την οικογένεια και, συνεπώς, η απαλλαγή, τής οποίας είχε τύχει, υπηρετούσε, όταν είχε δοθεί, πάντως, διαφορετικό σκοπό. Επομένως, στην περίπτωση που ο ένας από τους συζύγους είχε τύχει απαλλαγής από τον φόρο αυτό, πριν από τον γάμο, για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, η εκποίηση τού ακινήτου αυτού δεν αποτελεί προϋπόθεση για την χορήγηση απαλλαγής από τον φόρο, για το ακίνητο που αποκτάται, ως οικογενειακή στέγη, μετά τον γάμο, διότι, για την οικογένεια, η απαλλαγή αυτή είναι η πρώτη που χορηγείται...» (ΣτΕ 3003/2008, ΤΝΠ ΔΣΑ).

#### **ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝΤΟΣ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ (Άρθρο 16 του Ν.1587/1950, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα)**

##### **ΟΤΑΝ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ:**

- 1. Ματαίωση υπογραφής συμβολαίου**, μετά την επίδοση της δήλωσης, ο καταβληθείς φόρος επιστρέφεται.
- 2. Ματαίωση μεταβίβασης**, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου.
- 3. Εξώνηση ακινήτου** εντός της ταχθείσης συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως για τη νέα αυτή μεταβίβαση, επιστρέφεται δε το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου μεταβιβάσεως.
- 4. Ακύρωση οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως εντός 4 ετών**, λόγω ελαττώματος που αφορά τις νομικές σχέσεις του πωλητή ή άλλων εξαιρετικών λόγων δεν επιβάλλεται φόρος για την ακύρωση, ο δε καταβληθείς φόρος μεταβιβάσεως περιορίζεται στο ήμισυ του αναλογούντος τοιούτου, τυχόν δε επιπλέον καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωση.
- 5. Ματαίωση ανέγερσης πολυκατοικίας ή διαμερίσματος είτε η συμπλήρωση των αγορασθέντων σε ημιτελή κατάσταση κτισμάτων εντός δύο ετών**, ο φόρος περιορίζεται στην αξία του οικοπέδου ή των μέχρι της συμπληρώσεως της διετίας ανεγερθέντων κτισμάτων, το δε τυχόν επιπλέον καταβληθέν ποσό φόρου μεταβιβάσεως επιστρέφεται.

**Τα αναφερόμενα στις παραγράφους 1, 4 και 5 ισχύουν και στις περιπτώσεις ματαίωσης ή ακύρωσης πλειστηριασμού (παρ. 6 του άρθρου 24 του Ν.1828/89).**

**Για την επιστροφή του φόρου των άνω περιπτώσεων απαιτήσεων αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο για το φόρο μεταβιβάσεως Οικονομικό Έφορο**, η οποία πρέπει να υποβληθεί με ποινή παραγραφής:

**Α)** εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως στην περίπτωση ματαίωσης της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου και

**Β)** εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από την ημέρα: **α)** της ατονίας ή της εξόδου της αιρέσεως, **β)** της ενέργειας της εξωνήσεως, **γ)** της ακυρώσεως του συμβολαίου και **δ)** της συμπληρώσεως της προθεσμίας των 2 ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου στην περίπτωση της ανέγερσης πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος.

Αν η πράξη μεταβιβάσεως δεν μεταγράφηκε λόγω νομικού προβλήματος που αφορά τη μεταγραφή και ακυρώθηκε εντός έτους από της συντάξεώς της δικαστικά, τότε δεν επιβάλλεται φόρος για την ακύρωση, ο δε καταβληθείς φόρος για την κατάρτιση του ακυρουμένου συμβολαίου επιστρέφεται και για την επιστροφή του απαιτείται εκτός από την άνω αναφερομένη αίτηση και βεβαίωση περί της μη μεταγραφής της λόγω νομικού ελαττώματος ως και τη δικαστική απόφαση της ακυρώσεώς της.

«...Στο άρθρο 90 παρ. 2 του ν. 2362/1995 «περί Δημοσίου Λογιστικού ελέγχου και δαπανών του Κράτους και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 247 Α) ορίζεται ότι: « Η κατά του Δημοσίου απαίτηση προς επιστροφή αχρεωστήτως ή παρά το νόμο καταβληθέντος σ' αυτό χρηματικού ποσού παραγράφεται μετά τρία έτη από της καταβολής ... Περαιτέρω, στο άρθρο 16 του ν. 1587/1950 ορίζεται ότι: «1. Εάν μετά την επιδοσιν της δηλώσεως ματαιωθή η υπογραφή του συμβολαίου μεταβιβάσεως, ο καταβληθείς φόρος επιστρέφεται. 2... 3... 6. Δια την επιστροφήν του φόρου επί των περιπτώσεων των προηγουμένων παραγράφων απαιτείται αίτησις του δικαιούχου προς τον αρμόδιον δια τον φόρον της μεταβιβάσεως Οικον. Έφορον, ήτις δέον να υποβληθή: Α) εντός έτους από της επιδόσεως της δηλώσεως εις την περίπτωσην της ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβιβάσεως και Β) .... Μετά την πάροδον των προθεσμιών τούτων παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφήν του καταβληθέντος φόρου. 7.....». Από τις ανωτέρω διατάξεις συνάγεται ότι ο φορολογούμενος έχει δικαίωμα να ζητήσει από τη φορολογική αρχή με αίτηση του την επιστροφή του φόρου που, είτε κατεβλήθη, ενώ δεν υπήρχε από την αρχή τέτοια υποχρέωση, είτε αυτός που κατεβλήθη, λόγω μεταγενέστερων γεγονότων, όπως π.χ. επί ματαίωσης της υπογραφής του μεταβιβαστικού συμβολαίου, πρέπει να επιστραφεί, σύμφωνα με την ανωτέρω ειδική διάταξη που το προβλέπει. Η πρώτη περίπτωση αφορά επιστροφή φόρου που κατεβλήθηκε αχρεώστητα και τυγχάνουν εφαρμογής οι ανωτέρω γενικές περί επιστροφής του φόρου διατάξεις του ν. 2362/1995, ενώ η δεύτερη περίπτωση αφορά επιστροφή φόρου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις με βάση ειδικές διατάξεις και τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις αυτές. Εξάλλου, στο άρθρο 38 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127 Α), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 3 του ν. 2120/1993 (ΦΕΚ 24 Α) και το άρθρο 6 παρ. 28 του ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 432 Α), ορίζεται ότι: «Κάθε άμεσος ή έμμεσος φόρος ή δασμός, κύριος ή πρόσθετος, ή πρόστιμο, που έχει καταβληθεί, κατά το ποσό που δεν οφείλεται με βάση οριστική απόφαση διοικητικού δικαστηρίου οιοδήποτε βαθμού, συμψηφίζεται ή επιστρέφεται εντόκως με το επιτόκιο που ισχύει, για τα έντοκα γραμμάτια του Δημοσίου τρίμηνης διάρκειας. Το έντοκο της επιστροφής του φόρου αρχίζει μετά την πάροδο εξαμήνου, από την πρώτη του μήνα του επομένου της κοινοποίησης στη φορολογική αρχή της απόφασης του αρμόδιου δικαστηρίου. Το ίδιο ισχύει και για τον επιστρεπτέο φόρο που προκύπτει από τη δήλωση του φορολογούμενου. Στην περίπτωση αυτήν η εξαμηνια προθεσμία για το έντοκο επιστροφής του φόρου αρχίζει από την πρώτη του μήνα του επομένου της υποβολής της δήλωσης του φορολογούμενου. Στην περίπτωση αυτή, προκειμένου για την υποβολή δηλώσεων με την κατάθεση των οποίων δημιουργείται υποχρέωση ταυτόχρονης καταβολής μέρους ή ολόκληρου, κατά περίπτωση, του οφειλόμενου με τη δήλωση φόρου, η εξαμηνια προθεσμία για την έντοκη επιστροφή του φόρου αρχίζει από την πρώτη του μήνα του επομένου της υποβολής της δήλωσης...» (ΔΠρόδου 356/2005, ΝΟΜΟΣ).

## **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΟΤΑΝ ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΕΛΑΤΤΩΜΑ ΠΟΥ ΕΜΠΟΔΙΖΕΙ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ**

«...Στις παρ. 1, 4, 6 και 7 του άρθρου 16 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ Α 245), που κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τον α.ν. 1587/1950 (ΦΕΚ Α 294), όπως η παρ. 4 αντικαταστάθηκε από την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 542/77 (ΦΕΚ Α 41) και η παρ. 7 προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 17 του ν.δ. 3717/1957 (ΦΕΚ Α 131), ορίζεται ότι: «1. Εάν μετά την επίδοσιν της δηλώσεως ματαιωθή η υπογραφή του συμβολαίου μεταβιβάσεως, ο καταβληθείς φόρος επιστρέφεται ... 4. Εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως ακυρωθή τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος εις τας νομικές σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή ένεκεν άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την ακύρωσιν, ο δε επί της αρχικής μεταβιβάσεως φόρος περιορίζεται εις το ήμισυ του αναλογούντος τοιούτου επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Τυχόν επί πλέον καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωσιν. 6. Δια την επιστροφήν του φόρου επί των περιπτώσεων των προηγούμενων παραγράφων απαιτείται αίτησις του δικαιούχου προς τον αρμόδιον δια τον φόρον μεταβιβάσεως οικονομικόν έφορον, ήτις δέον να υποβληθή: Α) ... Β) εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από της ημέρας: α) ... β) ... γ) της ακυρώσεως του συμβολαίου ... 7. Εάν η πράξις μεταβιβάσεως δεν μετεγράφη εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών ένεκα παρεμβληθέντος νομικού κωλύματος περί την μεταγραφήν και ακυρωθεί αύτη εντός έτους από της συντάξεως της δικαστικώς, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την ακύρωσιν και επιστρέφεται ο κατά την κατάρτισιν του ακυρουμένου συμβολαίου καταβληθείς φόρος μεταβιβάσεως. Δια την επιστροφήν του φόρου απαιτείται συν τη αιτήσει τη προβλεπομένη υπό της παραγράφου 6 του άρθρου 16 του ρηθέντος νόμου να υποβληθή βεβαίωσις ότι δεν μετεγράφη η αρχική πράξις και ότι επί του δια ταύτης μεταβιβαζομένου ακινήτου υφίστατο νομικόν ελάττωμα, ως και δικαστική απόφασις ακυρώσεως της πράξεως». Η τελευταία διάταξη της παρ. 7 εφαρμόζεται στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες υφίσταται νομικό ελάττωμα της μεταβιβαστικής πράξεως, εξαιτίας του οποίου δεν χώρησε μεταγραφή αυτής στα οικεία βιβλία μεταγραφών, υπό την προϋπόθεση ότι, αναγνωρίστηκε η ακυρότητα αυτής ή αυτή ακυρώθηκε (η μεταβιβαστική πράξη) μέσα σε 1 έτος από τη σύνταξη της, αποκλειστικά με τη δικαστική οδό. Εξάλλου, κατά την έννοια της ίδιας διάταξης, αν το πιο πάνω νομικό ελάττωμα, ένεκα του οποίου δεν έγινε η μεταγραφή, προκύπτει από τη δικαστική απόφαση σχετικά με την αναγνώριση της ακυρότητας της πράξεως ή την ακύρωση αυτής, δεν απαιτείται η υποβολή ιδιαίτερης βεβαίωσης για την ύπαρξη αυτού (ΣτΕ 2364/1983). Περαιτέρω, με την παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 1829/1989 (ΦΕΚ Α 2) ορίστηκε ότι: «Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4 και 5 του άρθρου 16 του α.ν. 1521/1950 εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις ματαίωσης ή ακύρωσης πλειστηριασμού». Από τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 7 του άρθρου 16 του ν. 1587/50 στην οποία αναφέρεται ο ευρύς όρος «μεταβιβαστική πράξη», αντί του όρου «συμβόλαιον», ο οποίος αναφέρεται στις προηγούμενες παραγράφους του άρθρου 16, συνάγεται ότι η εν λόγω παράγραφος 7 πρέπει να θεωρηθεί εφαρμοστέα εξ αρχής, πριν την έναρξη ισχύος της διάταξης του άρθρου 24 του ν. 1828/89, και στην περίπτωση μη μεταγραφής περίληψης της κατακυρωτικής εκθέσεως του πλειστηριασμού, η οποία και αποτελεί τη μεταβιβαστική πράξη στην περίπτωση κτήσεως ακινήτου σε πλειστηριασμό, η δε διάταξη του άρθρου 24 του ν. 1828/89, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι ρητώς επεκτείνει την εφαρμογή των παρ. 1, 4 και 5 του άρθρου 16 του ν. 1587/50 και στις περιπτώσεις ακυρώσεως αναγκαστικού πλειστηριασμού, η οποία είχε αποκλεισθεί με βάση την ερμηνεία στην οποία είχε προβεί το Α.Ε.Δ. με την υπ' αριθμ. 13/83 απόφαση του, πάντως, συνηγορεί υπέρ της βουλήσεως του νομοθέτη οι ρυθμίσεις του α.ν. 1587/1950 αναφορικά με την εκούσια

μεταβίβαση ακινήτων να εφαρμόζονται και επί των δυνάμει αναγκαστικού πλειστηριασμού μεταβιβαζόμενων ακινήτων...» (ΣΤΕ 825/2009, ΝΟΜΟΣ).

### **Η ΜΗ ΔΗΛΩΣΗ ΤΗΣ ΑΛΗΘΟΥΣ ΑΞΙΑΣ ΕΙΝΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗ ΚΑΙ ΟΧΙ ΠΟΙΝΙΚΟ ΑΔΙΚΗΜΑ**

«...Κατά το άρθρο 13 του Α.Ν. 1704/1939 όλες οι απαιτήσεις προσώπων μονίμως εγκατεστημένων στην αλλοδαπή εκτελεστές δε στην Ελλάδα θεωρούνται δεσμευμένες. Η πληρωμή των εκάστοτε ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων, οποτεδήποτε πραγματοποιούμενη, γίνεται υποχρεωτικώς δια καταθέσεως του οφειλομένου ποσού σε Τράπεζα στην Ελλάδα ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, πιστουμένου ιδίου δεσμευμένου λογαριασμού εκάστου δικαιούχου. Η κατάθεση αυτή θεωρείται ως γενόμενη αντί καταβολής προς τον δικαιούχο, ο δε οφειλέτης θεωρείται τσιουτροτρόπως ότι νομίμως εξώφλησε την σχετική οφειλή. Από την ανωτέρω διάταξη συνάγεται, ότι κατατεθέντος σε Τράπεζα ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων του περιεχομένου χρηματικής απαιτήσεως, εκπληρούται η περιεχόμενη στο ως άνω άρθρο 13 του ΑΝ 1704/1939 επιταγή του νομοθέτη και ο επιδιωκόμενος δι' αυτής γενικώτερος σκοπός, δηλαδή, ο έλεγχος των εκτελεστέων στην Ελλάδα απαιτήσεων μονίμως εγκατεστημένων στην αλλοδαπή προσώπων, υπό των απώτερο σκοπό της απαγορεύσεως εξαγωγής δραχμών και εντεύθεν εμπορίας αυτών στην αλλοδαπή, η οποία συνεπάγεται την εξασθένηση της κτητικής αξίας της ημεδαπής νομισματικής μονάδας. Εξάλλου, κατά το άρθρο 1 παραγρ. 1 ν. 1587/1950 "περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Α.Ν. 1521/1950", εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτού, κατά δε την παράγραφο 4 του άρθρου 4, ως αξίας, επί της οποίας επιβάλλεται ο φόρος, λογίζεται η αγοραία τοιαύτη, την οποία έχει το ακίνητο κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως. Περαιτέρω, στο άρθρο 3 του ίδιου νόμου, καθορίζεται ο τρόπος εξευρέσεως της αγοραίας αυτής αξίας (ήδη ισχύουν σχετικώς και οι νόμοι 1249/1982 και 1473/1984), στο δε άρθρο 7 καθιερώνεται υποχρέωση των συμβαλλομένων προς κοινή δήλωση τους περί της αγοραίας αυτής αξίας του ακινήτου, ασχέτως δε της συμβατικής αξίας. Εκ τούτων έπεται, ότι η φορολογική εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, πραγματοποιούμενη προς τον σκοπό εξευρέσεως του αντιστοιχούντος φόρου μεταβιβάσεως, είναι άσχετη προς την αληθή κατά την σύμβαση εκτίμηση της αξίας αυτής, ήτοι, προς το πραγματοποιηθέν δια της πωλήσεως τίμημα. Η μη δήλωση δε απο τους συμβαλλομένους της αληθούς αξίας του ακινήτου, συνεπάγεται πλημμελή μόνο εκπλήρωση της εκ του άρθρου 7 παραγρ. 1 του ΑΝ 1587/1950 φορολογικής ενοχής, δεν συνιστά όμως και παράβαση της εκ του άρθρου 13 του ΑΝ 1704/1939 δημοσίου δικαίου ενοχής προς δήλωση και κατάθεση στην Τράπεζα της Ελλάδος των αναφερομένων στο άρθρο αυτό απαιτήσεων η οποία υφίσταται μόνον, εάν η εν λόγω δήλωση ή κατάθεση δεν αναφέρεται στο αληθές ύψος της καθορισθείσας δια της συμβάσεως απαιτήσεως, όχι δε και εάν η εν λόγω δήλωση δεν αντιστοιχεί προς την αντικειμενικήν ή αγοραία αξίας του ακινήτου...» (ΒουλΣυμπλημΑθηνών 2399/1994 ΑρχΝομ 1994, τ. ΜΕ, σελ. 608).

### **ΠΟΙΟΝ ΒΑΡΥΝΕΙ Ο ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ**

«...Κατά το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 1587/1950 "περί κυρώσεως τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθμ. 1521/1950 αναγκαστικού νόμου περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων" όπως το πρώτο εδάφιο του αντικαταστάθηκε από το άρθρο 14 παρ. 6 του ν. 1882/1990. Ο φόρος μεταβιβάσεως που αναλογεί στο τίμημα μεταβιβάσεως, που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή. Ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και τιμήματος μεταβιβάσεως και οι προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστήν, νοουμένου ως τοιούτου και του υπερθεματισμού επί μεταβιβάσεων δια

πλειστηριασμού. Κατά την προσθήκην του άρθρου 2 παρ. 8 του ν. 3104/1954, κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία δια της μεταβιβάσεως πλοίου ή μεριδίου αυτού επέρχεται και ταυτόχρονος αλλαγή της σημαίας, ο κατά τα ανωτέρω φόρος και οι προσαυξήσεις βαρύνουν τον πωλητήν. Εις το άρθρο 7 παρ. 6 εδ. α του ίδιου νόμου, μετά την αντικατάσταση του από το άρθρο 20 παρ. 4 του ν. 1731/1987, ορίζεται ότι "Σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβιβάσεως ακινήτου ή πλοίου η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστήν μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύναψη της περιλήψεως της κατακυρωτικής εκθέσεως". Εις το δεύτερο εδάφιο της ίδιας παραγράφου, το οποίο όμως καταργήθηκε από της 17.12.1990 με το άρθρο 7 παρ. 5 του ν. 1914/1990 ορίζεται ότι "ο αναλογών φόρος καταβάλλεται υπό τούτου παρακρατούμενος εκ του επιτευχθέντος εκπλειστηρίασματος δια λογαριασμόν του υπόχρεου πωλητού. Ο οφειλόμενος επί πλέον, λόγω τυχόν μείζονος αγοραίας αξίας του ακινήτου, βαρύνει αποκλειστικώς τον υπερθεματιστήν". Από τις διατάξεις αυτές, από τις οποίες η μεν του άρθρου 5 καθορίζουν τα πρόσωπα που υπόκεινται σε φόρο μεταβιβάσεως ακινήτων, ενώ η του εδαφίου 2 της παρ. 6 του άρθρου 7 ρυθμίζει ειδικώς θέμα που αφορά τον πίνακα κατατάξεως των δανειστών επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, προκύπτει ότι επί πλειστηριασμών ακινήτων, που έγιναν υπό την ισχύν του εδαφίου β' της έκτης παραγράφου του άρθρου 7 του ν. 1587/1950, ήτοι μέχρι της 17.12.1990, από το εκπλειστηρίασμα που επιτεύχθηκε από την εκπλειστηρίαση ακινήτου ο φόρος μεταβιβάσεως, που αναλογεί στο εκπλειστηρίασμα, παρακρατείται απ' αυτό, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 7 παρ. 6 εδ. β του ν. 1587/1950 από τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο για λογαριασμό του υπόχρεου πωλητού. Ο υπερθεματιστής βαρύνεται αποκλειστικώς με τον οφειλόμενο επί πλέον φόρο τυχόν μεγαλύτερος αγοραίας αξίας του ακινήτου. Το τελευταίο τούτο προβλέπεται τόσο από τη διάταξη του άρθρ. 5 παρ. 1 εδ. β' η οποία, ορίζουσα ως βαρυνόμενον τον αγοραστήν με τον φόρο μεταβιβάσεως, που αναλογεί στη διαφορά της αξίας και του τιμήματος, στην έννοια του αγοραστή περιλαμβάνει και τον υπερθεματιστήν. Η διάταξη του εδαφ. β' της παρ. 6 του άρθρ. 7 του άνω νόμου (ίσχυε μέχρι της ρητής, κατά τα ανωτέρω, καταργήσεως της και δεν καταργήθηκε από της ισχύος του ν. 1882/1990 (ήτοι από της 23.3.1990) που όρισε ως κανόνα ότι ο φόρος μεταβιβάσεως βαρύνει τον αγοραστή...» (ΑΠ 282/1994, ΝΟΜΟΣ).

## **ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

«...Κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950 (που κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 φ. 294), η οποία ορίζει ότι για κάθε μεταβίβαση ακινήτου κ.λπ. από επαχθή αιτία επιβάλλεται φόρος επί της αγοραίας αξίας του κατά την ημέρα της μεταβιβάσεως, στο φόρο αυτό υποβάλλεται κάθε οριστική σύμβαση που καταρτίζεται κατά τους νόμιμους τύπους με σκοπό τη μεταβίβαση ακινήτου από επαχθή αιτία, χωρίς να ερευνάται η συνδρομή και των υπόλοιπων νόμιμων όρων για τη μεταβίβαση της κυριότητας. Με την καταβολή δε του φόρου που οφείλεται για την ανωτέρω σύμβαση εξαντλείται η φορολογική αξίωση του Δημοσίου για τη συγκεκριμένη μεταβίβαση, στην οποία αφορά η σύμβαση αυτή. Κατά συνέπεια, σε περίπτωση επαναλήψεως μεταβιβαστικής συμβάσεως μεταξύ των ίδιων προσώπων ή των καθολικών διαδόχων τους, για την ίδια μεταξύ τους σχέση πωλητή και αγοραστή και για το ίδιο ακίνητο, στο οποίο αφορούσε η αρχική τυπικά έγκυρη κατά τα εξωτερικά της στοιχεία σύμβαση, δεν οφείλεται νέος φόρος μεταβιβάσεως, έστω και αν η επανάληψη γίνεται για τη θεραπεία ελαττώματος που συνεπάγεται ακυρότητα ή ακυρωσία της αρχικής συμβάσεως, αφού, η ύπαρξη τέτοιου ελαττώματος, εφόσον δεν ανάγεται στα εξωτερικά τυπικά στοιχεία της συμβάσεως αυτής, δεν επηρεάζει την υποχρέωση καταβολής του φόρου μεταβιβάσεως. Αν όμως μεσολάβησε ακύρωση ή αναγνώριση της ακυρότητας της αρχικής συμβάσεως, δικαστικώς ή κατ' άλλο νόμιμο τρόπο, η επανάληψη της, η οποία στην περίπτωση



αυτή αποτελεί σύναψη νέας, αυτοτελούς συμβάσεως για τη μεταβίβαση του ακινήτου, υπόκειται σε φόρο κατά την ανωτέρω διάταξη (βλ. ΣτΕ 2118/1987, 3383/1984, 4322/1995). Ειδικότερα, στην περίπτωση της διαφοροποιήσεως των ποσοστών συνιδιοκτησίας που αντιστοιχούν σε ακίνητο και του συνολικού εμβαδού του ακινήτου αυτού, δεν πρόκειται περί της αυτής μεταβιβάσεως αλλά περί μεταβιβάσεως άλλων κατά τα βασικά προσδιοριστικά στοιχεία ακινήτων (συνολική έκταση, ποσοστό συνιδιοκτησίας) και επομένως πρόκειται για νέα μεταβίβαση υποκείμενη σε φόρο. Δεν ασκεί δε επιρροή το ότι τόσο το αρχικώς όσο και το τελικώς μεταβιβαζόμενο ποσοστό του ακινήτου σε τετραγωνικά μέτρα παραμένει το αυτό, αφού πάντως τα τετραγωνικά αυτά μέτρα αφορούν διαφορετικό ποσοστό, διαφορετικού ακινήτου...» (ΣτΕ 87/2000 ΔΔίκη 2003, σελ. 431, ΝΟΜΟΣ).

## **ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΥΡΩΘΕΙΣΗΣ ΔΩΡΕΑΣ**

«...Στο άρθρο 42 παρ. 1 του ν.δ/τος 118/1973 (Κώδιξ Φορολογίας κληρονομιών, δωρέων, προικών και κερδών εκ λαχείων (φ. 202 Α'), οι διατάξεις του οποίου εφαρμόζονται και για τη φορολογία γονικών παροχών, σύμφωνα με το εδάφιο γ' της παρ. 1 του δεύτερου άρθρου του ν. 129/1983 (φ. 25 Α) ορίζεται ότι: « 1. Δωρεαί εν ζωή κατά πλήρη κυριότητα Α) Ακυρούμενοι ή αναγνωριζόμενοι δια τελεσιδίκου δικαστικής αποφάσεως ως άκυροι εν όλω ή εν μέρει, ή νομίμως ανακληθείσαι λογίζονται και φορολογούνται ως δωρεαί επικαρπίας των δωρηθέντων δια του χρόνου από της παραδόσεως τούτων μέχρι της τελεσιδικίας της αποφάσεως, γενομένης νέας εκκαθάρισης κατά το άρθρο 100». Εξάλλου στο άρθρο 100 του ιδίου Κώδικα ορίζεται ότι: «Εις πάσαν περίπτωση, καθ' ην βάσει των διατάξεων του παρόντος μεταβάλλεται η φορολογική υποχρέωσις τινός, ενεργείται νέα εκκαθάρισις του αναλογούντος φόρου, υπό του Οικονομικού Εφόρου οίκοθεν, ή επί τη αιτήσει του εκ φόρου υπόχρεου» ...σε περίπτωση ακύρωσης της γονικής παροχής με τελεσίδικη δικαστική απόφαση μεταβάλλεται η πραγματική βάση της φορολογικής εγγραφής η φορολογική υποχρέωση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 42 παρ. 1 του ν.δ. 118/73, πρέπει να διαταχθεί νέα εκκαθάριση του φόρου με βάση τα διαταχθέντα με την προαναφερόμενη απόφαση του Εφετείου Δωδεκανήσου...» (ΔΠΡόδου 106/2003, ΝΟΜΟΣ).

## **ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

«...Στο Ν.Δ. 118/1973 «Περί Κωδικός φορολογίας κληρονομιών κ.λπ.» (Α' 202) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι «η φορολογική υποχρέωσις γεννάται κατά τον χρόνον θανάτου του κληρονομούμενου» (άρθρο 5 παρ.1) και ότι «ως αξία των αντικειμένων της κτήσεως διά τον υπολογισμόν του φόρου λαμβάνεται η κατά τον χρόνον της γενέσεως της φορολογικής υποχρεώσεως αγοραία αξία [...]» (άρθρο 9 παρ.1). Εξ άλλου, στην παράγραφο 1 του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (Α' 43), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 παρ. 1 του Ν. 1473/1984 (Α' 127), ορίζονται τα εξής: «Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, [...] λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία, ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα του δρόμου, [...] για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, [...] και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομειώσεως τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων Έργων,

εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία [...]». Περαιτέρω, κατά την παράγραφο 6 του αυτού άρθρου 41, η οποία προσετέθη με το άρθρο 14 παρ. 3 του Ν. 1473/1984, «Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου [...] ο φορολογούμενος αναγράφει στην οικεία φορολογική δήλωση την κατά τις παραγράφους 1 [...] του παρόντος άρθρου οριζόμενη αξία τους, με βάση την οποία βεβαιώνεται ο φόρος που αναλογεί. Αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία έχει το δικαίωμα, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από της υποβολής της δήλωσης του, να ζητήσει με προσφυγή τον προσδιορισμό της αξίας από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο [...]. Σε περίπτωση που δεν αμφισβητηθεί η προκαθορισμένη αξία, ο Οικονομικός Έφορος ελέγχει την ακρίβεια των δηλώσεων μόνον όσον αφορά τα προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων σύμφωνα με τα οποία διαμορφώνεται η αξία τους.[...]». Τέλος, κατ' εξουσιοδότηση του ανωτέρω άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 εκδόθηκε η υπ' αριθ. Κ.3958/πολ. 173/10.6.1988 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών («Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση όλων των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων για οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου και τους συντελεστές που εφαρμόζονται για τη διαμόρφωση τους, κατά το αντικειμενικό σύστημα», Β' 397). Στην παράγραφο 10 του άρθρου 2 της εν λόγω απόφασης ρυθμίζεται το ζήτημα της επίδρασης στην προκαθορισμένη αξία ακινήτου τού χαρακτήρα του ως διατηρητέου και ορίζονται τα εξής: «Αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο έχει χαρακτηριστεί ολόκληρο ως διατηρητέο, έστω και αν επιτρέπονται σ' αυτό επισκευές ή διαρρυθμίσεις ή ενισχύσεις της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου, για τον προσδιορισμό της αξίας του εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,70. Ο μειωτικός συντελεστής δεν εφαρμόζεται όταν έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα μόνο τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος (διατήρηση όψεων, εξωστών κ.λπ.) ή όταν έχει κηρυχθεί διατηρητέος ολόκληρος ο οικισμός. Η κήρυξη ενός ακινήτου ως διατηρητέου αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας υπηρεσίας, από την οποία πρέπει να προκύπτει η έκδοση και μη ανάκληση του οικείου διατάγματος ή απόφασης.»...» (ΣΤΕ 883/2005 ΔΔίκη 2006, τ. 18, σελ. 1277, ΝΟΜΟΣ).

### **XIII. ΑΜΟΙΒΕΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ**

#### **ΑΜΟΙΒΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ ΓΙΑ ΕΛΕΓΧΟ ΤΙΤΛΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ**

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 160 του Ν. 3026/1954 "Κώδικας περί Δικηγόρων", για τον έλεγχο τίτλων ακινήτου και τη σύνταξη γι' αυτό το λόγο σχετικής έκθεσης, εάν μεν επακολουθήσει η κατά το άρθρο 161 του άνω νόμου, σύνταξη εγγράφου ή σχεδίου από το Δικηγόρο, η οφειλομένη στο Δικηγόρο αμοιβή ορίζεται σε **1 1/2% (1,5%)** επί του ποσού της αγοραίας και πραγματικής αξίας του ακινήτου. Στην αμοιβή αυτή περιλαμβάνεται και η υπό του άρθρου 161 του Κώδικα περί Δικηγόρων προβλεπόμενη αμοιβή. Εάν δεν επακολουθήσει σύνταξη εγγράφου ή σχεδίου, η οφειλομένη στο Δικηγόρο αμοιβή ορίζεται στο **1/3** της κατά τα άνω οριζόμενης.

Το **άρθρο 37 παρ. 1 του Ν. 2915/2001 (ΦΕΚ Α 109/29-5-2001)**, καθορίζει τα ποσά σε ευρώ για τα οποία είναι **υποχρεωτική η παράσταση δικηγόρου** για σύνταξη εγγράφων (αγοραπωλησίες, δωρεές - εκτός από δωρεές μεταξύ ανιόντων και κατιόντων κατ' ευθείαν γραμμή - διανομή, ανταλλαγή κτλ) ενώπιον συμβολαιογράφου (**άρθρο 42 παρ. 1 του Κώδικα Δικηγόρων**), εφόσον το αντικείμενο της συμβάσεως είναι τουλάχιστον αξίας 29.347,0286 ευρώ για τις περιφέρειες των Δικηγορικών Συλλόγων Αθηνών και Πειραιά, και σε 11.738,8114 ευρώ για τις περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας.

Το **άρθρο 37 παρ. 2** του άνω νόμου αντικαθιστά την **παρ. 1 του άρθρου 161 του Κώδικα Δικηγόρων** και καθορίζει το ελάχιστο όριο της αμοιβής του δικηγόρου κάθε μέρους για τη σύνταξη ιδιωτικών εγγράφων ή σχεδίων δημοσίων εγγράφων για κάθε είδους δικαιοπραξίες βάσει της αξίας του αντικειμένου ως εξής:

- α) για το ποσό μέχρι 44.020,5429 ευρώ σε ποσοστό 1%**
- β) για το ποσό από 44.020,5458 ευρώ και μέχρι 1.467.351,4306 ευρώ σε ποσοστό 0,5%**
- γ) για το ποσό από 1.467.351,4336 ευρώ μέχρι 2.934.702,8613 ευρώ σε ποσοστό 0,4%**
- δ) για το ποσό από 2.934.702,8642 ευρώ μέχρι 5.869.405,7226 ευρώ σε ποσοστό 0,3%**
- ε) για το ποσό από 5.869.405,7256 ευρώ μέχρι 14.673.514,3066 ευρώ σε ποσοστό 0,2%**
- στ) για το ποσό από 14.673.514,3096 ευρώ μέχρι 29.347.028,6133 ευρώ σε ποσοστό 0,1%**
- ζ) για το ποσό από 29.347.028,6162 ευρώ μέχρι 58.694.057,2267 ευρώ σε ποσοστό 0,05%**
- η) για το ποσό πέραν των 58.694.057,2296 ευρώ σε ποσοστό 0,01%.**

«...Από το συνδυασμό των προαναφερόμενων διατάξεων προκύπτει ότι η προβλεπόμενη ως άνω αμοιβή σε ποσοστό επί της αξίας του αντικειμένου της δικαιοπραξίας οφείλεται μόνο όταν ανατέθηκε στο δικηγόρο η εντολή να ελέγξει τους τίτλους του ακινήτου και να παράσχει υπεύθυνη γνώμη περί του δικαιώματος ιδιοκτησίας επ' αυτού, προς τον σκοπό να προβεί ο εντολέας στην κατάρτιση δικαιοπραξίας, η οποία να έχει ως αντικείμενο τη διάθεση του ακινήτου και συγκεκριμένα, όταν η δικαιοπραξία, στην οποία απέβλεπαν οι ενδιαφερόμενοι, καταρτίσθηκε είτε με το ίδιο το ιδιωτικό έγγραφο, που συνέταξε ο δικηγόρος, είτε με δημόσιο έγγραφο, του οποίου το σχέδιο συντάχθηκε απ' αυτόν. Συνεπώς, ο δικηγόρος δεν δικαιούται την εν λόγω αμοιβή, αλλ' εκείνη που προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου

164 του Κώδικα των Δικηγόρων, εφόσον η ως άνω εντολή περιορίζεται μόνο στην έρευνα στα βιβλία υποθηκών, μεταγραφών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων για τη διαπίστωση ότι κάποιος πρόσωπο έχει ακίνητη περιουσία και ότι υπάρχουν επ' αυτής ή όχι βάρη, προς τον σκοπό όχι της καταρτίσεως δικαιοπραξίας, που να αφορά τη διάθεση του ίδιου του ακινήτου, αλλά της εξυπηρετήσεως άλλης συναλλαγής ή δικαιοπραξίας. Και τούτο, διότι στην τελευταία περίπτωση η σχετική έρευνα είναι απλή και δεν απαιτεί χρόνο και ειδικές επιστημονικές γνώσεις και για το λόγο αυτό η αμοιβή για την εν λόγω εργασία είναι μικρή και ορίζεται στο πάγιο ποσό των 60 δρχ., ενώ, αντίθετα, στην πρώτη περίπτωση του ελέγχου των κάθε φύσεως τίτλων και της, με βάση τη μελέτη αυτών, διατυπώσεως υπεύθυνης γνώμης, ότι το πρόσωπο έχει δικαίωμα ιδιοκτησίας επί συγκεκριμένου ακινήτου και ότι είναι έγκυρη η διάθεση αυτού, η εργασία αυτή είναι επίπονη, χρονοβόρα και απαιτεί ειδικές επιστημονικές γνώσεις και για το λόγο αυτό η **δικηγορική αμοιβή ορίζεται σε μεγαλύτερο ποσό ανάλογο με την αξία του ακινήτου...**» (ΑΠ 1294/2006 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1295/2006 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 692, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1855/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 653, ΕφΘεσ 1026/2006 Αρμ. 2007, τ. ΞΑ, σελ. 146). **«...Ο δικηγόρος, ο οποίος κατ' εντολή του εργολάβου προέβη στην εξέλεξη των τίτλων ιδιοκτησίας του κυρίου του οικοπέδου και διαβεβαίωσε τον εργολάβο ότι μπορεί να προχωρήσει στην ανοικοδόμηση του οικοπέδου, δικαιούται την αμοιβή που προβλέπεται από την προπαρατεθείσα διάταξη του άρθρου 160 του Κώδικα Δικηγόρων, η οποία (αμοιβή) υπολογίζεται επί της αξίας των διαμερισμάτων, που περιέχονται στον εργολάβο ως εργολαβικό αντάλλαγμα, η χρηματική αξία του οποίου αποτελεί στοιχείο της αγωγής και πρέπει να αναφέρεται σ' αυτή για να είναι ορισμένη κατά το άρθρο 216 παρ. 1α ΚΠολΔ...»** (ΑΠ 1681/2006 Β1 Τμ. Χρ/Δ Ζ/2007, σελ. 144).

#### **ΑΜΟΙΒΗ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΓΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΒΛΕΨΗ ΕΡΓΟΥ**

«...Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 4, 80 παρ. α', 81, 82 παρ. 1 και 2, 83 παρ. 1 και 3, 87 παρ. 2, 224 και 227 παρ. 1 του π.δ. 696/1974, όπως τα άρθρα 2, 4, 82 παρ. 2 και 83 παρ. 1 αντικαταστάθηκαν αντιστοίχως με τα άρθρα 1, 3, 41 και 42 του π.δ. 515/1989, προκύπτουν τα ακόλουθα: Οι αμοιβές των μηχανικών, που καθορίζονται με τα διατάγματα αυτά αποτελούν τα υποχρεωτικώς εφαρμοζόμενα κατώτατα όρια αποζημιώσεως για την εκπόνηση, μεταξύ άλλων, και αρχιτεκτονικής μελέτης κτιριακού έργου. Οι αμοιβές της μελέτης αυτής υπολογίζονται επί του συνολικού ποσού του προϋπολογισμού δαπάνης, που περιλαμβάνει και τους προϋπολογισμούς της φέρουσας κατασκευής και των εγκαταστάσεων, τα δε ποσοστά των αμοιβών αυτών υπολογίζονται με βάση μαθηματικό τύπο, οι συντελεστές του οποίου συναρτώνται και με την κατηγορία κάθε έργου. Κάθε αρχιτεκτονική μελέτη κτιριακού έργου υπάγεται σε μία από τις αναφερόμενες στο άρθρο 82 παρ. 2 του π.δ. 696/1974 (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρ 41 του π.δ. 515/1989) πέντε κατηγορίες, με βάση τα εκεί αναλυτικά καθοριζόμενα κριτήρια. Τα στάδια της μελέτης αυτής είναι η προμελέτη, η οριστική μελέτη και η μελέτη εφαρμογής. Εάν ανατεθεί στον μελετητή η εκπόνηση μόνο των δύο πρώτων σταδίων της μελέτης, οι αντίστοιχες αμοιβές προσausζάνονται κατά 25%. Από τον συνδυασμό των διατάξεων αυτών με το άρθρο 361 ΑΚ συνάγεται ότι, σε σύμβαση αναθέσεως εκπονήσεως αρχιτεκτονικής μελέτης, είναι επιτρεπτός ο όρος, με βάση τον οποίο ο εργοδότης θα έχει το δικαίωμα να διακόψει την εκπόνηση της σε οποιοδήποτε στάδιο αυτής, οπότε ο μελετητής θα δικαιούται αμοιβή μόνο για το τμήμα του έργου που έχει εκπονηθεί, ενώ δεν θα δικαιούται καμία αμοιβή ή αποζημίωση για το υπόλοιπο μέρος της μελέτης, του οποίου δεν άρχισε η εκπόνηση. Ο συμβατικός αυτός όρος, από το

περιεχόμενο του οποίου - ειδικότερα για την περίπτωση που ο εργοδότης, θα διέκοπτε την εκπόνηση της μελέτης μετά την εκτέλεση των δύο πρώτων σταδίων αυτής - προκύπτει ότι τα συμβαλλόμενα μέρη θα ήθελαν στη μη οφειλόμενη αμοιβή ή αποζημίωση να περιλαμβάνεται και η κατά 25% προσαύξηση επί του συνολικού ποσού της αμοιβής για τα στάδια της μελέτης που εκτελέστηκαν, δεν προσκρούει στις περί ελάχιστων νόμιμων ορίων αμοιβής μηχανικών διατάξεις του π.δ. 696/1974, όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. 515/1989, εφόσον η συμφωνημένη αμοιβή δεν ταυτίζεται με την ελάχιστη νόμιμη αμοιβή ή υπολείπεται αυτής...» (ΑΠ 1944/2006, ΝΟΜΟΣ) (ΕφΑθ 3046/2004, ΝΟΜΟΣ) «...από τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 4 του Β.Δ. της 30/31-5-1956 "περί κανονισμού του τρόπου καταβολής της αμοιβής των μηχανικών εν γένει", όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του Π.Δ. της 7/11-3-1994 προκύπτει ότι, **σε περίπτωση αρνήσεως, δυστροπίας ή καθυστερήσεως της καταβολής της οφειλόμενης αμοιβής μηχανικού για τη σύνταξη μελετών ανεγέρσεως ή μετατροπής ή για την επίβλεψη οικοδομικού έργου, δικαίωμα ασκήσεως αγωγής περί καταβολής της αμοιβής αυτής έχει τόσο ο δικαιούχος μηχανικός, όσο και το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, πλην όμως το αίτημα της καταψηφιστικής αγωγής είναι η καταβολή του οφειλόμενου ποσού στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος. Έτσι, αναγνωρίζεται και χορηγείται από το νόμο στο Τ.Ε.Ε. το αποκλειστικό δικαίωμα εισπράξεως της αμοιβής, που οφείλουν τρίτα πρόσωπα για τη σύνταξη μελετών προς τον μηχανικό-μέλος του, από τον οποίο ο νόμος στερεί την αντίστοιχη εξουσία.** Ταυτόχρονα καθιερώνεται και ρητά η νομιμοποίηση του Τ.Ε.Ε. για τη δικαστική διάγνωση και καταβολή της σχετικής αμοιβής σ' αυτό, ως υποκατάστατο και για λογαριασμό του μηχανικού-μέλους του. Ο τελευταίος, ο οποίος παραμένει δικαιούχος του δικαιώματος αμοιβής και των εντεύθεν εξουσιών, πλην εκείνης για απ' ευθείας εισπράξη της αμοιβής από τον πελάτη του, νομιμοποιείται παράλληλα να ασκήσει και αυτός στο όνομά του σχετική αγωγή κατά του πελάτη του, με την οποία θα ζητεί είτε την απλή δικαστική αναγνώριση του δικαιώματός του περί αμοιβής (άρθρ. 70 Κ.Πολ.Δ.), είτε τη διάγνωση του δικαιώματος αμοιβής και την καταδίκη του πελάτη του να καταβάλει την αμοιβή στο ΤΕΕ, ως μόνο εξουσιοδοτημένο από το νόμο για την εισπράξη αυτής. Αντίθετα, ο δικαιούχος μηχανικός δεν νομιμοποιείται να ζητήσει την καταβολή του ποσού της αμοιβής του στον ίδιο, αφού το ουσιαστικό δικαίωμα του αυτό δεν περιέχει και την εξουσία απ' ευθείας εισπράξεως της αμοιβής από τον πελάτη του, αλλά μόνο την εξουσία εισπράξεως αυτής δια του ΤΕΕ...» (ΑΠ 190/2008, ΝΟΜΟΣ) «...**Η σύμβαση, με την οποία ανατίθεται σε μηχανικό η εκπόνηση μελέτης και η επίβλεψη συγκεκριμένου οικοδομικού έργου, φέρει τον χαρακτήρα της συμβάσεως μισθώσεως έργου.** Με την σύμβαση αυτή ο μηχανικός αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκτελέσει το έργο της μελέτης και επίβλεψης (άρθ. 681 ΑΚ) και έχει την αξίωση να λάβει την συμφωνηθείσα αμοιβή (άρθρο 681 ΑΚ), **η οποία δεν επιτρέπεται να είναι κατώτερη από τα ελάχιστα όρια της νόμιμης αμοιβής, που καθορίζονται από τις διατάξεις του Β.Δ/τος 696/1974, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.** Περαιτέρω, κατά το άρθρο 104 παρ. 2 εδ. 1 του εν λόγω ΠΔ/τος "Δια τα ιδιωτικά έργα η πλήρης αμοιβή της μελέτης δέον να κατατίθεται, κατά τας κειμένας διατάξεις, προ της υποβολής της συνταχθείσης μελέτης προς έγκρισιν ή έκδοσιν της τυχόν απαιτούμενης αδείας". Με την διάταξη αυτή, για την πληρωμή της αμοιβής του μηχανικού, εισάγεται παρέκκλιση από την από το άρθρο 694 ΑΚ καθιερωμένη αρχή, κατά την οποία η αμοιβή του εργολάβου καταβάλλεται συγχρόνως με την παράδοση του έργου, και ορίζεται ότι η καταβολή της αμοιβής του μηχανικού για την εκπόνηση μελέτης προς έκδοση αδείας ανεγέρσεως οικοδομής γίνεται μόλις ολοκληρωθεί η μελέτη και πριν αυτή υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία προς έκδοση της άδειας. Δεν καταβάλλεται μάλιστα αυτή (αμοιβή) στα χέρια του μηχανικού αλλά κατατίθεται στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος για λογαριασμό του, μετά την κατάθεση δε αυτής ο μηχανικός υποβάλλει το φάκελο, μαζί με την απόδειξη προκαταθέσεως της αμοιβής του στην Πολεοδομική

Υπηρεσία. Εάν δεν προσκομίσει την απόδειξη αυτή ο φάκελος θεωρείται ελλιπής και δεν επιτρέπεται να εκδοθεί άδεια. Συνεπώς, η αμοιβή του μηχανικού είναι καταβλητέα μόλις αυτός ολοκληρώσει την μελέτη, η ολοκλήρωση δε της παράδοσης αυτής (του έργου) γίνεται με την υποβολή της μελέτης στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία για την έκδοση της άδειας (ΑΠ 225/2003)...» (ΑΠ 686/2007 Β1' Τμ. ΕΕΝ 2009, τ. 76, σελ 176). «...για τη θεμελίωση και τον προσδιορισμό του δικαιώματος μελετητή μηχανικού για την αμοιβή του από την εκπόνηση της ανατεθείσας σ' αυτόν μελέτης με βάση ποσοστά του προϋπολογισμού, απαιτείται η έγκριση από τον εργοδότη μόνο του αρχικού προϋπολογισμού, που εξάγεται με τις ποσότητες όλων των εργασιών του εκτελούμενου έργου και όχι του αναλυτικού προϋπολογισμού, ο οποίος συντάσσεται με βάση τα αναφερόμενα στο ίδιο άρθρο αντικειμενικά στοιχεία, που ισχύουν στο χρόνο συντάξεως του προϋπολογισμού του τελευταίου σταδίου της μελέτης και λαμβάνεται υπόψη για τον ακριβή προϋπολογισμό της αμοιβής....» (ΑΠ 579/2009 ΝοΒ 2009, ΤΝΠ ΔΣΑ).

### **ΜΕΣΙΤΕΙΑ - ΑΜΟΙΒΗ ΜΕΣΙΤΗ**

«...Κατά το άρθρο 1 του Π.Δ. 248/1993, μεσίτης αστικών συμβάσεων είναι το φυσικό πρόσωπο ή εμπορική εταιρία κάθε είδους που μεσολαβεί για τη σύναψη των αστικών συμβάσεων πωλήσεως, ανταλλαγής, μισθώσεως ακινήτων και παραχωρήσεως ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή ή υποδεικνύει ευκαιρία για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων, ενώ κατά το άρθρο 2 παρ. 1 του αυτού Π.Δ/τος, για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων ο ενδιαφερόμενος πρέπει να εγγραφεί στο οικείο Επιμελητήριο της έδρας του...» (ΑΠ 190/2009, ΝΟΜΟΣ) «...κατά το άρθρο 3 του ιδίου ΠΔ, από την έναρξη ισχύος αυτού, καταργείται ο Ν 308/1976, όπως έχει τροποποιηθεί μεταγενέστερα, καθώς και οποιαδήποτε άλλη ειδική διάταξη που αντίκειται σε αυτόν...» (ΕφΑθ 6311/2007 ΕφΑΔ 4/2009, σελ. 419). «...κατά το άρθρο 703 παρ. 1 του ΑΚ, «εκείνος που υποσχέθηκε αμοιβή σε κάποιον (μεσίτη) για τη μεσολάβηση ή την υπόδειξη ευκαιρίας για τη σύναψη μιας σύμβασης, έχει υποχρέωση να πληρώσει μόνο αν η σύμβαση καταρτισθεί ως συνέπεια αυτής της μεσολάβησης ή υπόδειξης...». Κατά τη διάταξη αυτήν, προϋποθέσεις του δικαιώματος της μεσιτικής αμοιβής είναι: **α)** σύμβαση μεσιτείας, δηλαδή υπόσχεση αμοιβής για την ανατιθέμενη στο μεσίτη εντολή για μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας για τη σύναψη συγκεκριμένης κύριας συμβάσεως, **β)** μεσιτική δραστηριότητα με τη μορφή μεσολαβήσεως ή υποδείξεως ευκαιρίας για τη σύναψη συγκεκριμένης κύριας συμβάσεως, **γ)** σύναψη της σκοπούμενης αυτής (κύριας) συμβάσεως και **δ)** αιτιώδης συνάφεια μεταξύ της μεσιτικής δραστηριότητας και της συνάψεως της εν λόγω κύριας συμβάσεως (βλ. σχ. ΑΠ 523/2003, 829/2002, 290/2001, 973/1999)...» (ΑΠ 1052/2008 Β1 Τμ. ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 69). «...Πότε υπάρχει μεσολάβηση και πότε υπόδειξη δεν ορίζεται στο νόμο και εφόσον το περιεχόμενο αυτών δεν προκύπτει από τη σύμβαση, η μεσολάβηση περιλαμβάνει συνήθως κάθε πρόσφορη ενέργεια του μεσίτη για να έλθουν σε επαφή τα ενδιαφερόμενα μέρη με σκοπό να συνεννοηθούν για την κατάρτιση της συμβάσεως και είναι δυνατό, αλλά δεν απαιτείται, να περιλαμβάνει επιπλέον και την παρακολούθηση από το μεσίτη των συνεννοήσεων των μερών, τη μεταφορά ή γνωστοποίηση των προτεινόμενων από το ένα μέρος στο άλλο όρων ή και τη διαπραγμάτευση των όρων αυτών, ενώ η υπόδειξη ευκαιρίας είναι κάτι λιγότερο από τη μεσολάβηση, διότι μ' αυτήν ο μεσίτης ενημερώνει απλώς τον εντολέα του για την ύπαρξη συγκεκριμένης και άγνωστης προηγουμένως σ' αυτόν δυνατότητας συνάψεως της συμβάσεως που τον ενδιαφέρει. **Η εντολή προς το μεσίτη μπορεί να αφορά μόνο στη μεσολάβηση ή μόνο στην υπόδειξη ευκαιρίας ή και στις δύο** (ΑΠ 815/2007 ΕλλΔνη 48.1683, ΑΠ 1448/2002 ΕλλΔνη 45.782, ΑΠ 1719/1997 ΔΕΕ 1998.1223)...» (ΕφΠειρ 409/2008 (ΝΑΥΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ) ΔΕΕ

2/2009 σελ. 226). «...για το απαιτητό της αμοιβής πρέπει να καταρτισθεί η σύμβαση την οποία ήθελε ο υποσχεθείς την αμοιβή. Αν, μετά τις ενέργειες του μεσίτη, οι συμβαλλόμενοι προβούν σε κατάρτιση άλλης σύμβασης δεν οφείλεται η αμοιβή, εκτός αν από τα συγκεκριμένα δεδομένα, κατά τους κανόνες της καλής πίστης και των συναλλακτικών ηθών, προκύπτει ότι ο εντολέας εννοούσε να επιτύχει την κατάρτιση σύμβασης με ορισμένο αποτέλεσμα ισοδύναμο, ανεξάρτητα από την μορφή αυτής (ΑΠ 857/2005). Αν ο μεσίτης λειτουργεί και για τις δύο συμβαλλόμενες πλευρές δικαιούται αμοιβής και από τους δύο, εκτός αν τούτο έχει αποκλεισθεί από την σύμβαση μεσιτείας (βλ. ΕφΑθ 2654/1992 ΝοΒ 41.96, ΕφΑθ 7535/2004 ΕλλΔνη 45.567)...» (ΕφΑθ 4217/2008 ΕφΑΔ 11/2008 σελ. 1063, ΑΠ 1039/2008 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 1684, ΜονΠρΠρεβ 242/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 874, ΑΠ 890/2008 Α1 Τμ. ΔΕΕ 11/2008 σελ. 1278, ΑΠ 796/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 1440, ΑΠ 1039/2008 Β1 Τμ. ΧρΙΔ Θ/2009 σελ. 128, ΑΠ 890/2008 Α1 Τμ. ΕλλΔνη, σελ. 161, ΑΠ 1039/2008 Β1 Τμ. ΝοΒ τ. 57, σελ. 66, ΑΠ 1039/2008 ΕΕμπΔ 2008, σελ. 783). «...Η κατά το άρθρο 703 ΑΚ σύμβαση της μεσιτείας διαφέρει από τη σύμβαση εργασίας (ΑΚ 648 επ.) κατά το ότι ο «μεσίτης» έχει ευχέρεια και όχι υποχρέωση να προβεί στην παροχή του (μεσολάβηση ή υπόδειξη ευκαιρίας προς σύναψη συμβάσεως), ενώ ο μισθωτός έχει υποχρέωση να παρέχει την εργασία του...» (ΑΠ 1040/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 423). «...στην εντολή προς υπόδειξη ευκαιρίας για τη σύναψη αστικής συμβάσεως δεν απαιτούνται περαιτέρω προσωπικές ενέργειες του μεσίτη, αφού αρκεί ότι έλαβε χώρα υπόδειξη ευκαιρίας και ότι η σύμβαση καταρτίστηκε λόγω της υπόδειξης αυτής, μάλιστα δε η σύναψη της συμβάσεως δεν απαιτείται να είναι αποκλειστικώς και κυρίως το προϊόν του μεσίτη, διότι δεν αποκλείεται και παρεπόμενη ενέργεια αυτού ή άλλη δευτερεύουσα προσπάθεια του να είναι υπό ορισμένες συνθήκες επαρκής ή και η μόνη απαιτούμενη, όπως το γεγονός ότι ο μεσίτης έδωσε στον εντολέα του τη διεύθυνση και το όνομα του ενδιαφερόμενου για τη σύναψη της σύμβασης, ώστε να καθιστά δυνατή την απευθείας διαπραγμάτευση. Λόγω δε του ενδοτικού χαρακτήρα της διατάξεως του άρθρου 703 ΑΚ, οι συμβαλλόμενοι μπορούν να συμφωνήσουν ότι υποκείμενο (αγοραστής) της σκοπούμενης συμβάσεως μπορεί να είναι ακόμη και εταιρία των εντολών, όλων ή μερικών από αυτούς. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 211 ΑΚ, δήλωση βουλήσεως από κάποιον (αντιπρόσωπο) στο όνομα άλλου (αντιπροσωπευομένου), μέσα στα όρια της εξουσίας αντιπροσώπευσης, ενεργεί αμέσως υπέρ και κατά του αντιπροσωπευομένου. Το αποτέλεσμα αυτό επέρχεται είτε η δήλωση γίνει ρητά στο όνομα του αντιπροσωπευομένου, είτε συνάγεται από τις περιστάσεις ότι έγινε στο όνομά του. Από τις ενλόγω διατάξεις συνάγεται ότι, για να ενεργήσει η δήλωση βουλήσεως αμέσως υπέρ και κατά του αντιπροσωπευομένου πρέπει ο αντιπρόσωπος να επιχειρήσει τη δικαιοπραξία στο όνομα εκείνου και να καταστήσει γνωστό σ' εκείνον με τον οποίο έχει συναλλαγή ότι η ενέργεια από τη δικαιοπραξία θα παραχθεί όχι για τον εαυτό του αλλά για τον αντιπροσωπευόμενο, πράγμα το οποίο, σε περίπτωση έλλειψης ρητής δήλωσης του αντιπροσώπου ότι ενεργεί στο όνομα του αντιπροσωπευομένου, μπορεί να συναχθεί και από τις περιστάσεις....» (ΑΠ 676/2007 Β1 Τμ. Αρμ 2007, τ. 12, σελ. 1934, ΑΠ 676/2007 Β1 Τμ. ΕΕΝ 2009, τ. 76, σελ. 173). «...**υπόχρεος να καταβάλει αμοιβή στο μεσίτη είναι ο υποσχεθείς την αμοιβή μεσιτικός εντολέας, εφόσον καταρτίσθηκε η σκοπούμενη κυρία σύμβαση ως συνέπεια της μεσολαβήσεως ή υποδείξεως του μεσίτη. Υποχρέωση του μεσιτικού εντολέα για καταβολή της αμοιβής υπάρχει και όταν, κατά τα συμφωνηθέντα στη σύμβαση μεσιτείας, στην σκοπούμενη κυρία σύμβαση συμβλήθηκε αντί του μεσιτικού εντολέα άλλο τρίτο πρόσωπο. Το τρίτο αυτό πρόσωπο, ως μη συμβληθέν στη σύμβαση μεσιτείας, δεν έχει υποχρέωση καταβολής της μεσιτικής αμοιβής, εκτός αν ο μεσιτικός εντολέας υποσχέθηκε αμοιβή στο μεσίτη ενεργώντας παράλληλα και ως αντιπρόσωπος του μέλλοντος**

να συμβληθεί στην κύρια σύμβαση τρίτου...» (ΑΠ 795/2005 Β2 Τμ. ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 181, ΕφΠειρ 409/2008 (Ναυτικό Τμήμα) ΔΕΕ 2/2009, σελ. 226). «...Κατά το άρθρο 707 ΑΚ εάν η συμφωνηθείσα αμοιβή του μεσίτη είναι δυσανάλογα μεγάλη, μειώνεται από το δικαστήριο, με αίτηση του οφειλέτη, στο μέτρο που αρμόζει. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι για το χαρακτηρισμό της συμφωνηθείσης ή νόμιμης μεσιτικής αμοιβής ως δυσανάλογα μεγάλης και τη μείωση αυτής στο προσήκον μέτρο, πρέπει να ληφθεί, μεταξύ άλλων, υπόψη και η μεσιτική παροχή, δηλαδή οι κόποι και οι προσπάθειες, έστω και άγονες, του μεσίτη, οι δαπάνες του, ο χρόνος της απασχολήσεώς του, ο τρόπος της μεσολαβήσεως αυτού και η εν γένει επιμέλεια που επέδειξε για την επίτευξη της καταρτίσεως της συμβάσεως μέχρι το χρόνο γενέσεως της αξιώσεως για καταβολή της μεσιτικής αμοιβής...» (ΑΠ 1495/2007 Β2 Τμ. ΕλλΔνη 2009, τ. 50, σελ.505).



## **XIV. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ**

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ**

**1. ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 15-12-1965. **Περιοχές:** Αγίας Παρασκευής, Χολαργού και Παπάγου (μόνο για τμήμα πρώην Χολαργού). **Διεύθυνση:** Ψαρρών 43, Αγία Παρασκευή. Τηλ. 210 6015113.

**2. ΑΘΗΝΩΝ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Δήμοι: Αθηναίων, Γαλατσίου, Καματερού, μέρος Μοσχάτου και Αγίου Ιωάννου Ρέντη, Νέο Ψυχικό (μέχρι οδό Σικελιανού). **Διεύθυνση:** Αριστοτέλους 175, Αθήνα. Τηλ: Προϊστάμενος: 210 8641299, Γραμματεία: 210 8640099, 210 8641299 Fax: 210 8640899.

**3. ΑΙΓΑΛΕΩ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 05-10-1961. **Περιοχή:** Αιγάλεω. **Διεύθυνση:** Φιλαδελφείας 31, Αιγάλεω. Τηλ. 210 5989155.

**4. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-03-1952. **Περιοχές:** Αμαρουσίου, Λυκόβρυσης, Μελλισίων, Πεύκης (Νέας Ερυθραίας, Δροσιάς, Εκάλης μέχρι 01-02-1999), Κηφισιάς (Κάτω και Νέας μέχρι 22-04-1980). Μέρος των Βριλλησίων και από 19-2-2004 ολόκληρος ο Δήμος Βριλλησίων. **Διεύθυνση:** Λ.Κηφισιάς 137, Μαρούσι. Τηλ. 210 8020807.

**5. ΑΧΑΡΝΩΝ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Αχαρνών, Φυλής, Βαρυμπόμπης (από Δήμο Καματερού όσες πράξεις είχαν μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αχαρνών), Άνω Λιοσίων, Καματερού, Ζεφυρίου, Ασπροπύργου, Θρακομακεδόνων και Κρουονερίου. **Διεύθυνση:** Αριστοτέλους 278, Μενίδι. Τηλ. 210 2468360.

**6. ΒΟΥΛΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-09-1993. **Περιοχές:** Βούλας, Βουλιαγμένης, Καβουρίου. **Διεύθυνση:** Β. Παύλου 102, Βούλα. Τηλ. 210 8991887.

**7. ΒΥΡΩΝΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-05-1957, με μόνο το Δήμο Βύρωνα. Από την 15-12-1958 υπήχθη και ο Δήμος Υμηττού. **Διεύθυνση:** Αναλήψεως 3 και Ελλησπόντου 13-15, Βύρωνα. Τηλ. 210 7660523.

**8. ΓΛΥΦΑΔΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-02-1999. **Περιοχή:** Γλυφάδας. **Διεύθυνση:** Λεωφ. Βουλιαγμένης 117. Τηλ. 210 9603432.

**9. ΕΙΔΥΛΛΙΑΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1857. **Περιοχές:** Βιλλίων, Πόρτο Γερμενού. **Διεύθυνση:** Σακελλαρίου 29, Βίλλια. Τηλ. 2263 0 23363.

**10. ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1863. **Περιοχές:** Ελευσίνας, Μάνδρας, Μαγούλας, Οινόης. **Διεύθυνση:** Άρη Βελουχιώτη και Ρήγα Φεραίου, Ελευσίνα. Τηλ. 210 5546170.

**11. ΖΩΓΡΑΦΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-05-1957. **Περιοχές:** Ζωγράφου. Από την 01-07-1993 υπήχθη και η περιοχή του Δήμου Καισαριανής (Φορμίωνος, τα μονά Ζωγράφου, τα ζυγά Αθήνα). **Διεύθυνση:** Αγίας Λαύρας 5-7 και Ισομάχου, Ζωγράφου. Τηλ. 210 7773791.

**12. ΗΛΙΟΥΠΟΛΕΩΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 22-04-1963. **Περιοχές:** Ηλιουπόλεως, Αργυρουπόλεως, Δάφνης, Αγίου Δημητρίου. **Διεύθυνση:** Κυδαθηναίων 5, Ηλιούπολη. Τηλ. 210 9919362.

**13. ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-05-1957. **Περιοχές:** Καλλιθέας, Ταύρου και μέχρι 01-02-1990 Νέας Σμύρνης). **Διεύθυνση:** Λυσικράτους 15, Καλλιθέα. Τηλ. 210 9428611.

**14. ΚΕΡΑΤΕΑΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Κερατέας, Καλυβίων, Αναβύσσου, Κουβαρά, Λαγονησίου, Σαρωνίδος, Αγίου Κωνσταντίνου. **Διεύθυνση:** Βασ. Σοφίας 2, Κερατέα. Τηλ. 2299 0 66266.

**15. ΚΗΦΙΣΙΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 23-04-1980. **Περιοχή:** Κηφισιά. **Διεύθυνση:** Ελαιών 34, Νέα Κηφισιά. Τηλ. 210 8077819.

**16. ΚΡΩΠΙΑΣ (ΚΟΡΩΠΙΟΥ):** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Κορωπίου, Παιανίας, Μαρκοπούλου, Γέρακα, Βάρκιζας. **Διεύθυνση:** Ηρακλέους 7, Κορωπί. Τηλ. 210 6626070.

**17. ΛΑΥΡΙΟΥ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Λαυρεωτικής, Σουνίου, Λεγρενών, Παλ. Φώκαιας. **Διεύθυνση:** Κ. Πλειώνη 16. Τηλ. 2292 0 24291.

**18. ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Αγίων Αποστόλων, Καπανδριτίου, Μαραθώνος, Αφιδνών, Καλάμου, Βαρνάβα, Γραμματικού, Σταμάτας, Ροδόπολης, Διονύσου, 'Ανοιξης, Αγίου Στεφάνου, Πολυδενδρίου. **Διεύθυνση:** Καπανδρίτι. Τηλ. 2295 0 53002.

**19. ΜΕΓΑΡΩΝ:** **Περιοχές:** Μεγάρων, Ν. Περάμου, Αλεποχωρίου, μέχρι και 60 χλμ. Κινέττας. **Διεύθυνση:** Πάροδος οδού Κολοκοτρώνη. Τηλ. 2296 0 29590.

**20. ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-02-1999. **Περιοχές:** Δροσιάς, Εκάλης, Νέας Ερυθραίας. **Διεύθυνση:** Πλαστήρα 13, (Στάση Δημαρχείου) Νέα Ερυθραία. Τηλ. 210 8071359.

**21. ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-05-1957, με τις **περιοχές** της Νέας Ιωνίας και Νέου Ηρακλείου. Από την 30-06-1993 υπήχθη και η περιοχή της Μεταμόρφωσης. **Διεύθυνση:** Αλ. Παναγούλη 50, Νέα Ιωνία. Τηλ. 210 2798259.

**22. ΝΕΩΝ ΛΙΟΣΙΩΝ (ΙΛΙΟΝ):** Ημερομηνία ιδρύσεως: 15-12-1965. **Περιοχές:** Αγίων Αναργύρων, Πετρούπολης, Λιοσίων (Ιλίου). **Διεύθυνση:** Φιλοκτήτου 84, 'Ιλιον. Τηλ. 210 2612095.

**23. ΝΕΑΣ ΣΜΥΡΝΗΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-02-1990. **Περιοχή:** Νέας Σμύρνης. **Διεύθυνση:** Ελ. Βενιζέλου 161, Νέα Σμύρνη. Τηλ. 210 9331638, 210 9331630.

**24. ΝΕΑΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 15-02-1962, με τις **περιοχές** της Νέας Φιλαδέλφειας και Χαλκηδόνος και από 01-07-1993 υπήχθη και η περιοχή Κουκουβάουνων. **Διεύθυνση:** Κοιμ. Θεοτόκου 32-34, Νέα Φιλαδέλφεια. Τηλ. 210 2526793.

**25. ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-01-1958. **Περιοχές:** Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού. **Διεύθυνση:** Λ. Αγίας Βαρβάρας 132, Παλαιό Φάληρο. Τηλ. 210 9818708.

**26. ΠΑΠΑΓΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 15-05-1984, με την **περιοχή** Παπάγου, από 01-07-1993 υπήχθη και η περιοχή του Νέου Ψυχικού και από 01-03-2004

ολόκληρη η περιοχή του Παλαιού Ψυχικού. **Διεύθυνση:** Αλεβιζάτου 99, Παπάγου. Τηλ. 210 6516226.

**27. ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-05-1957. **Περιοχή:** Περιστερίου. **Διεύθυνση:** Κωνσταντινουπόλεως 135, Περιστέρι. Τηλ. 210 5755954.

**28. ΣΠΑΤΩΝ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 15-12-1965. **Περιοχές:** Σπάτων, Νέας Μάκρης, Ραφήνας, Αρτέμιδος (Λούτσα), Παλλήνης (από 01-09-1993), Πικερμίου. **Διεύθυνση:** Θερμοπυλών 3, Σπάτα. Τηλ. 210 6632288, 210 6633712.

**29. ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-09-1993. **Περιοχές:** Χαϊδαρίου, Αγίας Βαρβάρας. **Διεύθυνση:** Σινασσού 8-10, Χαϊδάρι. Τηλ. 210 5321340.

**30. ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 01-03-1952. **Περιοχές:** Χαλανδρίου, Βριλησσιών, Παλαιάς και Νέας Πεντέλης, Παλαιού Ψυχικού, Φιλοθέης μέχρι 18-02-2004 μέρος του Δήμου Βριλησσιών. **Διεύθυνση:** Αγίας Παρασκευής 70, Χαλάνδρι. Τηλ. 210 6818534, 210 6825688.

**31. ΩΡΩΠΟΥ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 16-08-1966. **Περιοχές:** Ωρωπού, Μαλακάσας, Νέων Παλατιών, Σκάλας Ωρωπού, Μαρκοπούλου Ωρωπού, Αυλώνας, Σκαμινίων Ωρωπού, Χαλκουτσίου, Δηλεσίου. **Διεύθυνση:** Βορείου Ηπείρου και Βυζαντίου, Ωρωπός. Τηλ. 2295 0 32280.

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΩΝ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

**1. ΑΙΓΙΝΑΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1857. **Περιοχές:** Αίγινας, Αγκιστρίου. **Διεύθυνση:** Μητροπόλεως 19, Αίγινα. Τηλ. 2297 0 23806.

**2. ΚΕΑΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1836. **Περιοχή:** Κέας. **Διεύθυνση:** Κορησσίας 2, Κέα (Τζιά). Τηλ. 2288 0 21111.

**3. ΝΙΚΑΙΑΣ:** Ημερομηνία ιδρύσεως: 02-01-1958. **Περιοχές:** Νικαίας, Κορυθαλλού. **Διεύθυνση:** Π. Ράλλη 349, Νίκαια. Τηλ. 210 4913553, 210 4934460.

**4. ΠΕΙΡΑΙΩΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Πειραιώς, Κερατσινίου, Δραπετσώνας, Αγίου Ιωάννου Ρέντη, Περάματος, Νέου Φαλήρου. **Διεύθυνση:** Υψηλάντου 170, Πειραιάς. Τηλ. 210 4296119, 210 4296123.

**5. ΠΟΡΟΥ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχές:** Πόρου, Τροιζηνίας, Μεθάνων. **Διεύθυνση:** Πόρος Τροιζηνίας. Τηλ. 2298 0 25239.

**6. ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1840. **Περιοχή:** Σαλαμίνος. **Διεύθυνση:** Λ. Σαλαμίνος 26. Τηλ. 210 4676000.

**7. ΣΠΕΤΣΩΝ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1867. **Περιοχές:** Σπετσών και Σπετσοπούλας. **Διεύθυνση:** Σπέτσες. Τηλ. 2298 0 74709.

**8. ΥΔΡΑΣ:** Χρόνος ιδρύσεως: 1856. **Περιοχή:** Ύδρας. **Διεύθυνση:** Ύδρα. Τηλ. 2298 0 54086.

## **XV. ΟΔΗΓΟΣ ΓΙΑ ΕΛΕΓΧΟ ΤΙΤΛΩΝ ΣΕ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ**

### **1. ΠΩΣ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΤΑΙ Η ΕΡΕΥΝΑ ΣΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΤΗΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ**

#### **• Αναζήτηση στα Αλφαβητικά Ευρετήρια**

Η αναζήτηση στα Αλφαβητικά Ευρετήρια γίνεται με βάση το ονοματεπώνυμο ή την επωνυμία των δικαιούχων εγγραπτών δικαιωμάτων. Ο κάθε δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος έχει ξεχωριστή καταχώριση στο Ευρετήριο, στην οποία αποτυπώνονται, στη μεν περίπτωση φυσικών προσώπων, τα ληξιαρχικά τους στοιχεία, ενώ, στην περίπτωση νομικών προσώπων, η επωνυμία της εταιρείας καθώς και τα στοιχεία σύστασης αυτής. Στη συνέχεια της καταχώρισης αναφέρονται όλοι οι Κωδικοί Αριθμοί Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) των ακινήτων επί των οποίων ο ελεγχόμενος έχει (ή είχε στο παρελθόν) εμπράγματα δικαιώματα.

**Σημειώνεται ότι χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή κατά την έρευνα στα Αλφαβητικά Ευρετήρια δεδομένου ότι:**

- ✓ Στην περίπτωση νομικών προσώπων, αυτά πολλές φορές έχουν καταχωρισθεί μόνο με βάση το αρχικό γράμμα της επωνυμίας (π.χ. εταιρεία με την επωνυμία «Δ. ΞΕΝΑΚΗΣ & ΣΙΑ Ο.Ε» μπορεί να έχει καταχωρισθεί μόνο στο γράμμα Δ και όχι στο Ξ – η «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.» μπορεί να έχει καταχωρισθεί μόνο στο γράμμα Τ και όχι στο Π).
- ✓ Στην περίπτωση έγγαμων γυναικών, είναι πιθανό η καταχώριση να έχει γίνει τόσο με το πατρικό (γένος) όσο και με το συζυγικό τους επώνυμο.
- ✓ Στην περίπτωση επωνύμων στα οποία εμπεριέχονται διαλυτικά, είναι πιθανό η καταχώριση να έχει γίνει και χωρίς τη χρήση αυτών (π.χ. τόσο «ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ» όσο και «ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ»).
- ✓ Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι τα Αλφαβητικά Ευρετήρια στα Κτηματολογικά Γραφεία, σε αντίθεση με τα Υποθηκοφυλακεία, είναι ορθογραφημένα. Επίσης τα γυναικεία επώνυμα διατηρούν την κλίση τους (π.χ. «ΞΕΝΑΚΗ ANNA» αντί για «ΞΕΝΑΚΙΣ ANNA»).

**Αφού εντοπιστούν οι σχετικοί ΚΑΕΚ, ο δικηγόρος προχωρά στην έρευνα στα Κτηματολογικά Βιβλία.**

#### **• Έρευνα στα Κτηματολογικά Βιβλία**

Η έρευνα στα Κτηματολογικά Βιβλία γίνεται με βάση τον **ΚΑΕΚ** του ακινήτου, ο οποίος αναγράφεται στα Κτηματολογικά Φύλλα. Σημειώνεται ότι ο αριθμός αυτός, αν δεν είναι εκ των προτέρων γνωστός, μπορεί να εντοπιστεί με σχετική έρευνα στα Αλφαβητικά Ευρετήρια κατά τα ανωτέρω. **Ο ΚΑΕΚ του κάθε ακινήτου είναι μοναδικός και παραπέμπει μόνο στο συγκεκριμένο Κτηματολογικό Φύλλο.** Εκεί μπορεί να ελεγχθεί εάν υπάρχει κάποια παραπομπή σε άλλον ΚΑΕΚ (π.χ. σε περίπτωση γεωτεμαχίου επί του οποίου έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, το φύλλο του γεωτεμαχίου θα παραπέμπει στις συσταθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες).

**Ανάλογα με την κατάληξη του ΚΑΕΚ μπορεί να γίνει αντιληπτό το είδος του υπό έρευνα ακινήτου. Έτσι:**

- ✓ Κατάληξη σε **Ι0/0** παραπέμπει πάντοτε σε γεωτεμάχιο.
- ✓ Κατάληξη σε **Ι0/1, Ι0/2, Ι0/3** κ.ο.κ. παραπέμπει σε οριζόντια ιδιοκτησία επί του γεωτεμαχίου. Παραδείγματος χάριν, εάν επί ενός γεωτεμαχίου έχουν

συσταθεί τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες, στο Κτηματολογικό Βιβλίο θα εμφανίζονται πέντε Κτηματολογικά Φύλλα, ήτοι: /0/0 για το γεωτεμάχιο και /0/1, /0/2, /0/3 και /0/4 για τις τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες.

✓ Κατάληξη σε **/1/0, /2/0, /3/0** κ.ο.κ. παραπέμπει στα τμήματα γεωτεμαχίου (κάθετες ή άλλως οριζόντιες κατ' έκταση ιδιοκτησίες) επί του οποίου έχει προηγηθεί η σύσταση των εν λόγω καθέτων ιδιοκτησιών. Παραδείγματος χάριν, εάν επί ενός γεωτεμαχίου έχουν συσταθεί τρεις κάθετες ιδιοκτησίες, στο Κτηματολογικό Βιβλίο θα εμφανίζονται τέσσερα Κτηματολογικά Φύλλα, ήτοι: /0/0 για το όλο (ενιαίο) γεωτεμάχιο και /1/0, /2/0 και /3/0 για τα τρία τμήματα αυτού.

✓ Κατάληξη σε **/1/1, /1/2, /1/3** κ.ο.κ. παραπέμπει σε οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες έχουν συσταθεί επί τμήματος γεωτεμαχίου (κάθετη ιδιοκτησία). Παραδείγματος χάριν, εάν επί ενός τμήματος γεωτεμαχίου έχουν συσταθεί τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες, στο Κτηματολογικό Βιβλίο θα εμφανίζονται έξι Κτηματολογικά Φύλλα, ήτοι: /0/0 για το όλο γεωτεμάχιο, /1/0 για το τμήμα αυτού (κάθετη ιδιοκτησία) και /1/1, /1/2, /1/3 και /1/4 για τις τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Εξυπακούεται ότι για το έτερο ή έτερα τμήματα του γεωτεμαχίου και τις τυχόν συσταθείσες επ' αυτών οριζόντιες ιδιοκτησίες θα υφίστανται αντίστοιχα Κτηματολογικά Φύλλα.

Στο Κτηματολογικό Φύλλο του κάθε ακινήτου εμφανίζονται, εκτός από τον αντίστοιχο ΚΑΕΚ, όλα τα στοιχεία του υπό έρευνα ακινήτου. Έτσι:

✓ Σε περίπτωση γεωτεμαχίου, εμφανίζονται η έκτασή του, η διεύθυνση επί της οποίας βρίσκεται, ο Δήμος ή η Κοινότητα στην οποία ανήκει και τυχόν άλλα σχετικά στοιχεία (θέση, Τ.Κ. κλπ).

✓ Σε περίπτωση καθέτου ιδιοκτησίας εμφανίζεται, επιπλέον των ανωτέρω, το ποσοστό της καθέτου επί του όλου γεωτεμαχίου.

✓ Σε περίπτωση οριζοντίου ιδιοκτησίας εμφανίζονται, επιπλέον των ανωτέρω, το εμβαδόν της οριζοντίου, ο όροφος στον οποίο αυτή βρίσκεται, ο αριθμός της στον τίτλο κτήσεως καθώς και το ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου.

✓ Τέλος, σε περίπτωση οριζοντίου ιδιοκτησίας επί καθέτου, εμφανίζεται, επιπλέον των ανωτέρω, ο αριθμός του κτιρίου καθώς και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου επί του τμήματος του γεωτεμαχίου. Είναι πιθανό να εμφανίζεται και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου επί του όλου ενιαίου οικοπέδου, εφόσον αυτό προκύπτει από τον τίτλο κτήσεως.

Επιπλέον, στο Κτηματολογικό Φύλλο εμφανίζονται όλες οι Κτηματολογικές Εγγραφές αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο, οι οποίες χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: **Αρχικές Εγγραφές** και **Μεταγενέστερες Εγγραφές**.

### **Αρχικές Εγγραφές**

Ως τέτοιες νοούνται οι εγγραφές οι οποίες προέκυψαν κατά την ολοκλήρωση του σταδίου της κτηματογράφησης. Αυτές έχουν καταχωρισθεί στα Κτηματολογικά Φύλλα κατά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και τυγχάνουν επεξεργασίας και μεταβάλλονται δυνάμει των καθημερινά κατατιθέμενων πράξεων προς καταχώριση. Σημειώνεται πως οι αρχικές εγγραφές **των οποίων δεν αμφισβητείται η ακρίβεια** εντός αποκλειστικής προθεσμίας οκτώ ετών από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, εκτός εάν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό, για τους οποίους η προθεσμία αμφισβήτησης από όποιον έχει έννομο συμφέρον είναι δέκα έτη, καθίστανται οριστικές και παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερομένων ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 Α.Κ. εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανωτέρω προθεσμία (βλ. άρθρο 6 Ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 Ν. 3559/2007, καθώς επίσης και άρθρο 7 Ν. 2664/1998).

### Μεταγενέστερες Εγγραφές

Ως τέτοιες νοούνται οι εγγραφές που προκύπτουν μετά την καταχώριση των καθημερινά κατατιθέμενων προς εγγραφή πράξεων στο Κτηματολογικό Γραφείο, δυνάμει των οποίων μεταβάλλονται ή αλλοιώνονται οποιαδήποτε εμπράγματα δικαιώματα επί του επηρεαζόμενου ακινήτου. Είναι προφανές πως οποιαδήποτε μεταβολή των αρχικών εγγραφών μπορεί να γίνει μόνο δυνάμει μιας μεταγενέστερα καταχωρισθείσας εγγραφτέας πράξης.

Τόσο οι Αρχικές, όσο και οι Μεταγενέστερες Εγγραφές, απεικονίζουν όλα τα εμπράγματα δικαιώματα επί του ακινήτου. Κατά συνέπεια, χωρίζονται στις κατωτέρω κατηγορίες:

- α) **Κυριότητα**, (Πλήρης ή Ψιλή),
- β) **Δουλείες** (Προσωπικές [Επικαρπία, Οίκηση κλπ.] ή Πραγματικές [Δουλεία Διόδου, Ύδρευσης κλπ.]),
- γ) **Εμπράγματα Ασφάλειες** (Προσημειώσεις Υποθηκών, Υποθήκες κλπ.),
- δ) **Μεταλλειοκτησία**,
- ε) **Νομή από Αναδασμό**,
- στ) **Μισθώσεις** (Εγγραφτέα Μισθωτήρια Συμβόλαια διάρκειας της μισθώσεως άνω των εννέα ετών, Χρηματοδοτικές Μισθώσεις κλπ.),
- ζ) **Κατασχέσεις** (Αναγκαστικές / Συντηρητικές Κατασχέσεις, Αναγγελίες, Δηλώσεις Συνεχίσεως Πλειστηριασμών, Επιταγές κλπ.),
- η) **Εγγραφτέες Διαδικαστικές Πράξεις** (Αγωγές στην Τακτική Διαδικασία, Αιτήσεις στην Εκούσια Δικαιοδοσία, Αιτήσεις / Αποφάσεις Διόρθωσης Προδήλων Σφαλμάτων, Αιτήσεις / Αποφάσεις Διόρθωσης Γεωμετρικών Στοιχείων κλπ.),
- θ) **Λοιπά Εγγραφτέα Δικαιώματα / Πράξεις** (Πράξεις Εφαρμογής, Πράξεις Αναλογισμού Αποζημιώσεως λόγω Ρυμοτομίας κλπ.)

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται στο γεγονός ότι οι Αρχικές Εγγραφές, παρά τις προς τούτο προσπάθειες, **δεν περιλαμβάνουν απαραίτητα όλα τα βάρη ή τις διεκδικήσεις που υφίστανται επί του ελεγχόμενου ακινήτου για την περίοδο πριν από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου**. Κατά συνέπεια, είναι **πάντοτε απαραίτητος** ο νομικός έλεγχος **και** στο Αρχείο του Κτηματολογικού Γραφείου (ήτοι στα Βιβλία του αντίστοιχου Υποθηκοφυλακείου).

### • Έρευνα / Αναζήτηση στα Κτηματολογικά Διαγράμματα

Η έρευνα στα Κτηματολογικά Διαγράμματα γίνεται είτε με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, είτε, σε περίπτωση που ο αριθμός αυτός δεν είναι γνωστός, με βάση ενημερωμένο τοπογραφικό διάγραμμα ώστε να εντοπιστεί το ελεγχόμενο ακίνητο στην ευρύτερη περιοχή.

α) Σε περίπτωση που ο ΚΑΕΚ του ακινήτου είναι γνωστός, η έρευνα μπορεί να γίνει για να εξακριβωθεί το κατά πόσο το ελεγχόμενο ακίνητο απεικονίζεται ορθά στα οικεία Κτηματολογικά Διαγράμματα ως προς τα γεωμετρικά όρια του γεωτεμαχίου, τα όρια των όμορων οικοπέδων και τις συνορεύουσες οδούς.

Σημειώνεται ότι, όσον αφορά την έκταση ενός γεωτεμαχίου όπως αυτή απεικονίζεται στα Κτηματολογικά Φύλλα, είναι πολλές οι περιπτώσεις κατά τις οποίες η απεικόνιση δεν είναι ακριβής. Στις περιπτώσεις αυτές, ορίζεται από τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.) ο τρόπος υπολογισμού, επί το μείζον ή έλασσον, της αποδεκτής αποκλίσεως (όριο ανοχής) της τιμής του καταχωρισθέντος στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου

εμβαδού, σε σχέση προς την τιμή που προκύπτει από την εμβαδομέτρηση με μέθοδο ακριβέστερη από την προβλεπόμενη στις τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου (βλ. άρθρο 13α Ν. 2664/1998). Ο ενδιαφερόμενος μπορεί να πληροφορηθεί για την τιμή της αποδεκτής αποκλίσεως σε ένα συγκεκριμένο ακίνητο απευθυνόμενος στο προσωπικό του αντίστοιχου Κτηματολογικού Γραφείου.

Εντός του ως άνω πλαισίου της αποδεκτής αποκλίσεως, η καταχωρισθείσα στο Κτηματολογικό Φύλλο τιμή του εμβαδού και η προκύπτουσα από ακριβέστερη εμβαδομέτρηση τιμή αυτού θεωρούνται συμβατές. Εφ' όσον η απόκλιση δεν βρίσκεται μέσα στα όρια ανοχής που ορίζει ο Ο.Κ.Χ.Ε. (διαφορετικά ανά περίπτωση, δεδομένου ότι υπολογίζονται με βάση τα όμορα γεωτεμάχια και το κατά πόσο αυτά επηρεάζονται), μπορεί να γίνει Αίτηση για Διόρθωση Γεωμετρικών Στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον (βλ. άρθρο 19 § 2 Ν. 2664/1998). Η αίτηση αυτή είναι απαραίτητο να έχει προηγηθεί προκειμένου να καταχωρισθεί στο Κτηματολογικό Φύλλο οποιαδήποτε πράξη στην οποία το αναφερόμενο εμβαδόν του γεωτεμαχίου βρίσκεται εκτός των ορίων ανοχής που ορίζει ο Ο.Κ.Χ.Ε. (βλ. άρθρο 13α Ν. 2664/1998).

**β)** Σε περίπτωση που ο ΚΑΕΚ του ακινήτου δεν είναι γνωστός, η αναζήτηση συνήθως γίνεται ώστε να εντοπιστεί ακίνητο το οποίο εμφανίζεται ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη», μια και στην περίπτωση αυτή ο ΚΑΕΚ του ακινήτου δε θα εμφανίζεται στα Αλφαβητικά Ευρετήρια. Σε αντίθετη περίπτωση (δηλ. ακίνητο «γνωστού» ιδιοκτήτη) είναι πρακτικότερο να βρεθεί ο ΚΑΕΚ του ακινήτου από τα Αλφαβητικά Ευρετήρια και εν συνεχεία να αναζητηθεί το ακίνητο στα Κτηματολογικά Διαγράμματα με βάση τον ΚΑΕΚ του.

#### • Έρευνα στο τρέχον αρχείο του Κτηματολογικού Γραφείου

Η έρευνα γίνεται ανάλογα με τον τρόπο που τηρείται το αρχείο στο Κτηματολογικό Γραφείο, είτε με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, είτε, συννηθέστερα, με βάση τον αριθμό πρωτοκόλλου και την ημερομηνία κατάθεσης των αιτήσεων προς καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων. Έτσι εντοπίζεται η συγκεκριμένη πράξη που έχει καταχωρισθεί στα Κτηματολογικά Φύλλα και μπορεί να γίνει αναλυτικότερος έλεγχος αυτής.

#### • Έρευνα στο αρχείο κτηματογράφησης

Η έρευνα γίνεται σύμφωνα με τον τρόπο αρχειοθέτησης που ακολουθήθηκε κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, είτε με βάση τον ΚΑΕΚ του ακινήτου, είτε με βάση τον αριθμό πρωτοκόλλου των δηλώσεων, είτε με βάση το όνομα των δηλούντων. Η έρευνα αυτή γίνεται σε περίπτωση που χρειάζεται να ανατρέξει κάποιος στο ιστορικό δηλώσεων του ακινήτου, είτε για να εντοπίσει τυχόν ενστάσεις και τα αποτελέσματα αυτών, είτε για να εντοπίσει τυχόν διαφορές μεταξύ των δηλώσεων των ενδιαφερομένων και των Αρχικών Εγγραφών, σε περίπτωση που υπάρχει ένδειξη για ανακρίβεια των τελευταίων.

## 2. ΠΟΙΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΜΙΑΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑΣ ΠΡΑΞΗΣ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ

Συμπληρώνεται και υποβάλλεται το ειδικό έντυπο «Αίτηση για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης». Το εν λόγω έντυπο χορηγείται στα κατά τόπους Κτηματολογικά Γραφεία, ενώ είναι διαθέσιμο και στην ιστοσελίδα της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr). Στο εν λόγω έντυπο συμπεριλαμβάνεται, εφ' όσον συμπληρωθεί το αντίστοιχο πεδίο από τον αιτούντα, αίτημα για έκδοση «Πιστοποιητικού Καταχώρισης Εγγραπτέας



Πράξης» καθώς και αίτημα για έκδοση «Πιστοποιητικού Κτηματολογικών Εγγραφών Αντικειμένου Εγγραπτέων Δικαιωμάτων» (ήτοι Κυριότητα, Δουλείες, Εμπράγματα Ασφάλειες, Μεταλλειοκτησία, Νομή από Αναδασμό, Μισθώσεις, Κατασχέσεις, Εγγραπτές Διαδικαστικές Πράξεις, Λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα / Πράξεις).

#### **Ποιος μπορεί να υποβάλλει την «Αίτηση για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης»**

- ✓ Κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που έχει έννομο συμφέρον.
- ✓ Ο πληρεξούσιος Δικηγόρος του αιτούντος.
- ✓ Πληρεξούσιος, δυνάμει πληρεξουσιότητας που του έχει παρασχεθεί συμβολαιογραφικά.
- ✓ Ο Συμβολαιογράφος που συνέταξε την εγγραπτά πράξη ή ο νόμιμος αναπληρωτής του ή ο αρχειοφύλακας αυτού ή, τέλος, εξουσιοδοτημένος συνεργάτης του με γραπτή εξουσιοδότηση.
- ✓ Όταν πρόκειται για το Δημόσιο ή για νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Υπηρεσίας ή εξουσιοδοτημένος από αυτόν υπάλληλος (βλ. άρθρο 14 § 2 Ν. 2664/1998).

#### **Τι απαιτείται για την καταχώριση**

**α)** Προσκόμιση των εγγράφων στα οποία περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη, δικαστική απόφαση, δικόγραφο αγωγής, κατασχετήρια έκθεση κλπ.).

**β)** Προσκόμιση του συμπληρωμένου ειδικού εντύπου «Περίληψη Καταχώρισης Εγγραπτέας Πράξης Άρθρου 14 § 4 Ν. 2664/1998». Σε περίπτωση Συμβολαιογραφικών πράξεων το έντυπο αυτό συμπληρώνεται και υπογράφεται από τον Συμβολαιογράφο, ενώ σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις συμπληρώνεται και υπογράφεται από το πρόσωπο που επιμελήθηκε την προς καταχώριση πράξη (ήτοι Δικηγόρο, Δικαστικό Επιμελητή, Προϊστάμενο Δημόσιας Υπηρεσίας κλπ.). Τονίζεται ότι πλέον **όλες οι εγγραπτές πράξεις πρέπει να συνοδεύονται από συμπληρωμένη περίληψη**, ακόμα και αν αυτό δεν ήταν απαραίτητο για την εγγραφή της αντίστοιχης πράξης στο Υποθηκοφυλακείο (π.χ. εξαλείψεις προσημειώσεων και υποθηκών, άρσεις κατασχέσεων κλπ.). Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην υπ' αριθμό 411/02/03.04.2007 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία καθορίστηκε το περιεχόμενο της «Περίληψης Καταχώρισης Εγγραπτέας Πράξης» του άρθρου 14 § 4 Ν. 2664/1998 και η μορφή του εντύπου αυτής, που θα υποβάλλεται στα Κτηματολογικά Γραφεία κατά τις σχετικές συναλλαγές με αυτά (βλ. ΦΕΚ 1077Β / 02.07.2007). Το έντυπο της περίληψης είναι διαθέσιμο και σε ηλεκτρονική (επεξεργάσιμη) μορφή στην ιστοσελίδα της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr).

**γ)** Προσκόμιση Αποσπάσματος Κτηματολογικού Διαγράμματος για **όλα** τα ακίνητα στα οποία αφορά η εγγραπτά πράξη, το οποίο απεικονίζει τα εν λόγω ακίνητα στον Κτηματολογικό Χάρτη.

#### **Σημειώνεται ότι:**

- ✓ Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο Κτηματολογικό Φύλλο **είναι εμπράγματη δικαιοπραξία**, επισυνάπτεται **σε αυτήν**, υποχρεωτικώς και επί ποινή ακυρότητάς της, το νόμιμα υπογεγραμμένο από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Αποσπάσμα Κτηματολογικού Διαγράμματος (βλ. άρθρο 14 § 5 Ν. 2664/1998).

- ✓ Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο Κτηματολογικό Φύλλο **δεν είναι εμπράγματη δικαιοπραξία**, επισυνάπτεται **στην αίτηση που κατατίθεται στο Κτηματολογικό Γραφείο**, υποχρεωτικώς και επί ποινή απαραδέκτου της αίτησης, το νόμιμα υπογεγραμμένο από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος.

Δηλαδή, οι εμπράγματες δικαιοπραξίες θα πρέπει να συνοδεύονται από Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος το οποίο θα έχει **ημερομηνία προγενέστερη ή ίδια της πράξης**. Απλό αντίγραφο του Αποσπάσματος αυτού συνυποβάλλεται με την κατάθεση της σχετικής «Αίτησης για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης».

Αντίθετα, οι πράξεις που δεν συνιστούν εμπράγματη δικαιοπραξία συνοδεύονται από Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος το οποίο μπορεί να εκδοθεί και κατά το χρόνο υποβολής της «Αίτησης για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης» στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

**δ)** Στην περίπτωση κατά την οποία η προς καταχώριση πράξη επιφέρει γεωμετρική μεταβολή του γεωτεμαχίου, όπως αυτό έχει αποτυπωθεί στα Κτηματολογικά Διαγράμματα, προσκομίζεται ενημερωμένο Κτηματογραφικό Διάγραμμα με τον πίνακα συντεταγμένων των κορυφών που αποδίδουν τη γεωμετρική μεταβολή, καθώς και τοπογραφικό διάγραμμα του υπεύθυνου Μηχανικού, στο οποίο αποτυπώνεται η γεωμετρική μεταβολή (π.χ. συνένωση όμορων γεωτεμαχίων, κατάτμηση, σύσταση δουλείας διόδου, σύσταση ή κατάργηση καθέτων ιδιοκτησιών κλπ.). Επισημαίνεται ότι στα σχετικά έγγραφα πρέπει υποχρεωτικά να μνημονεύεται ο ΚΑΕΚ (ή οι ΚΑΕΚ) που αφορά η πράξη. Τα έγγραφα αποστέλλονται από το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο στο Τμήμα Χωρικών Μεταβολών της «Κτηματολόγιο Α.Ε.», το οποίο προβαίνει στην απαραίτητη μεταβολή στους Κτηματολογικούς Χάρτες και ενημερώνει το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ώστε να γίνει η οριστική καταχώριση της πράξης.

**ε)** Καταβολή των προβλεπόμενων πάγιων ή αναλογικών τελών και δικαιωμάτων για την εγγραφή της πράξης. Σημειώνεται ότι στις περιοχές όπου λειτουργούν Κτηματολογικά Γραφεία και στις πράξεις για τις οποίες εισπράττονται αναλογικά δικαιώματα καταβάλλεται πρόσθετο τέλος σε ποσοστό 1% επί του ποσού της εγγραπτέας πράξης, το οποίο και αποδίδεται στον Ο.Κ.Χ.Ε.

### **3. ΠΟΙΑ Η ΔΙΑΦΟΡΑ ΜΕΤΑΞΥ «ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ» ΚΑΙ «ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ»**

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, Αποσπάσματα Κτηματολογικών Διαγραμμάτων για όλα τα ακίνητα που αφορά η εγγραπτέα πράξη επισυνάπτονται υποχρεωτικά είτε στην ίδια την πράξη (εμπράγματες δικαιοπραξίες), είτε στην «Αίτηση για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης» η οποία υποβάλλεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο (λοιπές πράξεις). Το Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος εμφανίζει την αποτύπωση του οικείου γεωτεμαχίου στον Κτηματολογικό Χάρτη και, μεταξύ άλλων, αναφέρει το εμβαδόν του και τον ΚΑΕΚ που του αντιστοιχεί. Σε περίπτωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας αναφέρεται ο αντίστοιχος ΚΑΕΚ, αποτυπώνεται όμως το γεωτεμάχιο επί του οποίου έχει συσταθεί η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και αναφέρεται το εμβαδόν αυτού (και όχι της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας). Για την έκδοση και χορήγηση του υποβάλλεται αίτηση στο Κτηματολογικό Γραφείο και

καταβάλλονται τα σχετικά τέλη υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε., τα οποία **σήμερα** ανέρχονται στο ποσό των 15 Ευρώ ανά Απόσπασμα.

Σε περιπτώσεις διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών (άρθρο 19 § 2 Ν. 2664/1998) καθώς και σε περιπτώσεις καταχώρισης πράξεων οι οποίες επιφέρουν γεωμετρική μεταβολή των ορίων του γεωτεμαχίου, ο ενδιαφερόμενος πρέπει, πριν από την σύνταξη της σχετικής αίτησης ή συμβολαιογραφικής πράξης, να έχει προμηθευτεί Κτηματογραφικό Διάγραμμα για τα ακίνητα που αφορά η πράξη, προκειμένου ο Μηχανικός του να προβεί στη σχετική αποτύπωση. Το Κτηματογραφικό Διάγραμμα εμφανίζει, μεταξύ άλλων στοιχείων, την αποτύπωση του οικείου γεωτεμαχίου στον Κτηματολογικό Χάρτη, τις κορυφές του με την αντίστοιχη αρίθμηση, καθώς επίσης και πίνακα συντεταγμένων των κορυφών αυτών, ώστε ο αρμόδιος Μηχανικός να αποτυπώσει τη γεωμετρική μεταβολή στο τοπογραφικό του διάγραμμα με τέτοιο τρόπο που να είναι δυνατή η ενημέρωση του Κτηματολογικού Χάρτη από το Τμήμα Χωρικών Μεταβολών της «Κτηματολόγιο Α.Ε.». Για την έκδοση και χορήγησή του Κτηματολογικού Διαγράμματος υποβάλλεται αίτηση στο Κτηματολογικό Γραφείο και καταβάλλονται τα σχετικά τέλη υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε., τα οποία **σήμερα** ανέρχονται στο ποσό των 33 Ευρώ ανά Διάγραμμα. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση συνένωσης γεωτεμαχίων, εκδίδεται **ένα** Κτηματογραφικό Διάγραμμα για όλα τα ακίνητα (ΚΑΕΚ) που αφορά η διαδικασία συνένωσης.

#### **4. ΠΟΙΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΚΟΛΟΥΘΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΒΙΒΛΙΑ**

Οι «Αιτήσεις για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης» καθώς και τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα (βλ. σημείο 2 ανωτέρω) ελέγχονται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου. **Ο έλεγχος αυτός είναι έλεγχος νομιμότητας.** Κατόπιν γίνεται η καταχώριση των σχετικών πράξεων στα Κτηματολογικά Φύλλα.

Η αποδοχή ή η απόρριψη της αίτησης γίνεται αμελλητί και πάντως όχι σε χρόνο μεγαλύτερο των πέντε εργασίμων ημερών από την ημέρα της υποβολής της. Σε κάθε περίπτωση, χρόνος καταχώρισης στα Κτηματολογικά Φύλλα θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της Αίτησης για την καταχώριση. Εάν ο Προϊστάμενος διαπιστώσει τυπική έλλειψη κάποιου δικαιολογητικού που μπορεί να συμπληρωθεί ή να διορθωθεί, τάσσει εύλογη προθεσμία, όχι μεγαλύτερη των πέντε εργασίμων ημερών, ώστε να προσκομίσει ο αιτών τα ελλείποντα στοιχεία. Στην περίπτωση αυτή, η καταχώριση στα Κτηματολογικά Φύλλα είναι προσωρινή. Τονίζεται πως, όσο εκκρεμεί η προσωρινή καταχώριση, ο Προϊστάμενος δεν επιτρέπεται να προβεί σε καταχώριση άλλης, μεταγενέστερης, εγγραφής στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου, έως ότου οριστικοποιηθεί ή εξαλειφθεί η προσωρινή καταχώριση. Αν η έλλειψη συμπληρωθεί εμπρόθεσμα, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του Κτηματολογικού Φύλλου. Αν η ορισθείσα προθεσμία παρέλθει χωρίς να προσκομισθούν τα ελλείποντα στοιχεία, θεωρείται ότι δεν έγινε η καταχώριση και εξαλείφεται αυτεπαγγέλτως η προσωρινή καταχώριση.

Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αρνηθεί την αιτούμενη καταχώριση για οποιονδήποτε λόγο, σημειώνει την άρνησή του και τους σχετικούς λόγους επί της αιτήσεως ή σε πρόσθετο φύλλο και τη γνωστοποιεί άμεσα στον αιτούντα. Κατά της αρνητικής απόφασης του Προϊσταμένου, καθώς και της εξαλείψης καταχώρισης, ο αιτών δικαιούται να προβάλλει αντιρρήσεις.

Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου, θετικής ή αρνητικής, μπορεί να προβάλλει αντιρρήσεις και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον. Οι αντιρρήσεις υποβάλλονται με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της περιφέρειας του ακινήτου και εγγράφονται στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου, επί ποινή απαραδέκτου της αιτήσεως.

## **5. ΜΕ ΠΟΙΟΝ ΤΡΟΠΟ ΔΙΟΡΘΩΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΑΡΧΙΚΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ, ΟΤΑΝ ΑΥΤΕΣ ΕΙΝΑΙ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ**

### **• Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος (Άρθρο 18 Ν. 2664/1998)**

Ως πρόδηλο σφάλμα, κατά την έννοια του άρθρου 18 Ν. 2664/1998, νοείται οποιοδήποτε σφάλμα στην καταχώριση στοιχείων στο Κτηματολογικό Φύλλο που προκύπτει **κατά τρόπο αναμφισβήτητο** από δημόσια έγγραφα ή από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα.

«...Ενδεικτικά, πρόδηλο είναι το σφάλμα, όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής: **αα)** προκύπτει από δημόσιο έγγραφο, που καταχωρίσθηκε 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, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου. Στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη "αγνώστου 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, **ββ)** προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της ανάρτησης, που προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του Ν. 2308/1995 ή του τελικού αναμορφωμένου πίνακα της κτηματογράφησης, από τα οποία αποκλίνει άνευ νόμιμου λόγου, **γγ)** προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης, που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση με απόφαση επιτροπής ενστάσεων, που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, **δδ)** αφορά στην ολική ή μερική έλλειψη ή στην ανακρίβεια στοιχείων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, η οποία μπορεί να θεραπευθεί με αναδρομή στην πράξη σύστασης, στον κανονισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στα συνοδευτικά αυτών ή επ' αυτών ερειδόμενα δημόσια έγγραφα, που συνυποβάλλονται με την αίτηση. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις μπορεί, μέσω της διορθώσεως, να δημιουργηθεί και να συμπληρωθεί με τα στοιχεία του δικαιούχου, κτηματολογικό φύλλο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ήδη υλοποιηθείσας ή μέλλουσας, η οποία δεν εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο...» (Άρθρο 18 § 1 Ν. 2664/1998 και ΜΠΒολ 182/2008, ΝΟΜΟΣ).

### **Τέτοια σφάλματα είναι:**

- ✓ Λανθασμένη αναγραφή στοιχείων του δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος (ληξιαρχικά στοιχεία).
- ✓ Λανθασμένη αναγραφή του δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος, μόνο όμως στην περίπτωση που η Κτηματολογική Εγγραφή επικαλείται τον ορθό τίτλο κτήσεως του ακινήτου (π.χ. εμφάνιση ψιλού κυρίου ως επικαρπωτή και

αντίστροφα, εμφάνιση ως δικαιούχου ιδιοκτησιακού δικαιώματος προσώπου που ενεργούσε στη συμβολαιογραφική πράξη ως πληρεξούσιος του πραγματικού δικαιούχου κλπ.)

- ✓ Λανθασμένη αναγραφή στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. είδος κυριότητας ή δουλείας, ποσοστό συγκυριότητας, είδος εμπράγματης ασφάλειας, ποσό αυτής, στοιχεία υπέρ των και καθ' των η ασφάλεια κλπ.).
- ✓ Λανθασμένη αναγραφή στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του καταχωρισθέντος δικαιώματος [π.χ. **i)** αριθμός, ημερομηνία ή στοιχεία συντάξαντος τη συμβολαιογραφική πράξη, **ii)** τόμος, αριθμός και ημερομηνία μεταγραφής, **iii)** τόμος, φύλλο, αύξων αριθμός και ημερομηνία εγγραφής εμπράγματης ασφάλειας, **iv)** τόμος, αριθμός και ημερομηνία εγγραφής κατάσχεσης κλπ].
- ✓ Λανθασμένη αναγραφή στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο [π.χ. **i)** στοιχεία οριζοντίου ιδιοκτησίας όπως εμβαδόν, ποσοστό συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο, όροφος, αριθμός στον τίτλο κλπ., **ii)** διεύθυνση του ακινήτου κλπ.].
- ✓ Ολική ή μερική έλλειψη οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, η οποία μπορεί να θεραπευθεί με αναδρομή στην Πράξη Σύστασης και στα συνοδευτικά αυτής δημόσια έγγραφα. Υπό αυτές τις προϋποθέσεις δύναται, μέσω της διορθώσεως, να δημιουργηθεί και να συμπληρωθεί με τα στοιχεία του δικαιούχου Κτηματολογικό Φύλλο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ήδη υλοποιηθείσας ή μέλλουσας, η οποία δεν εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο.

Τονίζεται ότι, εφ' όσον το πρόδηλο σφάλμα των Αρχικών Εγγραφών αφορά σε γεωμετρικά στοιχεία του γεωτεμαχίου (ήτοι εμβαδόν, όρια, κορυφές), **δεν** υποβάλλεται «Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος» αλλά «Αίτηση Διόρθωσης Γεωμετρικών Στοιχείων» με τη διαδικασία του άρθρου 19 § 2 Ν. 2664/1998 (βλ. κατωτέρω).

Η «Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος» απευθύνεται στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου και υποβάλλεται από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Την Αίτηση θα πρέπει να συνοδεύει απαραίτητως επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου από το οποίο προκύπτει ότι η συντελεσθείσα καταχώριση είναι εσφαλμένη.

Σε περίπτωση που από την αιτούμενη διόρθωση θίγεται ιδιοκτησιακό δικαίωμα τρίτου, εμφανιζόμενου (προφανώς εσφαλμένα) στο Κτηματολογικό Φύλλο ως δικαιούχου, θα πρέπει υποχρεωτικά, επί ποινή απορρίψεως της Αίτησης, ο θιγόμενος να συνυπογράψει την Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος, η συναίνεση δε αυτή θα πρέπει να μην υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου (Άρθρο 18 § 1 περίπτωση β' υποπερίπτωση αα' Ν. 2664/1998 και ΜΠΒολ 182/2008, ΝΟΜΟΣ).

#### • **Αίτηση Διόρθωσης Γεωμετρικών Στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών (Άρθρο 19 § 2 Ν. 2664/1998)**

Αίτηση Διόρθωσης Γεωμετρικών Στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών υποβάλλεται στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου από όποιον έχει έννομο συμφέρον και αφορά στη διόρθωση είτε μιας εσφαλμένης Κτηματολογικής Εγγραφής ως προς το εμβαδόν ενός γεωτεμαχίου, είτε των ορίων ενός γεωτεμαχίου όπως αυτά αποτυπώνονται στον Κτηματολογικό Χάρτη. Στην Αίτηση περιγράφεται το σφάλμα των Κτηματολογικών Εγγραφών και η αιτούμενη διορθωτική ενέργεια. «...Η αίτηση αυτή καταχωρίζεται, με ποινή απαραδέκτου, στα κτηματολογικά φύλλα στη θέση που καταχωρίζεται και η κατά

την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή...» (Άρθρο 19 § 2 Ν. 2664/1998 και ΜΠΠειρ 2127/2008, ΠειρΝομ 4/2009, σελ. 38).

Ο αιτών πρέπει να έχει προμηθευτεί πριν από την κατάθεση της Αίτησης ένα ή περισσότερα Κτηματογραφικά Διαγράμματα για το ή τα ακίνητα που αφορά η Αίτηση, προκειμένου ο Μηχανικός του να προβεί στη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος με συντεταγμένες Κτηματολογίου (ΕΓΣΑ 87).

Κατά την κατάθεσή της, η Αίτηση συνοδεύεται από:

α) τοπογραφικό διάγραμμα Μηχανικού στο οποίο αποτυπώνεται η τωρινή απεικόνιση του γεωτεμαχίου στον Κτηματολογικό Χάρτη καθώς και η αιτούμενη διόρθωση των ορίων του,

β) επικυρωμένους τίτλους κτήσεως του ακινήτου, από τους οποίους θα πρέπει να στοιχειοθετείται η αιτούμενη διόρθωση και

γ) το οικείο Κτηματογραφικό Διάγραμμα.

Σημειώνεται, ότι ο αιτών πρέπει να έχει υπογράψει και επί του τοπογραφικού διαγράμματος, δηλώνοντας έτσι ότι συμφωνεί με τα στοιχεία που απεικονίζονται σε αυτό.

Εάν η αποδοχή της Αίτησης μπορεί να επηρεάσει δικαιώματα όμορων δικαιούχων, κοινοποιείται, επί ποινή απαραδέκτου, σε αυτούς, εκτός εάν οι τελευταίοι συγκατατίθενται εγγράφως, είτε συνυποβάλλοντας την Αίτηση, είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον Συμβολαιογράφου, είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής τους. Η κοινοποίηση γίνεται με επιμέλεια του αιτούντος μετά την αρχική επεξεργασία της Αίτησης από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και το Τμήμα Χωρικών Μεταβολών της «Κτηματολόγιο Α.Ε.». Σε περίπτωση κοινοποίησης, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ορίζει εύλογη προθεσμία μέσα στην οποία οι όμοροι δικαιούχοι έχουν δικαίωμα να υποβάλλουν εγγράφως τις τυχόν αντιρρήσεις τους.

Η απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου κοινοποιείται στους όμορους δικαιούχους, οι οποίοι σε περίπτωση που θίγονται από αυτήν δικαιούνται να προσφύγουν στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε ημερών από την προς αυτούς κοινοποίηση. Στον Κτηματολογικό Δικαστή μπορεί να προσφύγει εντός της ίδιας προθεσμίας και ο αιτών, σε περίπτωση που η απόφαση του Προϊσταμένου είναι βλαπτική προς αυτόν, καθώς και σε περίπτωση που έχει παρέλθει διάστημα δύο μηνών από την κατάθεση της Αίτησης ή τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τυχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των όμορων δικαιούχων, χωρίς να έχει αποφανθεί επί της Αιτήσεως ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου. Η προθεσμία προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή είναι στην περίπτωση αυτή δεκαπέντε (15) ημερών από τη λήξη του ανωτέρω διμήνου. Η προσφυγή στον Κτηματολογικό Δικαστή αναστέλλει τη διόρθωση των Κτηματολογικών Εγγραφών έως την έκδοση οριστικής απόφασης από αυτόν. Η προθεσμία και η άσκηση ένδικων μέσων κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16 του Ν. 2664/1998 (ΜΠΘεσ 762/2006 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 1414, ΜΠΠειρ 2127/2008 ΠειρΝομ 4/2009, σελ. 38).

- **Αγωγή Διόρθωσης Ανακριβούς Πρώτης Εγγραφής (Άρθρο 6 § 2 Ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 Ν. 3559/2007)**

Πρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως Αρχικές Εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες.

Σε περίπτωση ανακριβούς Αρχικής Εγγραφής, κυρίως ως προς το δικαιούχο του εγγραφτέου δικαιώματος και χωρίς να επικαλούνται οι κτηματολογικές εγγραφές τον τίτλο κτήσεως του ορθού δικαιούχου (καθ' όσον σε τέτοια περίπτωση η ανακρίβεια μπορεί να διορθωθεί με Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος κατ' άρθρο 18 Ν. 2664/1998), μπορεί να ζητηθεί με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της Αρχικής Εγγραφής.

Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε προθεσμία οκτώ ετών από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου της περιοχής του ακινήτου, εκτός αν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της οκταετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι δεκαετής.

Η εν λόγω αγωγή απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η Αρχική Εγγραφή ή κατά των καθολικών και τυχόν ειδικών του διαδόχων και κοινοποιείται, επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως, στον Προϊστάμενο του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου. Επί των αγωγών που ασκούνται ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου τηρείται από αυτό η διαδικασία του άρθρου 270 ΚΠολΔ.

«...Κατά το άρθρο 24 του Ν. 2732/1999, με το οποίο αντικαταστάθηκε η παράγραφος 1 του άρθρου 8 του Α.Ν. 1539/1938, ορίζεται ότι: «οποιοσδήποτε αξιώνει δικαίωμα κυριότητας ή άλλο, εκτός της νομής, εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, ανεξάρτητα αν αυτό κατέχεται από το Δημόσιο ή τον ίδιο, οφείλει, πριν υποβάλει σχετική αγωγή στο αρμόδιο, κατά τις κείμενες διατάξεις, δικαστήριο, να κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή προς το Δημόσιο αίτηση, η οποία θα περιλαμβάνει τις αξιώσεις του, δηλαδή το δικαίωμα του, το είδος, την έκταση, την ακριβή θέση όπου κείται το ακίνητο και τα όριά του, μετά τοπογραφικού διαγράμματος συνταγμένου από μηχανικό, και τους τίτλους στους οποίους στηρίζει το δικαίωμά του, ως και τα ονόματα και την ακριβή διεύθυνση κατοικίας των μαρτύρων, οι οποίοι μπορούν να καταθέσουν υπέρ αυτού», καθώς και ότι: «αγωγή, που ασκείται χωρίς να έχει τηρηθεί η ως άνω προδικασία, κηρύσσεται απαράδεκτη από το αρμόδιο δικαστήριο». Γίνεται φανερό ότι με το άρθρο αυτό, η ισχύς του οποίου άρχισε από τη δημοσίευση του νόμου τούτου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (άρθρο 28 του ίδιου νόμου) στις 30.07.1999 (ΦΕΚ Α' 154/99), καθιερώνεται, κατά τροποποίηση της σχετικής ρυθμίσεως του άρθρου 8 παρ. 1 του Α.Ν. 1539/1938, η τήρηση της προδικασίας της αιτήσεως θεραπείας πριν από την άσκηση οποιασδήποτε κατά του Δημοσίου διεκδικητικής ή αναγνωριστικής κυριότητας αγωγής, ανεξαρτήτως αν το ακίνητο κατέχεται ή όχι από το Δημόσιο (ΕφΑθ 3194/2001 ΕλλΔνη 2002.828). Η νέα αυτή νομοθετική ρύθμιση εναρμονίζεται, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, πληρέστερα προς την συνταγματικώς επιβαλλόμενη προστασία των δασών και του περιβάλλοντος γενικότερα. Έτσι, από τις 30.07.1999 και εφεξής, η τήρηση της εν λόγω διοικητικής προδικασίας, αποτελούσα προϋπόθεση του παραδεκτού της σχετικής αγωγής και εξεταζόμενη αυτεπαγγέλτως σε κάθε στάση της δίκης (βλ. σχετ. ΑΠ 311/68 ΝοΒ 16.841), απαιτείται όχι μόνον εφόσον το ακίνητο κατέχεται από το Δημόσιο, όπως γινόταν δεκτό υπό το προηγούμενο καθεστώς (βλ. ΑΠ 547/91 Δνη 32.1238, ΑΠ 271/80 ΝοΒ 28.1711, ΑΠ 1381/77 ΝοΒ 26.1063, ΑΠ 34/77 ΝοΒ 25.973)...» (ΜΠΘεσ 35756/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 1030).

Όταν η αγωγή αφορά «...ακίνητο, το οποίο στα κτηματολογικά βιβλία και τα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου φέρεται ως αγνώστου ιδιοκτήτη, απευθύνεται κατά του Ο.Κ.Χ.Ε. και ανακοινώνεται, με ποινή απαραδέκτου, στο Ελληνικό Δημόσιο μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την κατάθεσή της. Κατά τη διατύπωση της πιο πάνω διάταξης προβλέπεται υποχρέωση ανακοίνωσης της αγωγής στο Ελληνικό Δημόσιο και όχι υποχρέωση ανακοίνωσης της ανοιγείσας δίκης προς αυτό, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 91 του ΚΠολΔ. Η ανακοίνωση αυτή ενεργείται με επίδοση αντιγράφου της κατατεθείσας αγωγής στο Ελληνικό Δημόσιο και δεν απαιτείται η κατάθεση ξεχωριστού δικογράφου ανακοίνωσης δίκης...» (ΠΠΑθ 1800/2005 Αρμ 2006, τ. Ξ, σελ. 1411).

«...Από τις διατάξεις των άρθρων 7α' παράγραφος 1 περ. γ' του ν. 2664/1998, όπως αυτή προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 3127/2003 (ΦΕΚ Α' 67/19.3.2003), σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 1 και 2 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, προκύπτει ότι στην περίπτωση που καταχωρημένο νόμιμα στο κτηματολόγιο δικαίωμα κυριότητας έχει επιβαρυνθεί πριν από τις πρώτες εγγραφές με υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του, η οποία εκ παραδρομής παραλείφθηκε να καταχωρηθεί στο κτηματολόγιο, ο δικαιούχος του βάρους δικαιούται να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 κατά την τακτική διαδικασία, απευθυνόμενη στο αρμόδιο μονομελές ή πολυμελές πρωτοδικείο (ανάλογα με το ύψος της ενυπόθηκης απαίτησης) του τόπου του ακινήτου, στο οποίο μετέχει ο Κτηματολογικός Δικαστής, στρεφόμενη κατά του φερόμενου στις πρώτες εγγραφές κυρίου του επιβαρυνμένου ακινήτου ή των καθολικών του διαδόχων, με την οποία θα ζητεί αφενός να αναγνωρισθεί ότι το ακίνητο του εναγομένου έχει υποθηκευθεί ή επιβαρυνθεί με κάποιο άλλο βάρος ή δέσμευση της εξουσίας διάθεσης υπέρ του συγκεκριμένου δανειστή-ενάγοντος ή και τρίτου, και αφετέρου να καταχωρηθεί το εν λόγω βάρος στις πρώτες εγγραφές. Αντίστοιχη αγωγή μπορεί να ασκήσει και ο κύριος του επιβαρυνμένου ακινήτου στρεφόμενος, ως είναι φυσικό, κατά του δικαιούχου του βάρους, όπως επίσης και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον στρεφόμενος κατά του κυρίου του ακινήτου, στην τελευταία όμως αυτή περίπτωση θα πρέπει να προσεπικαλέσει επί ποινή απαραδέκτου το δικαιούχο του βάρους. Η εν λόγω αγωγή πρέπει να κοινοποιείται με ποινή απαραδέκτου της συζητήσεώς της στον Προϊστάμενο του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, καθώς επίσης, κατά τις παραγράφους 1 περ. ιβ' και 5 του άρθρου 12 και 2 εδ. 4 του άρθρου 13 του ιδίου ως άνω νόμου, σε συνδυασμό με το άρθρο 220 του ΚΠολΔ, για το παραδεκτό της ίδιας της αγωγής να καταχωρείται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο μέσα σε προθεσμία, κατ' ανώτατο όριο, τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της (βλ. ΜονΠρΘεσ 19306/2006, αδημ.)...» (ΠΠΘεσ 44650/2007 Αρμ 2008, τ. ΞΒ, σελ. 1351).

- **Αίτηση Διόρθωσης Ανακριβούς Πρώτης Εγγραφής (Άρθρο 6 § 8 Ν. 2664/1998)**

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγραφος 8 του Ν. 2664/1998, διόρθωση στοιχείων πρώτης εγγραφής είναι δυνατόν να επιδιωχθεί και με **αίτηση** ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή, **μόνον όμως** από εκείνον που καταχωρίστηκε στις αρχικές εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος. Συγκεκριμένα, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 20 του ιδίου Νόμου, εκείνος που καταχωρίστηκε στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος μπορεί να ζητήσει με αίτησή του, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και μέχρι τον ορισμό του τελευταίου ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιφέρειας του Κτηματολογικού Γραφείου, τη διόρθωση του καταχωρισθέντος εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, τα οποία δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20α του ιδίου Νόμου. Με την αίτηση αυτή δεν επιτρέπεται να τίθενται υπό



αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Ο Κτηματολογικός Δικαστής δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 791 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. «...Η εν λόγω διάταξη ερμηνεύθηκε από τη νομολογία διασταλτικά, ώστε να συμπεριλάβει και άλλα πλην του εμβαδού, εσφαλμένα καταχωρηθέντα στοιχεία των πρώτων εγγραφών, όπως το είδος της ιδιοκτησίας (οριζόντια ή κάθετη κ.λπ.), το είδος του εμπράγματος δικαιώματος, τη διεύθυνση ή τον όροφο που κείται το ακίνητο, τον τίτλο κτήσης, τα ποσοστά συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, που αναλογούν σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες κ.λπ. (βλ. ΜΠρΘεσ 31335/2005, 21811/2006, 12218/2006, 8591/2006, 8588/2006, 2591/2006, 5106/2006, 5091/2006, 324/2006, 2910/2006 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ)...» (ΜΠΚερκ 489/2008, ΝΟΜΟΣ).

• **Αίτηση για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης με τη διαδικασία του Άρθρου 6 § 4 Ν. 2664/1998**

Στην περίπτωση που στις Αρχικές Εγγραφές εμφανίζεται ως δικαιούχος εγγραπτέου δικαιώματος άμεσος ή απώτερος δικαιοπάροχος του ορθού δικαιούχου, η διόρθωση της αρχικής εγγραφής μπορεί να γίνει χωρίς την προσφυγή στα οριζόμενα από το άρθρο 6 § 2 Ν. 2664/1998, με την προϋπόθεση ο τίτλος ή οι τίτλοι με τους οποίους μεταβιβάστηκε το εμπράγματο δικαίωμα να έχουν μεταγραφεί στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου. Το ίδιο ισχύει και για την καταχώριση στο Κτηματολογικό Φύλλο των πάσης φύσεως βαρών τα οποία έχουν νομίμως συσταθεί και βαρύνουν την κυριότητα ή άλλο εγγραπτέο δικαίωμα, υπό την προϋπόθεση να έχει ήδη καταχωρισθεί στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου η συστατική του βάρους πράξη. Αναλογικά, η κατάργηση των πάσης φύσεως βαρών από το Κτηματολογικό Φύλλο μπορεί να γίνει χωρίς να απαιτείται η έκδοση Δικαστικής Απόφασης, υπό την προϋπόθεση να έχει ήδη καταχωρισθεί στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου η Πράξη ή η Δικαστική Απόφαση με την οποία έγινε η εξάλειψη ή άρση του βάρους.

Στις εν λόγω περιπτώσεις, η επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του εγγραπτέου δικαιώματος πράξη καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου με αίτηση του δικαιούχου ή και κάθε τρίτου που έχει έννομο συμφέρον, με την προϋπόθεση ότι δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή. Η κατάθεση της αίτησης γίνεται εντός της προθεσμίας που ισχύει για την αγωγή του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 Ν. 3559/2007 (βλ. ανωτέρω).

Για την καταχώριση της εν λόγω πράξης στα Κτηματολογικά βιβλία απαιτείται:

✓ Συμπλήρωση και υποβολή της «Αίτησης για Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης με τη διαδικασία του Άρθρου 6 § 4 Ν. 2664/1998».

✓ Υποβολή επικυρωμένου αντιγράφου της Πράξης της οποίας ζητείται η καταχώριση καθώς και των συνοδευτικών αυτής εγγράφων.

✓ Υποβολή συμπληρωμένου εντύπου «Περίληψης Καταχώρισης Εγγραπτέας Πράξης άρθρου 14 § 4 Ν. 2664/1998», στο οποίο θα αναγράφεται η παρατήρηση ότι «η παρούσα πράξη εγγράφεται για πρώτη φορά στα Κτηματολογικά Βιβλία βάσει του άρθρου 6 § 4 Ν. 2664/1998». Σε περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης την περίληψη συμπληρώνει ο Συμβολαιογράφος που συνέταξε την Πράξη ή ο τηρών το αρχείο του.

✓ Επισύναψη Αποσπάσματος Κτηματολογικού Διαγράμματος για τα επηρεαζόμενα ακίνητα.

✓ Σε περίπτωση που η πράξη της οποίας ζητείται η εγγραφή είναι μεταβιβαστική εμπράγματος, επισύναψη πιστοποιητικού μεταγραφής και πρόσφατου πιστοποιητικού ιδιοκτησίας από τη μερίδα του ορθού δικαιούχου του εγγραπτέου δικαιώματος.

✓ Στην περίπτωση που η πράξη ή η δικαστική απόφαση της οποίας ζητείται η εγγραφή αλλοιώνει, επιβαρύνει ή καταργεί εγγραπτέο δικαίωμα, επισύναψη του αντίστοιχου πιστοποιητικού που εκδίδεται από το οικείο Υποθηκοφυλακείο (ήτοι πιστοποιητικό μεταγραφής, εγγραφής ή εξάλειψης προσημείωσης ή υποθήκης, εγγραφής ή άρσης κατάσχεσης, εγγραφής ή διαγραφής αναγγελίας ή δηλώσεως συνεχίσεως πλειστηριασμού κλπ.).

Σημειώνεται ότι η κατάθεση της αίτησης **δεν επιβαρύνεται** με αναλογικά ή πάγια τέλη.

Σε κάθε περίπτωση, στην αιτούμενη καταχώριση θα πρέπει συγκατατίθεται εγγράφως ο θιγόμενος από αυτήν, είτε συνυπογράφοντας τη σχετική Αίτηση, είτε με σχετική δήλωσή του ενώπιον Συμβολαιογράφου, είτε με υπεύθυνη δήλωσή του, επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής του.

Εφόσον η λήψη της συναίνεσης του θιγόμενου δεν είναι εφικτή, η Αίτηση κατατίθεται στο Κτηματολογικό Γραφείο και ο αιτών λαμβάνει επικυρωμένα αντίγραφα αυτής καθώς και των συνοδευτικών της εγγράφων. Εντός πέντε εργασίμων ημερών από την κατάθεση, ο αιτών φροντίζει για την κοινοποίηση της αίτησης και των συνοδευτικών αυτής εγγράφων στο θιγόμενο από την αιτούμενη καταχώριση και την προσκόμιση στο Κτηματολογικό Γραφείο του αποδεικτικού κοινοποίησης. Η διόρθωση τελείται από τον Προϊστάμενο υπό επιφύλαξη (προσωρινή καταχώριση). Εντός δέκα εργασίμων ημερών από την ημέρα της κοινοποίησης ο θιγόμενος από την αιτούμενη καταχώριση έχει τη δυνατότητα να υποβάλλει εγγράφως στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου τις τεκμηριωμένες αντιρρήσεις του. Εφόσον παρέλθει άπρακτη η δεκαήμερη αυτή προθεσμία, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική. Αντίθετα, εάν ο θιγόμενος υποβάλλει εντός της δεκαήμερης προθεσμίας αντιρρήσεις, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου αξιολογεί αυτές και ανάλογα τρέπει την προσωρινή καταχώριση σε οριστική ή την εξαλείφει αυτεπαγγέλτως.

Κατά της Απόφασης του Προϊσταμένου μπορούν ο αιτών ή ο αρχικώς εγγεγραμμένος να υποβάλουν αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή. Ο θιγόμενος από την απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή μπορεί να ζητήσει με αγωγή του τη διόρθωση της εγγραφής.

• **Επικυρωμένο Πρακτικό Διαμεσολάβησης - Εξωδικαστικής Επίλυσης Διαφοράς κατ' άρθρο 214Α ΚΠολΔ.**

Με το άρθρο 214Α του ΚΠολΔ, όπως ισχύει μετά το άρθρο 6 του ν. 2479/1997, ρυθμίστηκε σύμφωνα με τη Σύσταση του Συμβουλίου της Ευρώπης Β(86) 12 της 16<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 1986, ο δικονομικός θεσμός της απόπειρας συμβιβαστικής επίλυσης των διαφορών ως υποχρεωτική προδικασία της δίκης, με στόχο -στα πλαίσια του πνεύματος επιτάχυνσης της απονομής της δικαιοσύνης- αφενός την ταχύτερη, απλούστερη και αφετέρου ουσιαστικότερη επίλυση ορισμένων από τις σοβαρότερες και δυσχερέστερες ιδιωτικές διαφορές αρμοδιότητας πολυμελούς πρωτοδικείου, καθότι οι διάδικοι και οι δικηγόροι τους, γνωρίζοντας καλύτερα από κάθε τρίτο την αλήθεια και τις ασθενείς πλευρές της απόψεως τους, δύνανται, αδέσμευτοι από δικονομικούς τύπους και από τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου, να εξεύρουν την αμοιβαίως συμφερότερη λύση. Η απόπειρα συμβιβαστικής επίλυσης είναι

υποχρεωτική για αγωγές υπαγόμενες στην υλική αρμοδιότητα του πολυμελούς πρωτοδικείου κατά την τακτική διαδικασία, εφόσον η διαφορά είναι δεκτική συμβιβασμού, και ως τέτοιες νοούνται -μεταξύ άλλων- και οι αγωγές προστασίας εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Στις τελευταίες περιλαμβάνεται και η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, με την οποία ζητείται η αναγνώριση του εμπράγματος δικαιώματος του ενάγοντος και η διόρθωση της πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία. Ο χαρακτήρας αυτής της αγωγής είναι διπλός: αφενός λαμβάνεται ο χαρακτήρας της αναγνωριστικής (ή διεκδικητικής) αγωγής αναφορικά με την κυριότητα του ακινήτου και αφετέρου της αίτησης διόρθωσης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία (ανάλογης της αίτησης που προβλέπεται από το άρθρο 791 του ΚΠολΔ), η σχέση δε μεταξύ τους είναι αυτή του κυρίου και παρεπόμενου αιτήματος. Περαιτέρω, κατά την ανωτέρω διάταξη του άρθρου 214Α του ΚΠολΔ, αφ' ης στιγμής επιτεύχθηκε συμβιβασμός, συντάσσεται σχετικό πρακτικό, που ακολούθως επικυρώνεται από τον πρόεδρο του πολυμελούς πρωτοδικείου, ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η διαφορά. Μόνον από την επικύρωση αυτή η συμφωνία καθίσταται δεσμευτική από άποψη ουσιαστικού δικαίου και μόνον έκτοτε παράγει τα δικονομικά της αποτελέσματα, επιφέρει δηλ. κατάργηση της δίκης και «αποδεικνύει» το δικαίωμα που αναγνωρίσθηκε. Το συγκεκριμένο πρακτικό, μετά την επικύρωση του, εξομοιώνεται με πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού, το οποίο αναπληρώνει το συμβολαιογραφικό τύπο (ΟΛΑΠ 2092/1986 ΝοΒ 1987.1629, ΜονΠρΑΘ 367/1995 Αρμ 1997.398) και σε περίπτωση που αφορά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου μεταγράφεται κατ' άρθρο 1192 παρ. 1 του ΑΚ. Ο πρόεδρος του δικαστηρίου είναι υποχρεωμένος να διαπιστώσει μόνον **α)** αν η διαφορά ήταν δεκτική συμβιβασμού και **β)** αν το πρακτικό είναι χρονολογημένο και υπογεγραμμένο από τους διαδίκους ή από τους πληρεξουσίους δικηγόρους τους, αν είχαν αυτοί την ειδική κατά το άρθρο 98 του ΚΠολΔ πληρεξουσιότητα και αν έχει συνταχθεί σε πρωτότυπα ισάριθμα προς τους αντιδικούντες διαδίκους ή ομάδες διαδίκων. Από την επικύρωση του πρακτικού επέρχεται κατάργηση της δίκης, είναι δυνατόν -σε περίπτωση καταψηφιστικής του διάταξης- να εξοπλισθεί τούτο με εκτελεστότητα και αφαιρεί από το δικαστή κάθε εξουσία για έκδοση αποφάσεως επί της διαφοράς ταύτης. Τέλος, προσβολή της περιληφθείσης στο πρακτικό συμφωνίας επίλυσης της διαφοράς επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις της παρ. 11 του άρθρου 214Α του ΚΠολΔ, δηλαδή λόγω ακυρότητας (178, 179 του ΑΚ) ή ακυρωσίας (ΑΚ 140 επ.), με αγωγή που εισάγεται ενώπιον του εφετείου εντός προθεσμίας 30 ημερών από την επίδοση της επικυρωτικής ως άνω πράξης του Προέδρου (βλ. Στ. Μαθθίας, εις ΝοΒ 2000.1545 και Λάμπρο Κίτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σελ. 215-218, ο οποίος συμπερασματικά καταλήγει ότι «ορθότερο είναι να γίνει δεκτό ότι η διόρθωση της εγγραφής γίνεται και επί τη βάσει του δικαστικού συμβιβασμού»).

Επιπλέον, σε περίπτωση που η προς καταχώριση πράξη είναι δικαστική απόφαση ή το εξομοιούμενο με αυτήν ως προς τα αποτελέσματά του πρακτικό εξωδικαστικής επίλυσης της διαφοράς κατ' άρθρο 214Α του ΚΠολΔ, ο προβλεπόμενος από το άρθρο 16 παρ. 1 του Ν. 2664/1998 έλεγχος νομιμότητας, στον οποίο υποχρεούται να προβεί ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου πριν από την καταχώριση εγγραπτέας πράξης, δεν δύναται να επεκταθεί σε έλεγχο του νόμου και ουσία βάσιμου της αγωγής επί της οποίας εκδόθηκε η εν λόγω προς καταχώριση πράξη (δικαστική απόφαση ή πρακτικό συμβιβασμού) και πολύ περισσότερο της ορθότητας -νομικής και ουσιαστικής- της ίδιας αυτής της πράξης, και τούτο διότι ο διενεργών τον έλεγχο νομιμότητας Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν είναι δικαστής. Αν ήθελε να δεχθεί κανείς την ιδιότητά του ως οιονεί δικαστικού οργάνου (βλ. Λ. Κίτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σελ. 130), ιδιότητα που είναι ιδιαίτερα παράτολμο και επικίνδυνο να αποδοθεί, με το ισχύον σήμερα στην Ελλάδα καθεστώς, στους Προϊσταμένους των μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων, οι οποίοι λειτουργικά ταυτίζονται με τους άμισθους Υποθηκοφύλακες του προηγούμενου του Κτηματολογίου καθεστώτος των Μεταγραφών και Υποθηκών και

δεν είναι δικαστές, θα οδηγούμασταν σε καταστάσεις κατά τις οποίες ένα Κτηματολογικό Γραφείο θα είχε μεγαλύτερη εξουσία ελέγχου της δικαστικής απόφασης ή του πρακτικού συμβιβασμού από ό,τι το ίδιο το Δικαστήριο, που αφ' ης στιγμής επικυρωθεί το πρακτικό συμβιβασμού δεν μπορεί να ελέγξει το νόμο και ουσία βάσιμο της υπόθεσης (βλ. ΜΠΘεσ 32056/2006 Αρμ 2007, τ. ΞΑ, σελ. 1157).

#### **6. ΜΕ ΠΟΙΟΝ ΤΡΟΠΟ ΔΙΟΡΘΩΝΟΝΤΑΙ ΟΙ ΑΡΧΙΚΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ, ΟΤΑΝ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΜΦΑΝΙΖΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΕΝΔΕΙΞΗ «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»**

Οι Αρχικές Εγγραφές που αναφέρονται στην κυριότητα του ακινήτου εμφανίζοντας την ένδειξη «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» μπορούν να διορθωθούν με τρεις τρόπους:

- α)** με αγωγή ενώπιον του καθ' ύλην και κατά τόπον αρμοδίου Πρωτοδικείου (κατ' άρθρο 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, βλ. ανωτέρω),
- β)** με αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (κατ' άρθρο 6 παρ. 3 του Ν. 2664/1998) και
- γ)** με αίτηση ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον πρόκειται για πρόδηλο σφάλμα (κατ' άρθρο 18 του Ν. 2664/1998, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006 καθώς και με το άρθρο 28 του Ν. 3728/2008).

Σημειώνεται ότι «...η διατύπωση της διάταξης «αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραφπτέο στο κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας», δεν έχει την έννοια της δυνατότητας του αξιώνοντος δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου που φέρεται ως «αγνώστου» να επιλέξει αν θα ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 § 2 κατά την τακτική διαδικασία ή την αίτηση του άρθρου 6 § 3 κατά την εκούσια, αλλά εάν θα επιλέξει μεταξύ: α) της εξωδικαστικής διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής κατά την προβλεπόμενη διαδικασία από την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου και αφού συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις και β) της διορθώσεως με δικαστική απόφαση εκδιδόμενης επί αιτήσεως του άρθρου 6 § 3. Μόνο σε περίπτωση που απορριφθεί ως αβάσιμη η τελευταία, μπορεί ο αξιώνων εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου «αγνώστου ιδιοκτήτη» να εγείρει την αγωγή του άρθρου 6 § 2, στρεφόμενος πλέον κατά του Ελληνικού Δημοσίου...» (ΜΠΒέροιας 43/2008 ΕΠολΔ 2008, σελ. 875, ΜΠΚερκ 494/2006 ΑρχΝομ 2006, σελ. 50).

#### **• Αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή (Άρθρο 6 § 3 Ν. 2664/1998)**

Η διόρθωση ζητείται με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραφπτέο δικαίωμα στο Κτηματολόγιο. Η αίτηση υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, επί ποινή απαραδέκτου, κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο εντός προθεσμίας είκοσι ημερών από την κατάθεσή της και εγγράφεται, εντός της ίδιας προθεσμίας, στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου. Τα αυτά ισχύουν και στην περίπτωση κύριας παρέμβασης. Εάν στο Κτηματολογικό Φύλλο του ακινήτου έχουν ήδη καταχωρισθεί και άλλες αιτήσεις ή κύριες παρεμβάσεις με αντίστοιχο περιεχόμενο, η μεταγενέστερη αίτηση κοινοποιείται από τον αιτούντα επί ποινή απαραδέκτου και εντός είκοσι ημερών από την κατάθεσή της στους προηγούμενους αιτούντες ή κυρίως παρεμβαίνοντες.

- ✓ Εφόσον η αίτηση γίνει τελεσιδίκως δεκτή, διορθώνεται η Αρχική Εγγραφή «Αγνώστου Ιδιοκτήτη». Για τη διόρθωση υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο αίτηση από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Με την εν λόγω αίτηση συνυποβάλλονται η Απόφαση και τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει ότι αυτή έχει καταστεί τελεσίδικη.

«...Πρακτικό ζήτημα γεννάται πώς η εν λόγω απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή θα καταστεί τελεσίδικη. Κατά την κρίση του παρόντος Δικαστηρίου, ορθότερη είναι η άποψη που υποστηρίζει ότι η εν λόγω απόφαση καθίσταται τελεσίδικη μετά την παρέλευση άπρακτης της προς άσκηση έφεσης προθεσμίας από τον κατά τόπο αρμόδιο Εισαγγελέα Πρωτοδικών, στον οποίο θα πρέπει να επιδοθεί η εν λόγω απόφαση, επειδή έφεση κατ' απόφασης, που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, δικαιούται να ασκήσει, πέραν του αιτούντος, και ο Εισαγγελέας Πρωτοδικών, δυνάμει του άρθρου 761 ΚΠολΔ ως εκπρόσωπος της πολιτείας, ανεξάρτητα από το αν υπήρξε ή όχι πρωτοδίκως διάδικος και τούτο λόγω της φύσης των υπαγομένων στη διαδικασία αυτή υποθέσεων, οι οποίες ενδιαφέρουν κατά κανόνα τη δημόσια τάξη, η περιφρούρηση της οποίας συμπεριλαμβάνεται στα καθήκοντα της Εισαγγελικής Αρχής (βλ. Σ. Σταυρόπουλου, Ερμηνεία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας υπό το άρθρο 807 αρ. 2 ζ', βλ. Σινανιώτου, Ειδικά διαδικασίες σελ. 26, Κ. Μπέη, ΠολΔ τεύχ. 12 σελ. 98, Σ. Πατεράκη, Διαδικαστικά προβλήματα ειδικών διαδικασιών της πρωτοβάθμιας δίκης, Δ 22 σελ. 25 επ. (30), ΣτΕ 508/2005 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1520/1999 ΕλλΔνη 2003.1357, ΕφΑθ 341/1991Δ 1991.747)...» (ΜΠΚερκ 489/2008, ΝΟΜΟΣ).

- ✓ Εφόσον η αίτηση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή γίνει τελεσιδίκως δεκτή και εφόσον διορθωθεί η Αρχική Εγγραφή, κάθε τρίτος που αμφισβητεί την ακρίβεια της διορθωμένης εγγραφής μπορεί να ζητήσει την εκ νέου διόρθωση της εγγραφής αυτής με αγωγή κατά του υπέρ ου η διόρθωση, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998 (βλ. ανωτέρω σημείο 5).
- ✓ Εάν η αίτηση απορριφθεί ως νόμω ή ουσία αβάσιμη, ο αιτών μπορεί να ασκήσει αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 6 § 2 Ν. 2664/1998 (βλ. ανωτέρω σημείο 5).

Σημειώνεται ότι με την αίτηση στην Εκούσια Δικαιοδοσία μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση της Αρχικής Εγγραφής «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» και στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφτέα κατά το άρθρο 1192 αρ. 1-4 Α.Κ., η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο (εννοείται ότι ο τίτλος κτήσης πρέπει να φέρει ημερομηνία σύνταξης πριν την ημερομηνία έναρξης του Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή, βλ. ΜΠΚερκ 489/2008, ΝΟΜΟΣ). Στην περίπτωση αυτή, με την αίτηση ζητείται η διόρθωση της Αρχικής Εγγραφής και η καταχώριση του δικαιώματος στο φερόμενο στο μη μεταγεγραμμένο τίτλο ως αποκτώντα, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος.

Σε κάθε περίπτωση, με την αίτηση στην Εκούσια Δικαιοδοσία θα πρέπει να ζητείται η διόρθωση της αρχικής εγγραφής ως προς την ένδειξη «Αγνώστου Ιδιοκτήτη».

«...Ζήτημα γεννάται, αν στην εν λόγω αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 μπορεί να περιληφθεί και αίτημα αναγνώρισης της κυριότητας, πέραν της διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής. Με δεδομένο ότι η εκδιδόμενη επί της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 απόφαση είναι αναγκαίο να κρίνει επί της κυριότητας του

ακινήτου, ώστε ακολούθως να διατάξει τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής, κατά την άποψη του παρόντος Δικαστηρίου, αν και δεν ορίζεται ρητά στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3, αλλά κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, πρέπει στην αίτηση να περιλαμβάνεται και αίτημα αναγνωριστικό της κυριότητας και κατ' επέκταση σχετική διάταξη στην εκδιδόμενη απόφαση. Η επιλογή από το νομοθέτη της εκούσιας δικαιοδοσίας για την επίλυση της εν λόγω διαφοράς, η οποία επιβλήθηκε από λόγους οικονομίας και επιτάχυνσης της δίκης, δεν εμποδίζει την κρίση του Δικαστηρίου επί της κυριότητας με σχετική διάταξη (βλ. σχετικά ΜΠρΘεσ 3205/2007 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 43451/2006 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ αντιθ. ΜΠρΑθ 2009/2007 Α' δημοσίευση ΝΟΜΟΣ)...» (ΜΠΚερκ 489/2008, ΝΟΜΟΣ). «...Και τούτο διότι, πρώτον, για το παραδεκτό της αναγνωριστικής αγωγής πρέπει να συντρέχουν δύο διαδικαστικές προϋποθέσεις, ήτοι η έννομη σχέση της οποίας ζητείται η διάγνωση υπό την έννοια της βιοτικής σχέσης ενός προσώπου προς άλλο πρόσωπο ή πράγμα, η οποία ρυθμίζεται από την έννομη τάξη και το έννομο συμφέρον που δικαιολογεί την άσκησή της από τον ενάγοντα (βλ. Β. Βαθρακοκοίλη, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 70, τόμος Α', σ. 438 επ.), αμφότερες δε οι προϋποθέσεις συντρέχουν και στην περίπτωση της αιτήσεως του άρθρου 6 § 3 του ν. 2664/1998, όπως ισχύει σήμερα και, δεύτερον, υπάρχει νομοθετικό και νομολογιακό προηγούμενο, όπου με διάταξη νόμου υποθέσεις κυριότητας ακινήτων υπάγονται στη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και συγκεκριμένα η προσφυγή κατά της απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, που αφορά στην κυριότητα των κτημάτων που απαλλοτριώνονται προς αποκατάσταση ακτημόνων γεωργών, εκδικάζεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο κατά την εκούσια δικαιοδοσία, σύμφωνα με το άρθρο 246 § 1 και 5 του Αγροτικού Κώδικα και στις εν λόγω υποθέσεις το δικαστήριο, με διάταξη του, αναγνωρίζει την κυριότητα του προσφεύγοντος επί ακινήτου (βλ. ΑΠ 526/1980, ΝοΒ 1980.1947, ΕφΘεσ 2318/1990, Αρμ 1990.1122, ΕφΘεσ 516/1990, ΕλλΔνη 31.1330, ΕφΑθ 11566/1986, Αρμ 1987.508 και Β. Βαθρακοκοίλη, ό.π., άρθρο 739, τόμος Δ', σ. 401 - 402 και για όλα τα προαναφερόμενα στη μείζονα σκέψη ΜΠρΘεσ 43451/2006, δημ. Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ) (ΜΠΒέροιας 43/2008 ΕΠολΔ 2008, σελ. 875).

Υποστηρίζεται όμως και η αντίθετη άποψη, σύμφωνα με την οποία, δυνάμει του άρθρου 6 § 3 προβλέπεται ότι, «...αν απορριφθεί η αίτηση ως νόμω ή ουσία αβάσιμη, ο αιτών μπορεί να ασκήσει την αγωγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία δικάζεται με την τακτική διαδικασία, οπότε μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση της κυριότητος επί του επιδίκου ακινήτου. Επομένως το αίτημα της αίτησης, που δικάζεται με την εκούσια δικαιοδοσία, είναι μόνον η διόρθωση του κτηματολογικού φύλλου και όχι η αναγνώριση της κυριότητας του αιτούντος...» (ΕφΑθ 4502/2007 ΝοΒ 2008, τ. 56 σελ. 86). Επίσης, «...εάν εκδοθεί απόφαση κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, δεν είναι αναγνωριστική αλλά αποφαινεται υποχρεωτικά για το προδικαστικό ζήτημα της κυριότητας (βλ. Το Δίκαιο του Κτηματολογίου στη θεωρία και πράξη, Τ. Αθανασόπουλου σελ. 24-28, 29, 327, 306, 315, 317 και εκεί παραπομπές)...» (ΕφΠειρ 847/2008 ΠειρΝομ 2008, σελ. 82).

Σημειώνεται ότι, τόσο στις περιπτώσεις των αγωγών του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 όσο και στις περιπτώσεις των αιτήσεων του άρθρου 6 παρ. 3 του ίδιου νόμου, ο δικαιούχος μη καταχωρηθέντος στις πρώτες εγγραφές δικαιώματος κυριότητας μπορεί να μεταβιβάσει τούτο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του ΑΚ, χωρίς να απαιτείται και η τήρηση της τυχόν προβλεπόμενης στις διατάξεις αυτές προϋπόθεσης της εγγραφής της σχετικής πράξης στο Κτηματολόγιο. Εφόσον δε ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρήσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο την προρρηθείσα αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 (ή

την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 για τις περιπτώσεις εμφάνισης της ένδειξης «Αγνώστου Ιδιοκτήτη») περί διόρθωσης της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, την ως άνω υποχρέωση εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και η με επιμέλειά του καταχώριση της σχετικής αγωγής ή αίτησης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο. Όμως, έως ότου καταστεί αμετάκλητη (ή τελεσίδικη για τις περιπτώσεις του άρθρου 6 παρ. 3) η σχετικώς εκδοθείσα Απόφαση επί της ανωτέρω αγωγής ή αίτησης, τυχόν μεταβίβαση του ανακριβώς καταχωρηθέντος δικαιώματος τελεί υπό την αναβλητική αίρεση ταύτης, ήτοι της αμετάκλητης (ή τελεσίδικης) δικαστικής Απόφασης που δέχεται την αγωγή ή αίτηση (βλ. άρθρο 7α του Ν. 2664/1998).

Ειδικότερα, σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής μη καταχωρηθέντος στις πρώτες εγγραφές δικαιώματος, είναι χρήσιμο να σημειωθούν τα ακόλουθα: Εάν στις πρώτες εγγραφές δεν έχει καταχωρισθεί το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας επί ακινήτου, ο δε πραγματικός δικαιούχος αυτού έχει αποβιώσει πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της σχετικής απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. περί έναρξης του Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή, οι κληρονόμοι αυτού, εφόσον δεν αποποιήθηκαν την κληρονομιά κατ' άρθρο 1847 του ΑΚ, μπορούν, και ενώ ακόμη δεν έχει διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή, να συντάξουν το σχετικό δημόσιο έγγραφο περί αποδοχής της κληρονομιάς και να καταχωρήσουν τούτο στο οικείο κτηματολογικό φύλλο, υπό την προρρηθείσα αναβλητική αίρεση του άρθρου 7α του Ν. 2664/1998. Εξυπακούεται βέβαια ότι η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο του εν λόγω δημοσίου εγγράφου προϋποθέτει την προηγούμενη άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 2664/1998, με την οποία θα ζητείται η διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, ώστε, δυνάμει της σχετικής δικαστικής απόφασης, αντί του εμφανιζόμενου στις αρχικές εγγραφές "Αγνώστου Ιδιοκτήτη", να αναγραφούν ως δικαιούχοι κυριότητος οι ίδιοι οι κληρονόμοι. Υπάρχει όμως και αντίθετη άποψη, που υποστηρίζει ότι η διόρθωση κατά τον ανωτέρω τρόπο πρέπει να γίνει στο όνομα του κληρονομούμενου (ΜΠΚερκ 489/2008, ΝΟΜΟΣ) και μετά να ακολουθήσει η εγγραφή της κληρονομικής διαδοχής με βάση το δημόσιο έγγραφο περί αποδοχής της κληρονομιάς. Σε αυτήν την περίπτωση ζητούμενο είναι το εάν θα πρέπει να έχει προηγηθεί της έκδοσης της δικαστικής απόφασης η εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο του δημοσίου εγγράφου περί αποδοχής της κληρονομιάς με τη διαδικασία του άρθρου 7α του Ν. 2664/1998 (ήτοι υπό την αίρεση της εκδοθισόμενης δικαστικής απόφασης), ή αρκεί και η μεταγενέστερη της δικαστικής απόφασης σχετική καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο του εν λόγω δημοσίου εγγράφου.

- **Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος (Άρθρο 18 § 1 Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006)**

Η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος απευθύνεται στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου και υποβάλλεται από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Την αίτηση θα πρέπει να συνοδεύει απαραίτητως επικυρωμένο αντίγραφο του τίτλου κτήσεως, από τον οποίο να προκύπτει ότι ο αιτών είναι κύριος του ακινήτου που εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη». Για το σκοπό αυτό, θα πρέπει να επισυνάπτεται στην αίτηση πιστοποιητικό μεταγραφής του σχετικού τίτλου κτήσεως, καθώς και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας στο όνομα του αιτούντος, τα οποία εκδίδονται από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

**Απαραίτητη προϋπόθεση για να γίνει δεκτή η εν λόγω Αίτηση είναι να επικαλούνται οι Κτηματολογικές Εγγραφές τον εν λόγω τίτλο κτήσεως στο ίδιο ή σε οποιοδήποτε άλλο Κτηματολογικό Φύλλο του ιδίου γεωτεμαχίου (σε περιπτώσεις ύπαρξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών).**

Παραδείγματος χάριν:

- ✓ Ένα ακίνητο (γεωτεμάχιο, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) εμφανίζεται κατά ένα ποσοστό ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» και κατά το υπόλοιπο ποσοστό ως ανήκον σε κάποιον έτερο του αιτούντα τη διόρθωση συγκύριο, ενώ αυτό έχει αποκτηθεί και από τους δύο κοινά και αδιαίρετα δυνάμει μιας Πράξης την οποία επικαλείται η Κτηματολογική Εγγραφή ως τίτλο κτήσεως στον εμφανιζόμενο ως «γνωστό» συγκύριο.
- ✓ Μια οριζόντια ιδιοκτησία εμφανίζεται ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη». Ο αιτών τη διόρθωση προδήλου σφάλματος προσκομίζει ως τίτλο κτήσεως μία Πράξη Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών, την οποία επικαλούνται οι Κτηματολογικές Εγγραφές ως τίτλο κτήσεως σε διαφορετικές οριζόντιες ιδιοκτησίες του ιδίου γεωτεμαχίου, ανεξαρτήτως του εάν αυτές ανήκουν στον αιτούντα ή σε άλλο ιδιοκτήτη.

Επιπρόσθετα, Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος με σκοπό τη διόρθωση ένδειξης «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» μπορεί να υποβληθεί από τον έχοντα έννομο συμφέρον στην περίπτωση που το ακίνητο είχε δηλωθεί εμπρόθεσμα κατά το στάδιο της κτηματογράφησης αλλά, παρά τούτο, εμφανίζεται στις Αρχικές Εγγραφές ως «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» άνευ νόμιμου λόγου. Για να γίνει δεκτή η εν λόγω Αίτηση θα πρέπει απαραίτητα να συνυποβάλλεται επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου από το οποίο προκύπτει η ως άνω εμπρόθεσμη δήλωση, σε συνδυασμό με επικυρωμένο αντίγραφο του αποσπάσματος (για το εν λόγω ακίνητο) του τελικού αναμορφωμένου πίνακα της κτηματογράφησης.

- **Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος (Άρθρο 18 § 1 Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006 καθώς και με το άρθρο 28 του Ν. 3728/2008)**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν. 3728/2008 (ΦΕΚ τ. Α' 258 / 18.12.2008), μπορούν πλέον να διορθωθούν με τη διαδικασία του «Προδήλου Σφάλματος» χωρίς τη συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου (πρακτικά δηλαδή χωρίς να είναι απαραίτητη η αίτηση στον Κτηματολογικό Δικαστή με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας) οι αρχικές εγγραφές στις οποίες εμφανίζεται η ένδειξη «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» σε όλες τις κατωτέρω περιπτώσεις:

- α) Όταν οι κτηματολογικές εγγραφές επικαλούνται τον τίτλο κτήσεως του αιτούντος τη διόρθωση σε έτερο ακίνητο «γνωστού ιδιοκτήτη» εντός της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής. Ως κτηματογραφηθείσα περιοχή θεωρείται η περιοχή που εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα εκάστου Κτηματολογικού Γραφείου.
- β) Όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.
- γ) Όταν το ακίνητο για το οποίο ζητείται η διόρθωση της ένδειξης «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και προκύπτουν κατά τρόπο αναμφισβήτητο (μετά από αναγωγή στον τίτλο κτήσεως του αιτούντος και των τυχόν δικαιοπαρόχων του καθώς και στην πράξη σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας) τόσο τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας όσο και ότι ο αιτών είναι κύριος της επίμαχης ιδιοκτησίας. Στην προκειμένη κατηγορία εμπίπτουν τόσο οι περιπτώσεις στις οποίες η αδήλωτη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία διαθέτει αυτοτελές Κτηματολογικό Φύλλο, όσο και οι περιπτώσεις στις οποίες η διηρημένη ιδιοκτησία του αιτούντος έχει συμπεριληφθεί σε ένα



Κτηματολογικό Φύλλο/υποδοχέα αδήλων χιλιοστών, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται όλα τα χιλιοστά που αντιστοιχούν στις αδήλων διηρημένες ιδιοκτησίες του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου. Στην τελευταία περίπτωση, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις διόρθωσης της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του «Προδήλου Σφάλματος», δημιουργείται αυτοτελές Κτηματολογικό Φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του αιτούντος.

Σημειώνεται στο σημείο αυτό ότι οι ανωτέρω υπό τα σημεία (α) και (β) είναι οι μόνες περιπτώσεις στις οποίες δύναται να διορθωθεί η ένδειξη «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» με τη διαδικασία του «Προδήλου Σφάλματος» όταν το ακίνητο για το οποίο ζητείται η διόρθωση εμφανίζεται στο Κτηματολόγιο ως γεωτεμάχιο. Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις που το επίμαχο ακίνητο εμφανίζεται στο Κτηματολόγιο ως γεωτεμάχιο (ακόμη και όταν υπάρχει μεταγεγραμμένη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, η οποία όμως δεν έχει δηλωθεί στο Κτηματολόγιο) συνεχίζει να απαιτείται η κατάθεση αίτησης διόρθωσης ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

Ειδικά στις περιπτώσεις για τις οποίες ζητείται η διόρθωση της ένδειξης «Αγνώστου Ιδιοκτήτη» σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν. 3728/2008, στην αίτηση που κατατίθεται ενώπιον του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου θα πρέπει να επισυνάπτονται επικυρωμένα αντίγραφα όλων των τίτλων κτήσεως του σημερινού ιδιοκτήτη και των δικαιοπαρόχων του, ξεκινώντας από την αρχική πράξη σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και φτάνοντας μέχρι σήμερα. Εξυπακούεται ότι οι εν λόγω τίτλοι θα πρέπει να συνοδεύονται από πιστοποιητικά μεταγραφής τους καθώς και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ιδιοκτησίας στο όνομα του εκάστοτε μεταβιβάζοντος. Σημειώνεται ότι σε μερικά Κτηματολογικά Γραφεία ζητούνται και αντίγραφα μερίδας του εκάστοτε μεταβιβάζοντος.

## **7. ΠΟΙΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ, ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ, ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΚΔΙΔΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ**

### **α) Πιστοποιητικό Καταχώρισης Εγγραπτέας Πράξης.**

Πιστοποιεί ότι η συγκεκριμένη πράξη καταχωρίσθηκε στα Κτηματολογικά Βιβλία και εμφανίζει τον αριθμό και την ημερομηνία καταχώρισης, τα στοιχεία και το είδος της εγγραπτέας πράξης καθώς και τους επηρεαζόμενους ΚΑΕΚ. Το αίτημα για την έκδοση του Πιστοποιητικού μπορεί να υποβληθεί είτε επί του εντύπου της «Αίτησης για την Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης» κατά το χρόνο υποβολής της εν λόγω Αίτησης, είτε σε χωριστή Αίτηση, οποιαδήποτε άλλη χρονική στιγμή συντρέχει λόγος έκδοσής του.

### **β) Πιστοποιητικό Κτηματολογικών Εγγραφών Αντικειμένου Εγγραπτέων Δικαιωμάτων.**

Περιέχει απόσπασμα από τις ενότητες του Κτηματολογικού Φύλλου για τις οποίες ζητείται η έκδοση του Πιστοποιητικού (ήτοι Κυριότητα, Δουλείες, Εμπράγματα Ασφάλειες, Μεταλλειοκτησία, Νομή από Αναδασμό, Μισθώσεις, Κατασχέσεις, Εγγραπτές Διαδικαστικές Πράξεις, Λοιπά Εγγραπτά Δικαιώματα / Πράξεις) και εμφανίζει τις σχετικές Κτηματολογικές Εγγραφές (Αρχικές και Μεταγενέστερες) για όλους τους δικαιούχους και συνδικαιούχους. Το αίτημα για την έκδοση του Πιστοποιητικού μπορεί να υποβληθεί είτε επί του εντύπου της «Αίτησης για την Καταχώριση Εγγραπτέας Πράξης» κατά το χρόνο υποβολής της εν λόγω Αίτησης, είτε σε

χωριστή Αίτηση, οποιαδήποτε άλλη χρονική στιγμή συντρέχει λόγος έκδοσής του.

**γ) Πιστοποιητικό Κτηματολογικών Εγγραφών Φυσικού ή Νομικού Προσώπου.**

Εμφανίζει, για ακίνητο ή ακίνητα που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου, τις Αρχικές και Μεταγενέστερες Εγγραφές δικαιωμάτων για συγκεκριμένο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, από τις ενότητες του Κτηματολογικού Φύλλου στις οποίες υπάρχουν οι αιτηθείσες Κτηματολογικές Εγγραφές για το συγκεκριμένο ακίνητο ή ακίνητα (ήτοι Κυριότητα, Δουλείες, Εμπράγματα Ασφάλειες, Μεταλλειοκτησία, Νομή από Αναδασμό, Μισθώσεις, Κατασχέσεις, Εγγραπτέες Διαδικαστικές Πράξεις, Λοιπά Εγγραπτέα Δικαιώματα / Πράξεις).

**δ) Πιστοποιητικό περί μη υπάρξεως Κτηματολογικών Εγγραφών φυσικού ή νομικού προσώπου.**

Πιστοποιεί την ανυπαρξία Κτηματολογικών Εγγραφών (Αρχικών και Μεταγενέστερων) για συγκεκριμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο επί των ακινήτων που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου.

**ε) Αντίγραφο Εγγραπτέας Πράξης.**

Αφορά αντίγραφο μιας πράξης που έχει ήδη καταχωρισθεί στα Κτηματολογικά Βιβλία.

**στ) Αντίγραφο του Κτηματολογικού Φύλλου.**

Εμφανίζει όλες τις πληροφορίες που τηρούνται στα Κτηματολογικά Βιβλία για το συγκεκριμένο ακίνητο, καθώς και όλες τις Αρχικές και Μεταγενέστερες Εγγραφές.

**ζ) Αντίγραφο εγγράφου από το Αρχείο της Κτηματογράφησης.**

Αφορά οποιοδήποτε έγγραφο από το στάδιο της κτηματογράφησης, ήτοι την περίοδο πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.

**η) Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος.**

Απεικονίζει τη θέση του ακινήτου, τα γεωμετρικά του όρια και στοιχεία και είναι απαραίτητο για την καταχώριση οποιασδήποτε πράξης στο Κτηματολογικό Γραφείο. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, στο Απόσπασμα απεικονίζεται το γεωτεμάχιο αλλά αναφέρεται ο ΚΑΕΚ της συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας.

**θ) Κτηματογραφικό Διάγραμμα.**

Είναι απαραίτητο να έχει εκδοθεί **πριν** από τη διενέργεια οποιασδήποτε διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών (άρθρο 19 § 2 Ν. 2664/1998) καθώς και **πριν** από την καταχώριση πράξεων οι οποίες επιφέρουν χωρική μεταβολή των ορίων του γεωτεμαχίου. Παραλαμβάνεται και δίδεται στον ιδιώτη Μηχανικό, ώστε αυτός να ενεργήσει σύμφωνα με τη σχετική οδηγία της «Κτηματολόγιο Α.Ε.» προς τους Μηχανικούς.

Σημειώνεται ότι για την έκδοση των ανωτέρω απαιτείται η προηγούμενη υποβολή σχετικής αίτησης καθώς και η πληρωμή των σχετικών τελών και δικαιωμάτων.