



ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

•Νικόλαος Ψύλλας, Συμβολαιογράφος Λαγκαδά

ΓΙΑΤΙ ΔΕΝ ΠΑΣΧΕΙ ΑΚΥΡΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΧΡΗΖΕΙ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ

ΜΕ ΛΑΝΘΑΣΜΕΝΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΡΘ. 83 Ν.4495/2017

«Δεν πρέπει να εξετάζουμε τη νομοθεσία υπό το πρίσμα των καλών που θα επιφέρει αν εφαρμοστεί σωστά, αλλά υπό το πρίσμα των δεινών που θα επιφέρει αν εφαρμοστεί λάθος» (Λύντον Τζόνσον).

1022/2013 ΑΠ (610152)

Κατασκευή κτίσματος χωρίς την απαιτούμενη πολεοδομική άδεια. **Για τον χαρακτηρισμό αυτού ως αυθαίρετου και την επέλευση των έννομων συνεπειών απαιτείται η προηγούμενη αυτοψία υπαλλήλου της κατά τόπου αρμοδίας πολεοδομικής υπηρεσίας**, ο οποίος συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση, υποκείμενη σε ένσταση εκ μέρους του θιγομένου, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.

179/2017 ΑΠ (698016)

Οι έννομες συνέπειες του αυθαρέτου χαρακτήρα ενός κτίσματος, **δεν επέρχονται αν δεν προηγηθεί η έκθεση αυτοψίας**, η οποία συνιστά διαπιστωτική ατομική διοικητική πράξη, χωρίς τη σύνταξη της οποίας τα ένδικα ***αυθαίρετα κτίσματα θεωρούνταν ανύπαρκτα*** και κατά συνέπεια **επιτρεπόταν η μεταβίβαση του ακινήτου**, επί του οποίου αυτά είχαν ανεγερθεί.

183/2017 ΑΠ (698338)

Μεταβίβαση αυθαίρετου ακινήτου. Η κατασκευή κτίσματος χωρίς την απαιτούμενη άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, εμπίπτει στην έννοια του αυθαιρέτου, εφόσον προηγηθεί η διαπίστωση και ο αντίστοιχος χαρακτηρισμός του, κατόπιν αυτοψίας υπαλλήλου της κατά τόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. **Οι έννομες συνέπειες του αυθαίρετου χαρακτήρα ενός κτίσματος, δεν επέρχονται αν δεν προηγηθεί η έκθεση αυτοψίας, η οποία συνιστά διαπιστωτική ατομική διοικητική πράξη. Εφόσον η σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας έλαβε χώρα σε χρόνο μεταγενέστερο των επιδίκων μεταβιβαστικών δικαιοπραξιών, οι τελευταίες δεν έπασχαν από ακυρότητα.**

404/2018 ΑΠ (734997)

... εμπίπτει στην έννοια του αυθαίρετου, **εφόσον προηγηθεί** η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυτού ως αυθαίρετου, κατόπιν αυτοψίας υπαλλήλου της κατά τόπον αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Κατά συνέπεια οι έννομες συνέπειες του αυθαίρετου χαρακτήρα ενός κτίσματος, μεταξύ των οποίων και οι οριζόμενες από τη διάταξη του άρθρου 17 αρ. 10 Ν. 1337/1983, **δεν επέρχονται αν δεν προηγηθεί** η παραπάνω έκθεση αυτοψίας, η οποία συνιστά διαπιστωτική ατομική διοικητική πράξη και **δεν πάσχει από ακυρότητα** η μεταβιβαστική δικαιοπραξία ακινήτου, επί των οποίου ανεγέρθηκε αυθαίρετο κτίσμα, **εφόσον η σύνταξη της έκθεσης αυτοψίας έλαβε χώρα σε χρόνο μεταγενέστερο της κατάρτισης της εν λόγω δικαιοπραξίας.**



203/2021 ΑΠ (816769)

Έννομες συνέπειες του αυθαίρετου χαρακτήρα ενός κτίσματος. Δεν επέρχονται εάν δεν προηγηθεί έκθεση αυτοψίας του υπαλλήλου της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας. Επιτρεπτή η μεταβίβαση του ακινήτου επί του οποίου έχει τούτο ανεγερθεί, η δε μεταβιβαστική δικαιοπραξία δεν πάσχει από ακυρότητα.

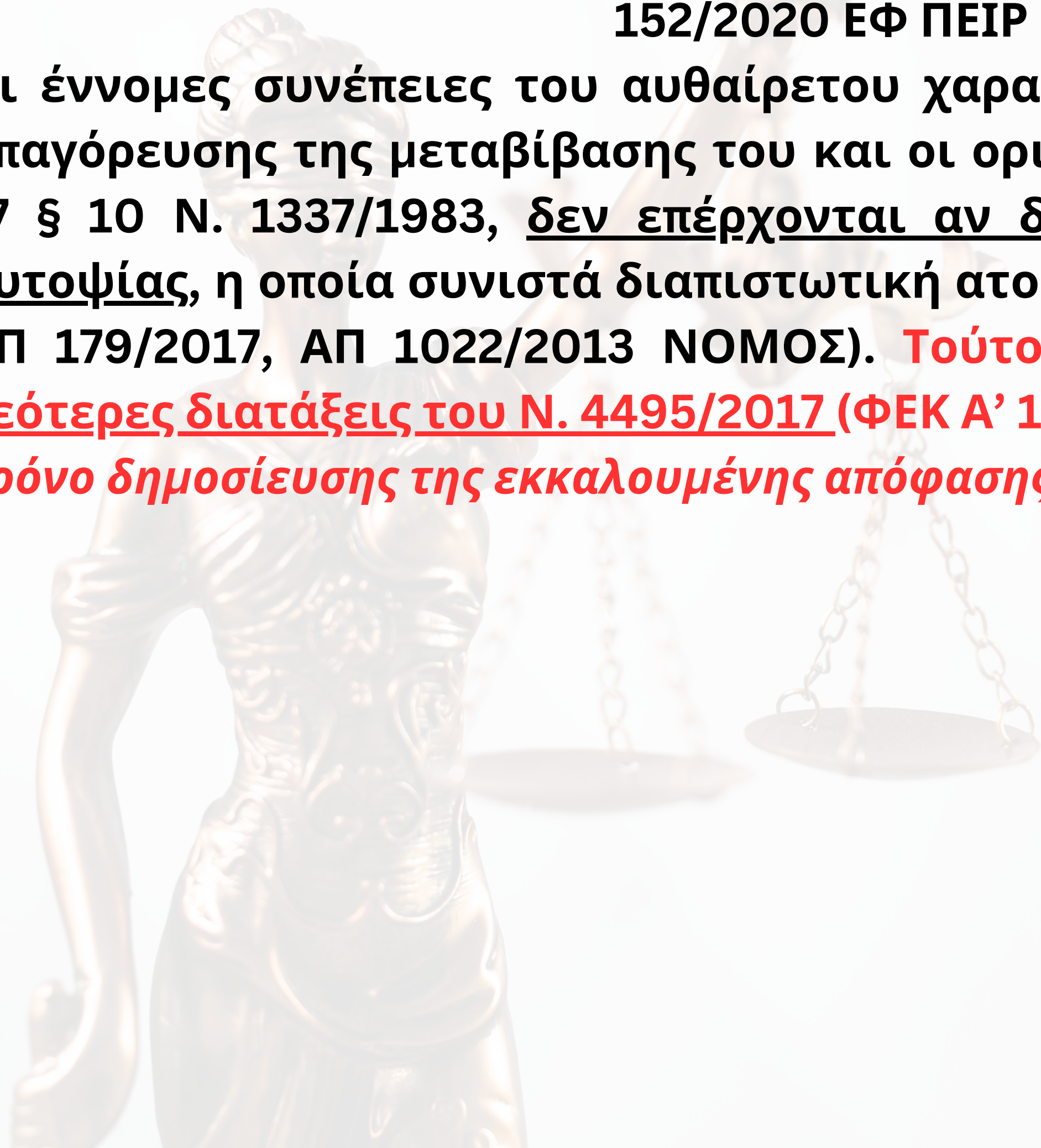


10209/2022 ΜΠΡ ΘΕΣΣΑΛ (825187)

Οι συνέπειες απαγόρευσης μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο με αυθαίρετες κατασκευές **δεν επέρχονται αν δεν προηγηθεί η σύνταξη έκθεσης αυτοψίας που διαπιστώνει και χαρακτηρίζει το κτίσμα ως αυθαίρετο.**

152/2020 ΕΦ ΠΕΙΡ (790705)

Οι έννομες συνέπειες του αυθαίρετου χαρακτήρα του, μεταξύ των οποίων και απαγόρευσης της μεταβίβασης του και οι οριζόμενες από τη διάταξη του άρθρου 17 § 10 Ν. 1337/1983, δεν επέρχονται αν δεν προηγηθεί η παραπάνω έκθεση αυτοψίας, η οποία συνιστά διαπιστωτική ατομική διοικητική πράξη (ΑΠ 183/2017, ΑΠ 179/2017, ΑΠ 1022/2013 ΝΟΜΟΣ). **Τούτο δε, δεν διαφοροποιήθηκε από τις νεότερες διατάξεις του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167/3-11-2017), ο οποίος ίσχυε κατά τον χρόνο δημοσίευσης της εκκαλουμένης απόφασης (30-3-2018).**



2210/2020 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ) (785972)

η αναγνώριση εκτελεστού χαρακτήρα στην αποδοχή, εμμέσως συναγόμενη, της αίτησης - δήλωσης του ενδιαφερομένου περί υπαγωγής στο ν. 4178/2013, αποτελεί αναγκαία συνέπεια της παράλειψης του νομοθέτη να οργανώσει, όπως θα όφειλε, σύστημα ελέγχου των προϋποθέσεων υπαγωγής στο νόμο αυτό καθεμιάς από τις αυθαίρετες κατασκευές στις οποίες αφορά κάθε συγκεκριμένη αίτηση, έτσι ώστε η υπαγωγή να εγκρίνεται βάσει συγκεκριμένης διοικητικής πράξης



602/2003 ΣΤΕ (ΟΛΟΜ) (327906)

Η δυσμενής ατομική διοικητική πράξη επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της έναντι εκείνου τον οποίο αφορά από την κοινοποίησή της προς αυτόν ή τουλάχιστον από τη γνώση του. Πράξη ανακλητική προηγούμενης ευμενούς, από την οποία είχαν απορρεύσει δικαιώματα στον καλόπιστο διοικούμενο, δεν επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της αν δεν κοινοποιηθεί σ' αυτόν ή δεν λάβει αυτός γνώση.



995/2015 ΑΠ (655607)

Ο χαρακτηρισμός της οικοδομής ως αυθαίρετης γίνεται από υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας, ο οποίος συντάσσει σχετική έκθεση, τα δε πολιτικά δικαστήρια δεν έχουν εκ του νόμου την δυνατότητα να προβούν στην ακύρωση της σχετικής πράξεως ή να ελέγξουν την ουσιαστική κρίση των οργάνων της πολεοδομικής υπηρεσίας ως προς την ύπαρξη ή μη των απαιτούμενων προς τούτο προϋποθέσεων.



1288/2011 ΑΠ (571479)

Κρίση ότι μία τέτοια σύμβαση είναι έγκυρη. Η έλλειψη της οικοδομικής άδειας επιφέρει μόνο συνέπειες από την πολεοδομική νομοθεσία. Βεβαίωση των ΟΤΑ περί μη οφειλής τέλους ακινήτου. **Η ανακριβής βεβαίωση δεν συνεπάγεται ακυρότητα του μεταβιβαστικού συμβολαίου.**

9/2022 ΑΠ (ΟΛΟΜ) (829554)

η διάταξη του άρθρου 12 παρ. 5 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2242/1994, που προβλέπει την ακυρότητα δικαιοπραξίας εν ζωή, χωρίς προηγούμενη επισύναψη στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού ιδιοκτησίας και αποβλέπει στον εξαναγκασμό των υπόχρεων να υποβάλουν εγκαίρως τις δηλώσεις ιδιοκτησίας, με σκοπό την ταχεία πραγμάτωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, με κύρωση την ακυρότητα της δικαιοπραξίας εν ζωή, σε περίπτωση μη επισύναψης του πιστοποιητικού περί υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου που μεταβιβάζεται, **προσκρούει τόσο στην καθιερούμενη από το Σύνταγμα αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1),** καθόσον η κύρωση υπερακοντίζει το σκοπό της διάταξης, όσο και στην αρχή προστασίας της περιουσίας, σύμφωνα με το άρθρο 1 Π.Π.Π. Ε.Σ.Δ.Α. και ότι, συνεπώς, **η σχετική ρύθμιση είναι ανίσχυρη.** Κρίνοντας έτσι το Εφετείο ορθά δεν εφάρμοσε τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (όπως ίσχυε μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2242/1994), οι οποίες έρχονται σε πλήρη αντίθεση με τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του άρθρου 25 παρ.1 του Συντάγματος, καθώς και του άρθρου 1παρ.1 του πρώτου προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ), τις οποίες ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε. Τούτο δε διότι η απόλυτη και αυτοδίκαιη ακυρότητα του προαναφερόμενου μεταβιβαστικού συμβολαίου γονικής παροχής που είχε ως συνέπεια, την **οριστική στέρηση της ιδιοκτησίας, που του μεταβίβασε η μητέρα του, δεν δικαιολογείται από τον δημοσίου συμφέροντος επιδιωκόμενο με τη διάταξη αυτή σκοπό** της ταχείας υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού υπέρ του κοινωνικού συνόλου, καθόσον **δεν τελεί σε δίκαιη ισορροπία με το ατομικό δικαίωμα της περιουσίας και δεν πληροί τα εννοιολογικά στοιχεία της προσφορότητας και της αναγκαιότητας του**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝ.ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ Γ'

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075
Ημ/νία: 31/05/2019

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Δ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ν.4495/2017

Η παρούσα εγκύκλιος διευκρινίζει τις διατάξεις του τμήματος Δ' του ν.4495/2017 με τίτλο «ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ», όπως αυτό ισχύει μετά τις τροποποιήσεις - συμπληρώσεις που έχουν γίνει με τους νόμους ν. 4513/2017, ν. 4546/2018, ν. 4585/18, ν. 4602/19 και ν. 4610/2019.

Από τη διατύπωση των εδαφίων α), β) και γ) προκύπτει ότι η βεβαίωση μηχανικού εκδίδεται μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της άδειας, ούτε έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, εκτός και αν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82. Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του

ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

τους. Συγκεκριμένα, η Υποθηκοφύλακας Λαγκαδά εκθέτει στις έγγραφες αρνήσεις της ότι κατά το χρόνο μεταβίβασης του εν λόγω διαμερίσματος μετά της υπόγειας αποθήκης το 2011, στο εν λόγω ακίνητο είχαν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές με αποτέλεσμα η εν λόγω μεταβίβαση να τυγχάνει απολύτως άκυρη, κατ' άρθρο 83 Ν. 4495/2017, ακυρότητα που μπορεί να θεραπευτεί μόνο με επανάληψη της γενόμενης με το με αριθμό 9282/2011 συμβόλαιο μεταβίβασης. Η επικαλούμενη από την Υποθηκοφύλακα αυτοδίκαιη ακυρότητα δεν ανάγεται σε αυτές καθ' αυτές τις μεταγραφικές πράξεις και σε τυπικά εμφανείς ελλείψεις τους, αλλά ούτε μπορούσε η Υποθηκοφύλακας να σχηματίσει κρίση, πολύ δε περισσότερο βεβαιότητα γι' αυτή, χωρίς να επεκταθεί σε ουσιαστικό έλεγχο εγγράφων, δεδομένου του γεγονότος ότι δεν είχε προηγηθεί έκθεσης αυτοψίας από τους υπαλλήλους της αρμόδιας διεύθυνσης δόμησης για να διαπιστωθεί η εκτέλεση αυθαίρετης κατασκευής και να προκληθούν οι συνέπειες της αυτοδίκαιης ακυρότητας, κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στην υπό στοιχείο III ως άνω νομική σκέψη (βλ. ΑΠ 183/2017, ΕφΠειρ 152/2020 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Ενόψει των ανωτέρω, σε συνδυασμό και με όσα έχουν αναλυτικά εκτεθεί στις ως άνω νομικές σκέψεις, η Υποθηκοφύλακας Λαγκαδά έχουσα την αρμοδιότητα να ελέγξει τη συνδρομή των προϋποθέσεων του νόμου για τη μεταγραφή των εν λόγω συμβολαίων, μη σύγνομα αρνήθηκε την καταχώρηση αυτών στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Λαγκαδά. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, πρέπει να γίνει δεκτή και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα η υπό κρίση αίτηση, να αρθεί η εκκρεμότητα που προέκυψε από τις με ημερομηνία 3.2.2022 απορριπτικές πράξεις της Υποθηκοφύλακα Λαγκαδά και να υποχρεωθεί η τελευταία να μεταγράψει στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λαγκαδά τα με αριθμούς



