



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ**  
**ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 18-7-2012  
Αριθμ.πρωτ.574

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Μη εφαρμογή του αρ.23 παρ.4 του Ν.4014/2011 σε περίπτωση κατάρτισης πράξης αποδοχής δήλωσης βούλησης που αναπληρώθηκε με δικαστική απόφαση.*

Σας διαβιβάζουμε, προς γνώση σας, το με αριθμ.πρωτ.1217495/16-7-2012 έγγραφο της Κτηματολόγιο Α.Ε., που αφορά το άνω θέμα, το οποίο συντάχθηκε σε απάντηση σχετικού ερωτήματος συναδέλφου.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



Χολαργός, 16-7-2012

Α.Π.: 1217495

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Αναφερόμενοι στο από 14.6.2012 έγγραφο αίτημά σας να γνωμοδοτήσουμε:  
*«...αν σε περίπτωση κατάρτισης πράξης αποδοχής δήλωσης βούλησης που αναπληρώθηκε με δικαστική απόφαση, με σκοπό την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου δωρεάς ακινήτου σε εκτέλεση προσυμφώνου δωρητηρίου συμβολαίου, απαιτείται η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 4014/2011», η άποψή μας έχει ως εξής:*

1. Στην παράγραφο (1) του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι: *«Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία.»*

2. Στην παράγραφο (4) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζώη που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στην διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές, που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις emπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.».

3. Στις διατάξεις του άρθρου 1192ΑΚ περ. 4 ορίζονται ως μεταγραφτέες πράξεις στα βιβλία μεταγραφών του κατά τόπον αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου, οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματη δικαιοπραξία πάνω σε ακίνητο. Ανάλογου περιεχομένου πρόβλεψη υπάρχει και στις διατάξεις του άρθρου 12§1 περ. ε' του ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Πρόκειται για τις περιπτώσεις εκείνες που η καταδικαστική απόφαση αναπληρώνει αυτοδικαίως τη δήλωση βούλησης του συμβαλλομένου μέρους που αρνείται να συνάψει οικειοθελώς την εμπράγματη δικαιοπραξία και ο οποίος «εξαναγκάζεται» με αυτόν τον τρόπο σε συμμόρφωση. Όταν για την επέλευση εμπράγματου αποτελέσματος απαιτείται εκ του νόμου σύμβαση, η μεταγραφή (άλλως εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία) της δικαστικής απόφασης που περιέχει καταδίκη σε δήλωση βούλησης, ισοδυναμεί με μεταγραφή μόνο της δήλωσης βούλησης του συμβαλλομένου που εξαναγκάστηκε σε συμμόρφωση και όχι του αντισυμβαλλομένου του. Η δήλωση βούλησης του τελευταίου θα πρέπει επίσης να περιβληθεί τον τύπο

του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί (άλλως καταχωριστεί στα κτηματολογικά βιβλία, βλ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ-ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ, ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ, άρθρο 1192, αρ.47.)

4. Δικαιοπραξία είναι η δήλωση (ιδιωτικής) βουλήσεως (μονομερής ή πολυμερής, π.χ. σύμβαση), η οποία κατευθύνεται στην παραγωγή **θελημένων** έννομων αποτελεσμάτων, που επέρχονται όταν συντρέξουν και άλλα γεγονότα (προβλεπόμενα από το νόμο ή τον ίδιο το δικαιοπρακτούντα). Εμπράγματη δικαιοπραξία, κατά την έννοια του νόμου, είναι εκείνη με την οποία συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα. Όταν λοιπόν η δήλωση βούλησης του ιδιοκτήτη-πωλητή αναπληρώνεται από δικαστική απόφαση λόγω καταδίκης του και καταρτίζεται στη συνέχεια πράξη αποδοχής δήλωσης βούλησης από τον αγοραστή, τότε, κατά την άποψή μας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού κατά τις διατάξεις του νόμου 4014/2012, αφού το έννομο αποτέλεσμα της μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος επέρχεται όχι με εκούσια εκποίηση που συντελείται με δικαιοπρακτική δήλωση βούλησης του μεταβιβάζοντα, αλλά με δικαστική απόφαση και αντίθετα προς τη θέληση του ως υπόχρεου. Υπό διαφορετική ερμηνεία, θα υπήρχε ο κίνδυνος να ματαιωθεί η δυνατότητα εκτέλεσης της δικαστικής απόφασης, αφού ο καταδικασθείς ιδιοκτήτης-πωλητής ουδέποτε θα προέβαινε στη σύνταξη της υπεύθυνης δήλωσης και στην εν γένει τήρηση των διατυπώσεων του άρθρου 23§4 του ν. 4014/2012.

**Με εκτίμηση,**

**Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**



**Ρένα Κουκούτση**

**Δικηγόρος**

**Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης**

