



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3η

Αθήνα, 13 Ιανουαρίου 2015

Αριθμ. Πρωτ. 11

**Προς όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας**

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4, Τ.Κ. 10678 - Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450, 60, 70, 80, 90
FAX : 210 384 8335
E.mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Ευαγγελία Χριστοπούλου-
Σταμέλου (Τηλ. 210-3307464)

Κυρίες και Κύριοι συνάδελφοι,

Με τις διατάξεις του νόμου 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα-Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις.» ΦΕΚ Α 269/24-12-2014, επέρχονται μεταξύ των άλλων, τροποποιήσεις στην ισχύουσα νομοθεσία όσον αφορά την αντιμετώπιση της ιδιοκτησίας (οικοπεδικών εκτάσεων) κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, τον τρόπο υπολογισμού της εισφοράς σε γη, τον τρόπο υπολογισμού και καταβολής των εισφορών σε χρήμα καθώς επίσης τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

Επισημαίνουμε ως ιδιαίτερου συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος τις παρακάτω διατάξεις:

- Την παράγραφο 6^α του άρθρου 9 του ν.1337/1983 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 2 του νόμου 4315/2014 και έχει ως ακολούθως:

«6.α. Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής

εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής. Σε κάθε περίπτωση το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα βαρύνει τον αποκτώντα το δικαίωμα κυριότητας, ανεξαρτήτως του είδους της πράξης με την οποία το απέκτησε. Η απαίτηση του οικείου δήμου για το μη καταβληθέν υπόλοιπο των οφειλών εισφορών σε χρήμα δεν υπόκειται σε παραγραφή.»

Σημείωση: Σε περίπτωση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, εκτός από την επισυναπτόμενη στη συμβολαιογραφική πράξη, βεβαίωση του οικείου δήμου ότι έχει καταβληθεί ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό τουλάχιστον 30% των συνολικών οικονομικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, **πρέπει στην οικεία συμβολαιογραφική πράξη (ήτοι δικαιοπραξία εν ζωή) επί ποινή ακυρότητας να γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και για το υπολειπόμενο ποσό οφειλής εισφοράς σε χρήμα.**

Επίσης, κατά την άποψή μας, στα αντίστοιχα συμβολαιογραφικά έγγραφα με το ως άνω αντικείμενο πρέπει να γίνεται και ιδιαίτερη μνεία ότι ο αποκτών υποχρεούται σε προθεσμία δέκα πέντε ημερών από την μεταγραφή ή καταχώριση της πράξης στα οικεία Υποθηκοφυλακεία η Κτηματολογικά Γραφεία να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιωθεί το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο και να γίνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο μεταγραφής, προκειμένου να λάβει δημοσιότητα.

.....

-Το άρθρο 8 του νόμου 1337/1983 όπως ισχύει αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του νόμου 4315/2014.

Το άρθρου 8 του νόμου 1337/1983, όπως ισχύει πλέον μετά την ισχύ των διατάξεων ν.4315/2014 προβλέπει την υποχρέωση συμμετοχής με εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων ιδιοκτησιών που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή στις οποίες ιδιοκτησίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2000) κατοίκους.

Η εισφορά σε γη αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδομική της και υπολογίζεται: α) για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%,

β) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1000 τ.μ. ποσοστό 20%, γ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%, δ) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%, ε) για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη, λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 28 Μαΐου 2014. Τυχόν κατατμήσεις που έλαβαν χώρα μετέπειτα της προαναφερθείσας ημερομηνίας δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των εισφορών σε γη. (Κατά τις προϊσχύσασες διατάξεις του ν.1337/1983 ήτοι στις μέχρι σήμερα πολεοδομήσεις, για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες **στις 10 Μαρτίου 1982**).

Για να υπολογισθεί δε η εισφορά σε γη, με τις νεώτερες διατάξεις, ως ιδιοκτησία νοείται το γεωτεμάχιο με την έννοια της συνεχόμενης έκτασης γης, που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου. **Σε αντίθεση με τις αρχικές διατάξεις του Ν.1337/1983** ήτοι στις μέχρι σήμερα πολεοδομήσεις **κατά τις οποίες ο αντίστοιχος συντελεστής εφαρμοζόταν όχι σε αυτοτελή ιδιοκτησία αλλά στο άθροισμα των ιδιοκτησιών γης ενός και του αυτού ιδιοκτήτη που περιλαμβάνονταν στα όρια της προς ένταξη περιοχής - πολεοδομικής ενότητας.**

.....
-Με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 του ν.4315/2014 προστίθεται περίπτωση δ' στην παράγραφο 5 του άρθρου 12 του 1337/1983 , που έχει ως ακολούθως:

«δ) Σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες και προδιαγραφές για την εφαρμογή των παραπάνω.»

Σημείωση: Με τη διάταξη αυτή θα εναρμονίζονται πλέον οι πράξεις εφαρμογής με τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου και δεν θα παρατηρούνται οι εμφανισθείσες στο παρελθόν αδικαιολόγητες αποκλίσεις των εντασσομένων ιδιοκτησιών μεταξύ πράξεων εφαρμογής και στοιχείων του Εθνικού Κτηματολογίου.

.....

-Με το άρθρο 34 του νόμου 4315/2014 προβλέπονται τα ακόλουθα:

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4178/2013 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/ 1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανηκόντων σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα, νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4178/2013. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.»

2. Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.

Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως.

Σημείωση: Σύμφωνα με τα ανωτέρω, μετά την αντικατάσταση του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4178/2013 από την παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 4315/2014, διευκρινίζονται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971, δηλαδή:

A) Γήπεδα που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών

B) Τα ως άνω γήπεδα ανήκουν σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες

Γ) Ύπαρξη επί των γηπέδων αυτών οικοδομημάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28-7-2011.

Δ) Νόμιμη ανέγερση αυτών ή αυθαίρετα που υπάγονται στις διατάξεις του νόμου 4178/2013, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.4178/2013.

Ουσιαστικά η συγκεκριμένη διάταξη προϋποθέτει επί των άνω γηπέδων την ύπαρξη κτισμάτων που να εξαντλούν το σύνολο των υπό σύσταση διηρημένων

ιδιοκτησιών και μάλιστα προσθέτει και τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα (άρθρο 23 Νέου Οικοδομικού Κανονισμού), όπως και τα αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του ν.4178/2013).

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 34 του ν.4315/2014 απλουστεύεται και διευκολύνεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/2013 αυθαιρέτων κτισμάτων που βρίσκονται επί γηπέδων εκτός σχεδίου, με εμβαδόν άνω των 4.000 τ.μ., από συγκυρίους ποσοστού δικαιώματος κυριότητας, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση

ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί δηρημένη ιδιοκτησία, χωρίς όμως σε καμία των περιπτώσεων να αναγνωρίζονται ούτε να επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα και δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.

Η διάταξη αυτή με τις αναφερθείσες προϋποθέσεις, θεσπίσθηκε παράλληλα με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του ν.4178/2013, που αφορά επίσης υπαγωγή στις διατάξεις του ίδιου νόμου, καθόσον τα απαιτούμενα από την τελευταία, πλην των άλλων δικαιολογητικών, για τις ανάγκες της υπαγωγής, συμβολαιογραφικά προσύμφωνα ποσοστού τουλάχιστον 65% των συνιδιοκτητών για την σύσταση αυτοτελών ιδιοκτησιών του ΝΔ 1024/1971, που τελικά υπογράφονται, είναι ελάχιστα.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Βλαχάκης