

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
Αριστοτέλους 22, 54623  
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 15-6-1998  
Αριθμ.πρωτ. 298

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ  
ΠΡΟΣ  
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε το υπ' αριθμ.πρωτ.297/15-6-1998 έγγραφό μας προς το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ, το οποίο συντάξαμε κατόπιν έγγραφης αναφοράς της συναδέλφου κ. Νιόβης Κοριζή, έχον κατά λέξη ως εξής :

<<Ως γνωστό, μία εκ των καινοτομιών που εισήγαγε ο ν.1337/83 (άρθρο 41) είναι αυτή της θέσπισης αυξημένου κατά παρέκκλιση συντελεστή δόμησης οικοπέδων, προκειμένου να ανεγερθεί επί αυτών οικογενειακή στέγη.

Ο ίδιος νόμος (άρθρο 41 παρ. 6) παρέσχε το δικαίωμα στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ όπως με απόφαση του κανονίσει κάθε συμπληρωματικό όρο των προϋποθέσεων χαρακτηρισμού της οικογενειακής στέγης, κάθε λεπτομέρεια και κάθε θέμα που αναφέρεται στη διαδικασία εφαρμογής του εν λόγω άρθρου 41.

Επίσης όρισε ότι με Π.Δ. εκδιδόμενο μετά πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, μπορεί να καθορίζεται κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου τούτου.

Κατ' εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων εκδόθηκε η υπ' αριθμ.Γ.622/61 της 11/13-3-1984 (ΦΕΚ 9B) ορίζουσα μεταξύ άλλων (άρθρο 5 παρ. 4) : "Η άδεια αυτή χορηγείται σε έντυπο με εμφανή την ένδειξη «ειδική οικοδομική άδεια ανέγερσης οικογενειακής στέγης» και καταχωρείται σε ειδικό μητρώο «αδειών οικογενειακής στέγης» της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας".

Επακολούθησε το Π.Δ. της 27.3/19-4-1984 (ΦΕΚ 272Δ) το οποίο μεταξύ άλλων ορίζει : Στο άρθρο 1 παρ. 1 : «Εφόσον μέσα σε μια 5ετία από την έκδοση της ειδικής άδειας για ανέγερση οικογενειακής στέγης γίνουν μεταβιβάσεις εν ζωή του ανεγερθέντος ακινήτου ή τμήματός του,

που καλύπτει τον επιπλέον συντελεστή δόμησης, επιβάλλεται η καταβολή ειδικού τέλους, που ορίζεται σε 0,90 της αξίας της γης που θα χρειαζόταν επιπλέον, να υπάρχει στη θέση αυτή, για να πραγματοποιηθεί, σύμφωνα με τους ισχύοντες στην περιοχή όρους δόμησης, η επιπλέον επιφάνεια που εγκρίθηκε για την κατασκευή της οικογενειακής στέγης». Στο άρθρο 1 παρ. 3 : «Υποχρέωση καταβολής του ανωτέρου τέλους δεν υφίσταται σε περίπτωση μεταβίβασης σε κάποιο από τα μέλη της οικογένειας που αναγράφονται στην ειδική άδεια. Εφόσον όμως επιχειρηθεί και νέα μεταβίβαση προς τρίτο πριν την παρέλευση της 5ετίας, από την έκδοση της αδείας, καταβάλλεται το τέλος από τον μεταβιβάζοντα». Στο άρθρο 1 παρ. 4 : «Όμοιο τέλος καταβάλλεται σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής. Η είσπραξη του τέλους αυτού βεβαιώνεται πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας και αναγράφεται στα σχετικά συμβόλαια» και στο άρθρο 1 παρ. 7 : «Το παραπάνω τέλος καταβάλλεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ στο Δημόσιο Ταμείο και αποδίδεται στο ΕΤΕΡΠΣ εντός 3μήνου. Το τριπλότυπο διατηρείται στο αρχείο του Συμβολαιογράφου και ο αριθμός μνημονεύεται στη συμβολαιογραφική πράξη για την μεταβίβαση ή για την ανέγερση του ακινήτου με αντιπαροχή».

Εκ των προεκτεθέντων, συνδυαζόμενων και με την διάταξη της παρ. 12 του άρθρου 17 ν.1337/83 κατά την οποία : «Σε κάθε δικαιοπραξία που έχει σαν αντικείμενο τη μεταβίβαση κτίσματος, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο επικυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας και γίνεται μνεία περί τούτου εφόσον το κτίσμα ανοικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του νόμου τούτου», ευθέως προκύπτει υποχρέωση των Συμβολαιογράφων στην περίπτωση που αυτοί συντάσσουν συμβόλαια μεταβίβασης εν ζωή ακινήτων ή τμημάτων τούτων ανεγερθέντων δυνάμει ειδικής αδείας για ανέγερση οικογενειακής στέγης και εντός της επόμενης από την έκδοσή της πενταετίας, προσαρτούν στα εν λόγω συμβόλαια το από την παρ. 7 του Π.Δ. της 27.3/19-4-1984 προαναφερόμενο τριπλότυπο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. περί καταβολής του κατά το άνω ειδικού τέλους υπέρ ΕΤΕΡΠΣ.

Η παράλειψη της εν λόγω προσάρτησης δεν επάγεται ακυρότητα της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, διότι κάτι τέτοιο δεν προκύπτει από τις προμνησθείσες διατάξεις, ούτε αυτές από του άρθρου 3 ν. 880/77 (αντικαταστήσαντος το άρθρο 4 ν.720/77) στις οποίες ο ν.1337/83 (άρθρο 41 παρ. 7) παραπέμπει.

Πλην όμως, προϋπόθεση της τήρησης της άνω υποχρέωσης εκ μέρους των Συμβολαιογράφων, είναι η τήρηση εκ μέρους των κατά τόπους Πολεοδομικών Γραφείων της προμνησθείσας διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 5 της υπ' αριθμ.Γ.622/61 της 11/13-1-1984 απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, διότι χωρίς την εμφανή ένδειξη επί του εντύπου της

οικοδομικής άδειας “ΕΙΔΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ” ο Συμβολαιογράφος θα πρέπει να έχει εξειδικευμένες τεχνικές γνώσεις (των οποίων στερείται) για να διαβλέψει την κατά τα άνω ιδιαιτερότητά του ώστε να απόσχει, καθ’ έχει υποχρέωση, της σύνταξης της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης εφόσον οι μεταβιβάζοντες δεν προσκομίσουν σ’ αυτόν σχετικό περί καταβολής του ειδικού τέλους υπέρ ΕΤΕΡΠΣ τριπλότυπο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.

Επειδή στο Σύλλογο μας έχει καταγγελθεί περίπτωση έκδοσης παρόμοιας “ειδικής” οικοδομικής άδειας χωρίς καμία επ’ αυτής ένδειξη, ώστε να καθίσταται άκρως δυσχερής έως αδύνατη η εκπλήρωση εκ μέρους του Συμβολαιογράφου της εκ των άνω διατάξεων υποχρέωσής του και κατά συνέπεια, να καθίσταται αδύνατη η προστασία των συμφερόντων του Δημοσίου (ΕΤΕΡΠΣ) και η απρόσκοπτη γενικότερα, εφαρμογή της προκείμενης νομοθεσίας, παρακαλούμε όπως, με σχετική εγκύκλιό σας προς όλα τα Πολεοδομικά Γραφεία, υπενθυμίσετε την υποχρέωσή των για την απαραίκλιτη εφαρμογή μεταξύ άλλων, της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 5 της υπ’ αριθμ.Γ.622/61 της 11/13-1-1984 (ΦΕΚ 9Β’) απόφασής σας>>>.

Όπως αντιλαμβάνεσθε οι προεκτεθείσες διατάξεις εγκλείουν μία επιπρόσθετη υποχρέωση ημών των Συμβολαιογράφων, αναγόμενη στη σφαίρα αυτών της προάσπισης των συμφερόντων του Δημοσίου.

Εφιστούμε όθεν την προσοχή σας για την πιστή τήρησή της, με την προϋπόθεση βέβαια της τήρησης της προεκθείσας αντίστοιχης υποχρέωσης εκ μέρους των Πολεοδομικών Γραφείων.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι. Κωτούλας



Ο Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής