

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

Θεσσαλονίκη 13-7-1998  
Αριθμ.πρωτ. 326


**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ  
ΠΡΟΣ  
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας διαβιβάζουμε το με αριθμ.πρωτ.102557/18-6-1998 έγγραφο του Υπουργείου Δικαιοσύνης, με θέμα : «Αποδοχή της με αριθ.633/97 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που αφορά μεταβιβάσεις αυθαιρέτων κτισμάτων που ανεγέρθηκαν μετά την 31-1-1983», για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος  
Ι. Κοτούλας

Ο Γεν. Γραμματέας  
Ε. Σαφής





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αθήνα, 18.6.1998  
Αριθ. πρωτ. 102557

ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ:  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Δ  
ΤΜΗΜΑ : 3ο

Ταχ. Δ/νση : Μεσογείων 96  
Ταχ. Κώδικας : 115 27  
TELEFAX :  
Πληροφορίες : Ε.Βογιατζή  
Τηλέφωνο : 7752587

Π Ρ Ο Σ:

- 1) Τα Εμίσθα Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία Ρόδου και Κώ Λέρου
  - 2) Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους του Κράτους προκειμένου να ενημερώσετε τα μέλη σας
  - 3) Ένωση Αμίσθων Υποθ/κείων προκειμένου να ενημερώσετε τα μέλη σας
- Αγ.Λαύρα 5-7 157 73 ΖΩΓΡΑΦΟΣ

Σας αποστέλλουμε αντίγραφο του αριθ.104231/3.4.1998 εγγράφου του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ με θέμα: "Αποδοχή της με αριθ.633/97 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που αφορά μεταβιβάσεις αυθαιρέτων κτισμάτων που αναγέρθηκαν μετά την 31.1.1983» με συνημμένη την εν λόγω γνωμοδότηση προκειμένου να λάβετε γνώση.

Η Προϊσταμένη της Δ/νσης

ΕΥΔ.ΜΠΡΑΤΣΑΛΗ

Εσωτερική Διανομή:  
Δ2 Υπ.Δικ.

Ακριβές αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη του Τμήματος

klen2

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒ.ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 633/97  
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Ε'

Συνεδρίαση 22.10.1997

Σύνθεση :

Προεδρεύων : Αριστομένης Κομισσόπουλος, Αντιπρόεδρος  
Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι : Αναστ. Σοφός, Κων/νος Βολτής,  
Ηλ. Παπαδόπουλος, Θεοδ. Ρεντζεπέρης,  
Νικ. Μαυρίκας, Χαρ. Παλαιολόγου,  
Σπ. Δελλαπόρτας και Γ. Γαβαλάς

Εισηγητής : Βασίλειος Σουλιώτης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος : οικ. 110430/σχ. 3583/97/30.5.1997  
έγγραφο του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε./Δ-νσης Ε.Υ.Σ.Ε.  
Δ.Α.Κ.

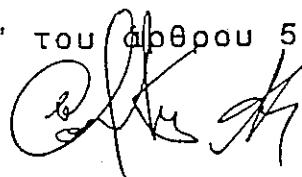
Περίληψη Ερωτήματος : Εάν : α) αυθαίρετα κτίσματα,  
που αναγέρθηκαν μετά την 31.1.1983, μπορούν να  
μεταβιβασθούν με αναγκαστικό πλειστηριασμό, που


επισπεύδει το Δημόσιο, λόγω μη καταβολής των βεβαιωθέντων προστίμων από τον αυθαιρετούντα, β) σε καταφατική περίπτωση, το ήδη βεβαιωθέν πρόστιμο διατήρησης, το οποίο αναπροσδιορίζεται κατ' έτος (άρθρο 5 παρ. 7 εδ. β' του Ν. 2052/92), μέχρι την κατεδάφιση του αυθαιρέτου ή τη νομιμοποίησή του θα καταβάλεται από τον πλειοδότη, ο οποίος απέκτησε την κυριότητα κατά τον αναγκαστικό πλειστηριασμό, γ) τα παραπάνω αυθαίρετα, που αναγέρθηκαν μετά την 31.1.1983, μπορούν να μεταβιβασθούν λόγω κληρονομικής διαδοχής και δ) σε καταφατική περίπτωση, οι κληρονόμοι θα οφείλουν ως υπόχρεοι τα πρόστιμα της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, μέχρι την κατεδάφιση του αυθαιρέτου ή την τυχόν νομιμοποίησή του.

Επί των παραπάνω ερωτημάτων το Γ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ομόφωνα ως ακολούθως :

1. Στην παρ. 1 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83 ορίζεται ότι "Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές 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 του, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο".

Στην παρ. 2 του ίδιου άρθρου, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 1772/88 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 εδ. α' του άρθρου 5





του Ν. 2052/92, ορίζεται ότι "Εκτός από την κατεδάφιση επιβάλλεται : α) πρόστιμο ανέγερσης αυθαιρέτου, β) πρόστιμο διατήρησης αυθαιρέτου. Τα πρόστιμα της παραγράφου αυτής, καθώς και οι λοιπές συνέπειες των επόμενων παραγράφων, δεν εφαρμόζονται σε κτίσματα ή κατασκευές, οι οποίες ανεγείρονται με οικοδομικές άδειες, που εκδίδονται, σύμφωνα με διατάξεις, οι οποίες κρίνονται αντισυνταγματικές με δικαστικές αποφάσεις και για το λόγο αυτό ακυρώνονται".

Κατά την παρ. 3 του ίδιου άρθρου, όπως αυτή αντικαταστάθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 7 εδ. β' του άρθρου 5 του Ν. 2052/92, ορίζεται ότι "Το κατά την περίπτωση (α) της προηγούμενης παραγράφου πρόστιμο επιβάλλεται εφάπαξ. Το πρόστιμο της (β) περίπτωσης της αυτής παρ. 2 επιβάλλεται και οφείλεται καθ' όλο το χρόνο που υπάρχει το αυθαίρετο από την ανέγερσή του μέχρι την κατεδάφισή του. Το πρόστιμο αυτό, για μεν το πρώτο έτος κατά το οποίο λαμβάνει γνώση η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την ύπαρξη αυθαιρέτου, καθώς και για τα τυχόν προηγούμενα έτη ύπαρξής του, υπολογίζεται και βεβαιώνεται με βάση την αξία του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται με τα Προεδρικά Δ/τα της παρ. 8 του άρθρου 18 του νόμου αυτού, ενώ για καθένα από τα επόμενα έτη επαναβεβαιώνεται αφού αναπροσδιοριστεί με προσαύξηση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά 20%. Το ποσοστό της προσαύξησης αυτής μπορεί να μεταβάλλεται ανά διετία με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων

4

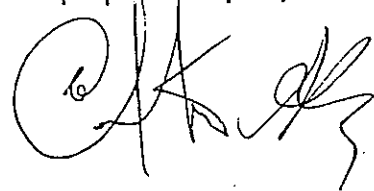
Έργων. Δεν μπορεί, όμως, σε καμία περίπτωση, να ορισθεί μικρότερο του 10%".

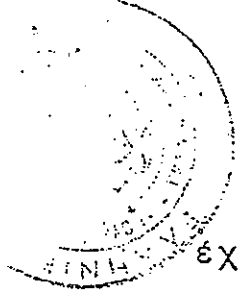
Κατά την παρ. 4 του ίδιου άρθρου, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85, "Υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων είναι οι κύριοι ή συγκύριοι του αυθαιρέτου που ευθύνονται ο καθένας για την καταβολή ολόκληρου του προστίμου. Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών με το σύστημα της 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".

Στην παρ. 5 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι "Η αρμόδια πολεοδομική αρχή μπορεί και αυτεπάγγελα να προβαίνει στην κατεδάφιση του αυθαιρέτου ...:.....".

Στις παραγράφους 6 και 7 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι με Π.Δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, ορίζονται ο τρόπος και η διαδικασία εκτίμησης της αξίας του αυθαιρέτου, το ύψος του προστίμου, ο τρόπος βεβαίωσης τους για κάθε χρόνο, οι όροι, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία διαπίστωσης και ο χαρακτηρισμός του αυθαιρέτου, ο τρόπος κατεδάφισης, η διαδικασία εκκένωσης του αυθαιρέτου, η τύχη των υλικών κ.λ.π.

Στην παρ. 8 δε του ίδιου άρθρου προβλέπονται ποινικές κυρώσεις για ιδιοκτήτες ή εντολείς κατασκευής αυθαιρέτων, μηχανικούς που συντάσσουν τη μελέτη ή





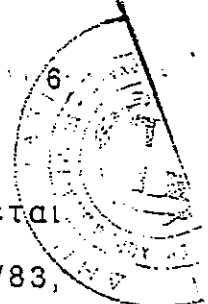
έχουν την επίβλεψη του έργου, εργολάβους κατασκευής κ.λ.π.

Κατά την παρ. 10 δε του ιδίου άρθρου "Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται : α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη, β) η σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών".

Τέλος, σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παρ. 12 του ιδίου άρθρου "Σε κάθε δικαιοπραξία, που συντάσσεται με την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο ο αριθμός της αδείας οικοδόμησης του κτίσματος αυτού και επισυνάπτεται κυρωμένο αντίγραφο της, εφόσον το κτίσμα οικοδομήθηκε μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου".

Στην ίδια παράγραφο δε προβλέπονται ποινικές κυρώσεις κατά των συμβολαιογράφων που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής, των μεσιτών που μεσολαβούν, των υποθηκοφυλάκων που μεταγράφουν και των δικηγόρων που παρίστανται κατά την κατάρτιση τέτοιων συμβολαίων.


Εξάλλου, κατά την παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/85 (ΓΟΚ) "Κάθε κατασκευή που εκτελείται : α) χωρίς την άδεια της παρ. 1, β) η καθ' υπέρβαση της αδείας η με βάση άδεια που ανακλήθηκε, δ) η κατά παράβαση των



σχετικών διατάξεων, είναι αυθαίρετη και υπάγεται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του Ν. 1337/83, όπως ισχύουν. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, κατά το προηγούμενο εδάφιο, 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. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85, 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 ειδοποίησης. Αν η προθεσμία παρέλθει άπρακτη η κατασκευή υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/83, όπως ισχύει. Αν η άδεια εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέσα στην παραπάνω προθεσμία επιβάλλονται μόνο τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, όπως ισχύει. Στην τελευταία αυτή περίπτωση το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας άρχισε η ανέγερση κατασκευής έως την έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας .....

2. Όπως προκύπτει, από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, σκοπός θέσπισής των είναι αφενός μεν η αποτροπή ανέγερσης νέων αυθαιρέτων, αφετέρου δε ο εξαναγκασμός των ιδιοκτητών για να κατεδαφίσουν οι ίδιοι τα αυθαίρετα τους, λόγω και της πραγματικής ανεπάρκειας των τεχνικών μέσων που διαθέτουν οι



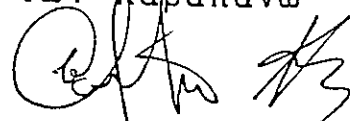



αρμόδιες υπηρεσίες για την αυτεπάγγελτη από αυτές κατεδάφιση των αυθαιρέτων. Ιδιαίτερα δε η παρ. 10 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, προκειμένου να εξαναγκασθούν οι ιδιοκτήτες των νέων αυθαιρέτων να κατεδαφίσουν μόνοι τους τα αυθαίρετα τους, επιβάλλει στέρηση της εξουσίας διάθεσης του ακινήτου (κτίσματος και οικοπέδου) ορίζει δε ρητά ως συνέπεια της απαγόρευσης την ακυρότητα της μεταβίβασης. Βεβαίως, στην έννοια της διάθεσης εμπίπτει κατ' αρχήν και η επιχειρούμενη από τους δανειστές διάθεση με κατάσχεση και αναγκαστική εκτέλεση (αναγκαστικό πλειστηριασμό) (Γ. Μπαλή Γενικές Αρχές παρ. 31 περ. 4, Α. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου - Αστ. Κώδ. Γενικές Αρχές υπό άρθρα 174 - 176, Α.Π.Ολ. 1688/1983 ΝοΒ 32-1535), από τον σκοπό δε και την έννοια της διάταξης, που επιβάλλει την απαγόρευση, εξαρτάται αν αυτή αφορά κάθε δικαιοπραξία διάθεσης ή αν αφορά ωρισμένη (Γ. Μπαλή Γενικές Αρχές παρ. 31).

Στην προκειμένη περίπτωση από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων και το σκοπό θέσπισής τους, όπως αυτός εκτίθενται παραπάνω, συνάγεται ότι ως απαγορευμένη μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτων δικαιώματος επί των αυθαιρέτων αυτών, δηλαδή των αναγεθθέντων μετά την 31.1.1983, εννοείται η "εν ζωή" και όχι "αιτία θανάτου" μεταβίβαση κλπ (Δ. Χριστοφιλόπουλος, Χωροταξία - Πολεοδομία σελ. 167) καθώς επίσης η μεταβίβαση κλπ που γίνεται με τη θέληση του ιδιοκτήτη του αυθαίρετου και όχι εξαναγκαστικά λόγω αναγκαστικού πλειστηριασμού. Η ερμηνεία αυτή ενισχύεται και από τη διατύπωση του πρώτου εδαφίου της παρ. 12 του άρθρου 17

του Ν. 1337/83, το οποίο αναφέρει ότι σε κάθε δικαιοπραξία που συντάσσεται μετά την έναρξη της ισχύος του νόμου αυτού, η οποία έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση κτίσματος, "αναφέρεται στο πωλητήριο συμβόλαιο" ο αριθμός της άδειας οικοδόμησης του κτίσματος κλπ δηλαδή αναφέρεται σε μεταβίβαση που γίνεται με τη βούληση του ιδιοκτήτη όπως είναι η πώληση και όχι στον αναγκαστικό πλειστηριασμό. Επίσης, η ερμηνεία αυτή ενισχύεται και από το γεγονός, ότι ο νομοθέτης δε συνέδεσε την απαγόρευση μεταβίβασης και με απαγόρευση κατάσχεσης του ακινήτου, επί του οποίου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, όπως έχει πράξει σε άλλες περιπτώσεις για την προστασία του δημοσίου συμφέροντος (βλ. άρθρο 21 Β.Δ. 330/1960, ΑΠ (Ολ.) 1688/83 ΝοΒ 32-1535), η οποία κατάσχεση άγει βέβαια σε αναγκαστικό πλειστηριασμό. Επίσης, από το γεγονός ότι η απαγόρευση διάθεσης του ακινήτου αυτού δεν είναι το μόνο μέσο για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού, καθόσον συνδυάζεται και με άλλες δυσμενείς επιπτώσεις (πρόστιμα, μη ηλεκτροδότηση κλπ.), πλήττει δε ολόκληρο ακίνητο και όχι μόνο το κτίσμα και ως εκ τούτου είναι ιδιαίτερα επαχθές μέτρο κατά της ιδιοκτησίας, το οποίο ενδεχόμενα, κατά περίπτωση, να μην ανταποκρίνεται στο μέγεθος της παράβασης, με αποτέλεσμα η παραδοχή ότι στην απαγόρευση διάθεσης περιλαμβάνεται και η διάθεση με αναγκαστικό πλειστηριασμό να υπερβαίνει τη βούληση του νομοθέτη.

Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή οδηγεί στις εξής άτοπες συνέπειες : α) Εάν οι παραπάνω διατάξεις απαγορεύουν την κληρονομική μεταβίβαση των παραπάνω





αυθαιρέτων, τότε η κυριότητα αυτών, μετά το θάνατο του ιδιοκτήτη τους, θα παρέμενε έωλη, αφού η περιέλευση αυτής στους κληρονόμους του θα εξαρτιόταν από την αναβλητική αίρεση της κατεδάφισης των αυθαιρέτων αυτών, τα οποία οι κληρονόμοι δεν θα μπορούν να κατεδαφίσουν αφού δεν θα έχουν γίνει ακόμη κύριοι αυτών. β) Εάν οι παραπάνω διατάξεις απαγορεύουν τον αναγκαστικό πλειστηριασμό των ακινήτων επί των οποίων έχουν αναγερθεί τα αυθαίρετα αυτά και μάλιστα και αυτόν που επισπεύδεται από το Δημόσιο τότε ο αυθαιρέτων, εάν δεν έχει άλλη περιουσία, θα μπορεί να αποτρέψει, μη κατεδαφίζοντας το αυθαίρετο, αφενός μεν τους δανειστές του ιδιώτες από την ικανοποίηση των αξιώσεών τους, αφετέρου δε το Δημόσιο από την ικανοποίηση οποιασδήποτε αξίωσής του κατ' αυτού και αυτής για την πληρωμή των προστίμων για την ανέγερση και τη διατήρηση του αυθαίρετου, με αποτέλεσμα να καθίσταται ευμενέστερη η θέση του αυθαιρετούντα έναντι των ιδιοκτητών νομίμων κτισμάτων, πράγμα το οποίο δεν το θέλησε ο νομοθέτης ούτε το επιδιώκει η παραπάνω διάταξη, η οποία στο αντίθετο ακριβώς αποτέλεσμα στοχεύει.

3. Κατόπιν των ανωτέρω είναι προφανές ότι ο κληρονόμος του ιδιοκτήτη των ανωτέρω αυθαιρέτων αποκτά την κυριότητα αυτών, λόγω κληρονομικής διαδοχής, ως καθολικός διάδοχος δε αυτού είναι υπόχρεος και οφείλει τα πρόστιμα της παρ. 2 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, όπως και αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 εδ. α του άρθρου 5 του Ν. 2052/92, δηλαδή τόσο το πρόστιμο για

ανέγερση, το οποίο δεν είχε εξοφληθεί από το διαθέτη, όσο και το πρόστιμο διατήρησης μέχρι την κατεδάφιση ή τυχόν νομιμοποίηση του αυθαίρετου με την παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/85.

Περαιτέρω, ο αναγκαστικός πλειστηριασμός ουδόλως νομιμοποιεί το αυθαίρετο, το οποίο θα εξακολουθεί να παραμένει αυθαίρετο μέχρι την κατεδάφιση ή τυχόν νομιμοποίησή του, το δε ακίνητο θα φέρει, ως δημόσιο βάρος, την υποχρέωση κατεδάφισης του επ' αυτού αυθαίρετου καθώς και την υποχρέωση καταβολής του προστίμου για τη διατήρησή του. Σύμφωνα, δε, με την παρ. 4 του άρθρου 1017 του Κ.Πολ.Δ. "Ο υπερθεματιστής από της κατακύρωσής λαμβάνει τα ωφελήματα και φέρει τα βάρη του πράγματος" κατά το άρθρο δε 965 ΑΚ "Ο μέχρι ωρισμένου χρόνου ή από ωρισμένου χρόνου φέρων τα βάρη του πράγματος, εάν ταύτα είναι εκ των περιοδικώς καταβαλλομένων, ευθύνεται, ενόσω δεν ωρίσθη άλλο τι αναλόγως προς το διάστημα καθ' ο διήρκεσεν η υποχρέωσις του .....". Από τις διατάξεις αυτές συνδυαζόμενες και με τις προαναφερθείσες διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 17 του Ν. 1337/83, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85 και της παρ. 3 του ίδιου άρθρου, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 εδ. β' του άρθρου 5 του Ν. 2052/92, προκύπτει ότι για την καταβολή του ήδη βεβαιωθέντος προστίμου διατήρησης, (άρθρο 17 παρ. 2 εδ. β' του Ν. 1337/83, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 7 εδ. α' Ν. 2052/92), που αφορά το χρονικό διάστημα μέχρι την κατακύρωση του αναγκαστικού πλειστηριασμού, υπόχρεος είναι ο μέχρι



τότε κύριος του αυθαιρέτου, καθού επισπεύστηκε, είτε από το Δημόσιο, είτε από τρίτους, ο αναγκαστικός πλειστηριασμός, για πρόστιμο διατήρησης όμως που αφορά το χρονικό διάστημα από την κατακύρωση του πλειστηριασμού μέχρι την κατεδάφιση ή την τυχόν νομιμοποίηση του αυθαιρέτου, υπόχρεος είναι ο υπερθεματιστής, στον οποίο κατακυρώθηκε το ακίνητο επί του οποίου βρίσκεται το αυθαίρετο.

4. Κατόπιν των ανωτέρω οι απαντήσεις στα ερωτήματα είναι οι εξής :

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 αυθαιρέτου 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 αυθαιρέτου, υπόχρεος είναι ο υπερθεματιστής στον οποίο

κατακυρώθηκε το ακίνητο επί του οποίου βρίσκεται το αυθαίρετο και του οποίου έγινε κύριος.

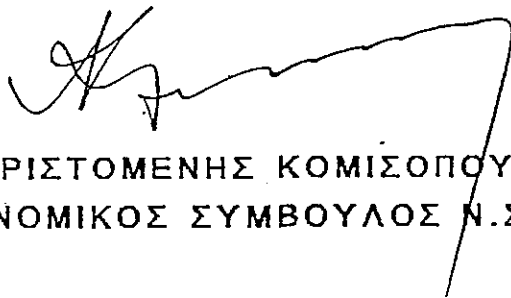
γ) Τα αυθαίρετα κτίσματα που αναγέρθηκαν μετά την 31.1.1983 μεταβιβάζονται με κληρονομική διαδοχή.

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 αυθαιρέτου.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 30/10/1997

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ



ΑΡΙΣΤΟΜΕΝΗΣ ΚΟΜΙΣΟΠΟΥΛΟΣ  
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Ν.Σ.Κ.



ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΟΥΛΙΩΤΗΣ  
ΠΡΕΣΒΥΤΕΡΟΣ Ν.Σ.Κ.