

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 946

Θεσσαλονίκη 12.9.1988

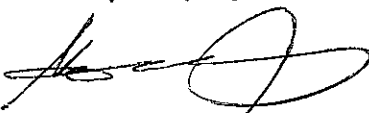
Π ρ ο ς

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας γνωρίζουμε ότι με την υπ'αριθμ, 799/25.9.1987 γνωμοδότηση της Συνέλευσης των Προϊσταμένων Νομικών Διευθύνσεων της Διοίκησης που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών, έγινε δεκτό ότι σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με αναγκαστικό κλειστηριασμό, δεν έχει εφαρμογή το αμάχητο τεκμήριο αποκερατωμένου διαμερίσματος.

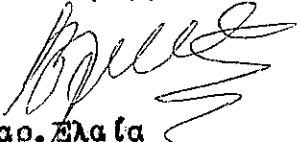
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος


Απ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας


Βαρ. Σαλα

ΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΥΘΥΝΣΗ 2η (ΦΟΡ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ)
ΜΗΜΑ Β'

25/11/87
Αθήνα, 22 Δεκέμβρη 1987

Αριθ. Πρωτ.: Ν.3165/33
ΠΟΛ. 370

Ταχ. Δ/ση: Κ. Σεργίας 10 (101 84)
Πληροφορίες: Ε. Γιαννοπούλου
Τηλέφωνο: 3234 574

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες ως Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση γνωμοδότησης Νομικής Δ/σης του
Υπουργείου Οικονομικών.

Σας κοινοποιούμε τη με αριθ. 799/25.9.1987 γνωμοδότηση της Συνέ-
λευσης των Προϊσταμένων Νομικών Διευθύνσεων της Διοίκησης, που έγι-
νε αποδεκτή από τον κ. Υπουργό των Οικονομικών, ως προς τη γνώμη τη
πλειοψηφίας και παρακαλούμε για τη συμμόρφωσή σας με το περιεχόμενό
της.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι δεν έχει εφαρμογή το αμά-
χητο τεκμήριο αποπερατωμένου διαμερίσματος σε περίπτωση μεταβίβασης
ακινή του με αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος Γραμματείας

Με εντολή Υπουργού
Ο Διευθυντής
ΚΑΡΤΑΛΗΣ ΒΑΡΣΑΜΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ:

Ι. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ:

- Νομαρχίες του Κράτους
1. Οικονομικές Εφορίες
2. Δημόσια Τμήλα.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αριθμός Γνωμοδ. 799
Αριθμ.Πρωτ. 10140 π.ε.

ΝΟΜΙΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ
ΝΟΜΙΚΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΩΝ

Συνεδρίασις της 25.9.1987

Παρόντες: Α.Παπίδας, Προεδρεύων, Δ.Παπανικολάου, Γ.Σγουρίτσας,
Ε.Ουκονόμου, Β.Ρεντζεπέρης, Σ.Κωσκαρόπουλος, Α.Παπαντωνό-
πουλος, Σ.Αργυρόπουλος, Ν.Τριανταφύλλου, Α.Χρυσανθακόπου-
λος, Μ.Βεκρής, Ε.Κορουγένης, Δ.Διαμαντόπουλος, Π.Κυριαζής,
Δ.Παπαπετρόπουλος, Α.Καμισόπουλος, Κ.Παπακώστας, Δ.Ράπτης,
Π.Καμαρινέας, Β.Κολοβός, Β.Παπαχρήστου.

Εισηγητής: Δημ.Διαμαντόπουλος.

Ερώτημα: Ν.1896/31/1986 Υπ.Οικον./Δ/νσεως 2ας/Τμ.Β'.

Περίληψις: Έκτασις εφαρμογής αμαχήτου τεκμηρίου άρθρου 2 παρ.1
του ν.1587/1950 περί μεταβιβάσεως αποπερατωμένου διαμε-
ρίσματος πολυωρόφου οικοδομής.

Ι. Δια του υπ'αριθμ. Ν.1896/31/1986 εγγράφου του Υπ.Οικ.Δ/νσεως
2ας/Τμ.Β', είχε τεθεί το ερώτημα, αν η διάταξις του πρώτου εδαφίου της
παρ.1 του άρθρου 2 του ν.1587/1950, που καθιερώνει αμάχητο τεκμήριο
αποπερατωμένου διαμερίσματος έχει ή όχι εφαρμογή και στην περίπτωση
κτήσης ακινήτου με πλειστηριασμό, όταν η άδεια ανέγερσης της πολυκα-
τοικίας έχει εκδοθεί πριν από τη διενέργεια του πλειστηριασμού",
αναφέρετο δε το ερώτημα τούτο εις περίπτωσιν πλειστηριασμού ολόκληρου
ακινήτου μαθήμιτελούς τριωρόφου οικοδομής, κατάκυρωθέντος εις τρείς
υπερθεματιστάς εξ αδιαιρέτου.

Επ'αυτού εδόθη αρνητική απάντησις δια της υπ'αριθμ.872/1986 γνω-
μοδοτήσεως της Συνελεύσεως, Προϊσταμένων Νομικών Δ/νσεων. Όμως η αυτή

ως άνω Υπηρεσία δια του υπ' αριθμ. Π.2843/40/1986 εγγράφου της εξήτησε την διευκρίνισιν της θέσεως την οποίαν πρέπει να ακολουθήση η Διοίκησις εν όψει αντιθέτου (όχι επί πλειστηριασμού ακινήτου, αλλ' επί εκποιήσεως αυτού δια δικαιοπραξία γενικώς) λύσεως δοθείσης δια της υπ' αριθμ. 488/1976 γνωμοδοτήσεως της Ολ. του Ν.Σ.Κ.

II. Δι' άρθρου 2 παρ.1 του ν.1587/1950, ως η παράγραφος αύτη αντικατεστάθη δι' άρθρου 11 παρ.1 του ν.δ.4242/1962, ορίζεται ότι: "Κατά πάσαν περίπτωσιν μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, επί του οποίου ανεγείρεται ή πρόκειται νά ανεγερθή πολυκατοικία, βάσει σχεδίου εγκεκριμένου υπό της πολεοδομικής υπηρεσίας προ της μεταβιβάσεως, θεωρείται κατ' αμάχητον τεκμήριον, ότι μετά του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένον το αντιστοιχούν εις τούτου διαμέ^{της}ρωμα, πολυκατοικίας."

Το αυτό ισχύει και εις περίπτωσιν μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου οικοπέδου εάν εντός δύο ετών από της μεταβιβάσεως τούτου ήθελεν εγκριθή ή υποβληθή προς έγκρισιν εις την πολεοδομικήν υπηρεσίαν σχέδιον ανεγέρσεως πολυκατοικίας

Το ανωτέρω αμάχητον τεκμήριον δεν έχει εφαρμογήν επί μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου οικοπέδου προς πρόσωπα αναλαμβάνοντα κατ' επάγγελμα την ιδίαις δαπάναις ανέγερσιν ολοκλήρου της πολυκατοικίας".

III. Κατά την επανασυζήτησιν του ως άνω ερωτήματος διετυπώθησαν αι ακόλουθοι τρείς γνώμαι:

(Α) Κατά την γνώμην ένδεκα εκ των παρισταμένων (Δ.Παπανικολάου, Γ. Σγουρίτσα, Ε.Οικονόμου, Σ.Κωσταροπούλου, Σ.Αργυροπούλου, Ν.Τριανταφύλλου, Α.Χρυσανθακοπούλου, Ε.Κορουγένη, Π.Κυριαζή, Α.Κομισοπούλου, Β.Κολοβού): Η ως άνω διάταξις περί τεκμηρίου μεταβιβάσεως αποπερατωμένου διαμερίσματος, σκοπεί εις την καταπολέμησιν καταστρατηγήσεως της περί φ.μ.α. διατάξεως επί μεταβιβάσεως διαμερίσματος πολυκατοικίας τη αληθεία"με το κλειδί", δηλαδή αποπερατωμένου, κατά το φαινόμενον δε και δια ψευδών ή ανακριβών εν τη σχετική δικαιοπραξία μεταβιβάσεως ρητρών, ημιτελούς, μεθ' υποχρεώσεως του μεταβιβάζοντος κατασκευαστού της πολυκατοικίας-προς αποπεράτωσιν δήθεν αυτού εργολαβικώς,

δαπάναις του προς όν η μεταβίβασις. Τοιαύτη όμως δολία συμφωνία μεταβιβάζοντος και αποκτώντος, πείνουσα εις την υπαγωγήν εις φ.μ.α. μικρότερας φορολογητέας ύλης, είναι λογικώς νοητή, αλλά και πραγματοποιήσιμος μόνον επί εκουσίας μεταβιβάσεως ποσοστού οικοπέδου αντιστοιχούντος εις ωρισμένον διαμέρισμα. Δεν νοείται τοιαύτη συμφωνία, αντιθέτως, επί εκποιήσεως ποσοστού οικοπέδου, έστω και αντιστοιχούντος εις ωρισμένον διαμέρισμα, συνεπεία αναγκαστικής εκτελέσεως, ήτοι δι' αναγκαστικού πλειστηριασμού, καθ' όσον την κίνησιν, την πρόδον και τα αποτελέσματα της όλης τοιαύτης δικαιοπραξίας της δια πλειστηριασμού μεταβιβάσεως ρυθμίζει ο επισπεύδων αυτήν δανειστής και αι κείμεναι περί αναγκαστικής εκτελέσεως διατάξεις του Κώδ. Πολ. Δικ., ώστε η μεθόδευσις του αντικειμένου της μεταβιβάσεως να ευρίσκεται εκτός της βουλήσεως του καθ' ου η εκτέλεσις, μη δυναμένου να συμφωνήση διάφορόν τι μετά του υπερθεματιστού έναντι του ανάχραφομένου εις την έκθεσιν κατασχέσεως και το πρόγραμμα του πλειστηριασμού. Άρα, ούτε ήτο αναγκαίον το αμάχητόν ως άνω τεκμήριον επί πλειστηριασμού, γενικώς, ούτε κατά την βούλησιν του νομοθέτου, εφαρμόζεται επ' αυτού, ανεξαρτήτως αν δια του πλειστηριασμού μεταβιβάζεται ποσοστόν του οικοπέδου ή ολόκληρον το οικόπεδον προς πλείονας.

(B). Κατά την γνώμην επτά εκ των μετεχόντων της συνεδριάσεως (Α. Παπίδα, Δ. Διαμαντόπουλου (Εισηγητού), Δ. Παπαπετροπούλου, Κ. Παπακώστα, Δ. Ράπτη, Π. Καμαρινέα, Β. Παπαχρήστου): Σκοπός της ως άνω περί τεκμηρίου διατάξεως ήτο να καταπολεμηθή πράγματι η δια ψευδούς συμφωνίας μεταξύ του μεταβιβάζοντος ποσοστόν εξ αδιαιρέτου οικοπέδου, αντιστοιχούν εις ωρισμένον διαμέρισμα πολυωρόφου οικοδομής και αποκτώντος, μείωσις της αληθούς φορολογητέας ύλης, ήτοι της αγοράϊας αξίας του αποπερατωμένου διαμερίσματος. Πρόδηλοι επομένως είναι αι βασικά προϋποθέσεις του αμαχήτου τούτου τεκμηρίου, αίτινες είναι αι εξής: α) μεταβίβασις ποσοστού εξ αδιαιρέτου οικοπέδου β) αντιστοιχία του ποσοστού τούτου εις ωρισμένον διαμέρισμα της πολυωρόφου οικοδομής, γ) να άνεγείρεται κατά τον χρόνον της μεταβιβάσεως η πολυώροφος οικοδομή ή να πρόκειται αυτή ν' άνεγερθή βάσει σχεδίου, είτε έγκειμένου υπό της πολεοδομικής υπηρεσίας προ της μεταβιβάσεως, είτε βάσει εγκρινόμενου

ή υποβαλλομένου προς έγκρισιν εις την αυτήν υπηρεσίαν εντός δύο ετών από της ως άνω μεταβιβάσεως, δ) η μεταβίβασις ιδανικού μεριδίου οικοπέδου να μη γίνεται προς πρόσωπον αναλαμβάνον κατ'επάγγελμα ιδίαις δαπάναις ανέγερσιν ολοκλήρου της πολυκατοικίας. Δεν πρέπει όμως να παραγνωρίζονται δύο επί πλέον ερμηνευτικά στοιχεία προσδιορίζοντα και την έκτασιν εφαρμογής του τεκμηρίου. Πρώτον ότι, η διάταξις αυτή περί του αμαχήτου τεκμηρίου, κατά την προφανή, ως εκ του σκοπού της και των συνθηκών αι οποίαι επέβαλον αυτήν, αλλά και κατά το γράμμα της, αναφέρεται εις την μεταβίβασιν "ιδανικού μεριδίου οικοπέδου" το οποίον ν'αντιστοιχή εις ωρισμένον διαμέρισμα. Καλύπτει δηλαδή μόνον την συνήθη περίπτωσιν, εκείνην κατά την οποίαν αντικείμενον της δικαιοπραξίας μεταβιβάσεως είναι το ποσοστόν εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, το ιδανικόν μερίδιον επ'αυτού ΚΑΙ ΟΧΙ ΟΛΟΚΛΗΡΟΝ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΝ, ΕΣΤΩ ΚΑΙ ΠΡΟΣ ΠΛΕΙΟΝΑΣ μεταβιβαζόμενον.

Η περίπτωσις μεταβιβάσεως δια μιás δικαιοπραξίας ολοκλήρου του οικοπέδου προς ή από πλείονας δεν απησχόλησε τον νομοθέτην, όχι διότι θα ήτο αδύνατον κατ'αυτήν να εμφανισθή εις την πράξιν περίπτωσις καταστρατηγήσεως την περί φ.μ.α. διατάξεων υπό την εκτεθείσαν έννοιαν, αλλά διότι τοιαύτη καταστρατηγήσις επί μεταβιβάσεως ολοκλήρου του οικοπέδου και δυσχερώς δύναται να εμφανισθή εις την πράξιν, αλλά και διότι δεν ήτο εν πάση περιπτώσει εκείνη η μορφή δικαιοπραξίας την οποίαν, συναντών ο νομοθέτης εις την πράξιν, ηθέλησε να πλήξη δια του ως άνω τεκμηρίου.

Και ταύτα έστω και αν το όλον μεταβιβάζεται υπό πολλών ή προς πολλούς, διότι το στοιχείον του ιδανικού μεριδίου εις την περίπτωσιν αυτήν δεν είναι το κυρίως ηθελημένον υπό των δικαιοπρακτούντων γενικώς αποτέλεσμα, αλλ'αναγκαία κατά νόμον ρύθμισις προς επέλευσιν εγκύρως του επιδιωκόμενου αποτελέσματος της καθ'ολοκληρίαν μεταβιβάσεως του οικοπέδου.

Δεύτερον ερμηνευτικόν στοιχείον είναι ότι η ως άνω διάταξις αναφέρεται εις "πάσαν περίπτωσιν μεταβιβάσεως...", εννοούσα προφανώς πάσαν δικαιοπραξίαν διά της οποίας μεταβιβάζεται το ως άνω προσδιορισθέν αντικείμενον του οποίου η αγοραία αξία υπόκειται εις φ.μ.α. Μία δε μορφή μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας είναι και ο συνεπεία αναγκαστικής εκτελέσεως πλειστηριασμός, κατά τον οποίον ίσως δυσχερέστερον μὲν ἐναντι της εκουσίας μεταβιβάσεως να είναι πραγματοποιήσιμος η καταστρατήγησις των περί φ.μ.α. διατάξεων, πλήν όμως δεν είναι αὐτή ούτε αδιανόητος, ούτε ανέφικτος.

Υπό το σύνολον των στοιχείων τούτων κατά την γνώμην ταύτην, ενώ και επί αναγκαστικού πλειστηριασμοῦ εφαρμόζεται το ως άνω τεκμήριον, εν τούτοις δεν εφαρμόζεται το τεκμήριον τούτο εις την περίπτωσιν του ερωτήματος, διότι απλούστατα ενταῦθα αντικείμενον της μεταβιβάσεως προς πλείονας δια μιας δικαιοπραξίας δεν είναι ποσοστόν εξ αδιαιρέτου οικοπέδου, ἀλλ' ολόκληρον το οικόπεδον μετά των ἐπ' αὐτοῦ κτισμάτων.

Ἐπίσης κατά την γνώμην ταύτην στερείται παντελῶς σημασίας δια την εφαρμογήν του τεκμηρίου η προ της μεταβιβάσεως ὑπαρξίς συνεστημένης οριζοντίου ιδιοκτησίας, καθ' ὅσον το τεκμήριον τούτο εφαρμόζεται όταν αντικείμενον της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας είναι ιδανικὸν μερίδιον εἴτε προϋπάρχει, εἴτε δεν προϋπάρχει σύστασις οριζοντίου ιδιοκτησίας (βλ. και Σ.τ.Ε. 2592/1985).

(Γ) Κατά τρίτην γνώμην, τριῶν ἐκ των παρισταμένων κατά την συζήτησιν (Β.Ρεντζεπέρη, Α.Παπαντωνοπούλου, Μ.Βεκή): "Το άρθρο 2 παρ.1 του Ν.1587/50 ὅπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του ἀπὸ το άρθρο 11 παρ.1 του Ν.Δ.4242/62) προϋποθέτει: 1) μεταβίβαση ιδανικοῦ μεριδίου οικοπέδου, εις το οποίον αντιστοιχεῖ ορισμένο διαμέρισμα της μελλούσης να ανεγερθεῖ πολυκατοικίας. Ἐπομένως, συνεστημένη κατά τον χρόνον της μεταβιβάσεως οριζόντιος ιδιοκτησία ἀφοῦ μόνο στην περίπτωση αὐτή ἐπὶ του μεταβιβαζομένου ιδανικοῦ μεριδίου του οικοπέδου αντιστοιχεῖ ορισμένο διαμέρισμα, ἐνῶ ἀν δεν ὑπάρχει οριζόντιος ιδιοκτησία, στο μεταβιβαζόμενο ιδανικὸ μερίδιο αντιστοιχεῖ ἀνάλογο τμήμα ἐξ αδιαιρέτου της

όλης οικοδομής και όχι ορισμένο διαμέρισμα. Και 2) ότι επί του οικοπέδου, εφόσον το μεταβιβαζόμενο ως άνω ιδανικό μερίδιο, ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθή πολυκατοικία, βάσει σχεδίου εγκεκριμένου υπό της πολεοδομικής υπηρεσίας προ της μεταβιβάσεως ή εγκριθησομένου ή υποβληθησομένου προς έγκριση εντός δύο ετών από της μεταβιβάσεως (υποπαράγραφος 2 της παρ.1 του άρθρου 2 Ν.1587/50).

Εφόσον συντρέχουν και οι δύο αυτές προϋποθέσεις, εφαρμόζεται το καθιερούμενο αμάχητο τεκμήριο, ότι μετά του μεταβιβαζομένου ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου θεωρείται ότι μεταβιβάζεται αποπερατωμένο και το αντιστοιχούν εις ένα ή περισσότερα ή και όλα τα διαμερίσματα (δηλ. το 100% του ακινήτου) εφόσον ή τμηματικώς και ανεξαρτήτως αν η μεταβίβασις γίνεται ακουσίως ή συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού.

Δεν συντρέχουν όμως οι ανωτέρω προϋποθέσεις και συνεπώς δεν εφαρμόζεται το τεκμήριο α) στην περίπτωση που μεταβιβάζεται ιδανικό μερίδιο ή ιδανικά μερίδια (εξαντλούντα ή μη το 100%) επί οικοπέδου εφόσον ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, για την οποία δεν υπάρχει κατά το χρόνο της μεταβιβάσεως συνεστημένη οριζόντιος ιδιοκτησία και β) στη περίπτωση κατά την οποία, αν και υπάρχουν οι λοιπές ως άνω προϋποθέσεις, προκύπτει κατά τρόπο βέβαια και αναντήρητο, ότι δεν πρόκειται να ανεγερθεί ή καταλείφθηκε η ανέγερσις (ή αποπεράτωσις) της προβλεπομένης από τα σχέδια κλπ. πολυκατοικίας, όπως συμβαίνει π.χ. στην περίπτωση που κηρύχθηκε έκπτωτος ο εργολάβος κατασκευαστής και μετά την έκπτωσή του αυτή μεταβιβάζονται (εκουσίως ή δια πλειστηριασμού) τα ανήκοντα σ' αυτόν ιδανικά μερίδια-διαμερίσματα σε τρίτο, στή κατάσταση που βρίσκονται κατά τη μεταβίβαση, χωρίς την υποχρέωση του μεταβιβάζοντος να τα ανεγείρει ή να τα αποπερατώσει".

IV. Όθεν, εν κατακλείδι η απάντησις εις το τεθέν ερώτημα είναι:

α) κατά την πρώτην γνώμην ότι, επί αναγκαστικού πλειστηριασμού δεν τυγχάνει εφαρμογής το ως άνω τεκμήριον (ψήφοι 11) (αλλαγή αιτιολογίας της υπ' αριθμ. 872/1986 γνωμοδοτήσεως).

β) κατά την δευτέραν γνώμην ότι, το ως άνω τεκμήριον δεν τυγχάνει εφαρμογής επί μεταβιβάσεως δια μιάς δικαιοπραξίας, προς πλείονας (ή υιό πλειόνων) εξ αβιαιρέτου ολοκλήρου οικοπέδου, μετά των επ' αυτού

κτισμάτων, είτε προϋπάρχει σύστασις οριζοντίου ιδιοκτησίας, είτε όχι, άρα δεν εφαρμόζεται ούτε και εις την περίπτωσιν του ερωτήματος (ψήφοι 7) (εμμονή εις την ως άνω προηγουμένην γνωμοδότησιν).

γ) κατά την τρίτην γνώμην η ανωτέρω εν παραγρ. III, Γ διατυπωμένη αναλυτική απάντησις (ψήφοι 3) (απομάκρυνσις από την ως άνω γνωμοδότησιν).

Ο Σύμβουλος Δ/σεως

Δ. Διαμαντόπουλος

Δεκτή

η πρώτη γνώμη της πλειοψηφίας

Αθήνα 4.12.1987

Ο Υπουργός

Τ.Σ.

Δ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ