



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

Θεσσαλονίκη 28-3-2012
Αριθμ.πρωτ.274

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Συμπληρωματικές διευκρινίσεις της Κτηματολόγιο ΑΕ

Σας αποστέλλουμε το με αριθμ.πρωτ.1129737/23-3-2012 έγγραφο της Κτηματολόγιο ΑΕ, για να λάβετε γνώση.

Σας εφιστούμε την προσοχή στην παρ.10 του εγγράφου, που αναφέρεται στη μεταβίβαση διηρημένης ιδιοκτησίας και συγχρόνως σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας στο πωλούμενο **με το αυτό μεταβιβαστικό συμβόλαιο**, όταν δεν υφίσταται εξ αρχής σύσταση οροφοκτησίας στην οικοδομή. **Στις περιπτώσεις αυτές η βεβαίωση του μηχανικού θα αφορά τη μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία μόνον.**

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



Αθήνα, 23.03.2012

Α.Π.: Οικ. 1129737

Πληροφορίες: Δικηγόρος, κα Ρ. Κουκούτση (τηλ.: 210 6505 620)

Προς

Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ»

Σχετ.

- 1) το υπ'αρ. πρωτ. 1126477/4.10.2011 έγγραφό μας
- 2) το υπ'αρ. πρωτ. 1125711/28.9.2011 έγγραφό μας

Με το παρόν έγγραφο συνοψίζονται σε ενιαίο κείμενο οι εν θέματι διευκρινίσεις και οι απόψεις μας για το ζήτημα της υποχρέωσης επισύναψης δήλωσης και βεβαίωσης με το περιεχόμενο που ορίζει η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011 *«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος»* (ΦΕΚ τ. Α', 209/2011), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Επιπλέον, προστίθενται νέες συμπληρωματικές διευκρινίσεις για το ίδιο θέμα (αρ.9 έως 23).

1. Στο άρθρο 23 του νόμου 4014/2011 προβλέπεται η απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης.

Ειδικότερα:

α) Στην παράγραφο (1) του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011, όπως αυτό 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.».

β) Στην παράγραφο (4) του ίδιου άρθρου, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται: «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή 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 εμπίπτουν 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.».

γ) Στην παράγραφο (5) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής».

δ) Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού και ειδικότερα υπό τον τίτλο: «ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄, ΓΕΝΙΚΑ» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

«Η προτεινόμενη ρύθμιση για τη διατήρηση των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί τομή το πρώτον γιατί χαράσσει «κόκκινη γραμμή» για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον. Αυτό επιτυγχάνεται με την πρόβλεψη της ακυρότητας κάθε δικαιοπραξίας με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση.»

ε) Στο ίδιο κεφάλαιο της αιτιολογικής έκθεσης και υπό τον τίτλο: «ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ, Άρθρο 23» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

«Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης με τις εξαιρέσεις της παρ. 2. Αυτό διασφαλίζεται με την υποχρέωση προσάρτησης στα συμβόλαια υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού με την οποία βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν 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.»

2. Από τα προαναφερόμενα προκύπτει σαφώς ότι η απαγόρευση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 αφορά στη διενέργεια εμπράγματων δικαιοπραξιών που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος 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 ρητά, κατά πρόβλεψη του ίδιου άρθρου, και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού (: 21.9.2011) και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, 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 το ειδικότερο περιεχόμενο που ορίζεται στην παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου. Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις και εξαιρέσεις που ορίζονται στη διάταξη του άρθρου 49§15 του ν. 4030/2011, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει με τη διάταξη του άρθρου 49 §3 του ν. 4042/2012 (ΦΕΚ τ. Α΄/24). Για τις παραλείψεις συμβολαιογράφων, δικηγόρων και μηχανικών σε σχετικές δικαιοπραξίες προβλέπονται ποινικές κυρώσεις. Το ίδιο ισχύει και για τους υποθηκοφύλακες και τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν τα έγγραφα στα οποία περιέχονται εμπράγματες δικαιοπραξίες, χωρίς να έχει επισυναφθεί δήλωση και βεβαίωση κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011.

3. **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. Οι δικαιοπραξίες αυτές ρυθμίζονται στο Εμπράγματο Δίκαιο.

4. Υπό τις προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν (2-3), **δικαστική απόφαση** με την οποία διατάσσεται η **εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (ή υποθήκης) δεν συνιστά δικαιοπραξία** και συνεπώς δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις. Το ίδιο ισχύει και όταν ζητείται **εγγραφή προσημείωσης υποθήκης με διαταγή πληρωμής ή τροπή ήδη εγγεγραμμένης προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη με δικαστική απόφαση ή τελεσίδικη διαταγή πληρωμής.**

Κατά την καταχώριση λοιπόν εγγραπτέων πράξεων με αυτό το περιεχόμενο **δεν** ελέγχεται η επισύναψη δήλωσης και βεβαίωσης της παραγράφου 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, **η έλλειψη της οποίας άλλωστε ούτε ελέγχεται από το δικάσαν δικαστήριο, ούτε συνιστά ελάττωμα της εκδοθείσας απόφασης, αφού η διάταξη δεν προβλέπει σχετικές δικονομικές συνέπειες και ποινές.**

5. Σύμφωνα με το άρθρο 1324ΑΚ, η υποθήκη που έχει εγγραφεί **εξαιλείφεται** είτε με **συναίνεση του δανειστή, είτε με τελεσίδικη απόφαση.** Στη διάταξη του άρθρου 1325ΑΚ ορίζεται ότι η συναίνεση του δανειστή για την εξάλειψη υποθήκης γίνεται με μονομερή συμβολαιογραφική δήλωση. Στην περίπτωση αυτή πρόκειται για **μονομερή δικαιοπραξία**, η οποία αποσκοπεί στην **κατάργηση** εμπράγματος δικαιώματος.

Υπό τις προαναφερόμενες προϋποθέσεις, στη **συμβολαιογραφική δήλωση του δανειστή περί συναίνεσης για την εξάλειψη υποθήκης** ως δικαιοπραξία με την οποία **καταργείται** εμπράγματο δικαίωμα, **δεν** συντρέχει η υποχρέωση να επισυνάπτεται δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις. Το ίδιο ισχύει και για **δικαστική απόφαση με την οποία διατάσσεται η εξάλειψη υποθήκης.**

6. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου ΑΚ 1261, τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την **απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση.** Όταν λοιπόν πρόκειται για **εγγραφή υποθήκης με τίτλο από το νόμο ή**

δυνάμει δικαστικής απόφασης, δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις. Χαρακτηριστικά αναφέρεται στο σημείο αυτό η περίπτωση της Αγροτικής Τράπεζας, όπου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 4332/1929 περί κυρώσεως της μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Εθνικής Τραπέζης της Ελλάδος συμβάσεως περί συστάσεως και λειτουργίας της Εθνικής Τραπέζας, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει: «*Η Α.Τ.Ε. δικαιούται οποτεδήποτε να εγγράψει υποθήκη επί ακινήτων των οφειλετών της και συνυποχρέων προς ασφάλεια των εξ οιασδήποτε αιτίας απαιτήσεών της, ως αύται καθορίζονται εν άρθρω 8παρ. 1 του καταστατικού της νόμου δυνάμει των δανειστικών ή εν γένει αποδεικτικών των απαιτήσεών της εγγράφων...*». Κατά πάγια δε νομολογία έχει κριθεί ότι το προβλεπόμενο στο άρθρο 12 του ν. 4332/1929 δικαίωμα της Τράπεζας να προβαίνει μονομερώς σε εγγραφή υποθήκης και προσημείωσης **παραμένει ισχυρό** ακόμη και μετά τη μετατροπή της νομικής μορφής και του σκοπού της (βλ. απόφαση 25/2006 ΟΛΑΠ, ΝοΒ 110/2007).

Με τη ρύθμιση του άρθρου αυτού καθιερώνεται **εκ του νόμου** ειδικό ουσιαστικό προνόμιο υπέρ της Αγροτικής Τράπεζας, ως αποτέλεσμα του ιδιότυπου χαρακτήρα της, αφενός ως φορέα δημόσιας εξουσίας ενάσκησης της αγροτικής πίστης και αφετέρου ως νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου, που ασκεί τραπεζικές εργασίες.

Με το υπ'αρ. πρωτ. 0933375/25.11.2009 έγγραφό μας και σε απάντηση ερωτήματος της ΑΤΕ BANK με θέμα: «**Καταχώριση στο Κτηματολόγιο υποθηκών υπέρ ΑΤΕBANK κατ' εφαρμογή του άρθρου 12 ν. 4332/1929**», διατυπώσαμε την άποψη ότι, υπό τις προεκτεθείσες προϋποθέσεις, όταν η εγγραφή υποθήκης ζητείται κατ' επίκληση του άρθρου 12 του ν. 4332/1929, που παρέχει **εκ του νόμου** δικαίωμα για μονομερή εγγραφή υποθήκης στην ΑΤΕbank, **δεν** πρόκειται για εγγραφή υποθήκης δυνάμει δικαιοπραξίας, αλλά δυνάμει **ειδικής διάταξης νόμου**.

Αντίθετα, όταν το δικαίωμα για **την εγγραφή υποθήκης** παραχωρείται με **δήλωση βούλησης** του οφειλέτη, που περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, ή περιέχεται σε ιδιωτικό έγγραφο, όπου κατά νόμο αυτό επιτρέπεται (π.χ. δανειστική σύμβαση), τότε πρόκειται για **εν ζώή δικαιοπραξία** που αποσκοπεί στη **σύσταση** εμπράγματος δικαιώματος και συνεπώς **συντρέχει** η

υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

7. Οι διατάξεις των άρθρων ΑΚ 1192-1193 ορίζουν ποιες είναι οι πράξεις που «μεταγράφονται», δηλαδή εκείνες που δεν παράγουν τα αποτελέσματά τους (σύσταση, μετάθεση, ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος) χωρίς μεταγραφή (ΑΚ 1198). Έτσι, η **ΑΚ 1192 §1 αρ. 1** προβλέπει για εμπράγματα **δικαιοπραξίες εν ζωή (στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές)**, ενώ η κτήση (ή αλλοίωση κ.λ.π) εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο **αιτία θανάτου** διέπεται από την **ΑΚ 1193**. Ειδικότερα, στο άρθρο ΑΚ 1193 ορίζεται ως μεταγραφτέα πράξη η **αποδοχή κληρονομιάς**, όταν με αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο (ή στον κληροδόχο) ακίνητο της κληρονομιάς ή εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό, ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα. Σύμφωνα δε με την ΑΚ 1195, αντί για την αποδοχή κληρονομιάς μπορεί να μεταγραφεί κληρονομητήριο.

Η αποδοχή κληρονομιάς συνιστά μονομερή δικαιοπραξία, με την οποία γίνεται η δήλωση του κληρονόμου ότι θέλει να είναι κληρονόμος και ότι επομένως παραιτείται από το δικαίωμα να αποποιηθεί την κληρονομία που του έχει επαχθεί. Η μεταγραφτέα αποδοχή κληρονομιάς (ή κληροδοσίας) πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αντί για την αποδοχή της κληρονομιάς μπορεί να μεταγραφεί το κληρονομητήριο (ΑΚ 1195). Στις περιπτώσεις αυτές πρόκειται για μεταγραφτέα πράξη, όπου επέρχεται **κτήση** (ή αλλοίωση, ή απόσβεση) εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, όχι με πράξη εν ζωή, αλλά **αιτία θανάτου** και μάλιστα ως συνέπεια **κληρονομικής διαδοχής**. Κατά το άρθρο 12§1, περ. α' και ζ' του ν. 2664/1998 τόσο οι οριζόμενες στο άρθρο 1192§1, αρ. 1 του Αστικού Κώδικα εμπράγματα δικαιοπραξίες εν ζωή που αφορούν ακίνητο, όσο και η οριζόμενη στο άρθρο 1193 του ίδιου Κώδικα αποδοχή κληρονομιάς ή κληροδοσίας, εφόσον με αυτή περιέρχεται στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο της κληρονομιάς ή εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, καθώς επίσης το αναφερόμενο στο άρθρο 1195 του Αστικού Κώδικα κληρονομητήριο, εγγράφονται στα

κτηματολογικά βιβλία.

Υπό τις προαναφερόμενες προϋποθέσεις, κατά την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων αποδοχής κληρονομιάς με τις οποίες επέρχεται **κτήση** εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ως συνέπεια **κληρονομικής διαδοχής**, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στο άρθρο ΑΚ 1193, **δεν** ελέγχεται η επισύναψη δήλωσης και βεβαίωσης κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, αφού οι πράξεις αυτές **δεν** εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο της εν λόγω διάταξης, που αναφέρεται ρητά σε **«δικαιοπραξία εν ζωή, που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο.»**

8. Σύμφωνα με την ΑΚ 202, διαλυτική είναι η αίρεση, όταν η ανατροπή των αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας εξαρτάται από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο. Με τη διαλυτική αίρεση σε αντίθεση με την αναβλητική αίρεση, τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας παράγονται αμέσως, δηλαδή **η δικαιοπραξία έχει πλήρη ενέργεια**, όπως η άνευ αιρέσεως δικαιοπραξία **και επομένως υπάρχει αποκτημένο και απαιτητό δικαίωμα**. Τα αποτελέσματά της δικαιοπραξίας με αυτό το περιεχόμενο ανατρέπονται και επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση, όταν και εφόσον συμβεί το μελλοντικό γεγονός από το οποίο εξαρτήθηκε. Όταν η αίρεση ματαιωθεί ή ατονήσει, η δικαιοπραξία θεωρείται ως συναφθείσα άνευ αιρέσεως.

Υπό τις προαναφερόμενες προϋποθέσεις, κατά την καταχώριση **εγγραπτέων πράξεων με περιεχόμενο την άρση διαλυτικής αίρεσης** δεν ελέγχεται η επισύναψη δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, αφού με τις πράξεις αυτές **ούτε μεταβιβάζεται, ούτε συστήνεται εμπράγματο δικαίωμα** και συνεπώς δεν εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο της εν λόγω διάταξης.

9. Όταν στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο περιέχεται εγγραπτά πράξη σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας **και** μεταβίβασης μίας ή περισσότερων διηρημένων ιδιοκτησιών από εκείνες που συνεστήθησαν, τότε πρόκειται για δύο διαφορετικές και αυθύπαρκτες εγγραπτές πράξεις και, υπό τις προϋποθέσεις αυτές, **η τήρηση των**

υποχρεώσεων επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, συντρέχει αυτοτελώς για καθεμία δικαιοπραξία (σύσταση, μεταβίβαση) για το ακίνητο που καθεμία αφορά, παρόλο που περιέχονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

10. Υπό τις προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν (2-3), η **συμβολαιογραφική πράξη με περιεχόμενο την κατάργηση σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας** δεν εμπίπτει στη ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπου ρητά περιλαμβάνονται οι εμπράγματα δικαιοπραξίες με αντικείμενο **τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος** σε ακίνητο και συνεπώς **δεν** συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

Όταν πρόκειται για **συμβολαιογραφική πράξη με περιεχόμενο την τροποποίηση σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας**, θα πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση, εάν αυτή αφορά σε στοιχεία εμπράγματος δικαιώματος (όπως π.χ. ο προσδιορισμός του ποσοστού αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά πράγματα), οπότε ισχύει η ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011. Οι εν λόγω υποχρεώσεις **δεν** συντρέχουν π.χ. στην περίπτωση που με τέτοια πράξη ρυθμίζεται αμιγώς η αποκλειστική χρήση κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, καθόσον **δεν** πρόκειται για εμπράγματο δικαίωμα.

Ειδική αναφορά αξίζει να γίνει στο σημείο αυτό, όταν δεν υφίσταται εξ αρχής σύσταση οροφοκτησίας, αλλά με δικαιοπραξία μεταβιβάζονται διηρημένες ιδιοκτησίες μετά των ποσοστών τους εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου σε τρίτο. Στις περιπτώσεις αυτές πρόκειται καταρχήν για δύο διαφορετικές και αυθύπαρκτες εγγραπτές πράξεις, παρόλο που βρίσκονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς σε πολλές περιπτώσεις να υπάρχει και η δυνατότητα τυπικής διάκρισης (πρώτα η σύσταση και μετά η μεταβίβαση). Υπό τις προϋποθέσεις αυτές **η τήρηση των υποχρεώσεων επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του**

μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται, συντρέχει αυτοτελώς για καθεμία δικαιοπραξία (σύσταση, μεταβίβαση) και το ακίνητο που αυτή αφορά, ακόμα και εάν περιέχονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Το ίδιο ισχύει και για κάθε επόμενη μεταβίβαση με τον ίδιο τρόπο μέχρι εξαντλήσεως των ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, διότι και στην περίπτωση αυτή πρόκειται για δύο διαφορετικές και αυθύπαρκτες εγγραπτές πράξεις (τροποποίηση σύστασης, μεταβίβαση).

11. Ο κανονισμός διηρημένης ιδιοκτησίας που προβλέπεται στα άρθρα 4,5,9 και 13 του ν. 3741/1929 περί οροφοκτησίας, είναι η νομική πράξη με την οποία ρυθμίζονται δεσμευτικά για τους κοινωνούς/δικαιούχους των επιμέρους διηρημένων ιδιοκτησιών **θέματα σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία της έννομης σχέσης της διηρημένης ιδιοκτησίας**. Ειδικότερα, στο άρθρο 4 του ν. 3741/1929 ορίζεται ότι επιτρέπεται στους συνιδιοκτήτες να κανονίζουν με ιδιαίτερες συμφωνίες για τις οποίες είναι απαραίτητη η κοινή τους συναίνεση, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη συνιδιοκτησία. Πρόκειται για **δικαιοπραξία** (πολυμερή, άρα σύμβαση, ή μονομερή, στις περιπτώσεις που καταρτίζεται από τον μοναδικό κύριο του οικοπέδου) με την οποία **ρυθμίζονται οι σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών από την αναγκαστική συγκυριότητα του ν. 3741/1929** για τα κοινά μέρη της οικοδομής, αλλά και για τις διηρημένες ιδιοκτησίες. Ο κανονισμός μπορεί να δημιουργηθεί και με δικαστική απόφαση κατά τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο άρθρο 9 του ν. 1562/1985.

Κατά το άρθρο 13 του ν. 3741/1929 οι εν λόγω συμφωνίες καταρτίζονται διά συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγράφονται, ώστε να ισχύουν έναντι τρίτων.

Ο κανονισμός κατά το άρθρο 4 του ν. 3741/1929 περιέχει διατάξεις **κανονιστικού** και **διαχειριστικού** χαρακτήρα που αφορούν στη ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών, ήτοι: α) στην οργάνωση και λειτουργία της διηρημένης ιδιοκτησίας και β) τη διοίκηση και διαχείριση από τους συγκυρίους των κοινών μερών ή των αυτοτελών ιδιοκτησιών.

Δεν αποκλείεται όμως στον κανονισμό να περιέχονται και διατάξεις **συστατικού** χαρακτήρα, που αναφέρονται στη σύσταση της διηρημένης ιδιοκτησίας και στα συναρτώμενα με τη σχέση αυτή ζητήματα, όπως π.χ. διατάξεις που αναφέρονται στην περιγραφή των «κοινών» πραγμάτων και των αντικειμένων της αποκλειστικής κυριότητας, στο ποσοστό της αναγκαστικής συγκυριότητας, στην κατάργηση της σχέσεως κ.λ.π..

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, η **συμβολαιογραφική πράξη** με περιεχόμενο την **κατάργηση κανονισμού διηρημένης ιδιοκτησίας των** συνιδιοκτητών για τη ρύθμιση των μεταξύ τους σχέσεων κατά το άρθρο 4 νόμο 3741/1929 **δεν** εμπίπτει στη ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπου ρητά περιλαμβάνονται οι εμπράγματα δικαιπραξίες με αντικείμενο **τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος** σε ακίνητο και συνεπώς **δεν** συντρέχει επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

Σε όσες πάντως περιπτώσεις περιέχονται στον κανονισμό διατάξεις **«συστατικού χαρακτήρα»**, θα πρέπει να ελέγχεται κάθε φορά, εάν αφορούν σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος (όπως π.χ. ο προσδιορισμός του ποσοστού αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά πράγματα), οπότε ισχύουν οι προαναφερόμενες υποχρεώσεις.

12. Η μονομερής δήλωση πρόβλεψης θέσεων στάθμευσης κατά το νόμο 1221/1981 και η μεταγραφή της αποτελεί συμμόρφωση σε νόμιμη προϋπόθεση και ειδικότερα πρόκειται για δέσμευση του κυρίου μόνο έναντι της πολεοδομικής αρχής, που συνιστά όρο για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Υπό τις προϋποθέσεις λοιπόν αυτές η μονομερής δήλωση του ν. 1221/1981 **δεν** αποτελεί δικαιοπραξία και συνεπώς **δεν** συντρέχει υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

13. Με το υπ'αρ. πρωτ. **0508286/3.5.2005** έγγραφό μας που σας είχε κοινοποιηθεί, σας είχαμε ενημερώσει ότι, σε περίπτωση που κοινής χρήσεως πράγματα, όπως είναι οι δρόμοι, λαμβάνουν τον προορισμό τους τούτο από τη

βούληση του ιδιοκτήτη τους με μονομερή συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία δηλώνεται η παραίτηση του δικαιούχου από το δικαίωμα κυριότητάς του επί του ακινήτου υπέρ του δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας και από το δικαίωμα του περί αποζημίωσης με σκοπό να καταστεί τούτο κοινόχρηστο, η σχετική πράξη πρέπει να υποβληθεί σε καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία κατά το άρθρο 12 του ν. 2664/1998, γιατί με το περιεχόμενο αυτό είναι **δικαιοπραξία** που τείνει σε **κατάργηση** εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο.

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, **η συμβολαιογραφική πράξη με περιεχόμενο την παραίτηση από το δικαίωμα της κυριότητας επί ακινήτου υπέρ του δημοσίου ή του δήμου ή της κοινότητας και από το δικαίωμα περί αποζημίωσης με σκοπό να καταστεί τούτο κοινόχρηστο, δεν** εμπίπτει στη ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπου ρητά περιλαμβάνονται οι εμπράγματες δικαιοπραξίες με αντικείμενο **τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος** σε ακίνητο και συνεπώς **δεν** συντρέχει υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, **αφού πρόκειται για κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο.**

14. Ο δικαστικός συμβιβασμός κατά το άρθρο 871 είναι κατά την κρατούσα άποψη πράξη με διφυή χαρακτήρα, δηλαδή είναι ταυτόχρονα σύμβαση ιδιωτικού δικαίου και δικονομική. ΑΚ κοινός συμβιβασμός, δηλαδή η σύμβαση που καταρτίζεται όσο διαρκεί η εκκρεμοδικία ως προς το επίδικο δικαίωμα σύμφωνα με τον προβλεπόμενο στην προαναφερόμενη διάταξη τύπο, με ουσιαστικές και δικονομικές συνέπειες. Για το δικαστικό συμβιβασμό ο νόμος απαιτεί πάντα την τήρηση τύπου, ο οποίος μάλιστα είναι συστατικός (πρακτικό δικαστηρίου, έκθεση εντεταλμένου δικαστή, συμβολαιογραφικό έγγραφο). Ο συμβιβασμός μπορεί να έχει χαρακτήρα δημιουργικό ή αναγνωριστικό. Δημιουργικό χαρακτήρα έχει ο συμβιβασμός, όταν οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν ρητά ή προκύπτει από την ερμηνεία της σύμβασης του συμβιβασμού ότι με το συμβιβασμό θέλησαν τη σύσταση, μετάθεση ή αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο. **Οι δηλώσεις των αντιδίκων με περιεχόμενο τη σύσταση, μετάθεση ή αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, που έχουν περιληφθεί σε πρακτικό δικαστικού**

συμβιβασμού, έχουν αναμφισβήτητα δικαιοπρακτικό χαρακτήρα και στην περίπτωση αυτή το πρακτικό του δικαστικού συμβιβασμού πρέπει να μεταγραφεί, δεδομένου ότι, όπως έχει δεχθεί και ο Άρειος Πάγος, το πρακτικό του δικαστηρίου (ή η έκθεση εντεταλμένου δικαστή) υποκαθιστούν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου που προβλέπει η ΑΚ 369.

Ακολούθως γίνεται ερμηνευτικά δεκτό, ότι, όπου στην ισχύουσα νομοθεσία προβλέπεται υποχρέωση των υποθηκοφυλάκων (και κατ' επέκταση των Προϊσταμένων των Κτηματολογικών Γραφείων) να ελέγχουν, αν μνημονεύονται ή επισυνάπτονται στην μεταγραφτέα (ή εγγραπτέα) πράξη τα απαιτούμενα από το νόμο δικαιολογητικά, η υποχρέωση αυτή καταλαμβάνει, σύμφωνα με την αληθή έννοια και τον σκοπό των οικείων διατάξεων, και τις περιπτώσεις μεταγραφής (ή εγγραφής) πρακτικών συμβιβαστικής επίλυσης εμπράγματων διαφορών επί ακινήτων.

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, όταν πρόκειται για εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία **πρακτικού συμβιβασμού που περιέχει δηλώσεις των αντιδίκων με περιεχόμενο τη σύσταση ή τη μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο**, κατά την υποβολή της αίτησης για την εγγραφή του πρακτικού συνυποβάλλονται μεταξύ άλλων, δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

Για την εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία **πρακτικού συμβιβασμού με περιεχόμενο την αναγνώριση κυριότητας σε ακίνητο** (π.χ. λόγω χρησικτησίας), δεν συντρέχει η προαναφερόμενη υποχρέωση, αφού δεν πρόκειται για δήλωση με περιεχόμενο σύσταση ή τη μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος.

15. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13§§1,2 του ν. 3741/1929 περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, κάθε σύμβαση που κανονίζει ή μεταβάλλει τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών (ή εγγράφεται στα κτηματολογικά βιβλία κατά το άρθρο 12§1 του ν. 2664/1998). Κατά το άρθρο 2 του Ν.Δ. 1024/1971 και 14 του νόμου 3741/1929, η κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία χωρεί: α) διά μονομερούς δικαιοπραξίας εν ζωή του κυρίου του οικοπέδου, β) κατόπιν ρητής συμφωνίας των συνιδιοκτητών, ή γ) διά πράξης τελευταίας βουλήσεως

(διαθήκη). Στην περίπτωση αυτή η **διαθήκη** που αποτελεί **μονομερή δικαιοπραξία**, επιφέρει μεν τη γέννηση, άλλως τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος («χωρεί»), αλλά ούτε στο νόμο αυτό, ή στην εν γένει κείμενη νομοθεσία προβλέπεται υποχρέωση μεταγραφής (ή εγγραφής) της. Σε μεταγραφή (ή εγγραφή) υπόκειται η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς (ή το σχετικό κληρονομητήριο), σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας, κατά την οποία σε κάθε παράγωγη κτήση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο πρέπει να ανταποκρίνεται μία μεταγραφή (ή εγγραφή), χάριν της δημοσιότητας και των σχετικών σκοπούμενων έννομων αποτελεσμάτων (βλ. και ΓνΕισ Πατρών, ΝοΒ, 14, σελ 184,185).

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές και λαμβανομένων υπόψη όσα προαναφέρθηκαν υπό αριθμό (9) του παρόντος για την φύση της αποδοχής κληρονομιάς ως δικαιοπραξίας, **όταν πρόκειται για εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία αποδοχής κληρονομιάς, όπου με διάταξη τελευταίας βούλησης (διαθήκη) συνεστήθη διηρημένη ιδιοκτησία, δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του κληρονόμου και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.** Σε περίπτωση που ο/οι κληρονόμος/οι προβαίνει/ουν περαιτέρω στο ίδιο έγγραφο της αποδοχής κληρονομιάς σε προσδιορισμό και κατανομή χιλιοστών επί των συνεστημένων διηρημένων ιδιοκτησιών, τότε πρόκειται για τροποποίηση της σύστασης που αφορά σε στοιχεία εμπράγματος δικαιώματος **και συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του/των κληρονόμου/ων και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.**

16. Η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης που εκδίδεται από τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο συμβολαιογράφο με βάση την έκθεση πλειστηριασμού και κατακυρώσεως, αποτελεί διαδικαστική πράξη της εκτέλεσης (και όχι δικαιοπραξία), που προσβάλλεται με ανακοπή κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ και αποτελεί τον μεταγραφπτέο (ή εγγραφπτέο) τίτλο κατά την ΑΚ 1033 από τον οποίο ο υπερθεματιστής έλκει τα δικαιώματά του. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης δεν εμπίπτει στη ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπου ρητά περιλαμβάνονται οι εμπράγματες δικαιοπραξίες με

αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο και συνεπώς δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, αφού δεν πρόκειται για εμπράγματα δικαιωπραξία.

17. Οι κατά τα άρθρα 618 και 1208 του Αστικού Κώδικα μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, οι χρονομεριστικές μισθώσεις του άρθρου 1 του ν. 1652/1986 και οι κατά το νόμο 1665/1986 χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων συνιστούν εγγραπτέες πράξεις στα κτηματολογικά βιβλία κατά το άρθρο 12§1 περ. ιγ, ιδ και ιε του ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Πρόκειται στις περιπτώσεις αυτές για δικαιωπραξίες (συμβάσεις) οι οποίες επιφέρουν τη σύσταση εγγραπτέου ενοχικού (και όχι εμπράγματος) δικαιώματος σε ακίνητο. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, οι εν λόγω δικαιωπραξίες δεν εμπίπτουν στη ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπου ρητά περιλαμβάνονται οι εμπράγματες δικαιωπραξίες με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο και συνεπώς δεν συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, αφού δεν πρόκειται για εμπράγματες δικαιωπραξίες.

18. Όταν πρόκειται για διόρθωση συμβολαίου, θα πρέπει να ελέγχεται, εάν το περιεχόμενό του αφορά σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, οπότε συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

19. Όταν πρόκειται για επανάληψη συμβολαίου, που αφορά σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος, συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες

διατάξεις, αφού πρόκειται για **εμπράγματα δικαιοπραξία** που επιφέρει σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος.

20. Στις περιπτώσεις **εμπράγματος δικαιοπραξιών που αφορούν σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος υπό αναβλητική αίρεση**, τα δικαιοπρακτικά τους αποτελέσματα δεν παράγονται αμέσως, αλλά η επέλευσή τους αναβάλλεται μέχρι την πλήρωση της αίρεσης. Ο υπό αίρεση μεταβιβάσας εξακολουθεί να είναι δικαιούχος του πράγματος και να απολαμβάνει τους καρπούς του, ενώ ο υπό αίρεση δικαιούχος αποκτά το λεγόμενο δικαίωμα προσδοκίας και μετά την πλήρωση της αίρεσης καθίσταται **αυτοδικαίως** πλήρης δικαιούχος, δυνάμενος να ασκήσει εξουσία επί του πράγματος. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές και υπό την ερμηνευτική εκδοχή ότι ο νομοθέτης με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 4014/2011, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, επεχείρησε να ρυθμίσει την τύχη εμπράγματος δικαιοπραξιών σε ακίνητα, όταν με αυτές παράγονται άμεσα δικαιοπρακτικά αποτελέσματα που επιτρέπουν στο δικαιούχο την άμεση εξουσία του πράγματος σύμφωνα με το περιεχόμενο του εμπράγματος δικαιώματος για το οποίο πρόκειται, **εξαιρούνται των υποχρεώσεων της διάταξης αυτής οι υπό αναβλητική αίρεση εμπράγματες δικαιοπραξίες**. Το ίδιο ισχύει και για την περίπτωση της πλήρωσης ή της ματαίωσης της αναβλητικής αίρεσης, αφού πρόκειται για διαπίστωση έννομων αποτελεσμάτων που επέρχονται εκ του νόμου.

Για τις **εμπράγματες δικαιοπραξίες που αφορούν σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος υπό διαλυτική αίρεση**, συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, αφού το εμπράγματο αποτέλεσμα τους επέρχεται άμεσα.

Αντίθετα, η αναγνώριση συμβατικά της πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης δεν συνιστά μεταβίβαση, αφού η αναγνώριση αφορά τη διαπίστωση ότι ουδέποτε μετατέθηκε η κυριότητα, οπότε εξαιρείται της υποχρέωσης των διατάξεων του άρθρου 23 του ν. 4014/2011.

Για την άρση της διαλυτικής αίρεσης, βλ. παραπάνω υπό (8).

21. Η μονομερής **πρόταση δωρεάς αιτία θανάτου** δεν συνιστά εμπράγματη δικαιοπραξία, οπότε **δεν** συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτές δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις. Αντίθετα, για την **αποδοχή πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου** που συντάσσεται **μετά το θάνατο του δωρητή**, συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του **ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις**, αφού διά αυτής τελειούται η σύμβαση της δωρεάς αιτία θανάτου ως εμπράγματη δικαιοπραξία, επιφέρουσα εν προκειμένω άμεσο εμπράγματο αποτέλεσμα.

22. Σε όσες περιπτώσεις διά εγγραπτέας πράξης μεταβίβασης **κατατρέφεται και μεταβιβάζεται τμήμα ακινήτου**, η υποχρέωση επισύναψης σε αυτήν δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου απαιτείται, αφορά στο μεταβιβαζόμενο τμήμα.

23. Η δήλωση βούλησης του κυρίου όμορων ακινήτων για τη **συνένωση** (άλλως ενοποίηση) τους σε ενιαίο ακίνητο (ή η διαπίστωση της συνδρομής γεγονότων που έχουν συντελέσει στο ίδιο αποτέλεσμα) δεν επιφέρει σύσταση εμπράγματου δικαιώματος, ούτε συνιστά μεταβίβαση. Όταν αυτή περιέχεται αυτοτελώς σε συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να ακολουθεί και μεταβίβαση, **δεν** συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης σε αυτήν δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις, **αφού δεν πρόκειται για εμπράγματη δικαιοπραξία.**

Όταν η δήλωση συνένωσης **συνοδεύεται** από μεταβίβαση (ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος υπέρ τρίτου) στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, **συντρέχει η υποχρέωση επισύναψης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού για το ακίνητο που προέκυψε από τη συνένωση και αποτελεί αντικείμενο της**

μεταβίβασης (ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος), συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα, όπου αυτό απαιτείται κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις.

Με εκτίμηση,
Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.



Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Κοινοποίηση

Δικηγορικοί Σύλλογοι της Χώρας

Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας