

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 42/2001 **Ερ.50/00**

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Δ' ΤΜΗΜΑ**

Συνεδρίαση της 24^{ης} Ιανουαρίου 2001

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Αναστάσιος Σοφός, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Νομικοί Σύμβουλοι: Χριστόδουλος Φραγκούλης, Σπυρίδων Σκουτέρης, Ιωάννης Πράσινος, Δημήτριος Παπαγεωργόπουλος, Ιωάννης Μάσβουλας, Βλάσιος Βούκαλης.

Εισηγήτρια: Γαρυφαλία Σκιάνη, Πάρεδρος του Ν.Σ.Κ.

Αρ. Ερωτήματος: Τα υπ' αρ. Π2/2786/10-2000 και Π2/οικ.66/22-1-2001 έγγραφα του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας/Γεν.Δ/νσεως Πρόνοιας/Δ/νσεως Κοιν. Αντίληψης και Αλληλεγγύης/Τμ.Α' .

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται εάν η υπ' αριθμ. 411 εγκύκλιος (υπ' αρ. Δ5/14871/1964 έγγραφο) του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας/Γεν. Δ-νσεως Κ. Πρόνοιας/Δ-νσεως Δ5 εφαρμόζεται στους κατόπιν συμβολαιογραφικής πράξεως ιδιοκτήτες ακινήτων παραχωρηθέντων σε πρόσφυγες σε καταφατική δε περίπτωση εάν δύναται η Υπηρεσία, όταν εκδίδει την διορθωτική απόφαση, να εντέλλεται τον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα να μεταγράψει αυτήν στις μερίδες των αιτούντων και όχι των αρχικών δικαιούχων-προσφύγων, καθώς και ποίο θα είναι το αντίτιμο που πρέπει να καταβάλουν για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα οι σημερινοί ιδιοκτήτες, εάν δηλαδή οι σημερινοί ιδιοκτήτες, κατόπιν συμβολαιογραφικής πράξεως, μπορούν να ζητήσουν την απ' ευθείας επ' ονόματί τους διόρθωση του παραχωρητηρίου και όχι του πρόσφυγα, επ' ονόματι του οποίου εξεδόθη το αρχικό παραχωρητήριο, και αν ναι σε ποιά τιμή.



Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Δ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους εγνωμοδότησε ως ακολούθως:

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 14 υπό τον τίτλο «Τίμημα προσκυρώσεων και παραχωρουμένων ακινήτων εις μή δικαιούχους» του Β.Δ. 330/1960 (ΦΕΚ 69, τ. Α') ορίζεται: «Το τίμημα των δι' αποφάσεως του Υπουργού Κοινωνικής Προνοίας προκειμένου περί περιφερειών των Κέντρων Κοινωνικής Προνοίας Αττικής και Πειραιώς ή του οικείου Νομάρχου, προκειμένου περί των λοιπών περιφερειών ενεργουμένων προσκυρώσεων οικοπεδικών τεμαχίων, ανηκόντων εις την διαχείρισιν του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας, καθισταμένων μή αρτίων λόγω τροποποιήσεως των οικείων ρυμοτομικών διαγραμμάτων, εις τα πλησιέστερα άρθια οικόπεδα, εντός περιοχών προσφυγικών Συνοικισμών, αντιπροσωπεύον την τρέχουσαν αυτών αξίαν, καθορίζεται κατά την διαδικασίαν του άρθρου 13 του παρόντος.

Το τίμημα τούτω εισπρατιτόμενον υπέρ του Τ.Α.Π.Α.Π. (Ν. 3713/57).....».

Εν συνεχεία η ως άνω παράγραφος 1 του άρθρου 14 του Β.Δ. 330/1960 αντικατεστάθη ως εξής δια του άρθρου 4 του Ν.Δ. 266/1974 (ΦΕΚ 23, τ. Α'): «Προσκυρώσεις οικοπεδικών τεμαχίων τελούντων υπό την διαχείρισιν του Υπουργείου Κοινωνικών Υπηρεσιών, εντός προσφυγικών Συνοικισμών, καθισταμένων μή αρτίων, λόγω τροποποιήσεως των οικείων ρυμοτομικών διαγραμμάτων ή και εξ οιασδήποτε άλλης αιτίας και μή δυναμένων κατά τας ισχύουσας πολεοδομικάς διατάξεις να αρτιοποιηθούν, ενεργούνται κατά τας διατάξεις του Ν.Δ. της 17-7-23 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», ως τούτο ετροποποιήθη και συνεπληρώθη μεταγενεστέρως.

Η περί προσκυρώσεως των οικοπεδικών τεμαχίων απόφασις εκδιδόμενη υπό του Υπουργού Δημοσίων Έργων ή του παρ' αυτού εξουσιοδοτουμένου οργάνου αποτελεί και πράξιν μεταβιβάσεως της κυριότητος τούτων, μεταγραφομένην εις τα Βιβλία Μεταγραφών του οικείου Υποθηκοφυλακείου.

Το τίμημα των προσκυρώσεων τούτων εισπράττεται υπέρ του ΤΑΠΑΠ, συμφώνως προς τας διατάξεις του Νόμου 3713/57, ως τούτος ετροποποιήθη και συνεπληρώθη μεταγενεστέρως.

.....».

Εξ άλλου το Υπουργείο Κοινωνικής Προνοίας/Γεν. Δ-νη Κ. Προνοίας/Δ-νη Δ5/Τμ. Γ' εξέδωσε την υπ' αρ. εγκύκλιο 411 (υπ' αριθμ. Δ5/14871/20-6-1964 έγγραφο) στην οποία αναφέρεται:

«Ι. Συμφώνως τη διατάξει του άρθρου 14 παρ. 1 του υπ' αριθμ. 330/60 Β.Δ/τος, εν περιπτώσει αυξήσεως του εμβαδού οικοπέδου, ένεκεν



τροποποιήσεως διαγράμματος, ως τίμημα της εις τετραγωνικά μέτρα προκυπτούσης επί πλέον διαφοράς οικοπέδου, δια την προσήκουσαν προσκύρωσιν, θα λαμβάνεται υπ' όψιν η τρέχουσα αξία, εκτιμωμένη κατά τα κεκανονισμένα.

Συνεπώς εφ' όσον, μετά την έκδοσιν παραχωρητηρίου, προκύπτει τοιαύτη διαφορά εμβαδού, ουδείς λόγος αμφιβολίας καταλείπεται ότι ως τίμημα θα καταβληθεί η τρέχουσα αξία των επί πλέον τετραγωνικών μέτρων.

II. Διάφορος είναι η περίπτωση καθ' ήν, σαφώς προκύπτει ότι εκ σφάλματος της υπηρεσίας δεν ανεγράφησαν εις το εκδοθέν παραχωρητήριο τα εις το υφιστάμενον οικείον διάγραμμα εμφανιζόμενα πραγματικά τετραγωνικά μέτρα, ότε η υπηρεσία διωρθούσα το γενόμενον σφάλμα, θα προβή εις την ανάλογον τροποποίησιν και αναγραφήν εν τω παραχωρητηρίω των επί πλέον τετραγωνικών μέτρων. Εν προκειμένω ως τίμημα θα ληφθεί υπ' όψιν, το υπό του Νόμου οριζόμενον τοιούτον δια τας παραχωρήσεις ακινήτων εις άτομα της κατηγορίας εκείνης, εις ήν ανήκει και ο πρην ον εγένετο η παραχώρησις του περί ού η κρίσις ακινήτου (παραχώρησις προσφυγικώ δικαιώματι ή κατόπιν αυθαιρέτου καταλήψεως.....κ.λπ.)

III. Τ' ανωτέρω δέον να προκύπτωσι σαφώς εκ στοιχείων της Δ/σεως Τεχνικών Υπηρεσιών.»

Περαιτέρω στο άρθρο 17 του ανωτέρω Β.Δ. 330/1960 ορίζεται: «1.....2. Εντός οκτώ ημερών από της εις τον αρμόδιον μεταγραφοφύλακα διαβιβάσεως υπό του Υπουργείου του παραχωρητηρίου, υποχρεούται ούτος να εγγράψη την ανωτέρω υποθήκην και να μεταγράψη την κυριότητα υπέρ του αγοραστού, διαβιβάζων αμέσως εις αυτό τα σχετικά πιστοποιητικά μεταγραφής και υποθήκης.....3.....Εν πάση περιπτώσει το τε Υπουργείον Κοινωνικής Προνοίας και ο ενδιαφερόμενος δικαιούνται να ζητήσωσι παρά του αυτού υπαλλήλου την σύνταξιν των ανωτέρω πράξεων».

Ήδη η Δ-νση Κοιν. Αντιλήψεως και αλληλεγγύης του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας υπέβαλε στο Γραφείο Νομικού Συμβούλου του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας το υπ' αρ. Π2/2786/10-2000 έγγραφο, στο οποίο αναφέρονται τα εξής:

«Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 παρ. 1 του Β.Δ. 330/60 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παράγραφο 1 του Ν.Δ. 266/74 προβλέπεται προσκύρωση μη άρτιων οικοπεδικών τεμαχίων, οφειλομένων ή προερχομένων εκ τροποποιήσεως σε προσφυγικούς συν/σμούς.

Κατά την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν στην Αρμόδια Δ/νση σχετική αίτηση και ζητούν την προσκύρωση ή την συμπληρωματική παραχώρηση οικοπεδικών τεμαχίων που είναι όμορα στις ιδιοκτησίες τους.



Η Υπηρεσία σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις εκτελεί τις νόμιμες διαδικασίες για την παραχώρηση των μη άρτιων οικοπεδικών τεμαχίων στους ιδιοκτήτες των παρακείμενων ιδιοκτησιών και ως τίμημα των προκυπτουσών διαφορών εμβαδού οικοπέδου λαμβάνεται η τρέχουσα αξία, κατά το χρόνο της παραχώρησης.

Στην εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων παρουσιάστηκαν διάφορα προβλήματα.

Για την αντιμετώπιση των προκυψάντων προβλημάτων η Υπηρεσία μας εξέδωσε την υπ' αριθμ. 411 εγκύκλιο αριθμ. πρωτ. Δ5/14871/1964 σύμφωνα με την οποία, σε περίπτωση αυξήσεως του εμβαδού οικοπέδου, εξαιτίας τροποποιήσεως διαγράμματος, το οποίο προηγήθηκε του παραχωρητηρίου η τροποποίηση, όμως αυτή από σφάλμα της Υπηρεσίας, δεν συμπεριελήφθη στο εκδοθέν παραχωρητήριο, τότε η Υπηρεσία διορθώνει το σφάλμα με την έκδοση διορθωτικής απόφασης και ως τίμημα λαμβάνει υπόψη τις τιμές που είχαν προσδιοριστεί κατά το χρόνο της αρχικής παραχώρησης, στα άτομα της κατηγορίας αυτής (πρόσφυγες, παιδιά προσφύγων, κ.λπ.).

Η Υπηρεσία μας τα τελευταία χρόνια αντιμετωπίζει πρόβλημα στην εφαρμογή της ανωτέρω εγκυκλίου, για τους εξής λόγους:

Τα άτομα που απευθύνονται στις Αρμόδιες Υπηρεσίες και ζητούν την διόρθωση του παραχωρητηρίου στα σωστά τετραγωνικά μέτρα του οικοπέδου τους είναι ιδιοκτήτες κατόπιν συμβολαιογραφικής πράξης και όχι οι αρχικοί δικαιούχοι πρόσφυγες ή τα παιδιά τους.

Η 411/64 εγκύκλιος όμως αναφέρεται ότι έχει εφαρμογή μόνο στα άτομα της κατηγορίας αυτής δηλαδή πρόσφυγες.

Εκτός αυτών και στη διόρθωση του παραχωρητηρίου η υπηρεσία αντιμετωπίζει πρόβλημα γιατί η διόρθωση γίνεται στο όνομα του αρχικού δικαιούχου πρόσφυγα και όχι στο σημερινό ιδιοκτήτη.

Η ενέργεια αυτή από πλευράς ιδιοκτητών δημιουργεί πρόβλημα στη μεταγραφή της σημειώσεως περί της διορθώσεως του παραχωρητηρίου ως προς το όνομα.

Κατόπιν των ανωτέρω αναφερθέντων, παρακαλούμε να έχουμε τις απόψεις σας σχετικά με το αν μπορεί η Υπηρεσία να κάνει εφαρμογή της αριθμ. 411/64 εγκυκλίου στις κατηγορίες αυτές των πολιτών (κατόπιν συμβολαιογραφικής πράξης ιδιοκτήτες) και σε θετική περίπτωση εάν υπάρχει δυνατότητα από την Υπηρεσία, όταν εκδίδει τη διορθωτική απόφαση, να δίνει εντολή στον αρμόδιο Υποθηκοφύλακα να μεταγράψει την διόρθωση στις μερίδες των αιτούντων και όχι στον αρχικό πρόσφυγα,

Επίσης ποιο θα είναι το αντίτιμο της αξίας που πρέπει να καταβάλουν για τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα οι σημερινοί ιδιοκτήτες;

Σχετική με το εν λόγω ερώτημα είναι η υπόθεση της κ. Κρασιά Κυριακούλας.....».



Εκ των προαναφερθέντων προκύπτει κατ' αρχήν, ότι η Διοίκηση, εκδίδουσα την ανωτέρω εγκύκλιο κατά το έτος 1964, είχε υπ' όψη της την διάταξη του άρθρου 14 του Β.Δ. 330/1960, ως είχε προ της αντικαταστάσεώς της δια του άρθρου 4 του Ν.Δ. 266/1974, και συνεπώς το εάν δύναται ή όχι να εφαρμοσθεί η ως άνω εγκύκλιος κατά το ερώτημα, πρέπει να αντιμετωπισθεί εν συνδυασμώ προς την ανωτέρω διάταξη του 1960, κατά την έννοια της οποίας, πράγματι, η τρέχουσα αξία λαμβάνεται υπ' όψη ως τίμημα των μή αρτίων οικοπεδικών τεμαχίων, όταν αυτά κατέστησαν μή άρτια λόγω τροποποιήσεως των οικείων ρυμοτομικών διαγραμμάτων ενώ ήδη τα πλησιέστερα οικοπέδα, στα οποία αυτά θα προσκυρώνονται, ήταν άρτια, εξ αντιδιαστολής δε αλλά και κατά γενική αρχή του διοικητικού δικαίου προκύπτει, ότι εφ' όσον εκ σφάλματος της Διοικήσεως δεν ανεγράφη στην πράξη παραχωρήσεως το ακριβές εμβαδόν του προς παραχώρηση οικοπέδου λόγω ήδη υπάρχουσας τροποποιήσεως ρυμοτομικού διαγράμματος, τότε η σε τετραγωνικά μέτρα διαφορά πρέπει να αποτιμηθεί στην αξία κατά τον χρόνο εκδόσεως του παραχωρητηρίου.

Στο σημείο αυτό ο Νομικός Σύμβουλος Χριστόδουλος Φραγκούλης υπεστήριξε, ότι η διαφορά αυτή πρέπει ν' αποτιμηθεί στην αξία κατά τον χρόνο της προσκυρώσεως.

Οι ευεργετικές όμως περί παραχωρήσεως διατάξεις ετέθησαν προς κάλυψη των στεγαστικών αναγκών αποκλειστικώς των προσφύγων ή άλλων ειδικώς καθοριζομένων κατηγοριών προσώπων και συνεπώς μόνος νομιμοποιούμενος κατά τις διατάξεις αυτές να εξαγοράσει τα επί πλέον τετρ. έτρα είναι ο αρχικός δικαιούχος-πρόσφυγας ή οι καθολικοί διάδοχοί του, οι οποίοι περαιτέρω δύνανται να μεταβιβάσουν αυτά υπό προϋποθέσεις στον ήδη αγοραστή.

Εξ άλλου ο κατόπιν μεταβιβάσεως δια συμβολαιογραφικής πράξεως κύριος του αρχικώς παραχωρηθέντος ακινήτου εγνώριζε, όταν το αγόραζε, ότι αγοράζει ακίνητο με συγκεκριμένο εμβαδόν, κατέβαλε δε το κατά την τρέχουσα, κατά τον χρόνο της μεταβιβάσεως, τιμή και κατά τις γενικές διατάξεις αναλογούν στο συγκεκριμένο αυτό εμβαδόν τίμημα και συνεπώς δεν νομιμοποιείται αυτός να ζητήσει να διορθωθεί απ' ευθείας επ' ονόματί του το παραχωρητήριο και να εξαγοράσει κατά τις ως άνω διατάξεις τα επί πλέον τετραγωνικά μέτρα και μάλιστα στην κατά την έκδοση του παραχωρητηρίου αξία αυτών. Έχει όμως αυτός έννομο συμφέρον, ως ειδικός διάδοχος, να ζητήσει την επ' ονόματι του αρχικού δικαιούχου-πρόσφυγα διόρθωση του παραχωρητηρίου, ο οποίος τελευταίος ή οι κληρονόμοι του είναι οι μόνοι δικαιούμενοι σ' αυτό, δεδομένου μάλιστα ότι εάν είχαν αρχικώς παραχωρηθεί στον πρόσφυγα τα επί πλέον τετρ. μέτρα, το παραχωρηθέν ακίνητο θα ήταν μεγαλύτερο και επομένως θα επετύγγανε αυτός καλύτερο τίμημα κατά την μετέπειτα μεταβίβασή του στον αγοραστή. Την διαφορά συνεπώς αυτή δεν δύναται

να την καρπωθεί ο ήδη αγοραστής, διότι άλλως καθίσταται αδικαιολογήτως πλουσιώτερος και έναντι του αρχικού δικαιούχου-πρόσφυγα αλλά και έναντι του Δημοσίου. Μόνον δε εν ανυπαρξία του αρχικού δικαιούχου ή των κληρονόμων του ή εν απροθυμία αυτών να εξαγοράσουν τα επί πλέον τετραγωνικά μέτρα, θα δύναται ενδεχομένως, εφ' όσον προβλέπεται, ο τρίτος αγοραστής να αγοράσει αυτά από το Δημόσιο.

Εκ των προαναφερθέντων έπεται επίσης ότι και η μεταγραφή της διορθωτικής απόφασεως του παραχωρητηρίου πρέπει να γίνει επ' ονόματι του αρχικού δικαιούχου-πρόσφυγα ή των κληρονόμων του.

Κατά συνέπεια, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, επί του τεθέντος ερωτήματος προσηκεί αρνητική απάντηση.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 1-3-2001

Ο Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΣΟΦΟΣ

