

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
ΓΕΝΙΚΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως Σ68 /2000

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Τμήμα Β΄

Συνεδρίαση 25-10-2000

Σύνθεση

Προεδρεύων: Κων/νος Βολτής Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κράτους.

Νομικοί Σύμβουλοι: Πασχάλης Κισσούδης, Θεόδωρος Ρεντζεπέρης,
Νικόλαος Μαυρίκας, Χρήστος Θωμόπουλος, Σωτήριος
Παπαγεωργακόπουλος, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Βασίλειος
Χασαπογιάννης

Εισηγητής: Θεόδωρος Ρεντζεπέρης.

Αριθμ.Ερωτ. οικ.9058/Τ.Π.34/18-9-2000 της Υπηρεσίας Αποκαταστάσεως
Σεισμοπλήκτων (Υ.Α.Σ) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται με το παραπάνω έγγραφο, όπως το περιεχόμενό του διευκρινίσθηκε και τροποποιήθηκε μερικώς από την ερωτώσα Υπηρεσία, αν και υπό ποιες προϋποθέσεις, είναι δυνατή η χορήγηση δανείου και δωρεάν Κρατικής αρωγής, σε ιδιοκτήτες αυτοτελών επιμέρους διαμερισμάτων, τα οποία αποτελούσαν τμήματα οικοδομών, ανεγερθεισών κατά τα οριζόμενα (ιδία) στο Ν. 3741/29 και τα άρθρα 1002 και 1117 του Α.Κ., οι οποίες κρίθηκαν κατεδαφιστέες λόγω των ζημιών τις οποίες υπέστησαν από το σεισμό που έπληξε στις 7 Σεπτεμβρίου 1999 το Ν. Αττικής, οι οποίοι επιθυμούν να ανεγείρουν, με αυτό σύστημα, νέα οικοδομή στην ίδια με την πληγείσα θέση, ενώ ένας ή περισσότεροι από τους λοιπούς, επιθυμούν να λάβουν το δάνειο και τη δωρεάν Κρατική αρωγή για να οικοδομήσουν ή αγοράσουν οικία ή διαμέρισμα σε άλλη θέση.

Επί του ερωτήματος αυτού το Β' τμήμα του Ν.Σ. Κράτους γνωμοδότησε ως κατωτέρω:

Ι) α) Με την Οικ/5140/ Τ.Π.32/15-10-99 (1990/19-10-99, Β') κοινή απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και των Υφυπουργών Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την 5932/Τ.Π. 32/6-12-99 (2157/17-12-99, Β') όμοια απόφαση του αυτού Υπουργού και Υφυπουργών, καθορίσθηκαν τα όρια και οι προϋποθέσεις Κρατικής αρωγής, των ιδιοκτητών ακινήτων τα οποία εβλάβησαν από το σεισμό που έπληξε στις 7 Σεπ/βρίου 1999 περιοχές του Νομού Αττικής, σε συνδυασμό και με τις παράλληλα γενικώς ισχύουσες διατάξεις προς αρωγή των πληγέντων από σεισμούς από το καλοκαίρι του 1978 και εντεύθεν, κατ' την υπάρχουσα στο άρθρο 1 της από 26-27/3-81 (Α.75) Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Π.Ν.Π) πρόβλεψη, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 1190/81 (Α.203) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα άρθρα δεύτερο έως και έβδομο του αυτού νόμου.

β) Στο κεφάλαιο Α περ. 9 της πρώτης των αναφερθεισών Κ.Υ.Α. αναγράφεται ότι: « Η Στεγαστική Συνδρομή (Σ.Σ) αποτελείται από δωρεάν Κρατική αρωγή και δάνειο με επιδοτούμενο κατά 100% επιτόκιο από το Ελληνικό Δημόσιο. Η αναλογία Κρατικής αρωγής και δανείου είναι 1/3 Κρατική αρωγή και 2/3 δάνειο. Σε ορισμένες περιπτώσεις που αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους χορηγείται μόνο επιδοτούμενο (άτοκο) δάνειο».

Προκειμένου για κατοικίες οι οποίες κρίθηκαν κατεδαφιστέες, το ποσό της Σ.Σ προσδιορίζεται στο κεφάλαιο Β.1.α της αυτής Κ.Υ.Α, ενώ στην περίπτωση 12 του κεφαλαίου Α της πρώτης Κ.Υ.Α., όπως αντικαταστάθηκε με την περίπτωση 6 της δεύτερης τούτων, ορίζεται ότι:

« Σε περίπτωση που το καταρρεύσαν ή κατεδαφιστέο κτίριο ρυμοτομείται ή δεν μπορεί να ανακατασκευαστεί στην ίδια θέση για οποιαδήποτε άλλη νόμιμη αιτία ή εφόσον ο ιδιοκτήτης το επιθυμεί δικαιούται Στεγαστική Συνδρομή για αυτοστεγάση για αγορά κατοικίας ή για ανέγερση κατοικίας σε οποιαδήποτε άλλη περιοχή. Ανάλογη δυνατότητα παρέχεται και σε κάθε συνιδιοκτήτη σεισμοπλήκτου κτίσματος».

Εξάλλου, σύμφωνα με τις ταυτόσημες διατάξεις του κεφαλαίου Δ της πρώτης Κ.Υ.Α και του άρθρου 6 παρ.1 της από 28/28-7-78 Π.Ν.Π. όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο πέμπτο παρ.1 του Ν.867/79, για την ασφάλεια κάθε δανείου εγγράφεται υπέρ της δανείστριας Τράπεζας υποθήκη επί του

ακινήτου που ανακατασκευάζεται ή σε άλλο ακίνητο που τυχόν προσφέρεται από το δανειολήπτη, εφόσον η αξία του καλύπτει το ασφαλιζόμενο δάνειο. Η υποθήκη μπορεί να μεταφέρεται εκ των υστέρων σε άλλο ακίνητο αντίστοιχης αξίας.

II) α) Περαιτέρω, στα άρθρα 1 παρ. 1, 2 παρ. 1 και 9 και 3 του Ν. 3741/29 (Α.4), αναγράφεται ότι;

«1. παρ. 1 Αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος».

«2. παρ. 1 Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία επί του εδάφους, των θεμελίων....»

«9. παρ. 1 Εάν η οικοδομή καταστραφή ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας της, η δια του παρόντος θεσπιζόμενη αναγκαστική συνιδιοκτησία παύει».

«παρ. 3 Εάν εις ή πλείονες των ιδιοκτητών δεν δύνανται ή δεν θέλουν να συμμετάσχουν εις την ανοικοδόμησιν, υποχρεούνται να εκχωρήσωσι, μετά διάγνωσινπραγματογνώνων, το σύνολον των δικαιωμάτων των εις τους άλλους συνιδιοκτήτας ή εις εκείνους εξ αυτών οίτινες ήθελον το ζητήσιν».

β) Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι σε περίπτωση καταστροφής της οικοδομής, παύει η συνιδιοκτησία επί των κοινοχρήστων και κοινοκτητών πραγμάτων του όλου κτίσματος, διατηρείται όμως επί του κοινού οικοπέδου, αλλά απαραίτητη προϋπόθεση για την ανέγερση νέας οικοδομής είναι η συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών ή η υποχρεωτική μεταβίβαση των δικαιωμάτων τους στους λοιπούς συνιδιοκτήτες ή αυτούς που το επιθυμούν, αν δε αυτό δεν πραγματοποιηθεί, δεν είναι δυνατή η ανέγερση νέας οικοδομής.

Η ρύθμιση αυτή βρίσκεται σε αρμονία και με το άρθρο 792 του Α.Κ. στο οποίο ορίζεται ότι: «792. Ουσιώδης μεταβολή του κοινού αντικειμένου ή δυσαναλόγως δαπανηρά προσθήκη εις τούτο, δεν δύναται να αποφασισθή υπό της πλειοψηφίας ούτε δι' αγωγής να απαιτηθή.....».

Εφόσον λοιπόν, δεν συμφωνούν όλοι οι εξ αδιαίρετου συνιδιοκτήτες του οικοπέδου στο οποίο βρισκόταν η κατεδαφισθείσα οικοδομή στην ανέγερση νέας ή δεν υπάρχουν ενδιαφερόμενοι, μεταξύ αυτών, να αγοράσουν τα μερίδια όσων διαφωνούν, καθίσταται-σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις-ανέφικτη η ανέγερση νέας οικοδομής και η απομένουσα λύση είναι η εκποίηση του κοινού οικοπέδου και η διανομή του αναλογούντος στον καθένα χρηματικού ποσού ή η αυτούσια διανομή του κοινού οικοπέδου εάν αυτό είναι δυνατό κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 795 επόμεν. του Α.Κ.

III) α) Εναλλακτική λύση μπορεί να υπάρξει στην περίπτωση κατά την οποία όλοι οι εξ αδιαιρέτου συγκύριοι του οικοπέδου, στο οποίο βρισκόταν η κατεδαφισθείσα οικοδομή, συμφωνήσουν στη σύσταση νέας πράξης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προσαρμοσμένης στην κατάσταση που δημιουργήθηκε από το σεισμό, κατά τρόπο ο οποίος να επιτρέπει την ανέγερση νέας οικοδομής, από εκείνους οι οποίοι το επιθυμούν, στην ίδια με την κατεδαφισθείσα θέση, διατηρουμένων παράλληλα των δικαιωμάτων επί του κοινού οικοπέδου, αυτών που επιθυμούν να λάβουν το δάνειο και τη δωρεάν κρατική αρωγή για να αγοράσουν ή οικοδομήσουν οικία ή διαμέρισμα σε άλλη θέση.

β) Τούτο είναι δυνατό όχι μόνο βάσει της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων, αλλά και κατ' εφαρμογή των άρθρων 13 παρ.1 και 14 του Ν.3741/29, 2 του Ν.Δ. 1024/71 (Α. 232) και 1002 του Α.Κ.

Ειδικότερα, στο άρθρο 1002 του Α.Κ. αναγράφεται ότι:

«1002. Κυρίως χωριστή επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου δύναται να συσταθή μόνον δια δικαιοπραξίας του κυρίου του όλου ακινήτου....», στα άρθρα 13 παρ.1 και 14 του Ν.3741/29 (αναγράφεται) ότι: «13 παρ.1. Πάσα σύμβασις κανονίζουσα ή μεταβάλλουσα τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται εις το βιβλίον μεταγραφών».

«14. Η δια του παρόντος αναγνωριζομένη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφ' όσον υπάρξη περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξις τελευταίας βουλήσεως» και τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ.1024/71 «Διηρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των προβλεπομένων στο Ν.3741/29 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» ή του παρόντος, συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυρίων του».

Συνεπώς, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, η προσήκουσα απάντηση επί του ιεθέντος ερωτήματος-κατάλληλα προσαρμοζόμενου ύστερα από συνεννόηση με την ερωτώσα υπηρεσία- είναι ότι, για να χορηγηθεί δάνειο (και δωρεάν Κρατικής αρωγής) σε ιδιοκτήτες οικοδομών, αποτελούμενων από περισσότερες της μιας επιμέρους αυτοτελείς ιδιοκτησίες- κατά τα οριζόμενα (ιδία) στο Ν. 3741/29 και τα άρθρα 1002 και 1117 του Α.Κ. - οι οποίες κρίθηκαν κατεδαφιστές, λόγω των ζημιών που υπέστησαν από το σεισμό που έπληξε στις 7 Σεπ/βρίου 1999 το Ν. Αττικής, οι οποίοι επιθυμούν

να ανεγείρουν, με το αυτό σύστημα, νέα οικοδομή, στην ίδια με την πληγείσα οικοδομή θέση, ενώ, ένας ή περισσότεροι από τους λοιπούς, επιθυμούν να λάβουν το δάνειο (και τη δωρεάν Κρατική αρωγή) για να οικοδομήσουν ή αγοράσουν οικία ή διαμέρισμα σε άλλη θέση, χωρίς παράλληλα να δέχονται να μεταβιβάσουν τα επί του κοινού οικοπέδου εξ αδιαιρέτου ποσοστά τους ή οι λοιποί συνιδιοκτήτες να μην ενδιαφέρονται να τα εξαγοράσουν, ή με κοινή συμφωνία.- η οποία πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί στο οικείο υποθηκοφυλακείο.-όλων των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών του οικοπέδου επί του οποίου βρισκόταν η κατεδαφισθείσα οικοδομή, σύσταση νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας, προσαρμοσμένης στη δημιουργηθείσα νέα κατάσταση.

Γιατί
καταφέρα

67X

Αθήνα 31-10-2000

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΒΟΛΤΗΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΝΣΚ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΡΕΝΤΖΕΠΕΡΗΣ

ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ