



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Τηλ : 210.6419366
Fax : 210.6411523

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΩΣ ΠΡΟΣ
ΤΟΝ ΑΡΙΘΜΟ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ

Αθήνα, 24 Αυγούστου 2009
Αριθ. πρωτ. 3187
Αριθμ. Γνωμ. 10/09

Προς
τη Συντονιστική Επιτροπή
Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

Με το υπ' αριθμ. πρωτ.101 από 29-7-2009 έγγραφό σας μας ετέθη το ερώτημα «εάν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 40 και 41 του Ν. 3775/2009, όπως αυτές τροποποίησαν και συμπλήρωσαν τα άρθρα 7 παρ. 1 και 11 παρ. 2 του Ν. 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός), επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων που άλλαξαν την χρήση των χώρων τους και διατηρούν τη νέα χρήση αυτών κατά τη μεταβίβασή τους». Όπως προκύπτει από το ίδιο έγγραφο ο διατυπούμενος με αυτό προβληματισμός αφορά ειδικότερα την εφαρμογή ή μη της διατάξεως του άρθρου 17 παρ. 10 του Ν. 1337/1983, με την οποία απαγορεύεται η μεταβίβαση αυθαιρέτων κτισμάτων. Σε απάντηση του ερωτήματος αυτού σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα :

2

Με τα άρθρα 40 και 41 του Ν. 3775/2009 τροποποιούνται διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ - Ν. 1557/1985) που αφορούν ημιυπαίθριους ή κλειστούς χώρους κτιρίων (όπως χώρους σταθμεύσεως ή αποθήκες) και ρυθμίζονται θέματα αλλαγής της χρήσεως των χώρων αυτών. Ειδικότερα με την παραγρ. 2 του άρθρου 40 ορίζεται ότι ημιυπαίθριοι χώροι βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση μετατροπής τους σε κλειστούς χώρους επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου, υπό τις οριζόμενες στην ίδια παράγραφο προϋποθέσεις (υποβολή φακέλου περιέχοντος αίτηση, υπεύθυνη δήλωση ορισμένου περιεχομένου και παράβολο, εντός ορισμένων προθεσμιών, και καταβολή εισφοράς). Με την παραγρ. 5 δε του άρθρου 41 ορίζεται ότι, υπό ανάλογες προϋποθέσεις, υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτιρίου (όπως χώροι σταθμεύσεως, αποθήκες κ.λ.π.), βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση αλλαγής χρήσεως επιτρέπεται και αυτοί να διατηρήσουν τη νέα τους χρήση.

Εξάλλου, με το άρθρο 17 του Ν. 1337/1983 προβλέπονται σωρευτικώς κυρώσεις για τα αυθαίρετα

κτίσματα ή κατασκευές που ανεγείρονται μετά την 31-1-1983, όπως πρόστιμα, κατεδάφιση κ.ά. Ειδικότερα, στην παράγραφο 10, ορίζεται ως κύρωση η επί ποινή ακυρότητας απαγόρευση της μεταβιβάσεως του αυθαιρέτου ή της συστάσεως εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτού ή του οικοπέδου επί του οποίου έχει κατασκευασθεί. Με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 22 του μεταγενέστερου Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) η αλλαγή της χρήσεως κτιρίου ή μέρους αυτού χωρίς άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας χαρακτηρίζεται ως αυθαίρετη. Όμως ο νόμος διαφοροποιείται όσον αφορά τις κυρώσεις για την εν λόγω μορφή αυθαιρέτου. Διότι στα επόμενα εδάφια της ως άνω παραγράφου 4 ορίζει ότι στην περίπτωση αυτή, δηλαδή της αλλαγής χρήσεως, εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 1337/1983, μόνον όμως ως προς την επιβολή προστίμου, ή αν για την αλλαγή της χρήσεως έχουν εκτελεσθεί δομικές κατασκευές, μόνον ως προς την επιβολή προστίμου και την κατεδάφισή τους. Επομένως, σε καμία περίπτωση αλλαγής χρήσεως και μάλιστα είτε η αλλαγή αυτή συνοδεύεται από δομικές κατασκευές είτε όχι, δεν προβλέπεται από το νόμο ως κύρωση η απαγόρευση της μεταβιβάσεως του ακινήτου και μάλιστα με την συνέπεια της ακυρότητας.

Κατ' ακολουθίαν τόσο υπό το προ του Ν. 3775/2009, όσο (κατά μείζονα λόγο) υπό το νέο καθεστώς του εν λόγω νόμου, ο οποίος αναφέρεται αποκλειστικώς σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσεως κτιριακών χώρων, επιτρέποντας υπό προϋποθέσεις τη νέα τους χρήση, και δεν μεταβάλλει τα όσα προελέχθησαν σχετικά με την εξαίρεση όλων των περιπτώσεων αλλαγής χρήσεως από την κύρωση της απαγορεύσεως της μεταβιβάσεως, επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου που άλλαξαν χρήση των κτιριακών χώρων τους και διατηρούν τη νέα χρήση κατά τη μεταβίβασή τους.



Εισαγγελέας του Αρείου Πάγου

Ιωάννης Τέντες

Κοινοποίηση :

- κ. κ. Εισαγγελείς Εφετών της χώρας

ΕΓ/