



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 14-11-2014

Αριθ. Πρωτ. 3756

Αριθμ. Γνωμοδοτ. 9

Τηλ. : 210-6411526

Fax : 210-6411523

Προς

το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Λάρισας

Θέμα: «Δικαιώματα Συμβολαιογράφου επί μεταβίβασης ακινήτου, κειμένου εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, από τον ανάδοχο φορέα προς το Δημόσιο ή ΟΤΑ ή άλλο Ν.Π.Δ.Δ.»

Σε απάντηση του υπ' αρ. πρωτ. 385/2014 εγγράφου σας, με το οποίο διατυπώνεται το ερώτημα «αν επί δωρεάς οικοπέδου κειμένου εντός της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης από τη Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης προς το Δήμο Κοζάνης, με σκοπό την κατασκευή Κέντρου Διάδοσης Τεχνολογίας, τυγχάνουν ή όχι εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 59 παρ. 2,3 και 7 του Ν. 947/1979 καθώς και αν οι συγκεκριμένες διατάξεις έχουν εφαρμογή σε κάθε μεταβίβαση, δηλαδή είτε λόγω δωρεάς είτε λόγω πώλησης», σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1, 2, 3 και 4 Ν. 947/1979 « **(1)** Ενεργός πολεοδομία είναι η, επί τη βάσει πλήρους πολεοδομικού σχεδιασμού και διά της επεμβάσεως του κράτους, ή του υπό τούτου εξουσιοδοτουμένου φορέως, αναμόρφωσις υφισταμένων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών

συγκροτημάτων, εξυπηρετούντων λειτουργικώς τας ανάγκας της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχολήσεως των κατοίκων και ανταποκρινομένων εις τα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής. **(2)** Η περιοχή η οποία αφιερούται προς αναμόρφωσιν ή ανάπτυξιν αυτής διά των ως άνω τρόπων και μέσων καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας. **(3)** Η ζώνη ενεργού πολεοδομίας καθορίζεται διά του εν άρθρω 14 παρ. 1 προεδρικού διατάγματος, δύναται δε να καταλαμβάνη το σύνολον ή ωρισμένον τμήμα ή τμήματα της οικιστικής περιοχής... **(4)** Η προς τον ως άνω σκοπόν και επί τη βάσει εγκεκριμένης μελέτης διαμορφώσεως του χώρου, εκτέλεσις των βασικών έργων υποδομής και η εν γένει οργανωμένη δόμησις εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας μέχρι της πλήρους αναπτύξεως ή αναμορφώσεως και της λειτουργικής ενεργοποίησεως αυτής, συνιστά έργον δημοσίας ωφελείας». Περαιτέρω κατά μεν τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Ν. 947/1979 «**(1)** Δύναται να συνιστώνται ανώνυμοι εταιρείαι ή εταιρείαι περιωρισμένης ευθύνης έχουσαι ως αποκλειστικόν σκοπόν την μελέτην και εκτέλεσιν των έργων αναπτύξεως ή αναπλάσεως ζωνών ενεργού πολεοδομίας και την αγοράν ή πώλησιν ή εκμετάλλευσιν των εν αυταίς ακινήτων... **(2)** Εν τη επωνυμία των κατά την παράγραφον 1. εταιρειών δέον εις πάσαν περίπτωσιν να αναγράφωνται ολογράφως αι λέξεις "εταιρεία ενεργού πολεοδομίας" ...» κατά δε τη διάταξη του άρθρου 26 παρ. 1 του ίδιου νόμου « Το πρόγραμμα, διά του οποίου πραγματοποιείται η αναμόρφωσις ή ανάπτυξις της ζώνης ενεργού πολεοδομίας και εξασφαλίζεται η λειτουργική εκμετάλλευσις αυτής περιλαμβάνει :

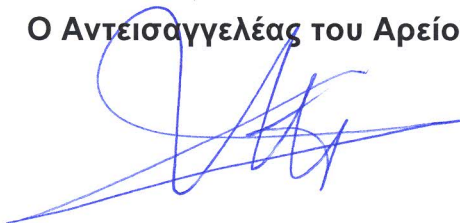
- α) Τον καθορισμόν του αναδόχου φορέως και την υπ' αυτού ανάληψιν του έργου.
- β) Την κτηματογράφησιν της ζώνης.
- γ) Την σύνταξιν και έγκρισιν τη πολεοδομικής μελέτης της ζώνης.
- δ) Την κτήσιν των απαιτουμένων ακινήτων.
- ε) Την διευθέτησιν του χώρου και την εκτέλεσιν των έργων υποδομής...
- στ) Την σύνταξιν των κτιριακών μελετών και εκτέλεσιν των οικοδομικών εργασιών...
- ζ) Την αφιέρωσιν ή παραχώρησιν των δημοσίων κ.λπ. κτιρίων ή άλλων εγκαταστάσεων κοινής ωφελείας προς τους οικείους φορείς...». Εξάλλου κατά τη διάταξη του, με τον τίτλο «Ανάδοχος φορέυς», άρθρου 27 παρ. 1 του Ν. 947/1979 «Η διαχείριση του προγράμματος που προβλέπει το άρθρο 23 του παρόντος νόμου μπορεί να αναλαμβάνεται από το δήμο ή την κοινότητα ή δημοτικές ή κοινοτικές επιχειρήσεις ή τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ. μαζί ή χωριστά ή να ανατίθεται σε εταιρία μικτής οικονομίας ή ανώνυμη εταιρία ή εταιρία

περιορισμένης ευθύνης του άρθρου 25 ή 24 αντίστοιχα", ενώ η διαδικασία ανάθεσης των έργων καθορίζεται με τις διατάξεις των επομένων παραγράφων του ίδιου άρθρου. Τέλος κατά τις διατάξεις του άρθρου 59 παρ. 2, 3 και 7 του ίδιου νόμου «**(2)** Εκούσiai μεταβιβάσεις ακινήτων εν τη ζώνη ενεργού πολεοδομίας εκ μέρους οιουδήποτε προς το Δημόσιον ή τον ανάδοχον φορέα, ως και αι μεταβιβάσεις οιουδήποτε ακινήτου περιουσιακού στοιχείου κειμένου εν τη ζώνη ταύτη και παρεχομένου ως ανταλλάγματος αντί αποζημιώσεως προς ιδιοκτήτην ακινήτου απαλλοτριουμένου εντός ζώνης ενεργού πολεοδομίας, ή ως αντιπαροχής έναντι της διά της ιδιοκτησίας αυτού συμμετοχής του εις την ενεργοποίησιν της ζώνης ταύτης, απαλλάσσονται πλήρως του φόρου μεταβιβάσεως, ως και παντός ετέρου φόρου, τέλους ή εισφοράς ή δικαιώματος υφισταμένου ή επιβληθησομένου εν τω μέλλοντι υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ οργανισμού δημοσίου δικαίου, υποκείμεναι πάντως εις πάγιον τέλος χαρτοσήμου εκ δραχμών χιλίων (1.000). **(3)** Επί πωλήσεως οικοπέδων, κατοικιών, διαμερισμάτων ή χώρων επαγγελματικής στέγης εν τη ζώνη ενεργού πολεοδομίας απ' ευθείας υπό του κατά το άρθρον 27 παρ. 1 αναδόχου φορέως ο φόρος μεταβιβάσεως ορίζεται εις το ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος, βαρύνει δε τον αγοραστήν. Αι μεταβιβάσεις οιουδήποτε ακινήτου κειμένου εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας υπό του αναδόχου φορέως προς το Δημόσιον ή οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως ή άλλο νομικόν πρόσωπον δημοσίου δικαίου τυγχάνουν πασών των απαλλαγών της παραγράφου 2. **(7)** Εις πάσας τας περιπτώσεις απαλλαγών του παρόντος άρθρου τα δικαιώματα διά την σύνταξιν συμβολαίων και την μεταγραφήν αυτών δεν δύναται να υπερβούν τας δραχμάς 6.000 διά τον συμβολαιογράφον και τας δραχμάς 2.000 διά τον υποθηκοφύλακα».

Από το συνδυασμό των ως άνω διατάξεων προκύπτει με σαφήνεια ότι, η μεταβίβαση οιουδήποτε ακινήτου, που βρίσκεται εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, από τον «ανάδοχο φορέα» προς το Δημόσιο ή οργανισμούς τοπικής αυτοδιοικήσεως ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου τυγχάνει όλων των αναφερομένων στην ανωτέρω διάταξη απαλλαγών και προσέτι τα δικαιώματα για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τις 6.000 δραχμές για το συμβολαιογράφο και τις 2.000 δραχμές για τον υποθηκοφύλακα.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, εφόσον η Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης, ως ανάδοχος φορέας του έργου Ανάπτυξης της Ζώνης Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης, πρόκειται να μεταβιβάσει στο Δήμο Κοζάνης ακίνητο κείμενο εντός της ζώνης ενεργού πολεοδομίας, θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 59 παρ. 3 και 7 του Ν. 947/1979, σύμφωνα με τις οποίες τα δικαιώματα για τη σύνταξη συμβολαίων και τη μεταγραφή αυτών δεν μπορούν να υπερβούν τα ποσά των 6.000 δραχμών για το συμβολαιογράφο και των 2.000 δραχμών για τον υποθηκοφύλακα (μετατρεπόμενα σε ευρώ). Εξάλλου από τη σαφή διατύπωση της προαναφερθείσης διατάξεως, η οποία ορίζει γενικά « Αι μεταβιβάσεις οιοδήποτε ακινήτου ...», χωρίς να γίνεται διάκριση για μεταβίβαση εξ επαχθούς ή εκ χαριστικής αιτίας, συνάγεται χωρίς αμφιβολία, ότι οι διατάξεις αυτές τυγχάνουν εφαρμογής σε κάθε μεταβίβαση, είτε λόγω δωρεάς είτε λόγω πώλησης.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Δημήτριος Κων. Δασούλας