



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδότησης 98/2024  
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
(Τμήμα Β΄)  
Συνεδρίαση της 24<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2024**

**Σύνθεση**

**Προεδρεύουσα:** Αθηνά Αλεφάντη, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

**Μέλη:** Χρήστος Μηκίδης, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ, Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Αγγελική Καστανά, Αναστασία Ζαφειριάδου, Φωτεινή Δεδούση, Παναγιώτης Δημόπουλος, Θεόδωρος Στριλάκος, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια:** Χριστίνα Γιωτοπούλου, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθμός ερωτήματος:** Το με αριθμό πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/134094/2303/18.12.2023 έγγραφο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας, Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών, Τμήμα Β΄ Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται εάν η μεταγραφή της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, αποτελεί αναγκαία και απαρέγκλιτη προϋπόθεση για: α) τη σύνταξη διορθωτικών πράξεων εφαρμογής, β) τη βεβαίωση και επίδοση των εισφορών σε χρήμα του άρθρου 9 του ίδιου νόμου και γ) την έκδοση οικοδομικών αδειών.

-----

Στο πιο πάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β΄) γνωμοδότησε ως εξής:

### **Ιστορικό**

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό.

**1 α.** Με την από Ιουνίου του 2021 (και όχι από Ιανουαρίου του 2020, όπως, από παραδρομή, αναφέρεται στο κείμενο του ερωτήματος), αίτηση του Δ.Μ, Πολιτικού Μηχανικού, Διαχειριστή της Ι.Κ.Ε «.....», προς τη Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (αριθμός πρωτοκόλλου εισερχομένου ΥΠΕΝ/Δ ΤΟΠΕΦ/53928/766/3.6.2021), ζητήθηκε η ενημέρωση του αιτούντος σχετικά με τη δυνατότητα (μεμονωμένης) μεταγραφής της μερίδας ενός ιδιοκτήτη και μόνο. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην εν λόγω αίτηση, ο προβληματισμός του αιτούντος πηγάζει από τα εξής: **i.** Την 13.8.2019 κυρώθηκε από τον Περιφερειάρχη Ιονίων Νήσων, με την με αριθμό πρωτοκόλλου 70622/2941 απόφασή του, η 6/2018 Πράξη Εφαρμογής και Πράξη Αναλογισμού για την παραλία, στην περιοχή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των οικισμών Νυδρίου – Μεγάλου Αυλακίου της Δημοτικής Ενότητας Ελλομένου Δήμου Λευκάδας, στην οποία (Πράξη Εφαρμογής), έχει ενταχθεί η διορθωτική Πράξη των κυρωμένων μεμονωμένων Πράξεων Εφαρμογής των Ο.Τ 166, 167, 153, 16 και του περιφερειακού δρόμου. Η 6/2018 Πράξη Εφαρμογής δεν είχε μεταγραφεί στο σύνολό της, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της ανωτέρω αίτησης. **ii.** Σύμφωνα με την υ. α. 48166/2586/88 (Β΄453/4.7.1988) η μεταγραφή των Πράξεων Εφαρμογής (άρθ. 12 ν.1337/1983) και των αποφάσεων που τις κυρώνουν διενεργείται από τους υποθηκοφύλακες συνολικά και καταχωρείται στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στο πίνακα της Πράξεως Εφαρμογής, ενώ εάν δεν υφίσταται μερίδα για ορισμένους από τους αναφερόμενους στις Πράξεις Εφαρμογής ανοίγεται νέα μερίδα, σύμφωνα με τα ισχύοντα, και καταχωρείται σ' αυτήν η Πράξη Εφαρμογής. Οι άμισθοι υποθηκοφύλακες εισπράττουν για τα δικαιώματα μεταγραφής των Πράξεων Εφαρμογής τα ανώτατα όρια από τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του ν. 325/1976, ενώ όταν τη μεταγραφή ζητά ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης, μετά την έκδοση διορθωτικής απόφασης του Νομάρχη, τότε εισπράττονται για δικαιώματα μεταγραφής τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ανωτέρω ν. 325/1976. Σε

απάντηση της προαναφερόμενης αίτησης του Διονυσίου Μεσσήνη, η ερωτώσα Υπηρεσία με το με αριθμό πρωτοκόλλου 53928/766/14.7.2021 έγγραφό της εξέφρασε την άποψη ότι οι ιδιοκτήτες που περιλαμβάνονται στην Πράξη Εφαρμογής που έχει νόμιμα κυρωθεί, μπορούν να ζητήσουν τη μεταγραφή ή την καταχώρησή της, μόνον όσον αφορά στην ιδιοκτησία τους, αφού είναι εύλογο το νόμιμο συμφέρον τους, δεδομένου, άλλωστε, ότι αυτό προβλέπεται και επιβάλλεται για τις διορθωτικές Πράξεις Εφαρμογής, καθώς και για τις μεμονωμένες. Κατά την άποψη της ερωτώσας υπηρεσίας όμως, όπως αυτή διατυπώνεται στο εξεταζόμενο ερώτημα, με τη μεταγραφή μεμονωμένης ιδιοκτησίας που περιλαμβάνεται σε κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής δεν επιλύεται συνολικά το ζήτημα της καθυστέρησης της μεταγραφής της Πράξης Εφαρμογής και των με αυτή συνεχόμενων επιπτώσεων.

**β.** Με την 32835/3082/13.12.2011 απόφαση του Περιφερειάρχη Δυτικής Μακεδονίας κυρώθηκαν οι 1/2008 και 1/2010 Πράξεις Εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης σχεδίου πόλεως Γρεβενών, χωρίς, ωστόσο, μέχρι την ημερομηνία υποβολής του ερωτήματος να έχει λάβει χώρα μεταγραφή αυτών.

Ενόψει της εκκρεμότητας αυτής, η Β.Β και η Ν.Β, με την ιδιότητά τους, ως εξ αδιαιρέτου συγκύριες ακινήτου στην πόλη των Γρεβενών, το οποίο επηρεάστηκε από την Πράξη Εφαρμογής, υπέβαλαν στον Δήμο Γρεβενών την από 12.11.2018 αίτηση, κοινοποιούμενη στην ερωτώσα Υπηρεσία, (αριθμός πρωτοκόλλου εισερχομένου 80129/1123/12.11.2018), με την οποία ζήτησαν ενημέρωση για την πρόοδο της διαδικασίας της μεταγραφής των εν λόγω Πράξεων Εφαρμογής, επισημαίνοντας ότι η αδικαιολόγητη, πλέον, και μη σύννομη εκκρεμότητα παρεμποδίζει όχι μόνο την ανάπτυξη μιας ολόκληρης πόλης, αλλά και την απρόσκοπτη απόλαυση του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος στην ιδιοκτησία. Περαιτέρω, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην εν λόγω αίτηση, οι αιτούσες είχαν ζητήσει να ενημερωθούν για την εξέλιξη της μεταγραφής των Πράξεων Εφαρμογής και με τις προγενέστερες αιτήσεις τους, με αριθμό 1168/2015 και 13085/2016, με αποδέκτη το Δήμο Γρεβενών, οι οποίες δεν είχαν ουσιαστικά απαντηθεί. Η ερωτώσα Υπηρεσία με το με αριθμό πρωτοκόλλου 80129/1123/21.1.2019 έγγραφό της επαναπροώθησε την από 12.11.2018 αίτηση προς την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Γρεβενών,

ζητώντας να ενημερωθεί τόσο αυτή όσο και οι αιτούσες σχετικά με τους λόγους καθυστέρησης της μεταγραφής των ανωτέρω Πράξεων Εφαρμογής. Η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Γρεβενών, με το έγγραφό της με αριθμό πρωτοκόλλου 210/13.2.2019 ανέφερε ότι «δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταγραφής της πράξης εφαρμογής στο ελληνικό κτηματολόγιο γιατί σύμφωνα με τις προδιαγραφές του θα πρέπει να προηγηθεί η εναρμόνιση της Π.Ε με τα στοιχεία του κτηματολογίου», καθώς και ότι «σε συνεργασία με την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου προχώρησε στη σύνταξη τευχών δημοπράτησης με αντικείμενο τη μελέτη καταχώρησης της κυρωμένης πράξης εφαρμογής επέκτασης σχεδίου πόλεως Γρεβενών στο Ελληνικό Κτηματολόγιο, έχοντας ενταγμένη τη σχετική μελέτη στο Τεχνικό Πρόγραμμα του Δήμου Γρεβενών και εγγεγραμμένη σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό τρέχοντος έτους, έτσι ώστε να ολοκληρωθεί η διαδικασία» .

γ. Κατόπιν τούτων, η ερωτώσα Υπηρεσία με το από 21.10.2022 ενημερωτικό σημείωμά της, εισήγαγε στην 36<sup>η</sup> Συνεδρίαση της 20.12.2022 του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων το θέμα της μη μεταγραφής Πράξεων Εφαρμογής και τις συνέπειες που αυτή επιφέρει στην έκδοση οικοδομικών αδειών, στη βεβαίωση εισφοράς σε χρήμα και στη σύνταξη διορθωτικών Πράξεων Εφαρμογής, το οποίο γνωμοδότησε ομόφωνα να υποβληθεί ερώτημα στο Νομικό Συμβούλιο .

2. Κατόπιν των ανωτέρω, υποβλήθηκε το εξεταζόμενο ερώτημα. Στο έγγραφο του ερωτήματος η ερωτώσα Υπηρεσία αναφέρει ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΕΝ έχουν κατ'επανάληψη γίνει αποδέκτες ερωτημάτων υπηρεσιών, αλλά και παραπόνων πολιτών, (όπως ενδεικτικά οι προαναφερόμενες περιπτώσεις), γεγονός που καταδεικνύει την έκταση του προβλήματος σχετικά με την καθυστέρηση μεταγραφής Πράξεων Εφαρμογής για διάφορους λόγους, ενώ, περαιτέρω, εκφράζει τον προβληματισμό ότι το αποτέλεσμα της μη μεταγραφής μιας κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής ως εξειδικευμένης και επίπονης μελέτης, η οποία έχει κοστίσει χρόνο και χρήμα είναι εξαιρετικά ζημιογόνο για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, τους πολίτες και την περιοχή, η οποία, αν και πολεοδομικά ολοκληρωμένη δεν είναι δυνατόν να επιτελέσει τις λειτουργίες για τις οποίες πολεοδομήθηκε, γεγονός που, εν τέλει, οδηγεί στη ματαίωση αυτής της διοικητικής πράξης. Στο κείμενο του ερωτήματος αναφέρονται, επίσης, οι

σχετικές με τη μεταγραφή των Πράξεων Εφαρμογής εγκύκλιοι του Υπουργείου, από το κείμενο των οποίων συνάγεται ότι, μέχρι στιγμής, η διοίκηση συναρτά την επέλευση των αποτελεσμάτων της Πράξης Εφαρμογής με τη μεταγραφή της, ερμηνεία η οποία καταδεικνύει την έκταση και τη σοβαρότητα των συνεπειών της επί μακρό χρονικό διάστημα καθυστέρησης μεταγραφής της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής, όσον αφορά, ειδικά εν προκειμένω την σύνταξη διορθωτικών Πράξεων Εφαρμογής και την έκδοση οικοδομικών αδειών. Συγκεκριμένα: i. Στην παράγραφο 2 της εγκυκλίου με αριθμό 4068/771/1989 (Ε.4/89) αναφέρεται ρητά ότι για οποιαδήποτε μεταβολή των πινάκων ή των διαγραμμάτων της Πράξης Εφαρμογής προηγείται η σύνταξη και κύρωση διορθωτικής Πράξης μετά την κύρωση και μεταγραφή της αρχικής Πράξης, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η σύνταξη καμίας διορθωτικής Πράξης, εφόσον δεν έχει μεταγραφεί η αρχική, ακόμη και όταν η ανάγκη σύνταξης διορθωτικής Πράξης είναι αποτέλεσμα γνωστοποίησης του ονόματος του ιδιοκτήτη σε περίπτωση όπου στους πίνακες που συνοδεύουν την πράξη εφαρμογής ο ιδιοκτήτης φερόταν ως «άγνωστος», είναι δε προφανής η από αυτόν τον λόγο αδυναμία περαιτέρω διαδικασιών και συναλλαγών. ii. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 37497/3453/88 (Ε.49), οι μεταβολές, οι οποίες δεν έχουν οικονομικό αντικείμενο συντελούνται με την κύρωση και μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής, άρα η μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής ανάγεται σε προϋπόθεση για την έκδοση της άδειας οικοδομής, με ειδικότερη μνεία ότι «πριν από τη μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής άδεια οικοδομής είναι δυνατόν να χορηγηθεί μόνο για το τμήμα της τελικής ιδιοκτησίας που παραμένει στην αρχική του θέση και εφόσον έχει την αρτιότητα». Περαιτέρω, αναφέρεται ότι σύμφωνα με την κρατούσα στις αρμόδιες υπηρεσίες άποψη δεν είναι δυνατή η επιβολή εισφοράς σε χρήμα σε ιδιοκτησίες της Πράξης Εφαρμογής, πριν τη μεταγραφή αυτής.

Σύμφωνα δε, με τον προβληματισμό που διατυπώνεται στο ερώτημα, η καθυστέρηση της μεταγραφής, για μεγάλο χρονικό διάστημα, κατά τα προαναφερόμενα, οδηγεί, με βεβαιότητα σε παραγραφή του δικαιώματος επιβολής εισφορών του άρθρου 9 ν. 1337/1983, λαμβανομένης υπόψη της γνωμοδότησης του ΝΣΚ με αριθμό 170/2020, σύμφωνα με την οποία ο χρόνος της πενταετούς αποσβεστικής προθεσμίας του δικαιώματος των ΟΤΑ προς

βεβαίωση εισφοράς σε χρήμα άρχεται από την κύρωση και όχι από τη μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής.

### **Νομοθετικό πλαίσιο**

**3.** : Στις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1, 2 και 3 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής:

*«1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός.....2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης....3. Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει.».*

**4.** Σε εκπλήρωση των ανωτέρω συνταγματικών διατάξεων, στις διατάξεις των άρθρων 8, 9 και 12 του ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Α΄33), όπως ισχύουν ορίζονται τα ακόλουθα:

#### **«Άρθρο 8**

##### **Εισφορά σε γη**

*1. Οι ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.....*

*7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το*

τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. ....».

#### «Άρθρο 9

##### Εισφορά σε χρήμα

1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων.....3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής.....β) Η εισφορά αυτή βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης στο κατάστημα της Φορολογικής Διοίκησης που εξυπηρετεί το δήμο, ενώ για τους δήμους που έχουν δική τους ταμειακή υπηρεσία η παραπάνω εισφορά βεβαιώνεται απευθείας στην υπηρεσία αυτή, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής.....6.α Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα μεταβίβασης επί ποινή ακυρότητας γίνεται ειδική μνεία για τους υπόχρεους οφειλέτες και το υπολειπόμενο ποσόν οφειλής εισφοράς σε χρήμα. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής.

[Στο άρθρο 1 παρ. 5 του π.δ 5/1986 «Αξία ακινήτων για επιβολή εισφοράς σε χρήμα – καταβολή αυτής», (Α΄2) προβλέπεται ότι ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής (σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 1337/1983)].

#### «Άρθρο 12

##### Εφαρμογή πολεοδομικής μελέτης

1. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής και με επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 8 του νόμου αυτού. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι πράξεις αναλογισμού που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται σε πράξη εφαρμογής.

2. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η Πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, πάντως δε σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου.

3. Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του νόμου αυτού και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους η καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους. Με την πράξη εφαρμογής τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά το εμβαδόν τους και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά το άρθρο 3 παρ. 3 του Ν.Δ. [690/1948](#) "περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων" προσκυρώνονται στα γειτονικά οικόπεδα ή συνενώνονται για τη δημιουργία ενιαίων εξ αδιαιρέτου οικοπέδων ή ανταλλάσσονται υποχρεωτικά με ίσης αξίας οικόπεδα ή ιδανικά μερίδια οικοπέδων ή τμήματα διαιρεμένης ιδιοκτησίας κατά το Ν. [3741/1929](#) και το Ν.Δ. [1024/1971](#), με την επιφύλαξη του άρθρου 25 του νόμου αυτού. Τα οικόπεδα που δεν είναι άρτια κατά τις διαστάσεις τακτοποιούνται και, αν αυτό δεν είναι δυνατό, εφαρμόζεται και σ'αυτά το προηγούμενο εδάφιο. Με την πράξη εφαρμογής πραγματοποιείται επίσης η τακτοποίηση ή η εφαρμογή του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου αυτής για τα τμήματα των ιδιοκτησιών που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και που είναι μεγαλύτερα της οφειλόμενης εισφοράς γης

ή τα τμήματα της εισφοράς σε γη εφόσον δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμα στην αρχική τους θέση. Κατά την παραπάνω τακτοποίηση των οικοπέδων επιτρέπεται να μεταβληθεί το σχήμα και η θέση τους ώστε να γίνονται άρτια και οικοδομήσιμα. Για την εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 8 του παρόντος νόμου επιτρέπεται μέσα στην περιοχή επέκτασης ή ένταξης, που περιλαμβάνεται κάθε φορά στην πολεοδομική μελέτη, η συνένωση των τμημάτων που αποτελούν την εισφορά γης, η μετακίνηση σε άλλη θέση και η μεταβολή κατά το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους. Επιτρέπεται επίσης για τον ίδιο λόγο και η μετακίνηση σε άλλη θέση των λοιπών ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής και η μεταβολή τους κατά το σχήμα-...

4. Η πράξη εφαρμογής συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής. Το κτηματογραφικό διάγραμμα και ο πίνακας εφαρμογής περιλαμβάνουν για κάθε ιδιοκτησία το εμβαδόν της, τα στοιχεία των ιδιοκτητών της και το ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το ρυμοτομούμενο τμήμα και το απομένον εμβαδόν, τον όγκο κτισμάτων ή άλλων συστατικών των ρυμοτομούμενων τμημάτων, τα στοιχεία του τμήματος που αφαιρείται ως εισφορά γης και κάθε άλλο στοιχείο αναγκαίο για την εφαρμογή του νόμου αυτού.

5. Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης.

«α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο Δήμο προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η υποχρέωση αυτή υφίσταται μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η παράλειψη δε αυτής συνεπάγεται τα εξής:

α 1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη, εάν δεν επισυνάπτεται σε αυτή πιστοποιητικό του οικείου Δήμου, με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. Η ακυρότητα αυτή αίρεται με την υποβολή εκ των υστέρων της σχετικής δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον ο ιδιοκτήτης είχε προσκληθεί και αμέλησε να υποβάλει εγκαίρως δήλωση υποχρεούται σε καταβολή εφάπαξ προστίμου καθοριζόμενου από τον οικείο Ο.Τ.Α.

*β 1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ανωτέρω πιστοποιητικού.*

*Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησης του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.*

*β. Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης περίπτωσης α, συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής.*

*γ. Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις.*

*δ) Σε περιοχές που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, για τη σύνταξη κτηματογραφικών πινάκων και διαγραμμάτων, τα τηρούμενα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στις περιοχές που συντάσσεται Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει πραγματοποιηθεί ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων, με μέριμνα της ΕΚΧΑ Α.Ε. διατίθενται τα τηρούμενα στοιχεία στον οικείο δήμο προκειμένου να ληφθούν υπόψη για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής... -.*

*6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο χρόνος και ο τρόπος δημοσιότητας της πρόκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.*

*7.α) Η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 5α του ν. 1512/1985 και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Η μορφή και το*

σχήμα των υπόλοιπων στοιχείων της πράξης (κτηματογραφικοί πίνακες και διαγράμματα) είναι τα καθοριζόμενα με την απόφαση της παρ. 10 του άρθρου αυτού. Ο τρόπος τήρησης των στοιχείων αυτών στα υποθηκοφυλακεία και λοιπές σχετικές λεπτομέρειες καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Για ιδιοκτησίες, που στις πράξεις εφαρμογής αναγράφονται με ελλιπή στοιχεία ή με την ένδειξη "άγνωστος", η καταχώριση στη μερίδα των ιδιοκτητών γίνεται μετά από έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου νομάρχη.

Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν. δ/τος από 17.7.1923 και του ν.δ/τος 797/1971.

β) Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής ο οικείος Ο.Τ.Α., το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ'αυτούς με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης (α). Για τα ακίνητα αυτά δεν ισχύουν οι διατάξεις περί χρησικτησίας.....

γ) Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 και την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου και που υφίσταται στα μεταβαλλόμενα ακίνητα.

Στην περίπτωση αυτήν, ως προς την τύχη των παραπάνω δικαιωμάτων, εφαρμόζεται αναλογικά το άρθρο 49 παρ. 2 έως και 7 του ν. [947/1979](#).

δ) .....

ε) Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και, με την επιφύλαξη του επόμενου εδαφίου, αμετάκλητη. Η Διοίκηση κατ' εξαίρεση μόνο επιτρέπεται να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την πράξη εφαρμογής, για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα που αποδεικνύεται από στοιχεία που δεν ήταν γνωστά κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Η ανάκληση γίνεται αυτεπάγγελα ή ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου. Η πράξη ανακαλείται μόνο κατά το μέρος που διαπιστώνεται η παράβαση ή η πλάνη, μέσα σε εύλογο χρόνο από την κύρωση της πράξης

εφαρμογής και συντάσσεται διορθωτική πράξη. Κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά το χρόνο σύνταξης της αρχικής πράξης. Αν κατά την αιτιολογημένη κρίση της Διοίκησης η αυτούσια διόρθωση δεν είναι δυνατή για λόγους που επιβάλλονται από τις αρχές της καλής πίστης και της ασφάλειας του δικαίου, οι διαφορές που προκύπτουν κατά τη σύνταξη της διορθωτικής πράξης μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση. Με τη διορθωτική πράξη καθορίζεται ο υπόχρεος και ο δικαιούχος της αποζημίωσης, το ύψος της οποίας καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17 Α).....

10. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος καθορίζονται οι σχετικές διαδικασίες και ο τρόπος σύνταξης της πράξεως εφαρμογής, του κτηματογραφικού διαγράμματος και του πίνακα εφαρμογής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και εγκρίνονται οι σχετικές προδιαγραφές.».

5. Με βάση την εξουσιοδότηση της παρ. 10 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 εκδόθηκε αρχικώς η απόφαση 79881/3445/6.12.1984 του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Β` 862/11.12.1984), στην οποία προβλέπονται τα εξής:

«Άρθρο 1

1. Το Κτηματογραφικό διάγραμμα και ο Κτηματολογικός πίνακας της περιοχής της Πολεοδομικής μελέτης αναρτώνται από την αρμόδια Υπηρεσία στο Δημοτικό ή Κοινοτικό Κατάστημα ταυτόχρονα με την ανάρτηση της Πολεοδομικής μελέτης.  
2. Η ανάρτηση γίνεται συγχρόνως με την δημοσίευση, σε μία τοπική εφημερίδα αν υπάρχει και σε μια ημερήσια της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης, πρόσκλησης προς τους ιδιοκτήτες να λάβουν γνώση του Κτηματογραφικού διαγράμματος και του αντίστοιχου πίνακα, καθώς και των στοιχείων της προκαταρκτικής πράξης εφαρμογής και να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας σε προθεσμία 15 ημερών από την τελευταία δημοσίευση. Μαζί με τη δήλωση υποβάλλονται τίτλοι και άλλα απαραίτητα αποδεικτικά στοιχεία στην περίπτωση που υπάρχει διαφορά με τα παραπάνω αναρτημένα κτηματολογικά στοιχεία.  
3. Οι δηλώσεις ιδιοκτησίας υποβάλλονται στο Δημοτικό ή Κοινοτικό Κατάστημα και πρέπει να περιλαμβάνουν, εκτός από πληροφορίες πάνω στα στοιχεία του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα, πληροφορίες για τη θέση του ακινήτου, το χρόνο κτήσεως αυτού τα επικείμενα και το συνολικό αριθμό των ιδιοκτησιών του

ιδιοκτήτη στην περιοχή ένταξης ή επέκτασης του σχεδίου. Επίσης στη δήλωση ιδιοκτησίας θα αναφέρεται και αν ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να προσφέρει τμήμα της ιδιοκτησίας του αντί μέρος της απαιτούμενης εισφοράς σε χρήμα. 4. Μετά από τον έλεγχο των στοιχείων των δηλώσεων από την επιβλέπουσα Υπηρεσία γίνεται η διόρθωση και συμπλήρωση του κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα.....

#### Άρθρο 5

1. Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής (διαγράμματος και πίνακα) καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες στα γραφεία της Υπηρεσίας να λάβουν γνώση αυτής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις. Η πρόσκληση γίνεται με δημοσίευση σε μία τοπική εφημερίδα, όταν υπάρχει και σε μία ημερήσια της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης σε δύο συνεχείς δημοσιεύσεις. 2. Οι ενστάσεις υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία ή στο Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα μέσα σε προθεσμία 15 ημερών που ορίζεται στην παραπάνω πρόσκληση, από την τελευταία δημοσίευσή της.... 3. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας που αναφέρεται πιο πάνω, η πράξη εφαρμογής μαζί με τις τυχόν ενστάσεις υποβάλλονται στον αρμόδιο Νομάρχη για κρίση. Ο Νομάρχης με απόφασή του κυρώνει την πράξη εφαρμογής όπως έχει διαμορφωθεί οριστικά ύστερα από την αποδοχή όσων από τις ενστάσεις κρίθηκαν ορθές. 4. Μετά την έκδοση της απόφασης του Νομάρχη που κυρώνει την πράξη εφαρμογής η αρμόδια Υπηρεσία καλεί τους φερόμενους ιδιοκτήτες μέσα σε προθεσμία 10 ημερών στα γραφεία της να λάβουν γνώση της απόφασης. Η πρόσκληση αυτή γίνεται με τον τρόπο που αναφέρεται στην παρ. 1 του άρθρου αυτού».

6. Βάσει της νεότερης εξουσιοδότησης της παραγράφου 6 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, εκδόθηκε η 93027/7188/15.11.1994 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Χρόνος και τρόπος δημοσιότητας της πρόσκλησης για υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας, το περιεχόμενο αυτών, οι προθεσμίες υποβολής και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια" (Β` 877/25.11.1994), στο άρθρο 1 της οποίας, όπως τροποποιήθηκε με την 21608/4268/10.7.1997 απόφαση του ίδιου Υπουργού (Δ` 652/ 28.7.1997), ορίζεται ότι:

«1. Με πρόσκληση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης καλούνται οι κύριοι ή νομείς των ακινήτων στην περιοχή των

οποίων συντάσσεται κτηματογραφικό διάγραμμα της πολεοδομικής μελέτης, να υποβάλουν στην υπηρεσία αυτή ή στον οικείο Δήμο ή κοινότητα τη δήλωση ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983, όπως η παρ. αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 6 του Ν. 2242/1994. 2. Η πρόσκληση τοιχοκολλάται στα γραφεία της παραπάνω αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή στο Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα, δημοσιεύεται σε δύο τοπικές εφημερίδες και σε δύο ημερήσιες Αθηνών ή Θεσσαλονίκης και ανακοινώνεται από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης της περιοχής Αθηνών ή Θεσσαλονίκης. 3. Τα έξοδα και οι δαπάνες των ως άνω δημοσιεύσεων και ανακοινώσεων των προσκλήσεων, βαρύνουν το Δήμο ή την Κοινότητα ή τον αρμόδιο φορέα, που επισπεύδει την πολεοδόμηση της περιοχής. 4. Η δήλωση ιδιοκτησίας υποβάλλεται σε ειδικό έντυπο σύμφωνα με υπόδειγμα της υπηρεσίας, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα απόφαση και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο αυτής».

7. Στις ακόλουθες διατάξεις της υ.α 48166/2586/1986 (Β' 453) ορίζονται τα εξής:  
 «1. Η μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής, του άρθρ. 12 του ν. 1337/83, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του ν. [1772/1988](#) και των αποφάσεων που τις κυρώνουν διενεργείται από τους οικείους υποθηκοφύλακες συνολικά και καταχωρείται στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στον πίνακα της πράξεως εφαρμογής.

2. Τα υπόλοιπα έγγραφα που απαρτίζουν την πράξη εφαρμογής (πίνακας και διαγράμματα της πράξης εφαρμογής) φυλάσσονται ιδιαίτερω και φέρουν τον ίδιο τόμο και αριθμό με την παραπάνω μεταγραφόμενη πράξη. Για τη φύλαξη αυτή γίνεται ιδιαίτερα μνεία στους οικείους τόμους μεταγραφής των πράξεων.

3. Καμμιά καταχώρηση δεν θα γίνεται στις μερίδες των ιδιοκτητών ο οποίοι αναφέρονται στην πράξη εφαρμογής με ελλιπή στοιχεία, εφόσον από το λόγο αυτό δημιουργείται σύγχυση ως προς την ταυτότητά τους ή όταν αναφέρονται ιδιοκτησίες αγνώστων ιδιοκτητών. Στις περιπτώσεις αυτές η καταχώρηση γίνεται μετά την έκδοση διορθωτικής πράξης του οικείου Νομάρχη η οποία και μεταγράφεται με αίτηση του ενδιαφερομένου.

4. Εάν δεν υφίσταται μερίδα για ορισμένους από τους αναφερόμενους στις πράξεις εφαρμογής, ανοίγεται νέα μερίδα, σύμφωνα με τα ισχύοντα και καταχωρείται σ' αυτήν η πράξη εφαρμογής.

5. Η περιγραφή του ακινήτου γίνεται με την αναγραφή του κτηματολογικού αριθμού που έχει λάβει στην πράξη εφαρμογής και των στοιχείων που περιέχονται στο κεφάλαιο τελικής ιδιοκτησίας του πίνακα πράξης εφαρμογής και στο διάγραμμα πράξης εφαρμογής της προηγούμενης παραγράφου 2 της παρούσης.

6. Οι άμισθοι υποθηκοφύλακες εισπράττουν για δικαιώματα μεταγραφής των πράξεων εφαρμογής... -».

[Ήδη μετά την έναρξη του κτηματολογίου, τόσο η Πράξη Εφαρμογής, όσο και η διορθωτική Πράξη Εφαρμογής καταχωρούνται από τους προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων στα κτηματολογικά φύλλα, ειδικότερα κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 παρ. 1 ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (Α'275), σύμφωνα με τους ορισμούς της οποίας «1. Στα Κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται α).....β) Οι αναφερόμενες στην παράγραφο 1 και υπό τον αριθμό 2 του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα: αα).....ββ) προσκυρώσεις, όπως ιδίως.....οι πράξεις εφαρμογής ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων και μελετών ή μεταφοράς συντελεστή δόμησης, καθώς και οι τυχόν ανακλητικές αυτών διοικητικές πράξεις και γγ).....»].

8. Στη διάταξη του άρθρου 12 του Κεφαλαίου Β του ν. 3986/2011 (Α' 152), «Μέτρα Μεσοπρόθεσμου: Δημ. Κτήματα, Εργατικά, Φορολογικά κλπ», όπως ισχύει, ορίζονται τα ακόλουθα:

«Άρθρο 12

*Χωρικός προορισμός – Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων*

1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου  
.....

7.α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Οικονομικών και Τουρισμού, που εκδίδεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στο οικείο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., εγκρίνεται η πολεοδόμηση ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του

παραθεριστικού - τουριστικού χωριού, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και γνώμη του οικείου δήμου.....

β. βα) Η απόφαση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης επέχει θέση πράξης εφαρμογής και μεταγράφεται υποχρεωτικώς στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου με επιμέλεια οποιουδήποτε εκ των εμπράγματων δικαιούχων του ακινήτου ή και οποιουδήποτε άλλου έχει έννομο συμφέρον. Η μεταγραφή ή η καταχώριση της πολεοδομικής μελέτης συνιστά απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση οποιασδήποτε οικοδομικής άδειας στο ακίνητο. Τα εδαφικά τμήματα που καταλαμβάνονται από τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους της εγκεκριμένης πολεοδομικής μελέτης θεωρούνται αυτοδικαίως εισφερόμενα, ως εισφορά σε γη, για τον σκοπό για τον οποίο προορίζονται.....

-.»

9. Στις διατάξεις των άρθρων 1033, 1192 και 1198 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 1033

Κτήση ακινήτου με σύμβαση

Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία . Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.».

«Άρθρο 1192

Πράξεις που μεταγράφονται

Μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου: 1. οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματα δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα. 2. οι επιδικάσεις ή οι προσκυρώσεις που γίνονται από την αρχή ή οι κατακυρώσεις κυριότητας ή εμπράγματος δικαίωματος πάνω σε ακίνητο 3. οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου 4. οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματη δικαιοπραξία πάνω σε ακίνητο. 5. οι

*τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχουν κτηθεί με έκτακτη χρησικτησία».*

*«Άρθρο 1198*

*Παράλειψη μεταγραφής*

*Χωρίς μεταγραφή στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδάφια 1 έως 4 και 1193 δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο».*

### **Ερμηνεία και υπαγωγή διατάξεων**

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και του όλου νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και την υπαγωγή σε αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη μας από την ερωτώσα Υπηρεσία συνάγονται τα ακόλουθα:

**10.** Σε εκτέλεση και εφαρμογή των συνταγματικών διατάξεων των παραγράφων 2 – 4 του άρθρου 24 Σ εκδόθηκε ο νόμος 1337/1983 με τον οποίο θεσμοθετήθηκε μία διαδικασία συνολικής διαχείρισης των ακινήτων της οικιστικής περιοχής προς πραγμάτωση των συνταγματικών σκοπών, με την υποχρέωση των ιδιοκτητών να διαθέσουν χωρίς αποζημίωση μέρους του ακινήτου τους ή με υποχρεωτική συμμετοχή αυτών με ολόκληρο το ακίνητό τους έναντι αντιπαροχής άλλου ακινήτου (ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας) ίσης αξίας, εφόσον αυτό είναι εφικτό, άλλως με την καταβολή αποζημίωσης. Ειδικότερα, με τα άρθρα 8 και 12 του νόμου αυτού ρυθμίζεται η νέα διαδικασία απόκτησης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, η οποία εφαρμόζεται στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης του σχεδίου. Συγκεκριμένα, μετά την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ακολουθεί το στάδιο της εφαρμογής της, που πραγματοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 1 του ως άνω νόμου με τη σύνταξη, κύρωση και μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής. Η Πράξη Εφαρμογής περιλαμβάνει τη διαχείριση των ιδιοκτησιών της περιοχής του πολεοδομικού σχεδίου, με σκοπό να αποδοθούν οι κοινόχρηστοι χώροι στην κοινή χρήση, οι κοινωφελείς χώροι στους φορείς που ανήκουν για την ανέγερση σ' αυτούς των κτιρίων που εξυπηρετούν κοινωφελείς σκοπούς (εξυπηρέτηση δημοσίου συμφέροντος) και, τέλος, να διαμορφωθούν οι δομήσιμοι χώροι, έτσι ώστε ν' ανταποκρίνονται στην πληρέστερη οικοδομική εκμετάλλευσή τους (εξυπηρέτηση

ιδιωτικού συμφέροντος). Δηλαδή, με την Πράξη Εφαρμογής διαμορφώνονται οριστικά στο έδαφος οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και αρτιοποιούνται οι δομήσιμοι χώροι, γενικά δε αυτή περιλαμβάνει όλες τις ενέργειες που απαιτούνται για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης. Πριν από τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής πραγματοποιείται ο προσδιορισμός των ιδιοκτησιών (ακινήτων) και των κτισμάτων ή άλλων εγκαταστάσεων ή έργων που υπάρχουν σ' αυτές. Ο προσδιορισμός αυτός γίνεται με τη σύνταξη κτηματογραφικού διαγράμματος και κτηματολογικού πίνακα. Η διαδικασία σύνταξης του κτηματογραφικού διαγράμματος και του κτηματολογικού πίνακα και ειδικότερα η ανάρτησή τους, η πρόσκληση των ιδιοκτητών για υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας και η διόρθωση και συμπλήρωση του διαγράμματος και του πίνακα αποτελούν το περιεχόμενο της προκαταρκτικής φάσης της σύνταξης της Πράξης Εφαρμογής και ρυθμίζονται από τις προπαρατεθείσες διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/83 και του άρθρου 1 της με αριθμό 79881/3445/1984 απόφασης του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και της με αριθμό 93027/7188/25.11.1994 απόφασης του ιδίου Υπουργού. Σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις, η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας, με βάση τα στοιχεία της οποίας συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και ο πίνακας εφαρμογής, αποτελεί σημαντική προϋπόθεση για την άρτια και έγκαιρη εκπόνηση των μελετών εφαρμογής και, ειδικότερα, της Πράξης Εφαρμογής, που είναι και το βασικό εργαλείο υλοποίησης του σχεδιασμού, αφού μ' αυτή και τα συνοδευτικά αυτής στοιχεία (συμβόλαια, τίτλοι, διαγράμματα κ.λ.π.) που προσκομίζουν στους Ο.Τ.Α. οι ιδιοκτήτες, πραγματοποιείται η ενημέρωση, από τον μελετητή εφαρμογής, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που έχει αρχικά αποδοθεί με την κτηματογράφηση της περιοχής. Ειδικότερα, από τις διατάξεις του άρθρου 12 ν.1337/1983, συνάγεται ότι με την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης οριστικοποιούνται οι αναφερόμενες σ' αυτήν εδαφικές μεταβολές, σε συσχετισμό με τους φερόμενους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι από της μεταγραφής της αποκτούν πρωτοτύπως κυριότητα επί των αναγραφόμενων ιδιοκτησιών, υπό την προϋπόθεση ότι είναι κύριοι των ακινήτων που αποτέλεσαν τη βάση διαμορφώσεώς τους, προϋπόθεση, η οποία, πάντως, δεν εξετάζεται από τη διοίκηση κατά τη σχετική διαδικασία, καθόσον η κρίση για τα ζητήματα αυτά ανήκει πάντοτε στην αρμοδιότητα των πολιτικών

δικαστηρίων. (ΑΠ 2045/2017, ΑΠ 261/2003). Αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση αυτή, ο αληθινός κύριος του ως άνω βασικού ακινήτου δύναται να διεκδικήσει το αντίστοιχο που διαμορφώθηκε, ασκώντας τη σχετική αγωγή κατά του φερόμενου στον κτηματολογικό πίνακα ως δικαιούχου ή των διαδόχων του (ΑΠ 2045/2017).

Η παράλειψη υποβολής της ως άνω δήλωσης συνδέεται με σημαντικές συνέπειες για την τύχη των ακινήτων και τους οικείους ιδιοκτήτες ή νομείς. Τούτο διότι: α) Αφενός κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι άκυρη αν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δήμου ή κοινότητας με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας (σημειωτέον ότι η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου, κρίνοντας τη συνταγματικότητα της ανωτέρω νομοθετικής πρόβλεψης περί ακυρότητας των εν ζωή εμπραγμάτων δικαιοπραξιών σε περίπτωση απουσίας πιστοποιητικού με το οποίο βεβαιώνεται η υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας, με την απόφαση της με αριθμό 9/2022 έκρινε ότι αυτή είναι αντίθετη προς το Πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ και το άρθρο 25 του Συντάγματος). β) Αφετέρου δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ως άνω πιστοποιητικού, συνέπεια από την οποία συνάγεται η βούληση του νομοθέτη να μην συναρτάται η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας και με τη μεταγραφή της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής. Ειδικότερα, όπου ο νομοθέτης θέλησε να αναγάγει τη μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής σε αναγκαία και απαραίκλιτη προϋπόθεση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας το όρισε ρητά, όπως έπραξε στην περίπτωση της προαναφερόμενης διάταξης της παραγράφου 7<sup>β.β.α</sup> του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, το οποίο, ωστόσο, είναι ενταγμένο στο πλέγμα των ειδικών νομοθετικών ρυθμίσεων του Κεφαλαίου Β' του εν λόγω νόμου, οι οποίες ρυθμίζουν την πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων προς τον σκοπό της αξιοποίησής τους.

Μετά τη σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες, μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόκληση, να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν τυχόν ενστάσεις. Συνάγεται συνεπώς, από το πλέγμα των διατάξεων ότι ο νομοθέτης αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διαδικασία υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας, η τήρηση της οποίας αποτελεί προϋπόθεση τόσο για την αποτελεσματική προστασία των ιδιοκτησιακών

δικαιωμάτων, όσο και για την πρόοδο της διαδικασίας εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων, έτσι ώστε η δήλωση ιδιοκτησίας να αποτελεί όχι μόνο κατά τον νόμο αναγκαστική προϋπόθεση της διαδικασίας της Πράξης Εφαρμογής, αλλά προφανώς και ουσιαστική προϋπόθεση για την ορθότερη σύνταξη αυτής και τη συντόμευση της όλης διαδικασίας για την κύρωσή της. Ενδεικτική της σημασίας των συνεπειών που έχει η παράλειψη υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας είναι η, κατά τη νομοθετική πρόβλεψη, δυνατότητα των ενδιαφερομένων να υποβάλουν δηλώσεις ιδιοκτησίας, μέχρι την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής, (αλλά και μετά την κύρωση, με αίτηση διόρθωσης) (ΑΠ 1206/2021).

**11.** Η Πράξη Εφαρμογής, ως αποτέλεσμα της ανωτέρω περιγραφόμενης ειδικής διοικητικής διαδικασίας, μετά την κύρωσή της, καθίσταται οριστική και αμετάκλητη, κατά τον ρητό ορισμό αλλά και την έννοια της διάταξης της περ. ε΄ της παραγράφου 7 του άρθρου 12 ν.1337/1983 (ΣΤΕ 1730/2000). Αποτελεί, συνεπώς, αυτή διοικητική πράξη η οποία είναι εξοπλισμένη με το τεκμήριο της νομιμότητας και της εκτελεστότητας, η δε μεταγραφή της δεν αποτελεί προϋπόθεση της νόμιμης υπόστασής της, αλλά απαιτείται για την επέλευση των εμπράγματων μεταβολών που αυτή επιφέρει, όπως, άλλωστε, η μεταγραφή της εμπράγματης δικαιοπραξίας δεν αποτελεί, κατ'άρθρο 1194 παρ. 2 ΑΚ στοιχείο του πραγματικού της, αλλά όρο του ενεργού της, αίρεση δικαίου (Απ. Γεωργιάδη, Εμπράγματο Δίκαιο, Εφ Αθηνών 4808/1996). Ειδικά προκειμένου όμως περί της Πράξης Εφαρμογής, λόγω του τεκμηρίου της νομιμότητας και της εκτελεστότητας, με το οποίο είναι, κατά τα ανωτέρω, εξοπλισμένη η Πράξη Εφαρμογής, η ισχύς της δεν εξαρτάται από όρο ή αίρεση, συνεπώς δε, ούτε από τη μεταγραφή ή την καταχώρισή της. Άλλωστε, ακόμη και σε περίπτωση της μεταγραφής της Πράξης Εφαρμογής, οι φερόμενοι κύριοι των αναφερόμενων σε αυτήν ακινήτων δεν αποκτούν (πρωτοτύπως) την κυριότητα αυτών, αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση της κυριότητάς τους επί των (αρχικών) ακινήτων που αποτέλεσαν τη βάση διαμόρφωσης των αναφερομένων στην Πράξη Εφαρμογής (ΑΠ 2045/2017, ο.π ανωτέρω), ενώ και παρά τη μεταγραφή της Πράξης Εφαρμογής, σύμφωνα με τη διατύπωση της διάταξης της παραγράφου 7<sup>α</sup> του άρθρου 12 ν. 1337/1983, για την επέλευση των εμπραγμάτων μεταβολών στις ιδιοκτησίες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση απαιτείται η συντέλεση της

αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των εμπλεκομένων ιδιοκτησιών/τμημάτων ιδιοκτησιών.

**12.** Το αμετάκλητο της Πράξης Εφαρμογής τελεί υπό την επιφύλαξη της ρύθμισης του δεύτερου εδαφίου της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 7 του άρθρου 12 του ν.1337/1983, όπως αυτή ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 11 παρ. 1 του ν.3212/2003 (Α΄308). Με την ανωτέρω νομοθετική πρόβλεψη η διοίκηση, κατ'εξαίρεση, δύναται, κατά διακριτική ευχέρεια, να ανακαλεί εν όλω ή εν μέρει την Πράξη Εφαρμογής για λόγους νομιμότητας ή για πλάνη περί τα πράγματα, χωρίς με τη δυνατότητα αυτή της διόρθωσης να ανατρέπεται ο γενικότερος πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής. Κατά δε, την αδιάσπικτη διατύπωση της εν λόγω διάταξης, αφετηρία για τον υπολογισμό του εύλογου χρόνου εντός του οποίου η διοίκηση επιτρέπεται, υπό τη συνδρομή των ανωτέρω λόγων, να ανακαλέσει την Πράξη Εφαρμογής και να προβεί στη σύνταξη διορθωτικής πράξης είναι το χρονικό σημείο της κύρωσής της. (ΣΤΕ 1163/2023, 7μελής, 1335/2021, 855/2016).

**13.** Από τη ρητή διατύπωση της παραγράφου 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 (και του άρθρου 1 παρ. 5 του π.δ 5/1986) συνάγεται ότι η πράξη επιβολής εισφοράς σε χρήμα (δηλαδή η εν ευρεία εννοία βεβαίωση της εισφοράς, η έκδοση του τίτλου βεβαίωσης της εισφοράς) εκδίδεται μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής, κατόπιν εκτίμησης της αξίας των ακινήτων που αυτή αφορά, με κρίσιμο χρόνο υπολογισμού τον χρόνο κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής. Υπό το δεδομένο αυτό, ότι ο κρίσιμος χρόνος υπολογισμού της αξίας των ακινήτων που αφορά η Πράξη Εφαρμογής προκειμένου να εκδοθεί η προβλεπόμενη πράξη επιβολής εισφοράς σε χρήμα είναι ο χρόνος κύρωσής της, έχει γίνει δεκτό από τη νομολογία του ΣΤΕ, υπό την ισχύ της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν 344/1968 (Α΄71), το οποίο καταργήθηκε με το άρθρο 73 παρ.1 ν. 5027/2023 (Α΄48), ότι και η έναρξη της πενταετούς αποσβεστικής, προς τον σκοπό της ασφάλειας του δικαίου, προθεσμίας για την επιβολή της εισφοράς σε χρήμα ανάγεται κατά λογική αναγκαιότητα στον αυτό χρόνο (κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής). (ΣΤΕ 1612, 1613/2020, βλ. και ΝΣΚ 170/2020, 92/2022). Από δε, το πλέγμα των διατάξεων που διέπουν τη διαδικασία της ταμειακής βεβαίωσης (εν στενή εννοία βεβαίωση) της πράξης επιβολής εισφοράς σε χρήμα, δηλαδή από τις ειδικές διατάξεις για την ταμειακή

βεβαίωση των δημοτικών εσόδων, οι οποίες εξακολουθούν να ισχύουν και να εφαρμόζονται στους ΟΤΑ (άρθρα 3 και 4 του β.δ/τος της 17 – 5/15 – 6 /1959 (Α'114) και 20,21 και 22 του ν.δ 318/1969 (Α'212), σε συνδυασμό με αυτές του άρθρου 3 του π.δ 5/1986), συνάγεται ότι αφετηρία και για την εν στενή εννοία βεβαίωση της εισφοράς σε χρήμα με την έκδοση της ταμειακής βεβαίωσης είναι η κύρωση της Πράξης Εφαρμογής. Τούτο διότι, κατά τις ειδικές αυτές διατάξεις η έκδοση της πράξης ταμειακής βεβαίωσης, (εν στενή εννοία βεβαίωση), της εισφοράς σε χρήμα συναρτάται με την άσκηση της προσφυγής κατά του νόμιμου τίτλου βεβαίωσης (πράξη επιβολής εισφοράς σε χρήμα), με την έννοια ότι σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της προθεσμίας βεβαιώνεται το σύνολο του ποσού, ενώ σε περίπτωση άσκησης προσφυγής βεβαιώνεται άμεσα το 20% του ποσού.(ΝΣΚ 92/2022).

#### **14. Συμπερασματικά:**

Ως προς τη σύνταξη διορθωτικών πράξεων εφαρμογής.

Η ανάκληση (εν όλω ή εν μέρει) της Πράξης Εφαρμογής και η σύνταξη διορθωτικής πραγματοποιείται εντός ευλόγου χρόνου από την κύρωσή της, έτσι ώστε η μεταγραφή της να μην αποτελεί προϋπόθεση για τη σύνταξη διορθωτικής Πράξης Εφαρμογής.

Ως προς την, κατά την ορθή διατύπωση του β'σκέλους του ερωτήματος, έκδοση και επίδοση των πράξεων επιβολής εισφοράς σε χρήμα και των αντίστοιχων ταμειακών βεβαιώσεων.

Με δεδομένο ότι σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις που προπαρατέθηκαν και την ερμηνεία αυτών, η παραγραφή του δικαιώματος των ΟΤΑ, αφενός να εκδώσουν πράξη επιβολής εισφοράς σε χρήμα και αφετέρου να προβούν στην ταμειακή βεβαίωση της επιβληθείσας εισφοράς, (εν ευρεία και εν στενή εννοία βεβαίωση της εισφοράς σε χρήμα), συνέχεται με τον χρόνο κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής, η μεταγραφή αυτής δεν αποτελεί προϋπόθεση για i.την έκδοση και επίδοση των πράξεων επιβολής εισφοράς σε χρήμα, ή ii. την έκδοση και επίδοση των ταμειακών βεβαιώσεων της επιβληθείσας εισφοράς.

Ως προς την έκδοση οικοδομικών αδειών

Σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν, της σύνταξης (και κύρωσης) της Πράξης Εφαρμογής προηγείται η προκαταρκτική φάση της σύνταξης του κτηματογραφικού διαγράμματος και του κτηματολογικού πίνακα με βάση τις

δηλώσεις ιδιοκτησίας (και τα σε αυτές συνημμένα: συμβόλαια, τίτλους, διαγράμματα) τις οποίες, μετά από σχετική πρόσκληση, έχουν υποβάλει οι φερόμενοι ιδιοκτήτες των ακινήτων. Στην Πράξη Εφαρμογής που ακολουθεί συνεπώς, αποτυπώνονται οι ιδιοκτησίες και οι ιδιοκτήτες, όπως, εν τέλει, προέκυψαν από τις δηλώσεις ιδιοκτησίας που υποβλήθηκαν. Ενόψει της ιδιαίτερης δε σημασίας που αποδίδεται, κατά τα ανωτέρω, στη δήλωση ιδιοκτησίας που υποβλήθηκε κατά την προκαταρκτική φάση της σύνταξης της Πράξης Εφαρμογής, οικοδομική άδεια δύναται να εκδοθεί – τηρουμένων των λοιπών νόμιμων προϋποθέσεων - στο όνομα του φερόμενου ως ιδιοκτήτη στην Πράξη Εφαρμογής, χωρίς να απαιτείται η μεταγραφή της, η οποία (μεταγραφή) άλλωστε, όπως προαναφέρθηκε, δεν θεραπεύει την τυχόν έλλειψη κυριότητας του φερόμενου κυρίου του αρχικού ακινήτου από το οποίο προέκυψε το αντίστοιχο της Πράξης Εφαρμογής.

**15.** Συνεπώς, για τη διενέργεια των επόμενων της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής διοικητικών πράξεων, και συγκεκριμένα α) της σύνταξης διορθωτικών Πράξεων Εφαρμογής, β) i.της έκδοσης και επίδοσης των πράξεων επιβολής εισφοράς σε χρήμα, ii.της έκδοσης και επίδοσης των ταμειακών βεβαιώσεων της επιβληθείσας εισφοράς και γ) της έκδοσης οικοδομικών αδειών δεν αποτελεί προϋπόθεση η μεταγραφή της, καθόσον, όπως προκύπτει από τις διατάξεις που προπαρατέθηκαν, ο νομοθέτης θέλησε να αποσυνδέσει την έκδοση των ανωτέρω διοικητικών πράξεων από τη μεταγραφή της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής.

### **Απάντηση**

Με βάση όλα όσα ανωτέρω αναφέρθηκαν, στο ερώτημα που υποβλήθηκε το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β΄) γνωμοδοτεί, ομόφωνα, ως εξής:

**16.** Η μεταγραφή της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει δεν αποτελεί αναγκαία και απαραίκλιτη προϋπόθεση για: α) τη σύνταξη διορθωτικών Πράξεων Εφαρμογής, β) την έκδοση και επίδοση των πράξεων επιβολής εισφοράς σε χρήμα και των αντίστοιχων ταμειακών βεβαιώσεων και γ) την έκδοση οικοδομικών αδειών.

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Αθήνα, 9.10.2024**

**Η Προεδρεύουσα**

**Η Εισηγήτρια**

**Αθηνά Αλεφάντη  
Αντιπρόεδρος ΝΣΚ**

**Χριστίνα Γιωτοπούλου  
Πάρεδρος ΝΣΚ**