



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

---

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ υπ' αριθ. 44/2007  
**ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**Γ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ**  
Συνεδρίαση της 6<sup>ης</sup> Φεβρουαρίου 2007

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Γεώργιος Πουλάκος, Αντιπρόεδρος

**Μέλη:** Πασχάλης Κισσούδης, Νικόλαος Μαυρίκας, Ιωάννης Τρίαντος, Αλέξανδρος Καραγιάννης, Ηλίας Δροσογιάννης, Ιωάννης Διονυσόπουλος, Ανδρέας Χαρλαύτης και Ασημίνα Ροδοκάλη, Νομικοί Σύμβουλοι.

**Εισηγητής:** Νικόλαος Μαυρίκας, Νομικός Σύμβουλος

**Αριθμ. Ερωτήματος:** Υπ' αριθμ. 62293/19-12-2006 έγγραφο Δ/σης Οικονομικών Ο.Τ.Α. (Τμήμα Φορολογικό) Υπουργείου Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης.

**Περίληψη ερωτήματος:** Εάν οι βεβαιώσεις, οι οποίες εκδίδονται από τους οικείους πρωτοβάθμιους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, για τη μη οφειλή Τέλους Ακίνητης Περιουσίας, είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν και άλλα στοιχεία, συναπτόμενα με την αμφισβήτηση της κυριότητας του ακινήτου.

Επί του πρόσθεν ερωτήματος, το τμήμα, εγνωμοδότησεν, ομοφώνως, ως ακολούθως :

**Ι.α.** Με το άρθρο 24 παραγρ. 1 και 3 του ν. 2130/1993 (Α, 62) επιβλήθηκε, υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων, τέλος, το οποίο υπολογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας και το οποίο βαρύνει τον κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής τον επικαρπωτή ή νομέα, αντιστοίχως.

Κατά την αυτή διάταξη η ακίνητη περιουσία διακρίνεται :

i. Στα πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εντός των ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εντός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

ii. Στα κάθε είδους κτίσματα που βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών υφιστάμενων προ του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμών πληθυσμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων.

**β.** Στην προαναφερθείσα διάταξη εμπεριέχονται ρυθμίσεις που συνάπτονται με τον συντελεστή του τέλους, τον τρόπο υπολογισμού του, τους υπόχρεους προς δήλωση για τα υποκείμενα στο τέλος ακίνητα, τους φορείς τα ακίνητα των οποίων απαλλάσσονται της καταβολής του, τον τρόπο είσπραξης, τις κυρώσεις σε περίπτωση μη καταβολής του, καθώς και τη διάθεση των αντίστοιχων εσόδων στους Ο.Τ.Α., κατά τη διαδικασία κατανομής των Κεντρικών Αυτοτελών Πόρων.

**γ.** Από την παράγραφο 18 του ίδιου άρθρου (24 ν. 2130/1993) προβλέπεται ότι :

«Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας των πάσης φύσεως ακινήτων για οποιαδήποτε αιτία και προ της υπογραφής του συμβολαίου, οι πωλητές υποχρεούνται να προσκομίζουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια του οποίου κείται το ακίνητο, από την οποία να προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας, άλλως το συμβόλαιο μεταβίβασης είναι άκυρο, ελέγχεται δε ο συμβολαιογράφος που το συντάσσει».

**ΙΙ.αι.** Όπως προκύπτει από την προεκτεθείσα διάταξη της παραγράφου 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητος των πάσης φύσεως ακινήτων, για οποιαδήποτε αιτία, οι

πωλητές υποχρεούνται να προσκομίζουν στο συμβολαιογράφο βεβαίωση του οικείου Ο.Τ.Α., στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, από την οποία πρέπει να προκύπτει η ανυπαρξία οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας.

ii. Στην περίπτωση μη προσκομιδής της ανωτέρω βεβαίωσης, κατά ρητή πρόβλεψη της ίδιας διάταξης, το σχετικό συμβόλαιο πάσχει ακυρότητα (βλ. και Ολομ. Α.Π. 28/2004).

βi. Το αντικείμενο της προειρημένης βεβαίωσης είναι, EX LEGE, οριοθετημένο και εξαντλείται, αποκλειστικώς, στην ανυπαρξία οφειλής για το προμνημονευθέν τέλος.

ii. Εξάλλου, υπό τη συνδρομή ανυπαρξίας οφειλής, η χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης συνιστά δέσμια αρμοδιότητα και δεν εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια της δημοτικής ή κοινοτικής αρχής, ακόμη και για την περίπτωση που αυτή αμφισβητεί την, επί του ακινήτου, κυριότητα του αιτουμένου τη χορήγηση της βεβαίωσης (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2799/2004).

iii. Επίσης, τυχόν συμπερίληψη στην ανωτέρω βεβαίωση οιασδήποτε επιφύλαξης, η οποία δεν συνυφαίνεται, απολύτως, με την ανυπαρξία οφειλής, ανεξαρτήτως της προειρημένης έλλειψης σχετικής δυνατότητας, δεν επάγεται οποιαδήποτε έννομη συνέπεια.

III. Υπό τις ανωτέρω σκέψεις, το τμήμα εγνωμοδότησεν, ομοφώνως, ότι οι χορηγούμενες από τους πρωτοβάθμιους Ο.Τ.Α. βεβαιώσεις, κατ' άρθρο 24 παρ. 18 του ν. 2130/1993, πρέπει να διαλαμβάνουν, αποκλειστικώς, την ανυπαρξία οφειλής για το τέλος της Ακίνητης Περιουσίας.

Η χορήγηση των ανωτέρω βεβαιώσεων, εφόσον δεν υφίσταται ληξιπρόθεσμη αντίστοιχη οφειλή, συνιστά δέσμια αρμοδιότητα. Τυχόν διατυπούμενη, στην αυτή βεβαίωση, επιφύλαξη μη σχετιζόμενη, ευθέως, με την προειρημένη οφειλή, δεν επάγεται οποιαδήποτε έννομη συνέπεια.

#### ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα ...12.../2/2007

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Πουλάκος  
Αντιπρόεδρος Ν.ΣΚ.



Ο Εισηγητής

Νικόλαος Μαυρίκας

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους