



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ υπ' αριθμ. 135/2017
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Ε' Τμήματος
Συνεδρίαση της 30^{ης} Μαΐου 2017

Σύνθεση :

Πρόεδρος : Μεταξία Ανδροβιτσάνεα, Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Βασιλική Πανταζή, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Ελένη Σβολοπούλου, Δημήτριος Μακαρονίδης, Σταύρος Σπυρόπουλος, Βασίλειος Καραγεώργος και Γεώργιος Γρυλωνάκης, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγητής : Δημήτριος Ι. Μακαρονίδης, Νομικός Σύμβουλος.

Αριθμός Ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. 21398/24.4.2017 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών, Γενική Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών και Διοικητικής Υποστήριξης, Διεύθυνση Οικονομικών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Τμήμα Εσόδων.

Ερώτημα : Εάν, τα παραχωρηθέντα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσεως ανοικτής θέσης σταθμεύσεως σε κοινόχρηστη και κοινόκτητη πιλοτή ή σε μέρος αυτής, υπόκεινται στο τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, που επιβάλλεται υπέρ των δήμων και εις βάρος των ιδιοκτητών, επικαρπωτών ή νομέων ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Ε' Τμήμα)

γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

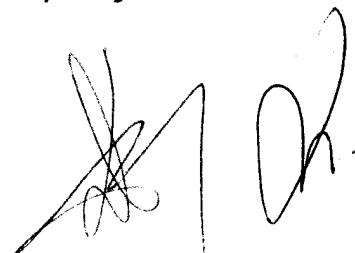
1. Στο έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας, όπως εκτιμάται, αναφέρονται, ως κρίσιμες, οι διατάξεις των άρθρων 24 του ν. 2130/1993, 2 (παρ. 39) του ν. 4067/2012, 1 του ν. 1221/1981, 13 (παρ.1,3), 4 (παρ.1) του ν. 3741/1929, 2 και 7 της με αριθμ. 1067780/82/Γ0013/1994 αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών. Περαιτέρω, αναφέρεται ότι, ο προβληματισμός της υπηρεσίας περί επιβολής του αναφερομένου στο ερώτημα τέλους, προέκυψε από την με αριθμ. 8/2011 γνωμοδότηση του κ. Αντισταγματέως του Αρείου Πάγου και από το με αριθμ. 213878/22544/16.6.2016 έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη. Τέλος, αναφέρεται ότι η ίδια υπηρεσία είχε ταχθεί στο παρελθόν υπέρ της επιβολής του επίμαχου τέλους, σε περιπτώσεις που συνάπτονται προς το ερώτημα, με τα με αριθμ. 32453/15.11.2002, 12149/23.4.2012 και 18335/16.8.2013 έγγραφα της, η δε θέση της βασίζεται στο ότι, α) η καθιέρωση συμβολαιογραφικού τύπου και μεταγραφής των συμφωνιών που ορίζουν την αποκλειστική χρήση ανοικτής θέσης σταθμεύσεως σε κοινόχρηστη και κοινόκτητη πυλωτή ή μέρος αυτής, προσδίδει στο δικαίωμα του κατόχου εμπράγματο χαρακτήρα, β) το δικαίωμα τούτο εξομοιούται με κατοχή και συνεπάγεται αποτελέσματα νομής του συγκεκριμένου χώρου και γ) η θέση σταθμεύσεως, παρότι δεν αποτελεί αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας, αποτελεί παρακολούθημα οριζοντίου ιδιοκτησίας και προσδίδει αξία σ' αυτήν.

Νομοθετικό πλαίσιο

2. Στο άρθρο 24 του ν. 2130/1993 («Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της περιφερειακής διοίκησης, του κώδικα της Ελληνικής Ιθαγένειας, του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, των διατάξεων για τις προσόδους των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλες διατάξεις»- ΦΕΚ Α'62), όπως ήδη ισχύουν, ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 24

« 1. Από 1ης Ιανουαρίου 1993 επιβάλλεται υπέρ των δήμων και κοινοτήτων τέλος, το οποίο λογίζεται επί της αξίας της ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εντός της διοικητικής τους περιφέρειας κατά τις ακόλουθες διακρίσεις:



α) 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.

β) 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....

2....

3. Το τέλος βαρύνει τον κατά την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριο του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής τον επικαρπωτή ή νομέα.

4...

5. Ο ιδιοκτήτης ή επικαρπωτής ή νομέας ακινήτων οφείλει να υποβάλει για το έτος 1993, στο δήμο ή την κοινότητα που βρίσκονται τα ακίνητα, μέσα σε ένα μήνα από τη δημοσίευση της απόφασης για τον καθορισμό του συντελεστή του τέλους, δήλωση ακινήτων... Για τα επόμενα έτη δήλωση υποβάλλεται μόνο για τα ακίνητα εκείνα στα οποία έχει επέλθει μεταβολή στα στοιχεία της αρχικής δήλωσης και εντός διμήνου από της μεταβολής.

6. Για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη μόνο το ύψος της τιμής ζώνης και ο συντελεστής παλαιότητας, όπως καθορίζονται και ισχύουν κάθε φορά με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών κατά την διαδικασία του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α'43), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ Α'127)...

7. Στο δημοτικό ή κοινοτικό τέλος ακίνητης περιουσίας δεν υπόκεινται τα πάσης φύσεως ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Ελληνικό Δημόσιο στα Ν.Π.Δ.Δ. στους Ο.Τ.Α.... β)... γ)... στ)... ζ)....

Επίσης απαλλάσσονται του ανωτέρω τέλους:

α)...β) Οι κοινόχρηστοι χώροι πολυκατοικιών και γ)...

8. ...».

3. Στο άρθρο 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α'43), όπως ήδη ισχύει, ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 41.

«Προσδιορισμός αξίας ακινήτων.

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προίκα, λαβαίνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή

οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομειώσής τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται...Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο, ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 του παρόντος αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται:

α) η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες,

β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων.

γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων.

3...».

4. Στα άρθρα 1, 2 και 7 της, κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των παρ. 1 και 2 άρθρου 41 του ν.1249/1982 εκδοθείσας με αριθμ. **1067780/92/Γ0013/1994** αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β' 549), ορίζονται τα εξής:

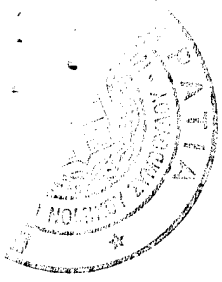
Άρθρο 1

«Ορισμοί

1. Ζώνη γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή (TZ).

Οι ζώνες διακρίνονται σε:

α) Κυκλικές ζώνες



Είναι οι ζώνες που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων και συμβολίζονται με κεφαλαία γράμματα του αλφαβήτου.

β) Γραμμικές ζώνες (ΓΖ)

Γραμμικές είναι οι ζώνες που αναπτύσσονται κατά μήκος της μιας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού....

2. Τιμή ζώνης ή τιμή εκκίνησης (TZ). Είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή. Η τιμή ζώνης (TZ), αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (μ^2) επιφάνειας, καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο.

Άρθρο 2

«1. Το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον τα ακίνητα βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης και μόνον αν αυτά (ακίνητα) βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο σύστημα.

Για κάθε κατηγορία ακινήτου εφαρμόζεται χωριστό, έντυπο, ως ακολούθως:

α) Με το έντυπο 1 υπολογίζεται η αξία κατοικίας...β)...γ) Με το έντυπο 3 υπολογίζεται η αξία: γα)... γδ) Δουλειάς χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου).

ε) Με το έντυπο 5 υπολογίζεται η αξία των ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων. Δεν υπάγονται στην κατηγορία αυτή οι δημόσιας χρήσης σταθμοί αυτοκινήτων, των οποίων η αξία υπολογίζεται με το έντυπο 6Δ.

.....

10. Κοινής χρήσης χώροι, είναι τα τμήματα εδάφους που έχουν παραχωρηθεί ελευθέρως σε κοινή χρήση.....

20. Επιφάνεια ακινήτου είναι το εμβαδόν αυτού σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή μειωμένη κατά

ποσοστό δέκα στα εκατό (10%), δηλ. πολλαπλασιασμένη επί 0,90. Δεν περιλαμβάνονται στην επιφάνεια οι ημιυπαίθριοι χώροι.....
25.....».

Άρθρο 7

«Θέση Στάθμευσης Αυτοκινήτου σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό

1.- Φορολογητέα Αξία

Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 5 και είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων. Δεν υπάγονται στην κατηγορία αυτή οι σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, η αξία των οποίων υπολογίζεται με το έντυπο 6B. Για να θεωρηθεί ένας κλειστός χώρος, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, θα πρέπει τούτο να προκύπτει από μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη και το συνημμένο σ' αυτήν σχετικό σχεδιάγραμμα. Αντίγραφο επικυρωμένο της συμβολαιογραφικής πράξης, με τη μεταγραφή καθώς και του σχετικού σχεδιαγράμματος προσκομίζονται υποχρεωτικά στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Για τον προσδιορισμό της αξίας της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτων δεν ενδιαφέρει αν στην επιφάνεια στάθμευσης έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν αποτελεί δουλεία οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2.- Τιμή Ζώνης (T.Z.)

Η τιμή ζώνης (TZ) λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2. Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε κλειστό ισόγειο χώρο και έχουν πρόσοψη (άνοιγμα) στο δρόμο, στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται σε ακάλυπτο χώρο, σε πυλωτή ή σε υπόγειο δεν ανήκουν στη γραμμική ζώνη.

3.-..., 4.-...5.-...

6.- Συντελεστής Παλαιότητας

Η παλαιότητα θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου λαμβάνεται κατά την έννοια της παραγράφου 20 του άρθρου 2. Ο συντελεστής παλαιότητας εφαρμόζεται μόνο σε κλειστή θέση στάθμευσης και καθορίζεται ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, ως ακολούθως:.....

7.- ...8.-...9.-...10.-...».

5. Στα άρθρα 1, 2, 3, 5 και 13 του ν. 3741/1929, «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους»-ΦΕΚ Α'4), που διατηρήθηκε σε ισχύ δυνάμει του άρθρου 54 του Εισ.Ν.Α.Κ., ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1

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

2. Όροφοι θεωρούνται και τα υπόγεια ως και τα αμέσως υπό την στέγη δωμάτια.».

Άρθρο 2

«1. Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των θεμελίων, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεάτων, ανεκκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν. 2...3...».

Άρθρο 3

«1) Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα, εφ' όσον άσκησις αυτών δεν παραβλάπτει την χρήσιν των άλλων ιδιοκτητών ή δεν μειοί την ασφάλειαν αυτών ή του οικοδομήματος.

2) Υπό τους αυτούς όρους δύναται να επιχειρήση μεταβολάς ή προσθήκας επί των αδιαιρέτως κοινών μερών του οικοδομήματος.».

Άρθρο 5

Εν ελλείψει πάσης μεταξύ των συνιδιοκτητών συμφωνίας ως προς τα δικαιώματα και τας υποχρεώσεις αυτών περί των κοινών πραγμάτων, κρατούσι τα εξής: α') Έκαστος των συνιδιοκτητών δικαιούται να ποιήται απόλυτον χρήσιν των κοινών πραγμάτων, και να προβαίνει εις την επισκευήν και ανανέωσιν αυτών, υπό τον όρο να μη βλάπτη τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών, μηδέ να μεταβάλλη τον συνήθη προορισμόν αυτών. β') Έκαστος των συνιδιοκτητών υποχρεούται να

συνεισφέρει εις τα κοινά βάρη επί τη βάσει της αξίας του ορόφου ή διαμερίσματος ού είναι κύριος. γ') Κοινά βάρη θεωρούνται η συντήρησις και επισκευή των εν άρθρω 2 παραγρ.1 του παρόντος μερών του ακινήτου, εφ' ων καθορίζεται αναγκαστική συνιδιοκτησία και οι παντός είδους φόροι οι βαρύνοντες την κοινήν οικοδομήν.».



Άρθρο 13

«1. Πάσα σύμβασις κανονίζουσα ή μεταβάλλουσα τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται εις το βιβλίον μεταγραφών.

2. Η καταχώρισις γίνεται εις το περιθώριον των μεταγραφών του τίτλου της ιδιοκτησίας.

3. Περιορισμοί της κυριότητος απορρέοντες εκ της τοιαύτης συμβάσεως έχουσι χαρακτήρα δουλείας.».

6. Στο άρθρο 2 του ν. 4067/2012 («Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»- ΦΕΚ Α'79), ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 2

«Ορισμοί

1...6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου. 7...8...

39. Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. 40...41...

96. Χώροι βοηθητικής χρήσης είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι,

κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.».

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων.

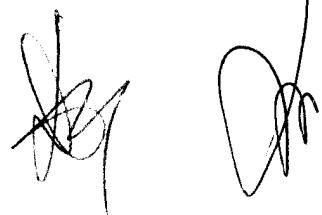
Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό, συνάγονται τα ακόλουθα:

7. Με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, προβλέφθηκε για πρώτη φορά η επιβολή του Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής Τ.Α.Π.), που αποτελεί μετεξέλιξη του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, τον οποίο και αντικατέστησε, είναι ίδιος πόρος των δήμων και εμπίπτει στην φορολογία επί της κατοχής της περιουσίας (Ι. Αναστόπουλου-Θ.Φορτσάκη, Φορολογικό Δίκαιο, έκδ. Β΄, παρ. 240), ορίσθηκαν δε τα επί μέρους στοιχεία που εξατομικεύουν αυτό το δημοσιονομικό βάρος. Συγκεκριμένα, ως αντικείμενο (γενεσιουργός αιτία) ορίζεται το δικαίωμα επί πάσης φύσεως ακινήτων ή κτισμάτων, κατά τις διακρίσεις των περιπτώσεων α΄ και β΄ της παραγράφου 1 του ανωτέρω άρθρου και συγκεκριμένα, το δικαίωμα κυριότητας ή επικαρπίας ή νομής, ως υποκείμενο δε, ορίσθηκε το υποκείμενο του δικαιώματος, που δύναται να είναι κύριος, ή σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής, επικαρπωτής ή νομέας, κατά την παρ. 3, πρόσωπα τα οποία έχουν και την υποχρέωση υποβολής σχετικών δηλώσεων ακινήτων προς τον δήμο, κατά την παρ. 5. Τέλος, ορίσθηκε ο τρόπος καθορισμού της οφειλής, με παραπομπή στις διατάξεις περί προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, λαμβανομένων υπόψη μόνον του ύψους της τιμής ζώνης και του συντελεστή παλαιότητας, κατά την παρ. 6, και η διαδικασία εισπράξεως, μέσω των λογαριασμών της Δ.Ε.Η., κατά τις παρ. 8 επ., του ιδίου άρθρου.

8. Ο κανόνας του περιορισμένου (κλειστού) αριθμού (numerus clausus) των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που στηρίζεται στο άρθρο 973 ΑΚ και στην όλη οικονομία των ρυθμίσεων του Αστικού Κώδικα και των συναφών νόμων, έχει την έννοια ότι, εφόσον δεν ορίζεται αλλιώς, ο αριθμός και το περιεχόμενο των δικαιωμάτων αυτών (της κυριότητας, των δουλειών του ενεχύρου και της υποθήκης), που παρέχουν άμεση και έναντι όλων εξουσία επί πράγματος,

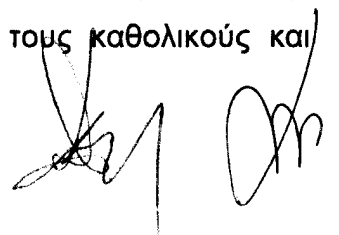
ορίζονται δεσμευτικώς από το νόμο και δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαπλάσεως με την ιδιωτική βούληση (Γ. Μπαλή, Εμπρ. Δικ. παρ. 1 αρ. 1, Απ.Γεωργιάδη-Μιχ. Σταθόπουλου, ΑΚ, Τ.,V, σελ. 12 επ., Ευ. Περράκη, «Η μερική (επαν)εισαγωγή του εμπράγματος δικαιώματος της επιφάνειας - ν. 3986/2011», σε Κεφ. II,Ε'). Εξ άλλου, η κυριότητα, κατ'άρθρο 999 ΑΚ, έχει ως αντικείμενο μόνον πράγματα ή όσα θεωρούνται πράγματα από το νόμο, η δε επικαρπία, κατ'άρθρο 1142 ΑΚ, είναι η προσωπική δουλειά που συνίσταται στο δικαίωμα του επικαρπωτή να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του. Περαιτέρω, η νομή, κατ'άρθρο 974 ΑΚ, είναι το ιδιόρρυθμο εμπράγματο δικαίωμα, που συνίσταται στην, με διάνοια κυρίου, καθολική εξουσίαση ορισμένου πράγματος όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 947 ΑΚ, που έχει, επομένως, ως περιεχόμενο, όλες τις αναφορές ή χρησιμότητες του πράγματος, αντιστοιχεί στην κυριότητα και αποτελεί εκδήλωση του πλήρους αυτού εμπραγμάτου δικαιώματος. Τέλος, η νομή διαφέρει από την οιονεί νομή ή νομή δικαιώματος (άρθρο 975 ΑΚ), η οποία συνίσταται στην, με διάνοια δικαιούχου, μερική εξουσίαση πράγματος, βάσει των περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων του ενεχύρου και των δουλειών, η δε διαφορά της οιονεί νομής από τη νομή, έγκειται στο ποσοτικά περιορισμένο του περιεχομένου της φυσικής εξουσίας και της αντίστοιχης διανοίας εξουσιάσεως (Γ. Μπαλή, Εμπρ. Δικ. παρ. 11, Απ. Γεωργιάδη-Μιχ. Σταθόπουλου, ΑΚ, Τ.,V, σελ. 225-227, Απ. Γεωργιάδη, Εμπρ. Δικ. Έκδ. Β', σελ. 176, 177).

9. Όπως γίνεται παγίως δεκτό, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ και 1,2 παρ. 1, 5, 13 του Ν. 3741/1929, προκύπτει ότι επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (οριζόντιας ιδιοκτησίας), δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφοκτητών. Περαιτέρω, όπως προκύπτει από το πνεύμα και τον σκοπό (που προκύπτει και από την εισηγητική έκθεση του ν. 3741/1929) των διατάξεων περί οροφοκτησίας, που είναι η ευχερέστερη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των πολιτών και η καθ' ύψος επέκταση των πόλεων, καθώς και από τα ερμηνευτικά πορίσματα εκ της κοινής πείρας και εκ των σχετικών διατάξεων της



πολεοδομικής νομοθεσίας, όροφος ή διαμέρισμα ορόφου είναι το αναπχωριστο τμήμα της οικοδομής ή του ορόφου, μετά των συστατικών του και του εντός αυτού (κυβικού) χώρου, που περικλείεται τεχνικώς από κάτω, από τα πλάγια και από πάνω, με τοίχους ή άλλα οικοδομικά στοιχεία, ώστε να διαχωρίζεται σαφώς από τα λοιπά (διαιρετά ή αδιαίρετα) τμήματα της οικοδομής και να έχει αναχθεί σε συγκεκριμένο και ανεξάρτητο τμήμα αυτής, κατάλληλο προς χωριστή και αυτοτελή οικιστική εν γένει χρήση. Μόνο οι όροφοι και τα διαμερίσματα ορόφων, με την παραπάνω έννοια, καθώς και τα εξομοιούμενα από το νόμο με ορόφους υπόγεια και δωμάτια κάτω από τη στέγη (άρθρ. 1002 εδ. β' ΑΚ και 1 παρ. 2 ν. 3741/1929), δύνανται να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας. Επομένως, δεν είναι δυνατό να συσταθεί διαιρεμένη ιδιοκτησία επί ανοικτού χώρου, εκτός αν προβλέπεται στη συστατική της οροφοκτησίας πράξη ή σε μεταγενέστερη συμφωνία όλων των οροφοκτητών που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί, οπότε η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Εξάλλου, αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 του ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα superficies solo cedit ("τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις"), που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α' του ΑΚ, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου. Περαιτέρω, ο προβλεπόμενος από τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας στεγασμένος χώρος του ισογείου της οικοδομής, κτισμένος επί υποστηλωμάτων, που αφήνεται εξολοκλήρου κενός (pilotis-πιλοτή) και χρησιμεύει για τη στάθμευση αυτοκινήτων, κατά τις ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού και της νομοθεσίας που προβλέπει την δημιουργία χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων (άρθρα 22 παρ. α', 32 παρ. 4 του ν.δ. 8/1973, άρθρο 1 παρ. 5 περ. γ' του ν. 960/1979, άρθρο 1 του ν. 1221/1981, άρθρο 7 παρ. 1 περ. Α και 9 παρ. 10 ΓΟΚ/1985, άρθρα 310 επ. -ιδίως άρθρο 345-του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας

- κ.δ.της 14.7.1999, ΦΕΚ Δ'580) είναι εξ ορισμού ανοικτός και, συνεπώς, τυχόν συμφωνία των οροφοκτητών περί συστάσεως, επί τμημάτων της πιλοτής που θα παραμείνουν ανοικτά, αυτοτελών (διαιρεμένων) ιδιοκτησιών, είναι άκυρη, κατ'άρθρο 174 ΑΚ, ως αντικείμενη στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις που καθορίζουν τις θεμελιακές αρχές του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Συνακόλουθα, τα μεν κλειστά τμήματα της πιλοτής και οι περικλειστές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διηρημένης ιδιοκτησίας, τα δε ανοικτά τμήματα της πιλοτής και οι ανοικτές θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στον ελεύθερο ισόγειο χώρο της πιλοτής, δεν είναι δυνατό να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας, ούτε και πριν από την ισχύ των ν. 960/1979 και 1221/1981, και, συνεπώς, οι χώροι αυτοί της πιλοτής ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, επί των οποίων μπορεί μόνο να παραχωρηθεί, με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής, σύμφωνα με τα άρθρα 4 παρ. 1 και 13 ν. 3741/1929. Οι συμφωνίες αυτές είναι ενοχικές, αλλά ο νομοθέτης, καθιερώνοντας συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφή, θέλησε να προσδώσει σε αυτές εμπράγματη ενέργεια και, έτσι, να επεκτείνει την εκ τούτων δέσμευση και στους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους, καθώς και σε τρίτους (Ολ. ΑΠ 23/2000, 5/1991, ΑΠ 973/2015, 2115/2014, 1102/2012, 635/2010, 2302/2009, 333, 1305, 1602/2002, 1493/2001, Εφ.Πειρ. 126/2016, πρβλ. ΑΠ 298/2015, 818/2003). Οι ανωτέρω ρυθμίσεις, όπως ερμηνεύονται, εναρμονίζονται με την ιδιαιτερότητα της κατ' ορόφον ιδιοκτησίας και εξυπηρετούν την ανάγκη δημιουργίας καταστάσεως σταθερότητας και ασφαλείας σε σχέση με τα δικαιώματα των ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί των κοινοκτητών και κοινοχρήστων μερών της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (ΑΠ 1493/2001). Εξ άλλου, ο περιορισμός της χρήσεως των χώρων αυτών από τους λοιπούς ιδιοκτήτες, έχει μεν τον χαρακτήρα ιδιόμορφης δουλείας, κατά την παρ. 3 άρθρου 13 του ν. 3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία, κατά την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του Α.Κ., δεδομένου ότι χωρίς ποσοστό συμμετοχής επί του οικοπέδου, δεν μπορούν να νοηθούν ως ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και, επομένως, να λάβουν τον χαρακτήρα του «δουλεύοντος» ακινήτου, όπως προϋποθέτει η έννοια της πραγματικής δουλείας και έχει την έννοια ότι δεσμεύει τους καθολικούς και



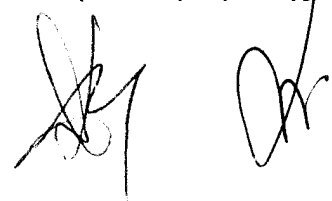
ειδικούς διαδόχους των συμβληθέντων και αντιτάσσεται κατά των τρίτων. Κατά συνέπεια, οι χώροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβιβασθούν μόνοι τους, αλλά αποτελούν πάντοτε παρακολούθημα μιας διακεκριμένης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και έχουν ταχθεί για την ωφέλεια του εκάστοτε κυρίου αυτής (Ολ. ΑΠ 23/2000, ΑΠ 2174/2009, 2117/2007, 792/2006, 333, 1305/2002, Εφ. Θεσ. 1221/2016, ΝΣΚ 355/2012).

Με βάση τα προαναφερόμενα, ως εκ του αντικειμένου του ερωτήματος, εξετάζεται περαιτέρω, η συνδρομή των επί μέρους προϋποθέσεων επιβολής του Τ.Α.Π. στις περιπτώσεις που αφορούν στο ερώτημα.

10. Εν προκειμένω, από την στενή (γραμματική) ερμηνεία των ανωτέρω κρίσιμων διατάξεων που ανήκουν στην φορολογική νομοθεσία εν γένει (άρθρο 24 του ν. 2130/1993) και η οποία επιβάλλεται από την ιδιαίτερη φύση τους, αποκλεισμένης της διασταλτικής ή αναλογικής μεθόδου (αντί πολλών, Ι. Αναστόπουλου-Θ.Φορτσάκη, ο.π., παρ. 93, ΝΣΚ 188/2016, 355, 372/2012, με εκεί παραπομπές), ο δικαιούχος αποκλειστικής χρήσεως ανοικτού χώρου σταθμεύσεως οχημάτων (που αποτελεί ανοικτό ημιυπαίθριο βοηθητικό χώρο οικοδομής, κατά τους ορισμούς των προαναφερομένων διατάξεων του ήδη ισχύοντος Νέου Οικοδομικού Κανονισμού-ν. 4067/2012- και το άρθρο 345 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, σε κοινόχρηστη και κοινόκτητη πιλοτή οικοδομής ή σε τμήμα αυτής και που, μετά την απόκτηση δικαιώματος χρήσεως, παραμένει κοινόκτητο), έχει μεν δικαίωμα επί "πράγματος", αν και όχι "κτίσματος", πλην, δεν έχει, πάντως, την ιδιότητα α) του κυρίου, διότι το δικαίωμά του δεν ταυτίζεται με το δικαίωμα της κυριότητας επί συγκεκριμένου μέρους της οικοδομής, που αντιστοιχεί σε διακεκριμένη και αυτοτελώς ορισθείσα οριζόντια ιδιοκτησία, ούτε β) του επικαρπωτή, διότι το δικαίωμά του δεν συνιστά, κατά νόμο, επικαρπία, η οποία είναι προσωποπαγές δικαίωμα, ούτε γ) του νομέα, διότι το δικαίωμα του δεν στοιχείται προς την κυριότητα, δεδομένου ότι δεν ασκείται καθολικώς και με διάνοια κυρίου. Αντιθέτως, αυτός, ασκεί ιδιόμορφη δουλεία της παρ. 3 άρθρου 13 του ν. 3741/1929, δικαίωμα που δεν είναι αυθύπαρκτο, αλλά συνδέεται αρρήκτως με το πρόσωπο του κυρίου διακεκριμένης οριζοντίου ιδιοκτησίας της ίδιας οικοδομής, παρακολούθημα της οποίας αποτελεί και δεν ταυτίζεται με τις πραγματικές δουλείες των άρθρων 1118 και 1119 ΑΚ., που και αυτές, άλλωστε, δεν θα μπορούσαν να ασκηθούν με διάνοια κυρίου, αλλά με

διάνοια δικαιούχου (οιονεί νομή και όχι νομή). Περαιτέρω, από τις διατάξεις της παρ. 6 άρθρου 24 του ν. 2130/1993, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των παρ. 2 και 6 άρθρου 7 της με αριθμ. 1067780/92/Γ0013/1994 αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών, προκύπτει ότι ο προσδιορισμός του ΤΑΠ συνδέεται αρρήκτως με τον καθορισμό της αντικειμενικής αξίας επί τη βάσει, ως μοναδικών κριτηρίων, της τιμής ζώνης (που δύναται να είναι κυκλική ή γραμμική, κατά τους ορισμούς του άρθρου 1 αυτής) και της παλαιότητας του κτίσματος και τα οποία, κατά ρητή αναφορά στις προαναφερόμενες διατάξεις της υπουργικής απόφασης, τυγχάνουν εφαρμογής μόνον επί κλειστών θέσεων σταθμεύσεως και όχι επί ανοικτών θέσεων, όπως στην εξεταζόμενη περίπτωση. Έτσι δεν μπορούν ληφθούν υπόψη άλλες διατάξεις, όπως λ.χ. αυτή της περ. γ' παρ. 4 άρθρου 7 της ανωτέρω υπουργικής απόφασης, με την οποία ορίζεται συντελεστής 0,15 για την αξία των θέσεων σταθμεύσεως στην πυλωτή, επειδή αφορά σε μη κατά νόμο δυνάμενο να συνυπολογισθεί συντελεστή θέση. Κατά συνέπεια, στις περιπτώσεις που αφορούν στο ερώτημα, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 και, συνεπώς, δεν δύναται να επιβληθεί το ανωτέρω τέλος.

11. Θέση διαφορετική δεν θα μπορούσε βασίμως να υποστηριχθεί. Τούτο, διότι, με την παραχώρηση του επίμαχου δικαιώματος αποκλειστικής χρήσεως, έστω και με μεταγραφή της σχετικής συμβάσεως, δεν δύναται (λόγω και των δυο όψεων του κανόνα του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, κατά τα προαναφερόμενα) να εξαχθεί, ερμηνευτικώς, ότι, με την εμπράγματη ενέργεια της σχετικής ενοχικής συμφωνίας, που προσδίδεται με την μεταγραφή, δημιουργείται ένα νέο, διαφορετικό, εμπράγματο δικαίωμα, ή ότι προστίθεται ιδιότητα σε υπάρχον δικαίωμα, πέραν των προβλέψεων του νόμου. Άλλωστε, ο νομοθέτης, κατά την ψήφιση της εξεταζόμενης διατάξεως, γνώριζε το δικαίωμα ιδιόμορφης δουλείας που θεσπίστηκε προηγουμένως (με τον ν. 3741/1929) και δεν το συμπεριέλαβε στην σχετική ρύθμιση. Ούτε, τέλος, μπορεί να εξαχθεί επιχείρημα από την επικαλούμενη επαύξηση της αξίας της οριζοντίου ιδιοκτησίας, παρακολούθημα της οποίας αποτελεί η αποκλειστική χρήση του χώρου, οριζόμενη ως ιδιόμορφη δουλεία, δεδομένου ότι ο νόμος δεν περιλαμβάνει την χρήση αυτή στα αντικείμενα του επίμαχου τέλους και ορίζει τον προσδιορισμό της



τέλους, μόνο βάσει των προαναφερομένων δυο συντελεστών (τιμή ζώνης και παλαιότητα κτίσματος) που δεν βρίσκουν εφαρμογή στις εξεταζόμενες περιπτώσεις.

Απάντηση

Κατάκολουθία των προεκτεθέντων, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Ε'), γνωμοδοτεί, ομοφώνως, ως εξής:

12. Τα παραχωρηθέντα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσεως ανοικτής θέσης σταθμεύσεως σε κοινόχρηστη και κοινόκτητη πιλοτή ή σε μέρος αυτής, δεν υπόκεινται στο τέλος ακίνητης περιουσίας (Τ.Α.Π.) του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, που επιβάλλεται υπέρ των δήμων και εις βάρος των ιδιοκτητών, επικαρπωτών ή νομέων ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής.-

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Αθήνα, 31.5.2017

Η Πρόεδρος του Τμήματος

Μεταξία Ανδροβιτσάνεα
Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής

Δημήτριος Η. Μακαρονίδης
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους