



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης: 18/2021
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Γ΄
Συνεδρίαση της 25^{ης} Ιανουαρίου 2021**

Σύνθεση:

Προεδρεύων: Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., κωλυομένης της Προέδρου του Τμήματος Β. Δούσκα.

Μέλη: Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αδαμαντία Καπετανάκη, Κυριακή Παρασκευοπούλου, Χρήστος Μητκίδης, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Ευάγγελος Μαρίνης, Μιχαήλ Τζουβάρας και Νικόλαος Μουκαζής, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγήτρια: Παναγιώτα Παρασκευοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος: Το με αριθ. πρωτ. Γ.Δ.Α.Ε.Φ.Κ./οικ.1695/ΓΔστ11/20-10-2020 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Υποδομών του Υπουργείου Μεταφορών και Υποδομών.

Περίληψη Ερωτήματος: Εάν δικαιούχος στεγαστικής συνδρομής για ανεγειρόμενο κτήριο που καταστράφηκε από πυρκαγιά είναι ο εργολάβος με σύμβαση αντιπαροχής και, σε καταφατική απάντηση, εάν τη δικαιούται κατά την παρ. 3.2 ή κατά την παρ. 3.7. της ΚΥΑ με αριθμό Δ.Α.Ε.Φ.Κ. -Κ.Ε. /Α325/03.08.2018 (Β'3255).

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

Ιστορικό:

1. Ο Σ.Π., εκπρόσωπος της εργοληπτικής εταιρείας «Τ. Α.Ε.» κατέθεσε στον Τομέα Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών Ανατολικής Αττικής (εφεξής Τ.Α.Ε.Φ.Κ.-Α.Α.) τις με αριθ. πρωτ. 15107/22.11.2019 και 15120/22.11.2019 αιτήσεις του για την έκδοση Άδειας Επισκευής Πυρόπληκτου Κτηρίου και τη χορήγηση Στεγαστικής Συνδρομής (εφεξής Σ.Σ.), για την αποκατάσταση πέντε συνολικά ανεγειρόμενων - ημιτελών κτηρίων επί της οδού Απόλλωνος 4, στο οικόπεδο Νο 13 και στο Ο.Τ. 93, στο Νέο Βουτζά του Δήμου Νέας Μάκρης, και ειδικότερα των κατοικιών 3Α και 3Β του κτιρίου 3 και όλων των κατοικιών των κτιρίων 1, 2, 4 και 5 αντίστοιχα, τα οποία επλήγησαν από την πυρκαγιά του καλοκαιριού του έτους 2018.

Σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. ΤΑΕΦΚ/20118 Π.Ε. (2020)/Φ.Α.00/05/01/2021 έγγραφο του Τ.Α.Ε.Φ.Κ.-Α.Α. Γ.Δ.Α.Ε.Φ.Κ. του Υπουργείου Υποδομών & Μεταφορών, «...εξαιρουμένου του Π.Σ. του Ε., κανένας εκ των λοιπών συνιδιοκτητών δεν έχει αιτηθεί έως σήμερα άδεια επισκευής πυρόπληκτου κτηρίου και χορήγηση Σ.Σ.». Ενώ, στο με αρ. πρωτ. ΤΑΕΦΚ/257/Φ.Α.00/12/01/2021 έγγραφο της Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε. (Δ26) του ως άνω Υπουργείου, διευκρινίζεται αφενός στην παρ. Α) αυτού ότι: «Οι δικαιούχοι της παρ. 3.2 του άρθρου 4 της ΔΑΕΦΚ-ΚΕ/8706/Α325/03.08.2018 ΚΥΑ (Β' 325) σε σχέση με τους δικαιούχους της παρ. 3.7 της εν λόγω Κ.Υ.Α. δικαιούνται διαφορετικού ποσού εγκεκριμένης Στεγαστικής Συνδρομής (Σ.Σ.) μόνο ως προς το τμήμα του άτοκου δανείου (οι δικαιούχοι της παρ. 3.7 δικαιούνται, ενδεχομένως, μεγαλύτερο ποσό άτοκου δανείου). Το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο της Δωρεάν Κρατικής Αρωγής (ως τμήμα της όποιας Σ.Σ.) είναι το ίδιο και στις δύο περιπτώσεις» και αφετέρου στην παρ. Β) ότι: «Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα με αριθ. Α 100205, Α 100206, Α 100207 και Α 100208 δελτία επανελέγχου της Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε., τα υπό εξέταση κτήρια χαρακτηρίστηκαν ως «κτήρια υπό κατασκευή (πλακάκια)», εκ του οποίου συνάγεται ότι την ημέρα της πυρκαγιάς του 2018 δεν είχε ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Δεν έχει πραγματοποιηθεί άλλη αυτοψία από κλιμάκιο του Τομέα».

2. Για τα υπό εξέταση κτίρια, έχουν υπογραφεί έως σήμερα οι παρακάτω πράξεις:

α) Αρ. 44910/05.12.1980 συμβόλαιο αγοράς του εν λόγω οικοπέδου, από τους Α.Τ. και Α.Τ.

β) Αρ. 7120/07.12.2005 συμβόλαιο μεταβίβασης ψιλής κυριότητας από τους Α.Τ. και Α.Τ. στα τέκνα τους Γ.Τ. και Α.-Ε. Τ.

γ) Αρ. 7126/14.12.2005 προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου και εργολαβικό, με το οποίο η «Τ. Α.Ε.» αναλαμβάνει να *«ανεγείρει δαπάνες, επιμέλεια και φροντίδες της»* το συγκρότημα κατοικιών πέντε κτισμάτων (1, 2, 3, 4 και 5) κατά το σύστημα της αντιπαροχής με εργολαβικό αντάλλαγμα 627, 39‰ χιλιοστά επί του οικοπέδου και τα κτίσματα που αντιστοιχούν σε αυτά (3, 4 και 5), ενώ τα υπόλοιπα 372, 61 ‰ χιλιοστά επί του οικοπέδου παραμένουν στους οικοπεδούχους και αντιστοιχούν στα κτίσματα 1 (188,80‰) και 2 (183,81‰), που θα λάβουν οι Α.-Ε. Τ. και Γ.Τ. αντίστοιχα (ως ψилоί κύριοι). Η μεταβίβαση των χιλιοστών του οικοπέδου προς την εταιρεία θα γίνεται σταδιακά *«με την πρόοδο των εργασιών ανοικοδόμησης»*, ως εξής: Α' στάδιο: έκδοση οικοδομικής αδείας: 217, 45‰, Β' στάδιο: αποπεράτωση οπτοπλινθοδομών: 208, 01‰ και, Γ' στάδιο: παράδοση κατοικιών: 201, 93‰.

Σύμφωνα με το άρθρο 7^ο του εν λόγω προσυμφώνου: *«Οι υπόλοιπες Κατοικίες (Κτίσματα) τύπου μεζονέτας μαζί με τα εξακόσια είκοσι επτά χιλιοστά και 0,39 (627, 39 ‰) εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου, θα ανήκουν στην κυριότητα, νομή και κατοχή των οικοπεδούχων αλλά θα είναι μεταβιβαστέες στην εργολήπτρια εταιρεία ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτή θα υποδείξει, σε εκτέλεση των όρων και συμφωνιών του παρόντος»*, ενώ, στο άρθρο 16^ο του ιδίου προσυμφώνου ορίζεται ότι: *«Η εργολήπτρια υποχρεούται μέσα σε τριάντα (30) μήνες από την έκδοση της άδειας οικοδομής, να έχει αποπερατώσει όλες τις κατοικίες που ανήκουν στους οικοπεδούχους πλήρως (με το κλειδί), τα δε κοινόχρηστα και κοινόκτητα πράγματα και εγκαταστάσεις, μέσα σε άλλους δύο μήνες...»*.

δ) Αρ. 7127/15.12.2005 συμβολαιογραφική πράξη για θέσεις στάθμευσης.

ε) Αρ. 7354/21.03.2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός συγκροτήματος κατοικιών.

στ) Αρ. 852/28.09.2010 τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας Ν. 3741/1929, με την οποία δημιουργήθηκαν νέες κατοικίες, ήτοι τα ΚΤΙΣΜΑΤΑ 1, 2, 3^Α, 3Β, 4^Α, 4Β, 5^Α και 5Β.

ζ) Αρ. 21154/19.12.2011 τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, με προσθήκη τριών θέσεων στάθμευσης και τροποποίηση του προσυμφώνου εργολαβικού όσον αφορά το άρθρο 17 ως εξής: *«Οι κατοικίες στους*

οικοπεδούχους θα παραδοθούν με τα κλειδιά σε πλήρη λειτουργία και χωρίς ελλείψεις και προς άμεση ενοίκηση μέχρι την 31-12-2012 το αργότερο...».

η) Αρ. 8899/04.04.2012 τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας Ν. 3741/1929, με την οποία έγινε ανακατανομή των χιλιοστών της ιδιοκτησίας Κτίσμα 5Α.

θ) Αρ. 8900/04.04.2012 συμβολαιογραφική πράξη πώλησης της 5Α ιδιοκτησίας στη Λ.Ε., αντί τιμήματος 225.000 ευρώ, το οποίο συμφωνήθηκε να καταβληθεί στην «...εκ τρίτου συμβαλλόμενη εργολήπτρια σε μερική εκπλήρωση του εργολαβικού ανταλλάγματος...», τμηματικώς ανάλογα με τα στάδια αποπεράτωσης της κατοικίας και των κοινοχρήστων και περιβαλλόντων χώρων με συμφωνία παράδοσης μέχρι της 30.5.2012.

ι) Αρ. 927/18.03.2016 συμβόλαιο μεταβίβασης με αυτοσύμβαση των 187, 95%ο ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, που αντιστοιχούν στις κατοικίες 3^Α και 3Β και θέσεων στάθμευσης (3 και 6) στην εν λόγω εργολήπτρια, χωρίς την παρουσία των οικοπεδούχων με την πληρεξουσιότητα του εργολαβικού και κατόπιν Τεχνικής Έκθεσης πραγματογνωμοσύνης από το Τ.Ε.Ε., η οποία βεβαιώνει την αποπεράτωση των οπτοπλινθοδομών και την ολοκλήρωση του Β' σταδίου της κατασκευής.

3. Η με αριθ. 1430/2006 οικοδομική άδεια εκδόθηκε στις 12-07-2006 και αμέσως ξεκίνησαν οι χωματουργικές εργασίες θεμελίωσης των πέντε κτιρίων. Στις 21-5-2009 με το ΦΕΚ 200/21-05-2007 του ΥΠΕΧΩΔΕ ανεστάλησαν οι οικοδομικές εργασίες στο σύνολό τους στο Νέο Βουτζά έως ότου γίνει η διευθέτηση των ρεμάτων, μεταξύ των οποίων και στο εν λόγω εργοτάξιο της αιτούσας. Στη συνέχεια, στις 22-6-2009 με το υπ' αριθ. 291 ΦΕΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ, επιτράπηκε σε κάποιες περιπτώσεις η συνέχιση των εργασιών και μέσα σε αυτές εντασσόταν και η οικοδομική άδεια που αφορούσε στις ανωτέρω κατοικίες. Λόγω πρόσθετων εργασιών, μετά από σχετική αίτηση της εργολήπτριας εταιρείας στις 9-11-2009 εκδόθηκε αρχικά η υπ' αριθ. 1289/09.11.2009 αναθεωρημένη άδεια για αλλαγή αρχιτεκτονικών (κτίρια 3, 4 και 5), στη συνέχεια η υπ' αριθ. 482/31.05.2010 αναθεωρημένη άδεια για αλλαγή αρχιτεκτονικών (κτίρια 1 και 2) και τελευταία η αρ. 746/04.08.2010 αναθεωρημένη άδεια για παράταση χρόνου ισχύος της οικοδομικής άδειας επ' αόριστον.

4. Σύμφωνα με τα ανωτέρω στοιχεία, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στα προσκομισθέντα κτηματολογικά φύλλα, τα ιδιοκτησιακά δεδομένα διαμορφώνονται ως κάτωθι:

051015916002/0/1	Κτήριο 1	Κατοικία 1: 188, 80‰	A.-E.T.
051015916002/0/2	Κτήριο 2	Κατοικία 2: 183, 81‰	Γ.Τ.
051015916002/0/3	Κτίριο 3	Κατοικία 3Α: 116, 98‰	Τ. Ι.Κ.Ε.
051015916002/0/4		Κατοικία 3Β: 70, 97 ‰	Τ. Ι.Κ.Ε.
051015916002/0/5	Κτίριο 4	Κατοικία 4Α: 141, 69‰	A.-E. Τ. & Γ.Τ.
051015916002/0/6		Κατοικία 4Β: 73, 69‰	A.-E.Τ. & Γ.Τ.
051015916002/0/7	Κτίριο 5	Κατοικία 5 Α: 140, 20‰ (113, 29‰ σύμφωνα με Κτηματολόγιο)	Λ. Ε.
051015916002/0/8		Κατοικία 5Β: 83, 86‰	A.-E.Τ. & Γ.Τ.

5. Από τους ως άνω οικοπεδούχους έχουν κατατεθεί εναντίον της εταιρείας «Τ. Α.Ε». τέσσερις (4) συνολικά αγωγές έως σήμερα, ήτοι:

α) Η από 20-4-2012 αρχική αγωγή τους, με την οποία ζητούσαν την κατάπτωση ποινικών ρητρών λόγω καθυστέρησης, επί της οποίας εκδόθηκε εν τέλει η αρ. 2601/2018 τελεσίδικη, απορριπτική αυτής, απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, β) η από 14-7-2016 δεύτερη αγωγή τους, με την οποία ζητούσαν την κατάπτωση ποινικών ρητρών λόγω καθυστέρησης, για μεταγενέστερο χρονικό διάστημα, επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθ. 6705/2017, αναβλητική της συζήτησης, απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, μέχρι την έκδοση αμετάκλητης απόφασης επί της ως άνω από 20-04-2012 αγωγής, γ) η από 02-08-2013 τρίτη αγωγή, χωρίς περαιτέρω λεπτομέρειες για την έως σήμερα πορεία της και, δ) η από 12-10-2017 τέταρτη αγωγή, με την οποία αιτούνταν, μεταξύ άλλων, να κηρυχθεί άκυρο το υπ' αριθ. 927/18-03-2016 συμβόλαιο της συμβ/φου Αθηνών Κυριακής Τάσκα, να απαγορευτεί στην ανωτέρω εναγόμενη «Τ.Α.Ε.» η μεταβίβαση οποιασδήποτε οικίας, πλην της 3^Α και η επιβολή εμπράγματος βάρους επί των οικιών, καθώς και να υποχρεωθεί αυτή σε περίπτωση επανέναρξης εργασιών να αποπερατώσει πρωτίστως τα δικά τους κτίρια, άλλως να καταβάλλει χρηματική ποινή ποσού 50.000 ευρώ, να απαγορευτεί η εκμίσθωση οικίας χωρίς την ενημέρωση και συναίνεσή τους και να διαταχθεί η

αναγκαστική ή η συντηρητική κατάσχεση μέχρι του ποσού των 500.000 ευρώ του κτιρίου 4 και των οικιών 3B και 5B, επί της οποίας εκδόθηκε η αρ. 873/2020 απορριπτική απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

6. Ενόψει αυτών, τέθηκε από τον Γενικό Γραμματέα Υποδομών το ερώτημα αν η «Τ.Α.Ε.» δικαιούται Σ.Σ. για την αποκατάσταση των εν θέματι πληγέντων κτηρίων και, σε περίπτωση θετικής απάντησης, αν τη δικαιούται κατά την παρ. 3.2 της ΚΥΑ με αριθμό Δ.Α.Ε.Φ.Κ-Κ.Ε./8706/Α325/03.08.2018 Κ.Υ.Α. (Β' 3255), ήτοι ως ιδιοκτήτρια ή συνιδιοκτήτρια ή ψιλή κυρία των πληγέντων κτηρίων ή κατά την παρ. 3.7 της ΚΥΑ, ήτοι ως ασκούσα οικονομική δραστηριότητα σε αυτά, ώστε η ενίσχυση να χορηγηθεί βάσει των ισχυόντων Κανονισμών (ΕΕ) 651/2014, 702/2014 και 1388/2014.

Νομοθετικό πλαίσιο:

7. Στα άρθρα 1 και 5 της υπ' αριθ. 28/28.7.1978 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Π.Ν.Π.) «Περί αποκαταστάσεως ζημιών εκ των σεισμών 1978 εις περιοχών Βορ. Ελλάδος και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων» (Α' 117), η οποία κυρώθηκε με το ν. 867/1979 (Α' 24), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρον 1.

1. Η κατά την παρούσαν πράξιν λήψις των ενδεικνυόμενων μέτρων δια την αποκατάστασιν των ζημιών των κτιρίων εν γένει, αι οποίαι προεκλήθησαν εκ των σεισμών του έτους 1978 εις την περιοχήν της Βορείου Ελλάδος, ανήκει εις την αρμοδιότητα του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

2. Εις την έννοιαν της αποκαταστάσεως των ζημιών, περιλαμβάνεται η ανακατασκευή των μη επιδεκτικών επισκευής κτιρίων ή η επισκευή ως και η ενίσχυσις και αποκατάστασις φέροντος οργανισμού, ως και λοιπών δομικών στοιχείων και εγκαταστάσεων των βλαβέντων υπό των σεισμών κτιρίων».

«Άρθρον 5.

1. Δικαιούχοι στεγαστικής συνδρομής κατά την παρούσαν είναι οι ιδιοκτήται ακινήτου οιασδήποτε χρήσεως.

2. Το δικαίωμα τούτο συντρέχει αθροιστικώς δια την περίπτωσιν καθ' ήν εις τον αυτόν ιδιοκτήτην ανήκουν πλείονα κτίρια ή κεχωρισμένα ιδιοκτησίαι.

3. Η αναγνώρισις των δικαιούχων γίνεται υπό της αρμοδίας υπηρεσίας του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, ομού μετά της εκδόσεως της σχετικής αδείας δια την εκτέλεσιν των εργασιών και του προσδιορισμού του ύψους του δανείου και της τυχόν αρωγής. ...Προς απόδειξιν της κυριότητος επί του ακινήτου δι' ό η

δανειοδότησις, αρκεί η υποβολή παρά του δικαιούχου υπευθύνου δηλώσεως του Ν.Δ. 105/1969 περί του ότι ούτος έχει την νομήν του ακινήτου τουλάχιστον κατά τα τελευταία είκοσι (20) έτη. Το ακίνητον δέον να περιγράφεται εν τη δηλώσει όσον το δυνατόν ακριβώς. Η δήλωσις δέον να συνοδεύεται και υπό, ιδίου περιεχομένου, βεβαιώσεως-δηλώσεως του Ν.Δ. 105/1969 δύο μαρτύρων.

4. Τα της αναγνωρίσεως των δικαιούχων, εκδόσεως των αδειών, πιστοποιήσεως των ζημιών και προσδιορισμού του ύψους των δαπανών ως και πάσα λεπτομέρεια δια την εφαρμογήν της προηγούμενης παραγράφου ρυθμίζονται δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων...».

8. Με τα άρθρα τρίτο και ένατο του ν. 867/1979 «Περί κυρώσεως τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της από 28.7.1978 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου του Προέδρου της Δημοκρατίας «περί αποκαταστάσεως ζημιών εκ των σεισμών 1978 εις περιοχήν Βορείου Ελλάδος κ.λ.π., και ρυθμίσεως ετέρων τινών συναφών θεμάτων» (Α' 24), ορίζονται τα εξής:

«Άρθρον τρίτον

1. Το άρθρον 4 της αυτής δια του άρθρου πρώτου του παρόντος κυρουμένης Πράξεως αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«1. Εις περιπτώσεις καθ' ας επήλθον ζημιαί εις τον φέροντα σκελετόν κτιρίων με πλείονας κεχωρισμένας ιδιοκτησίας, συντάσσεται ενιαία μελέτη επισκευής, εκδίδεται ενιαία άδεια και ανατίθεται εις ενιαίαν εργολαβίαν η εκτέλεσις των εργασιών τόσο των κοινοκλήτων όσο και της κεχωρισμένης ιδιοκτησίας στοιχείων του κτιρίου, των ανηκόντων εις τους κατά την παράγρ. 6 του παρόντος άρθρου δηλώσαντας την δια του Ειδικού Διαχειριστού κίνησιν της διαδικασίας αποκαταστάσεως των ζημιών.

2. Εις τας περιπτώσεις ταύτας την σύναψιν και διαχείρισιν των δανείων, την παραχώρησιν του δικαιώματος εγγραφής υποθήκης και την εκτέλεσιν των εργασιών ως και πάσαν άλλην συναφή ενέργειαν αναλαμβάνει Ειδικός Διαχειριστής, οριζόμενος κατά τας διατάξεις του παρόντος, αι οποίαι κατισχύουν πάσης τυχόν ετέρας διαφόρου διατάξεως και του κανονισμού της πολυκατοικίας.

3...4..5. Ο Ειδικός Διαχειριστής ενεργεί πάσαν πράξιν και υπογράφει πάσαν δικαιοπραξίαν δια την σύναψιν και διαχείρισιν των δανείων, την παραχώρησιν δικαιώματος εγγραφής υποθήκης και την εκτέλεσιν των εργασιών, ενεργών εν γένει ως νόμιμος αντιπρόσωπος των συνιδιοκτητών δικαστικώς και εξωδίκως...».

«Άρθρον ένατον

«1. Προς εφαρμογήν και μόνον της υπό του άρθρου πρώτου του παρόντος νόμου κυρουμένης Πράξεως, ως τροποποιείται και συμπληρούται δια του παρόντος, θεωρείται υπαγομένη εις το νομικόν καθεστώς της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστ. Κώδικος, πάσα οικοδομή εις την οποίαν υπάρχουν πλείονες ιδιοκτήται διηρημένων ιδιοκτησιών, αποκτήσαντες την νομήν αυτών έστω και δια προσυμφώνου ή δια καθολικής διαδοχής, άνευ μεταγραφής πράξεως αποδοχής ή έχοντες εικοσαετή νομήν και αν εισέτι δεν υφίσταται δια την κατ' ορόφους ιδιοκτησίαν ταύτην μεταγεγραμμένη συστατική πράξις ή κανονισμός.

2. Ως «συνιδιοκτήτης» ή «ιδιοκτήτης» οριζοντίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας νοούνται δια την εφαρμογήν και μόνον των διατάξεων της προηγουμένης παραγράφου και οι κατά την ανωτέρω παράγραφον εκ προσύμφωνον ειδικοί διάδοχοι, οι καθολικοί διάδοχοι και οι επί εικοσαετίαν νομείς. Εις βάρος εκάστον εξ αυτών και της διηρημένης ιδιοκτησίας του, ανεξαρτήτως υπάρξεως μερίδος τούτων εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών, εγγράφεται η προβλεπομένη υποθήκη, η οποία συνοδεύει το ακίνητον μέχρις εξοφλήσεως του δανείου.

3. Η κατά τας προηγουμένας παραγράφους πλασματική κυριότης των εν αυτή εκ προσυμφώνου ειδικών διαδόχων, των καθολικών διαδόχων και των δια χρησικτησίας κτησαμένων, ως και τα εκ της εγγραφής υποθήκης και των συνεπειών ταύτης εφαρμόζονται και επί ακινήτων μη υπηγμένων, κατά τας διατάξεις του παρόντος, εις το καθεστώς της οριζοντίου ιδιοκτησίας».

9. Με το άρθρο 1 της από 26.3.1981 Π.Ν.Π. «περί αποκαταστάσεως ζημιών εκ των σεισμών 1981» (Α' 75), η οποία κυρώθηκε με τον ν. 1190/1981 (Α' 203) ορίζονται τα εξής:

«1. Αι διατάξεις της από 28.7.78 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου "περί αποκαταστάσεως ζημιών εκ των σεισμών του 1978 εις περιοχήν Βορείου Ελλάδος κλπ", ως εκυρώθη, ετροποποιήθη και συνεπληρώθη των Ν. 867/79, 1048/1980 και 1133/1981, εφαρμόζονται αναλόγως και προκειμένου περί αποκαταστάσεως των ζημιών των κτιρίων εν γένει, αι οποίαι προεκλήθησαν εκ των σεισμών του 1981 εις τας περιοχάς κυρίως των Νομών Αττικής, Κορινθίας, Βοιωτίας, και Πρεβέζης...».

10. Με το άρθρο πέμπτο του ν. 1190/1981 «Περί κυρώσεως της από 26.3.1981 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου του Προέδρου της Δημοκρατίας «περί αποκαταστάσεως ζημιών εκ των σεισμών 1981» και ρυθμίσεως ετέρων συναφών

θεμάτων» (Α' 203), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 42 του Ν. 2412/1996 (Α' 123), ορίζεται ότι:

«ΕΙΣ μελλοντικές τυχόν περιπτώσεις εκτεταμένων εκ σεισμών ζημιών εις κτίρια εν γένει δύναται να επεκτείνεται η ανάλογος εφαρμογή εν όλω ή εν μέρει των διατάξεων της από 28.7.78 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου, ως εκυρώθη, ετροποποιήθει και συνεπληρώθη δια των Ν. 867/79, 1048/1980 και 1133/1981 και του παρόντος, κατά τα με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εις εκάστην συγκεκριμένην περίπτωση οριζόμενα...».

11. Με το άρθρο 10 του ν. 2576/1998 «Βελτίωση Διαδικασιών ανάθεσης Δημοσίων Έργων κλπ.» (Α' 25), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 84 του ν. 4313/2014 «Ρυθμίσεις θεμάτων Μεταφορών, Τηλεπικοινωνιών και Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις» (Α' 261) ορίζεται ότι:

«Οι διατάξεις για την αποκατάσταση των ζημιών από σεισμούς σε κτίρια εν γένει των νόμων 867/79 (Α' 24), 1048/1980 (Α' 101), 1133/1981 (Α' 54) και 1190/1981 (Α' 203) εφαρμόζονται αναλόγως για την αποκατάσταση των ζημιών σε κτίρια που προκαλούνται από πλημμύρες, πυρκαγιές και κατολισθήσεις, ανεμοστρόβιλους, τυφώνες, χιονοστιβάδες, χαλαζοπτώσεις και ηφαιστειακές εκρήξεις...».

12. Στις διατάξεις των παρ. 1.1, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.7 και 6.10 της Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./8706/Α325/03.08.2018 Κ.Υ.Α. (Β' 3255), με τίτλο «Οριοθέτηση περιοχών και χορήγηση στεγαστικής συνδρομής για την αποκατάσταση των ζημιών σε κτίρια από τις πυρκαγιές της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018 σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφέρειας Πελοποννήσου», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε περαιτέρω με τις Κ.Υ.Α. υπ' αριθ. πρωτ. Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./12147/Α325/20.12.2018 (Β' 5984), Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./3247/Α325/13.05.2019 (Β' 1692), Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./12088/Α325/29.05.2020 (Β' 2178) και Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./6296/Α325/02.09.2020 (Β' 3885), ορίζεται ότι:

«1. ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΥΡΟΠΛΗΚΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

1.1 Εφαρμόζουμε αναλόγως τις διατάξεις της από 28.07.1978 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου «Περί αποκαταστάσεως ζημιών εκ σεισμών 1978 εις περιοχή Βορ. Ελλάδος κ.λπ.», η οποία κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τους νόμους 867/1979 (Α' 24), 1048/1980 (Α' 101), 1133/1981 (Α' 54) και 1190/1981 (Α' 203) όπως ορίζεται στο άρθρο 10 του ν. 2576/1998 (Α' 25) το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 84 του ν. 4313/2014 (Α' 261), καθώς

και τις σχετικές κανονιστικές πράξεις που ισχύουν σήμερα, για την αποκατάσταση των ζημιών που προκλήθηκαν στα κτίρια από τις πυρκαγιές της 23^{ης} και 24^{ης} Ιουλίου 2018, οι οποίες έχουν χαρακτήρα φυσικής καταστροφής στα διοικητικά όρια των παρακάτω περιοχών:

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ της ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

. Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος

. Δημοτική Ενότητα Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου...

2. ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ

2.1 Ο/Η ιδιοκτήτης/τρια (ψιλός κύριος, επικαρπωτής ή ο/η έχων/ουσα την πλήρη κυριότητα) ή ο/η διαχειριστής/τρια (σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας) κτιρίου που έχει πληγεί από τις πυρκαγιές του θέματος, εφόσον επιθυμεί τον έλεγχό του και την έκδοση έκθεσης αυτοψίας, πρέπει να υποβάλει στην αρμόδια Υπηρεσία αίτηση για τη διενέργεια αυτοψίας στο πληγέν κτίριο, εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ της παρούσας απόφασης. Η αίτηση αυτή θα συνοδεύεται από τίτλους ιδιοκτησίας, οδοιπορικό σκαρίφημα και φωτογραφίες του πληγέντος κτιρίου...

2.2 Ο/Η ιδιοκτήτης/τρια (ψιλός κύριος, επικαρπωτής ή ο/η έχων/ουσα την πλήρη κυριότητα) ή όλοι οι συνιδιοκτήτες/τριες (σε περίπτωση συνιδιοκτησίας) ή ο/η ειδικός/ή διαχειριστής/τρια (σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας), όπου απαιτείται από τις ισχύουσες διατάξεις), κτιρίου που έχει πληγεί από τις πυρκαγιές του θέματος, προκειμένου να καθοριστεί δικαιούχος Στεγαστικής Συνδρομής (Σ.Σ.) για την αποκατάσταση των ζημιών, πρέπει να υποβάλει στην αρμόδια Υπηρεσία αίτηση με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, όπως αυτά ορίζονται στις Δ.Α.Ε.Φ.Κ. οικ. 537/Α321/03.02.2016 (Β' 400) και οικ. 5364/Δ/Β11/04.12.2015 (Β' 2774) υπουργικές αποφάσεις, για έκδοση άδειας επισκευής και χορήγησης Στεγαστικής Συνδρομής (Σ.Σ.) ή για έκδοση Βεβαίωσης Καθορισμού Δικαιούχου Στεγαστικής Συνδρομής για Ανακατασκευή, εντός προθεσμίας ενός (1) έτους από τη δημοσίευση σε ΦΕΚ της παρούσας απόφασης.

...«Την προαναφερόμενη αίτηση δύναται να υποβάλει και κάθε ιδιοκτήτης/-τρια εξ αδιαίρετου συνιδιοκτησίας αυτοτελώς ακινήτων για το αυτοτελές ακίνητο, για το οποίο έχει ο ίδιος/-α ή οι δικαιοπάροχοί του τη νομή του τα τελευταία είκοσι χρόνια

τουλάχιστον από την ημέρα του συμβάντος, που έχει υποστεί βλάβες από τις πυρκαγιές του θέματος, και χρήζει επισκευής ή ανακατασκευής»¹.

3. ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΣΥΝΔΡΟΜΗ - ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

3.1 Στις περιοχές που οριοθετούνται με την παρούσα απόφαση χορηγείται από την αρμόδια Υπηρεσία Στεγαστική Συνδρομή (Σ.Σ.) ίση με το κόστος επισκευής ή ανακατασκευής των κτιρίων που έχουν υποστεί βλάβες από τις πυρκαγιές του ρέματος όπως αυτό υπολογίζεται σύμφωνα με τα αναφερόμενα παρακάτω στις ενότητες 4 και 6...

3.2 Δικαιούχοι Σ.Σ. είναι οι ιδιοκτήτες/τριες οι οποίοι/ες την ημέρα του συμβάντος έχουν την πλήρη ή τη ψιλή κυριότητα κτιρίων που έχουν υποστεί βλάβες και χρήζουν επισκευής ή ανακατασκευής.

«Επίσης δικαιούχος Σ.Σ. είναι κάθε ιδιοκτήτης/-τρια εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας αυτοτελών ακινήτων, για το αυτοτελές ακίνητο, που έχει υποστεί βλάβες και χρήζει επισκευής ή ανακατασκευής και για το οποίο ο αιτών, σε υπεύθυνη δήλωση του αναφέρει ότι έχει ο ίδιος/-α ή οι δικαιοπάροχοί του τη νομή του κατά τα τελευταία είκοσι χρόνια τουλάχιστον από την ημέρα του συμβάντος και τούτο είναι σε γνώση των λοιπών συγκυρίων. Η δήλωση συνοδεύεται απαραίτητα από όμοιου περιεχομένου δήλωση δύο μαρτύρων, οι οποίοι δύναται να είναι οι συγκύριοι των ακινήτων. Για την αναγνώριση δικαιούχου της περίπτωσης αυτής, δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών της εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας. Η εν λόγω διάταξη σκοπεί στην αναγνώριση δικαιούχου για την αποκατάσταση του ακινήτου και δεν αποτελεί τεκμήριο για την τροποποίηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του»².

3.3 Η Σ.Σ. χορηγείται στους/στις δικαιούχους με τη μορφή Δωρεάν Κρατικής Αρωγής (Δ.Κ.Α.) από την αρμόδια Υπηρεσία. Σε περίπτωση που στον/στην ίδιο/-α ιδιοκτήτη/-τρια ανήκαν την ημέρα της πυρκαγιάς περισσότερες της μίας ιδιοκτησίες, λειτουργικά ανεξάρτητες ως προς τη χρήση, είτε αυτές αποτελούν διηρημένες ιδιοκτησίες είτε όχι, χορηγείται Σ.Σ. με τη μορφή Δ.Κ.Α. για όλες τις ιδιοκτησίες του και έως το μέγιστο όριο των 150 τ.μ. από το σύνολο του αθροίσματος των εμβαδών των ιδιοκτησιών του. Για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες του χορηγείται Σ.Σ. με τη μορφή Ατόκου Δανείου (Α.Δ.)...3.4...3.5...3.6...

¹ Το εντός «» εδάφιο συμπληρώθηκε ως άνω με την ΥΑ Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./3247/Α325/13-5-2019 (Β' 1692).

² Το εντός « » εδάφιο συμπληρώθηκε ως άνω με την ΥΑ Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./3247/Α325/13-5-2019 (ΦΕΚ Β' 1692/15.05.2019).

3.7 Στις περιπτώσεις κτιρίων που ανήκουν σε επιχειρήσεις (κτιρίων που ιδιοκτησιακά ανήκουν σε εταιρίες ή σε φυσικά πρόσωπα τα οποία ασκούν οικονομική δραστηριότητα σε αυτά) οι ενισχύσεις χορηγούνται βάσει των Κανονισμών 651/2014, 702/2014 και 1388/2014, εφόσον πληρούνται όλες οι προβλεπόμενες σε αυτούς προϋποθέσεις.

Ως επιχείρηση, νοείται κάθε οντότητα, ανεξάρτητα από τη νομική της μορφή, που ασκεί οικονομική δραστηριότητα. Σε αυτές περιλαμβάνονται ειδικότερα αυτοαπασχολούμενα άτομα και οικογενειακές επιχειρήσεις που ασκούν βιοτεχνική ή άλλη δραστηριότητα, καθώς και προσωπικές εταιρείες ή ενώσεις προσώπων που ασκούν τακτικά μια οικονομική δραστηριότητα. Επισημαίνονται ιδίως τα ακόλουθα:

α) Η χορηγούμενη Σ.Σ. και οι τυχόν άλλες πληρωμές που λαμβάνει ο/η δικαιούχος για την αποκατάσταση των ζημιών του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των πληρωμών στο πλαίσιο ασφαλιστηρίων συμβολαίων, δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 100% του κόστους αποκατάστασης της ζημίας, ήτοι της προβλεπόμενης Σ.Σ. επισκευής ή ανακατασκευής του κτιρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα σχετικά κεφάλαια της παρούσας απόφασης για την επισκευή ή ανακατασκευή πληγέντων κτιρίων, όπως αυτή καθορίζεται από την αρμόδια Υπηρεσία. Σε αντίθετη περίπτωση περικόπτεται αναλόγως η Σ.Σ. και επιστρέφεται εντόκως από τον/την δικαιούχο το υπερβάλλον ποσό που τυχόν έχει ήδη καταβληθεί, β)...γ)...δ)...ε)...στ) Σε κάθε περίπτωση, ο δικαιούχος της Σ.Σ. υποχρεούται να προβεί στην αποκατάσταση της ζημίας για την οποία επιδοτήθηκε και να καταθέσει τα σχετικά, κατά περίπτωση, αποδεικτικά έγγραφα...» .

6.10 Ειδικότερα για την αποκατάσταση ζημιών σε κτιριακές εγκαταστάσεις επιχειρήσεων και επαγγελματικών χώρων η Σ.Σ. επιτρέπεται να χορηγηθεί, με τους ίδιους όρους και στους μισθωτές ή σε όσους έχουν από οποιαδήποτε νόμιμη αιτία, αποδεδειγμένα τη νομή ή τη χρήση των εν λόγω χώρων, εφόσον δεν έχει υποβληθεί σχετική αίτηση εκ μέρους των ιδιοκτητών/τριών μέσα σε 45 ημέρες από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κοινής υπουργικής απόφασης Οριοθέτησης της πληγείσας περιοχής από την πυρκαγιά...».

13. Στην υπ' αριθμ. **ΔΑΕΦΚ-ΚΕ/οικ.14531/Α321/12.12.2018** Υπουργική **Απόφαση** του Υπουργού Υποδομών και Μεταφορών (Β' 5588) «Προθεσμίες και διαδικασία χορήγησης στεγαστικής συνδρομής για ανακατασκευή, αυτοστέγαση, αποπεράτωση και επισκευή κτιρίων που έχουν πληγεί από τις πυρκαγιές της 23^{ης}

και 24^{ης} Ιουλίου 2018 σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφέρειας Πελοποννήσου», και ειδικότερα στην παράγραφο IV.2 «ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΣΥΝΔΡΟΜΗΣ» του κεφ. IV «ΕΠΙΣΚΕΥΗ» ορίζεται ότι:

«Η διαδικασία χορήγησης Σ.Σ. για επισκευή αποτελείται από δύο (2) στάδια:

IV.2.1.1. ΑΔΕΙΑ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

1ο στάδιο: Άδεια Επισκευής- Χορήγηση Α' δόσης Σ.Σ.

Ο/Η δικαιούχος, προκειμένου να εκδοθεί άδεια επισκευής, υποχρεούται να υποβάλει αίτηση συνοδευόμενη από πλήρη φάκελο μελέτης επισκευής που συντάσσεται είτε από ιδιώτη Μηχανικό είτε από Μηχανικό σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 19 της από 26 Ιουλίου Π.Ν.Π. (Α' 138). ...

Επίσης με την αίτηση αυτή θα υποβάλλονται τα παρακάτω δικαιολογητικά:

1. Δελτίο Επανελέγχου ή Έκθεση αυτοψίας που εκδόθηκε από την αρμόδια Υπηρεσία με την οποία το κτίριο κρίθηκε επισκευάσιμο (εφόσον υπάρχουν).
2. Τίτλοι ιδιοκτησίας του πληγέντος κτιρίου (εις διπλούν στην περίπτωση που δεν έχουν ήδη κατατεθεί), με το τοπογραφικό διάγραμμα που τους συνοδεύει.
3. Πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό φύλλο από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.
4. α. Οικοδομική άδεια ανέγερσης του πληγέντος κτιρίου, συνοδευόμενη από υπεύθυνη δήλωση του/της ιδιοκτήτη/τριας ότι η πράξη αυτή δεν έχει ανακληθεί....
5. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 του/της ιδιοκτήτη/τριας (εις διπλούν, με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής), με το παρακάτω κείμενο:...6...7...
8. Φωτοτυπία αστυνομικής ταυτότητας του/της ιδιοκτήτη/-τριας του ακινήτου.
9. Για κτίρια με διηρημένη ιδιοκτησία που παρουσιάζουν βλάβες στα φέροντα ή/και κοινόκτητα στοιχεία απαιτείται επιπλέον (εις διπλούν):
 - α) Πρακτικό Γενικής Συνέλευσης για ορισμό Ειδικού/-ή Διαχειριστή/-τριας.
 - β) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 του/της Ειδικού/-ής Διαχειριστή/-τριας (με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής)...
 - γ) Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 κάθε ιδιοκτήτη/-τριας (με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής) που συμμετείχε στη Γενική Συνέλευση και συμφώνησε στον ορισμό του Ειδικού Διαχειριστή,...
 - δ) Πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας οικοδομής...

10. Υπεύθυνη δήλωση ν. 1599/1986 του/της ιδιοκτήτη/-τριας (εις διπλούν με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής) (ή του/-της Ειδ. Διαχειριστή/-τριας σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας), ότι έχει λάβει γνώση της τεχνικής έκθεσης όσον αφορά τον επιδιωκόμενο βαθμό επισκευής/ενίσχυσης του κτιρίου και ότι την αποδέχεται...».

14. Στον Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 651/2014 της Επιτροπής της 17^{ης} Ιουνίου 2014 για τη κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης και ειδικότερα στη σκέψη 69 και στο άρθρο 50 αυτού και στο άρθρο 1 του Παραρτήματος Ι του ιδίου Κανονισμού ορίζονται τα εξής:

(69) «Για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης.

Το άρθρο 107 παράγραφος 2 στοιχείο (β) της Συνθήκης ορίζει ότι οι ενισχύσεις που αποβλέπουν στην επανόρθωση των ζημιών που προκαλούνται από θεομηνίες συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά. Για λόγους ασφαλείας δικαίου, είναι αναγκαίο να οριστεί το είδος των γεγονότων που μπορεί να συνιστούν θεομηνία που τυγχάνει απαλλαγής από τον παρόντα κανονισμό. Για τους σκοπούς του παρόντος κανονισμού, οι σεισμοί, οι κατολισθήσεις, οι πλημμύρες, ιδίως οι πλημμύρες που προκαλούνται από την υπερχείλιση υδάτων ποταμών ή λιμνών, οι χιονοστιβάδες, οι ανεμοστρόβιλοι, οι τυφώνες, οι ηφαιστειακές εκρήξεις και οι ανεξέλεγκτες πυρκαγιές από φυσικά αίτια θα πρέπει να θεωρούνται γεγονότα που συνιστούν θεομηνία...».

«ΤΜΗΜΑ 8 Ενισχύσεις για την επανόρθωση ζημιών που προκαλούνται από ορισμένες θεομηνίες

Άρθρο 50

Καθεστώτα ενισχύσεων για την επανόρθωση ζημιών που προκαλούνται από ορισμένες θεομηνίες

«1. Τα καθεστώτα ενισχύσεων που αποβλέπουν στην επανόρθωση των ζημιών που προκαλούνται από σεισμούς, χιονοστιβάδες, κατολισθήσεις, πλημμύρες, ανεμοστρόβιλους, τυφώνες, ηφαιστειακές εκρήξεις και ανεξέλεγκτες πυρκαγιές από φυσικά αίτια συμβιβάζονται με την εσωτερική αγορά κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 2 στοιχείο β) της Συνθήκης και απαλλάσσονται από την υποχρέωση κοινοποίησης που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 3 της

Συνθήκης, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου και του κεφαλαίου Ι.

2. Οι ενισχύσεις χορηγούνται υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) οι αρμόδιες δημόσιες αρχές ενός κράτους μέλους έχουν αναγνωρίσει επίσημα τον χαρακτήρα του γεγονότος ως θεομηνίας και
- β) υπάρχει άμεσος αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ της θεομηνίας και των ζημιών που υπέστη η πληττόμενη επιχείρηση.

3. Τα καθεστώτα ενισχύσεων που αφορούν συγκεκριμένη θεομηνία θεσπίζονται εντός τριών ετών από την επέλευση του γεγονότος. Οι ενισχύσεις που εμπίπτουν στα καθεστώτα αυτά χορηγούνται εντός τεσσάρων ετών από την επέλευση του γεγονότος.

4. Επιλέξιμες είναι οι δαπάνες που προκύπτουν από τη ζημία που προκλήθηκε ως άμεση συνέπεια της θεομηνίας, όπως εκτιμήθηκαν από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, αναγνωρισμένο από την αρμόδια εθνική αρχή ή από ασφαλιστική επιχείρηση. Μεταξύ των ζημιών μπορεί να περιλαμβάνονται υλικές ζημιές στοιχείων ενεργητικού, όπως κτιρίων, εξοπλισμού, μηχανημάτων ή αποθεμάτων, και απώλεια εισοδήματος λόγω της πλήρους ή μερικής αναστολής της δραστηριότητας για μέγιστη περίοδο έξι μηνών από τη στιγμή που εκδηλώθηκε η θεομηνία. Ο υπολογισμός της υλικής ζημίας βασίζεται στο κόστος αποκατάστασης ή στην οικονομική αξία των πληγέντων στοιχείων ενεργητικού πριν από τη θεομηνία. Δεν υπερβαίνει το κόστος αποκατάστασης ή τη μείωση της πραγματικής εμπορικής αξίας λόγω της θεομηνίας, δηλαδή τη διαφορά μεταξύ της αξίας του περιουσιακού στοιχείου αμέσως πριν και αμέσως μετά τη θεομηνία. Η απώλεια εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τα οικονομικά στοιχεία της πληγείσας επιχείρησης (κέρδη προ τόκων και φόρων — EBIT, κόστος απόσβεσης και κόστος εργασίας που συνδέονται αποκλειστικά με την επιχειρηματική εγκατάσταση που επλήγη από τη θεομηνία),...

5. Η ενίσχυση και τυχόν άλλες πληρωμές που λαμβάνονται για την αποκατάσταση των ζημιών, συμπεριλαμβανομένων των πληρωμών στο πλαίσιο ασφαλιστηρίων συμβολαίων, δεν υπερβαίνουν το 100 % των επιλέξιμων δαπανών».

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Άρθρο 1 Επιχείρηση

«Επιχείρηση θεωρείται κάθε οντότητα, ανεξάρτητα από τη νομική της μορφή, που ασκεί οικονομική δραστηριότητα. Σε αυτές περιλαμβάνονται ειδικότερα

αυτοαπασχολούμενα άτομα και οικογενειακές επιχειρήσεις που ασκούν βιοτεχνική ή άλλη δραστηριότητα, καθώς και προσωπικές εταιρείες ή ενώσεις προσώπων που ασκούν τακτικά μια οικονομική δραστηριότητα».

15. Διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

«Άρθρο 681: Με τη σύμβαση έργου ο εργολάβος έχει υποχρέωση να εκτελέσει το έργο και ο εργοδότης να καταβάλει τη συμφωνημένη αμοιβή.

Άρθρο 683: Όταν πρόκειται για σύμβαση κατασκευής έργου, σε περίπτωση αμφιβολίας, αν την ύλη που απαιτείται για το σκοπό αυτό τη χορηγεί ο εργολάβος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την πώληση, και αν τη χορηγεί ο εργοδότης εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη σύμβαση έργου.

Άρθρο 698: Ο εργολάβος φέρει τον κίνδυνο του έργου ωσότου γίνει η παράδοσή του. Αν ο εργοδότης έγινε υπερήμερος ως προς την αποδοχή, αυτός φέρει τον κίνδυνο. Ο εργοδότης φέρει τον κίνδυνο της τυχαίας καταστροφής και χειροτέρευσης του υλικού που είχε δώσει.

Άρθρο 974: Όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας του, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου.

Άρθρο 976: Σε πράγμα που βρίσκεται στη νομή άλλου η νομή αποκτάται με παράδοση που γίνεται με τη βούληση του νομέα. Η συμφωνία όμως του έως τώρα νομέα μ' εκείνον που αποκτά αρκεί για την κτήση της νομής, όταν ο τελευταίος είναι σε θέση να ασκεί την εξουσία πάνω στο πράγμα.

Άρθρο 977: Παράδοση σ' εκείνον που αποκτά υπάρχει και όταν συμφωνηθεί ανάμεσα σ' αυτόν και στον έως τώρα νομέα να παραμείνει ο τελευταίος ή τρίτος στην κατοχή του πράγματος με βάση ορισμένη έννομη σχέση. Σ' αυτή την περίπτωση έναντι του τρίτου μεταβιβάζεται η νομή στον αποκτώντα αφότου γνωστοποιηθεί τούτο στον τρίτο από τον έως τώρα νομέα.

Άρθρο 980: Η νομή ασκείται αυτοπροσώπως ή μέσω άλλου. Όποιος άρχισε να κατέχει στο όνομα άλλου, τεκμαίρεται, όσο διατηρεί την κατοχή, ότι κατέχει στο όνομα του άλλου.

Άρθρο 993: Τα δικαιώματα από την προσβολή της νομής έχει και εκείνος που νέμεται νέμεται μέρος μόνο του πράγματος, ιδίως χωριστά διαμερίσματα κατοικιών ή άλλους χώρους.

Άρθρο 997: Σε περίπτωση παράνομης διατάραξης της νομής πράγματος ή δικαιώματος ή αποβολής απ' αυτήν έχει κατά τρίτων τις αγωγές της νομής και

εκείνος που απέκτησε την κατοχή του πράγματος ή του δικαιώματος από το νομέα ως μισθωτής ή θεματοφύλακας ή με άλλη παρόμοια σχέση».

Ερμηνεία των διατάξεων και υπαγωγή

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, συνάγονται τα ακόλουθα :

16. Κατ' αρχήν, οι διατάξεις της κυρωθείσας με το ν. 867/79 ως άνω Π.Ν.Π., οι οποίες αφορούν στη λήψη μέτρων για την αρωγή της Πολιτείας προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τα οποία επλήγησαν από σεισμό αποσκοπούν, όχι μόνο στην προστασία των ιδιοκτητών των σεισμόπληκτων ακινήτων, αλλά και του κοινωνικού συνόλου και ειδικότερα αυτών, οι οποίοι, χωρίς να είναι ιδιοκτήτες ακινήτων πληγέντων από σεισμό, υφίστανται άμεσα, τις, εκ του σεισμού, δυσμενείς επιπτώσεις, προς διατήρηση της οικονομικής ισορροπίας και της κοινωνικής συνοχής. Οι διατάξεις αυτές έρχονται σε αρμονία και με τη γενική ρύθμιση του άρθρου 5 παρ. 1 του Συν/τος, που ορίζει ότι ο καθένας δικαιούται να αναπτύσσει ελεύθερα την προσωπικότητά του και να συμμετέχει στην κοινωνική και πολιτική ζωή της Χώρας, εφόσον, μεταξύ άλλων, δεν παραβιάζει τα χρηστά ήθη, και επομένως υφίσταται σχετική παραβίασή τους, αν, προς αντιμετώπιση των κάθε είδους προβλημάτων τα οποία προκαλούνται από σεισμούς (ή πυρκαγιές όπως εν προκειμένω) και - καθίσταται πλέον επιβεβλημένη η επίδειξη κοινωνικής αλληλεγγύης - παρέχόταν στον ιδιοκτήτη (ή στον εργολάβο) καταστραφέντος ακινήτου, υπό το πρόσχημα της δήθεν ελεύθερης ανάπτυξης της οικονομικής και συμβατικής του ελευθερίας να αποποιηθεί την, λίαν επωφελή και για τον ίδιο, κρατική αρωγή με μοναδικό σκοπό ουσιαστικά να πλήξει τον στεγαζόμενο στο πληγέν ακίνητο (Γνωμ.ΝΣΚ 42/2000)³.

17. Από τις διατάξεις του κυρωτικού νόμου 867/1979 προκύπτει ότι, κατ' αρχήν δικαιούχοι της Σ.Σ. είναι οι «ιδιοκτήται» των ακινήτων, που προξενήθηκαν λόγω των σεισμών σ' αυτά ζημιές, ήτοι όσοι απέκτησαν την κυριότητα αυτών κατά τις σχετικές διατάξεις του αστικού δικαίου. Γι' αυτό και ο νόμος, για να καλύψει προφανώς στην πράξη τις περιπτώσεις εκείνες, για τις οποίες, λόγω της προϋπαρξής προσυμφώνου περί μεταβίβασης μέρους της ζημιωθείσας από τους

³ Διευκρινίζεται ότι, η «στεγαστική συνδρομή» του κράτους προς τους σεισμόπληκτους, πυρόπληκτους κλπ. δεν ταυτίζεται με την «δωρεάν κρατική αρωγή», αλλά περιλαμβάνει, εκτός από αυτήν και τη «χορήγηση ατόκου δανείου» από τις τράπεζες, με επιβάρυνση του δημοσίου με τους τόκους του δανείου.

σεισμούς οικοδομής, ως αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας και της παράδοσης της νομής αυτής, αυτοί που πραγματικά υπέστησαν τη ζημία είναι οι εκ του προσυμφώνου δικαιούχοι και όχι οι αληθινοί κύριοι, θεωρεί κατά νομικό πλάσμα - για την εφαρμογή και μόνο της Π.Ν.Π.- αφενός μεν, ότι η οικοδομή αυτή υπάγεται στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας *«και αν εισέτι δεν υφίσταται δια την κατ' ορόφους ιδιοκτησίαν ταύτην μεταγεγραμμένη συστατική πράξις ή κανονισμός»*, αφετέρου δε, ότι ως συνιδιοκτήτες ή ιδιοκτήτες οριζόντιας ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας νοούνται και κατά τα ανωτέρω οι εκ του προσυμφώνου ειδικοί διάδοχοι, οι οποίοι, λόγω της πλασματικής κυριότητάς τους, καθίστανται δικαιούχοι (αντί του αληθινού κυρίου) της αναλογούσας στη διαιρεμένη ιδιοκτησία τους Σ.Σ., οι καθολικοί διάδοχοι και οι επί εικοσαετία νομείς.

Επομένως, κατά τις διατάξεις της ανωτέρω Π.Ν.Π., δικαιούνται Σ.Σ. και οι κατασκευαστές οικοδομών επί οικοπέδων τρίτων κατά το σύστημα της αντιπαροχής, ως προς τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες εκείνες, οι οποίες, δυνάμει του οικείου προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου, περιέρχονται ως εργολαβικό αντάλλαγμα σε αυτούς. Το ως άνω νομικό πλάσμα ισχύει για τους κατασκευαστές, εφόσον βεβαίως αυτοί, πέραν της εκ του προσυμφώνου ενοχικής αξιώσεώς τους για μεταβίβαση της κυριότητας των διαμερισμάτων αυτών κατά τους όρους του προσυμφώνου, τυγχάνουν και νομείς των εν λόγω ιδιοκτησιών, πράγμα το οποίο και πρέπει να αποδεικνύεται με την προσαγωγή από αυτούς των κατά το άρθρο 5 παρ. 3 της ανωτέρω Πράξεως υπευθύνων δηλώσεων ή βεβαιώσεων. Είναι δε αδιάφορο στην περίπτωση αυτή, εφόσον πρόκειται για οικοδομή που έχει υποστεί ζημία από τους σεισμούς (ή τις πυρκαγιές εν προκειμένω) και υπό την προϋπόθεση ότι αυτή είχε ήδη κατασκευασθεί πριν από τους σεισμούς (ή τις πυρκαγιές) ως προς τα ουσιώδη μέρη της, εάν αυτοί (κατασκευαστές) έχουν εκπληρώσει πλήρως τις υποχρεώσεις τους που πηγάζουν από τα οικεία προσύμφωνα και εργολαβικά συμβόλαια, έναντι των οικοπεδούχων, καθόσον δεν ανήκει κατά νόμο στη Διοίκηση να ελέγξει κάτι τέτοιο, αλλά αποτελεί θέμα ενοχικών σχέσεων μεταξύ των συμβαλλομένων (Γνωμ ΝΣΚ 51/1982).

18. Σύμφωνα με την παρ. 3.2 του άρθρου 3 της Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./8706/Α325/03.08.2018 Κ.Υ.Α., που εκδόθηκε σε εφαρμογή της προγενέστερης από 28.07.1978 Π.Ν.Π., όπως συμπληρώθηκε με την ΥΑ Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./3247/Α325/13-5-2019, δικαιούχοι Σ.Σ. κατά το πρώτο εδάφιο

αυτής είναι οι ιδιοκτήτες/τριες που έχουν την πλήρη ή ψιλή κυριότητα κτιρίων που έχουν υποστεί βλάβες, που χρήζουν επισκευής ή ανακατασκευής, ενώ κατά το δεύτερο εδάφιο είναι και κάθε ιδιοκτήτης/τρια εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας αυτοτελών ακινήτων, που με υπεύθυνη δήλωσή του αναφέρει ότι ο ίδιος/-α ή οι δικαιοπάροχοί του έχουν την νομή του ακινήτου κατά τα τελευταία είκοσι χρόνια τουλάχιστον από την ημέρα του συμβάντος. Μάλιστα στο τέταρτο εδάφιο της παρ. 2 της διάταξης 3.2 ρητά διευκρινίζεται ότι: *«Η εν λόγω διάταξη σκοπεί στην αναγνώριση δικαιούχου για την αποκατάσταση του ακινήτου και δεν αποτελεί τεκμήριο για την τροποποίηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος»*.

Εξάλλου, σύμφωνα και με την 2.2 της ίδιας ως άνω ΚΥΑ μεταξύ των αυτών που μπορούν να υποβάλουν αίτηση με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για να καθοριστούν δικαιούχοι Σ.Σ. για έκδοση άδειας επισκευής και χορήγησης Σ.Σ. είναι, εκτός του ιδιοκτήτη/τριας ή των συνιδιοκτητών/τριών και ο/η ειδικός/ή διαχειριστής/τρια (σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας).

19. Επομένως, από τις ανωτέρω διατάξεις σαφώς προκύπτει ότι η ως άνω ΚΥΑ, παρόλο που στο προοίμιό της με τον αριθμό 1 αναφέρει ότι στηρίζεται στις διατάξεις της από 28.07.1978 Π.Ν.Π. *«που κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον ν. 867/1979 (Α' 24)...*», εντούτοις, δέχεται για τη χορήγηση της Σ.Σ. ως αιτούντα και δικαιούχο αυτής, μόνο τον/την ιδιοκτήτη/τρια (ψιλό κύριο, επικαρπωτή ή ως έχοντα/ουσα την πλήρη κυριότητα) ή τον συνιδιοκτήτη/τρια, και δεν περιλαμβάνει ρητά, ως όφειλε εκ του ανωτέρω κυρωτικού νόμου, και τον εκ προσυμφώνου ειδικό διάδοχο της εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας και πλασματικό κύριο μόνο για τη χορήγηση της εν λόγω συνδρομής, ήτοι τον εργολάβο-κατασκευαστή της πληγείσας οικοδομής.

Όσον δε αφορά τους Ειδικούς Διαχειριστές των διηρημένων ιδιοκτησιών συγκαταλέγονται στους δικαιούχους Σ.Σ. μόνο σε όσα κτίρια με διηρημένη ιδιοκτησία παρουσιάζουν βλάβες στα φέροντα ή/και στα κοινόκτητα στοιχεία, ήτοι στους δοκούς, πλάκες και υποστηλώματα της οικοδομής, κάτι που δεν αφορά εν προκειμένω τα ως άνω κτίρια του ερωτήματος, καθόσον οι υπάρχουσες σε αυτά βλάβες δεν συγκαταλέγονται στον φέροντα σκελετό της οικοδομής.

20. Το γεγονός εξ άλλου ότι δεν περιλαμβάνεται η πρόβλεψη αυτή στην ΚΥΑ, με την οποία ορίζονται οι λεπτομέρειες της αποκατάστασης των εκ της πυρκαγιάς ζημιών, δεν αναιρεί την πρόβλεψη του νόμου ούτε καταργεί τη σχετική διάταξη, που είναι επαρκώς λεπτομερής και ειδική ώστε να ισχύσει άμεσα και

συμπληρωματικά προς την Κ.Υ.Α.. Ως εκ τούτου, μπορεί να χωρέσει αναλογική εφαρμογή των σχετικών διατάξεων και στην περίπτωση των ιδιοκτησιών που δεν περιέρχονται, ούτε εκ προσυμφώνου, στον εργολάβο, αλλά παραμένουν στη σφαίρα κινδύνου του εργολάβου, ήτοι οι ιδιοκτησίες που θα ανήκουν, μετά την αποπεράτωσή τους, είτε στους οικοπεδούχους είτε και σε τρίτους αγοραστές, στους οποίους δεν είχαν παραδοθεί μέχρι την επέλευση της πυρκαγιάς και επομένως ευθύνη για την αποκατάστασή τους και την παράδοσή τους χωρίς ελαττώματα εξακολουθεί να έχει ο εργολάβος. Τούτο διότι δεν προκύπτει ότι ο νομοθέτης εκ προθέσεως άφησε αρρύθμιστη αυτήν την περίπτωση και επιπλέον γιατί τυχόν εξαίρεσή τους από την απολαβή των ευεργετημάτων της σχετικής νομοθεσίας θα παραβίαζε την συνταγματική αρχή της ίσης μεταχείρισης, αφού θα εξαιρούνταν άνευ αποχρώντος λόγου οι ιδιοκτησίες αυτές από την χορήγηση στεγαστικής συνδρομής για την αποκατάστασή τους.

21. Περαιτέρω, με τη διάταξη του άρθρου 681 ΑΚ καθορίζονται τα ουσιώδη στοιχεία της σύμβασης μίσθωσης έργου, τα οποία είναι η συμφωνία των συμβαλλομένων, το έργο και η αμοιβή, η οποία μπορεί να συνίσταται και σε είδος, όπως επί ανεγέρσεως πολυκατοικίας με αντιπαροχή σε ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο του εργοδότη.

Συγκεκριμένα, η παροχή του οικοπεδούχου συνίσταται στην αναλαμβανομένη με τη σύμβαση υποχρέωση προς μεταβίβαση στον εργολάβο, ανάλογα με την πρόοδο των οικοδομικών εργασιών ως αμοιβή - ή σε τρίτα πρόσωπα που υποδεικνύονται από τον τελευταίο- ορισμένων ποσοστών εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε αυτά τα ποσοστά, η δε αντιπαροχή του εργολάβου συνίσταται στην εκτέλεση του έργου, επί του οποίου ο οικοπεδούχος διατηρεί την κυριότητα των υπολοίπων ποσοστών εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε αυτά τα ποσοστά. Πρόκειται για περίπτωση αμοιβής σε είδος, η οποία για να εξοφληθεί πρέπει να επακολουθήσει η μεταβίβαση κυριότητας από τον οικοπεδούχο είτε στον εργολάβο είτε σε τρίτα πρόσωπα, οπότε το τίμημα της πωλήσεως θα καταβληθεί στον εργολάβο, τούτο δε, εφόσον εξετάζεται στα πλαίσια της εννόμου σχέσεως που συνδέει τον οικοπεδούχο με τον εργολάβο, επέχει θέση εργολαβικού ανταλλάγματος. Καταβάλλεται δε η αμοιβή, σύμφωνα με το άρθρο 694 του ίδιου κώδικα, κατά την παράδοση του έργου, εκτός αν η παράδοση τούτου συμφωνήθηκε κατά τμήματα, οπότε καταβάλλεται με την

παράδοση κάθε τμήματος. Ως παράδοση νοείται η πλήρης εκπλήρωση της κύριας υποχρέωσης του εργολάβου με την προσπόριση του έργου στον εργοδότη, δηλαδή η περιέλευση του έργου στη σφαίρα εξουσιάζσεως του τελευταίου, το οποίο όμως πρέπει να είναι το προσήκον, δηλαδή να μην είναι εντελώς διαφορετικό από εκείνο που συμφωνήθηκε, γιατί αλλιώς δεν θεωρείται ότι ο εργολάβος εκπλήρωσε πρώτος τη βαρύνουσα αυτόν υποχρέωση (ΑΠ 1434/2007, ΧΡΙΔ 2008/409).

22. Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με «αντιπαροχή» είναι μία ιδιόρρυθμη αμφοτεροβαρής σύμβαση που δεν ρυθμίζεται στον νόμο, αλλά καταρτίζεται μεταξύ ενός εργολάβου οικοδομών και ενός οικοπεδούχου. Η μεν παροχή του εργολάβου να κατασκευάσει την οικοδομή είναι χαρακτηριστική της σύμβασης έργου και διέπεται από το δίκαιο της σύμβασης έργου, ενώ η παροχή του οικοπεδούχου να μεταβιβάσει τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά κυριότητας με τις αντίστοιχες οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι, κατά την μεν κρατούσα άποψη, της σύμβασης πώλησης, κατά διαφορετική όμως γνώμη, της σύμβασης ανταλλαγής, αφού η παροχή του οικοπεδούχου οφείλεται έναντι μη χρηματικού ανταλλάγματος.

Συμπερασματικά, η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με αντιπαροχή είναι μικτή σύμβαση έργου και ανταλλαγής. Στη σύμβαση αυτή η παροχή του εργολάβου προς τον οικοπεδούχο διέπεται ευθέως από το δίκαιο της σύμβασης έργου (ΑΚ 681 επ.), ενώ η «αντιπαροχή» του οικοπεδούχου προς τον εργολάβο ρυθμίζεται από το δίκαιο της πώλησης (ΑΚ 573, 513 επ.). Οι πωλήσεις των ημιτελών διαμερισμάτων που ακολουθούν, και οι οποίες καταρτίζονται αποκλειστικά μεταξύ εργολάβου και τρίτων, είναι συνήθως μικτές συμβάσεις, πώλησης και έργου. Στις συμβάσεις αυτές, της «πώλησης» των διαμερισμάτων, ο οικοπεδούχος δεν είναι «πωλητής» ή «συν-πωλητής», αλλά βοηθός εκπλήρωση του εργολάβου (ΑΚ 334) (ιδ. Α. Βαλτούδης, Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με «αντιπαροχή», ΕπισκεΔ 1/2011, σ. 1-21, Π. Κορνηλάκης, Ειδικό ενοχικό δίκαιο, παρ. 175 2. Πώληση διαιρετού χώρου υπό κατασκευή, 2^η έκδ., 2013, σελ. 568 επ., ΑΠ 1051/2009 ΝοΒ 2011 285, ΑΠ 745/2008 ΧριΔ 2009 32, ΑΠ 927/2004 ΕΛΛΔνη 2004 1676 κ.ά.).

23. Βάσει δε της ΑΚ 698 παρ. 1 εδ. α', ο εργολάβος φέρει τον κίνδυνο παροχής και αντιπαροχής ως την παράδοση του έργου στον εργοδότη. Μετά την παράδοση ο κίνδυνος μετατίθεται στον εργοδότη.

Η επιβάρυνση του εργολάβου με τον κίνδυνο του έργου έχει τις εξής συνέπειες: α) Σε περίπτωση καταστροφής ή απώλειας του έργου ο εργολάβος χάνει την αξίωσή του για την αμοιβή και τις δαπάνες, β) Ο εργολάβος υποχρεούται να εκτελέσει το έργο εκ νέου, γ) Υποχρέωση προς αποζημίωση του εργοδότη δεν υφίσταται, δ) Σε περίπτωση χειροτερεύσεως του έργου ο εργολάβος φέρει τις συνέπειες της μη προσήκουσας εκτελέσεως και υπέχει την υποχρέωση προς εκτέλεση του προσήκοντος έργου, ε) Εάν ο εργοδότης έχει ασφαλίσει το έργο κατά των κινδύνων, ο εργολάβος δεν μπορεί να ασκήσει πλαγιαστικά κατά του ασφαλιστή τα δικαιώματα του εργοδότη, εφόσον τον κίνδυνο φέρει ο εργολάβος και δεν ευθύνεται έναντι αυτού ο εργοδότης (ΕφΑθ 1231/73, ΝοΒ 21, 1116). Εάν η παράδοση του έργου και η καταβολή της αμοιβής συμφωνήθηκαν κατά τμήματα (ΑΚ 694 παρ. 2), καταστραφούν δε τυχαία τμήματα του έργου πριν από την παράδοσή τους, ο εργολάβος υποχρεούται σε επανακατασκευή αυτών, εφόσον αυτός φέρει τον κίνδυνο (ίδ. και Απόστολος Γεωργιάδης-Μιχαήλ Σταθόπουλος, Αστικός Κώδιξ, Κατ' άρθρο ερμηνεία, Τόμος ΙΙΙ, Ειδικό Ενοχικό, σελ.672-673).

Εν κατακλείδι, πριν από την παράδοση του έργου στον εργοδότη, η τυχαία καταστροφή ή χειροτέρευση του έργου ζημιώνει τον εργολάβο. Για μεν το έργο που έχει καταστραφεί ο εργολάβος δεν δικαιούται αμοιβή ενώ, ταυτόχρονα, υποχρεούται να το εκτελέσει εκ νέου (το τελευταίο πάντως προκύπτει ήδη από την ΑΚ 681), για δε το έργο που έχει χειροτερεύσει ο εργολάβος υποχρεούται σε διόρθωση των ελλείψεων χωρίς πρόσθετη αμοιβή, διαφορετικά έχει ευθύνη κατά τις ειδικές διατάξεις (ΑΚ 686 εδ. α', 687, 688 επ.), ή, ανάλογα με τις περιστάσεις, κατά τις γενικές διατάξεις (383 επ., 343 επ.). Ο εργολάβος πάντως δεν έχει υποχρέωση για εκ νέου εκτέλεση ή διόρθωση του έργου, όταν αυτή είναι αδύνατη (ΑΚ 336, 363) ή απαιτεί δαπάνες, οι οποίες υπερβαίνουν τα ακραία όρια της καλής πίστης (ΑΚ 288, 388) (Α. Βαλτούδης, Ι. Παράδοση έργου στον εργοδότη σε : Η σύμβαση έργου κατά τον ΑΚ, 2010, σ. 185 επ.).

24. Εξάλλου, όπως πάγια αναγνωρίζει και η νομολογία, κατά τη διάρκεια της σύμβασης ο εργολάβος είναι κάτοχος και αντιπρόσωπος του νομέα στο οικόπεδο και στα διαμερίσματα της αντιπαροχής δυνάμει της σύμβασης κατασκευής της οικοδομής, ενώ ο οικοπεδούχος (εργοδότης) ή ο αγοραστής είναι ο αντιπροσωπευόμενος απ' αυτόν νομέας (ΕφΑθ 12577/1995 ΕΔΠολ 1997, 38, ΕφΘεσ 755/72 ΝοΒ 20, 1335 και ΕΔΠολ 1973, 32, ΠΠρΑθ 2377/1986 ΕΔΠολ

1987, 234 κ.ά., Απ. Γεωργιάδης, Η σύμβαση ανέγερσης πολυώροφης οικοδομής με αντιπαροχή, ΕλλΔνη 3/2000, σ. 585 επ.).

25. Περαιτέρω, ο Κανονισμός 651/2014 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την κήρυξη ορισμένων κατηγοριών ενισχύσεων ως συμβατών με την εσωτερική αγορά, κατ' εφαρμογή των άρθρων 107 και 108 της Συνθήκης προβλέπει στο άρθρο 50 τα καθεστώτα ενισχύσεων για την επανόρθωση ζημιών που προκαλούνται σε επιχειρήσεις από ορισμένες θεομηνίες, μεταξύ των οποίων και ανεξέλεγκτες πυρκαγιές από φυσικά αίτια, όπως εν προκειμένω. Ειδικότερα προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες χορηγούνται οι ενισχύσεις, που εφόσον πληρούνται, τα καθεστώτα ενισχύσεων απαλλάσσονται από την υποχρέωση κοινοποίησης που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης. Δεν τίθενται από τον ως άνω Κανονισμό αποκλεισμοί αναγόμενοι στο ιδιοκτησιακό καθεστώς ή στο χαρακτήρα της επιχείρησης. Ο ως άνω Κανονισμός είναι εφαρμοστέος από τα κράτη μέλη από τις 17-10-2014 και αποτελεί το πλαίσιο, εντός του οποίου κρίνεται η συμβατότητα του εθνικού με το ενωσιακό δίκαιο.

26. Κατά την ομόφωνη γνώμη των μελών του Τμήματος για καθεμία από τις περιπτώσεις που περιγράφονται στο ερώτημα ισχύουν τα εξής: Όσον αφορά τις κατοικίες 3Α και 3Β, η εργολήπτρια εταιρεία «Τ. Α.Ε.» δικαιούται Σ.Σ., κατά την παρ. 3.2 της με αριθμό Δ.Α.Ε.Φ.Κ-Κ.Ε./8706/Α325/03.08.2018 Κ.Υ.Α., ως ιδιοκτήτρια των εν λόγω πληγέντων από την πυρκαγιά του 2018 οριζοντίων ιδιοκτησιών, για τα οποία έχει συνταχθεί η αρ. 927/2016 σχετική πράξη μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου της συμβ/φου Αθηνών Κυριακής Δημητρίου Τάσκα, με την οποία και μεταβιβάστηκαν σ' αυτήν με αυτοσύμβαση κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή από τους ως άνω οικοπεδούχους τα εν λόγω κτίσματα σε εκτέλεση των σχετικών όρων του υπ' αρ. 7.126/2005 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Χρυσούλας Κωστάκου-Ψαθάκη.

27. Ακόμη ως προς τις κατοικίες με στοιχεία 1, 2, 4Α, 4Β και 5Β, οι οποίες είναι καταγεγραμμένες στις εγγραφές του κτηματολογίου ως ανήκουσες στους οικοπεδούχους, αν και η αιτούσα εργολήπτρια εταιρεία «Τ. Α.Ε.» δεν εντάσσεται στην τασσόμενη βασική προϋπόθεση ήτοι της ύπαρξης κυριότητας για τη χορήγηση σ' αυτήν Σ.Σ. πλην όμως, η μέριμνα για την εξεταζόμενη περίπτωση, εκφράζεται από το νομοθετικό πλαίσιο του ν. 867/1979, ο οποίος προβλέπει στο

άρθρο ένατο (παρ. 2 και 3) ότι ως «συνιδιοκτήτης» ή «ιδιοκτήτης» οριζοντίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας νοούνται για την εφαρμογή και μόνον των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου και οι εκ προσυμφώνου ειδικοί διάδοχοι, οι καθολικοί διάδοχοι και οι επί εικοσαετία νομείς, οι οποίοι λαμβάνουν τη στεγαστική συνδρομή του κράτους και εγγράφεται σε βάρος τους και στη διηρημένη ιδιοκτησία τους, η προβλεπόμενη υποθήκη, η οποία συνοδεύει το ακίνητο μέχρι την εξόφληση του δανείου. Επομένως, με δεδομένο ότι ήταν σε ισχύ κατά την ημέρα της πυρκαγιάς στο Μάτι Αττικής το υπ' αριθ. 7126/2005 εργολαβικό προσύμφωνο, όπως είχε κριθεί με την αρ. 2601/2018 τελεσίδικη απόφαση του Μον.Εφετείου Αθηνών, επειδή *«...παρατάθηκε ο χρόνος παράδοσης των κατοικιών σ' αυτούς (τους οικοπεδούχους) σύμφωνα με το άρθρο 12 σε συνδ. με το άρθρο 17 αυτού, για όσο χρόνο παραμένει σε εκκρεμότητα η εξόφληση των ως άνω πρόσθετων εργασιών, το κόστος των οποίων, όπως ισχυρίζεται η εκκαλούσα (Τ. Α.Ε.), υπερβαίνει τις 110.000 ευρώ...»*, και γι' αυτές τις τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες, η ανωτέρω «Τ.Α.Ε.» δικαιούται Σ.Σ., υπό την προϋπόθεση προσκόμισης των αναφερόμενων δικαιολογητικών στην με αριθ. πρωτ. ΔΑΕΦΚ-ΚΕ/οικ. 14531/Α321/7.12.2018 (Β' 5588) ΥΑ (παρ. IV.2.1.1. αυτής).

28. Όσον αφορά την οριζόντια ιδιοκτησία 5Α του κτιρίου 5, ως ανωτέρω προεκτέθηκε, μεταβιβάστηκε με το υπ' αριθ. 8900/4-4-2012 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβ/φου Αθηνών Αθανασίου Δράγιου στην τρίτη αγοράστρια Λ.Ε. υπό την αναβλητική αίρεση της τμηματικής καταβολής σε τρεις δόσεις και εξόφλησης του υπολοίπου τιμήματος των 170.000 ευρώ, ανάλογα με την πρόοδο των εργασιών αποπεράτωσης της, σε συνδυασμό με τους ισχύοντες όρους και συμφωνίες του υπ' αριθ. 7126/14.12.2005 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Χρυσούλας Κωστάκου - Ψαθάκη. Ως εκ τούτου, η ως άνω εργολήπτρια εταιρεία, με την ιδιότητα της κατόχου και ασκούσας τη νομή της για λογαριασμό της ιδιοκτήτριας της ανωτέρω ανεγειρόμενης διηρημένης ιδιοκτησίας, δικαιούται επίσης Σ.Σ. ως πλασματική κυρία του ισχύοντος άρθρου ενάτου του ως άνω ν. 867/1979, υπό την προϋπόθεση προσκόμισης των δικαιολογητικών, όπως ρητά αναφέρονται ως προαπαιτούμενα στην εν λόγω ΚΥΑ (Β' 5588/2018).

29. Σχετικά όμως με το ζήτημα των προϋποθέσεων χορήγησης Σ.Σ. υπό τους όρους της παρ. 3.7 της ανωτέρω ΚΥΑ, διατυπώθηκαν δύο απόψεις.

30. Κατά την άποψη της πλειοψηφίας που απαρτίσθηκε από τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αδαμαντία Καπετανάκη, Κυριακή Παρασκευοπούλου, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Ευάγγελο Μαρίνη, Μιχαήλ Τζουβάρα και Νικόλαο Μουκαζή (ψήφοι 7), με την οποία συντάχθηκε και η εισηγήτρια Παναγιώτα Παρασκευοπούλου, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο): Σαφώς προκύπτει ότι, μία εργοληπτική εταιρεία, όπως είναι η αιτούσα «Τ. Α.Ε.», για να πληροί τους όρους της εν λόγω διάταξης, για την επισκευή ή ανακατασκευή κτιρίων της που επλήγησαν από τις πυρκαγιές του 2018, πρέπει αφενός μεν να πρόκειται για κτίρια, υπό την έννοια των αποτελούντων στοιχείων του ενεργητικού της, αφετέρου δε να πρόκειται για ιδιοκτησίες, ασχέτως της κυριότητας αυτών, οι οποίες να αποτελούν την επιχειρηματική της εγκατάσταση, σύμφωνα και με τους όρους που τίθενται από την παρ. 4 του άρθρου 50 του Καν/σμού ΕΕ αρ. 651/2014. Τα ανωτέρω επιρρωνύονται και από το άρθρο 50 του ανωτέρω Κανονισμού της ΕΕ αριθ. 651/2014 και ειδικότερα την παρ. 4 αυτού, όπου περιλαμβάνονται στις ενισχύσεις από ανεξέλεγκτες πυρκαγιές από φυσικά αίτια, όπως εν προκειμένω, οι υλικές ζημιές στοιχείων του ενεργητικού των πληττόμενων επιχειρήσεων, όπως κτιρίων. Με το άρθρο 1 του παραρτήματος αυτού που αφορά τον ορισμό της επιχείρησης, διευρύνθηκε η έννοια αυτής και η καταβαλλόμενη επιχείρηση λόγω θεομηνίας αφορά κάθε επαγγελματία που ασκεί οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από τη νομική μορφή της επιχείρησης που διατηρεί. Περαιτέρω, η παρ. 6.10 της ως άνω ΚΥΑ, επιτρέπει τη χορήγηση Σ.Σ. για την αποκατάσταση ζημιών σε κτιριακές εγκαταστάσεις επιχειρήσεων και επαγγελματικών χώρων και σε όσους έχουν από οποιαδήποτε νόμιμη αιτία τη νομή ή τη χρήση των εν λόγω χώρων, εφόσον δεν έχει υποβληθεί σχετική αίτηση εκ μέρους των ιδιοκτητών μέσα σε 45 ημέρες από την δημοσίευση της ΚΥΑ οριοθέτησης της πληγείσας περιοχής από την πυρκαγιά. Εν προκειμένω, με δεδομένο ότι, οι από 22.11.2019 δύο αιτήσεις του Σ.Π. για χορήγηση Σ.Σ., ως εκπροσώπου της ως άνω εργοληπτικής εταιρείας «Τ.Α.Ε.» και ασκούσας τη νομή των πληγέντων κτιρίων για λογαριασμό των οικοπεδούχων και της τρίτης αγοράστριας, ναι μεν, έχουν κατατεθεί μετά την πάροδο της ανωτέρω τασσομένης προθεσμίας των 45 ημερών από τη δημοσίευση της ως άνω από 3.8.2018 ΚΥΑ οριοθέτησης (Β' 3255/8.8.2018), εντούτοις, οι υπό ανέγερση κατοικίες δεν αποτελούν κτηριακές εγκαταστάσεις της εν λόγω επιχείρησης, καθόσον η έδρα αυτής βρίσκεται στον Πειραιά και επί της

οδού Ι. Ράλλη 22, αλλά προϊόν επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτής, με συνέπεια να μην μπορεί να τύχει χορήγησης Σ.Σ. για τις εν λόγω κατοικίες, δυνάμει της παρ. 3.7 της ανωτέρω ΚΥΑ.

31. Κατά την άποψη της μειοψηφίας με την οποία τάχθηκαν ο Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ. Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος και ο Νομικός Σύμβουλος Χρήστος Μητκίδης, (ψήφοι 2): Σκοπός της νομοθεσίας αποκατάστασης σεισμοπλήκτων είναι η αποκατάσταση του δομικού πλούτου της χώρας. Στο πλαίσιο αυτό χορηγείται στους πράγματι ζημιωθέντες από τη θεομηνία (σεισμό, πλημμύρα, πυρκαγιά κλπ) η στεγαστική συνδρομή του κράτους, η οποία επιμερίζεται σε δωρεάν κρατική αρωγή (που αποτελεί κατ' ουσίαν επιχορήγηση) και άτοκο για τον δανειολήπτη δάνειο από πιστωτικά ιδρύματα, ενώ τους τόκους του δανείου επιβαρύνεται το κράτος, το οποίο εγγυάται και για την επιστροφή του δανείου. Η στεγαστική συνδρομή αντιστοιχεί στη ζημία που υπέστη ο πολίτης και συμψηφίζεται με την αποζημίωση που τυχόν δικαιούται ο ζημιωθείς από ιδιωτική σύμβαση ασφάλισης (ΝΣΚ 475/2001). Ο νομοθέτης προϋποθέτοντας ότι ζημιωθείς είναι ο ιδιοκτήτης ή ο φιλός κύριος του ακινήτου, αναφέρεται στον κανόνα, σε κάποιες όμως περιπτώσεις, όπως στην παρούσα, δεν είναι ο κύριος του ακινήτου που υφίσταται τη ζημιά από την θεομηνία, αλλά άλλο πρόσωπο, δηλαδή, στην περίπτωση του ερωτήματος, ο εργολάβος που έχει αναλάβει την ανέγερση ακινήτου με αντιπαροχή, χωρίς να είναι τυπικώς ιδιοκτήτης του ανεγειρομένου κτιρίου, μέρος του οποίου θα μεταβιβασθεί απευθείας από τον οικοπεδούχο στον τρίτο υποδεικνυόμενο – από τον εργολάβο - ως αγοραστή, αν μάλιστα ο οικοπεδούχος δεν τηρήσει την - δια της εργολαβικής συμφωνίας - υποχρέωσή του να συμπράξει στη μεταβίβαση προβλέπεται η μεταβίβασή της με αυτοσύμβαση, επομένως αν ο εργολάβος αποπερατώσει την οικοδομή, αποτελεί καθαρά τυπικό ζήτημα η μεταβίβαση της κυριότητας στον αγοραστή. Η ζημιά του εργολάβου στην ως άνω περίπτωση προκύπτει λόγω της ρύθμισης του Αστικού Κώδικα, που ορίζει ότι αυτός φέρει τον κίνδυνο χειροτέρευσης του ανεγειρόμενου έργου, μέχρι την παράδοσή του, ακόμα και αν η χειροτέρευση οφείλεται σε τυχαρό γεγονός ή ανώτερη βία. Επομένως αν δεν χορηγηθεί σ' αυτόν η στεγαστική συνδρομή της πολιτείας δεν μπορεί να χορηγηθεί σε άλλον, όπως λ.χ. στον τυπικώς κύριο οικοπεδούχο, ο οποίος έτσι κι αλλιώς έχει κατοχυρωμένο δικαίωμα να απαιτήσει την τήρηση των υποχρεώσεων του εργολάβου, δηλαδή την παράδοση των κατοικιών στους αγοραστές, επομένως

δεν είναι αυτός που υφίσταται τη ζημία, αλλά ο εργολάβος που θα κληθεί να αποκαταστήσει, με δικούς του πόρους, το βλαβέν έργο. Πρέπει, εν προκειμένω, συναφώς να σημειωθεί η μέριμνα του νομοθέτη των δημοσίων έργων, που υλοποιείται με την διαχρονικά υφιστάμενη εξαιρετική ρύθμιση (βλ. ν.1418/1984 άρθρο 7 παρ. 6, ν.3669/2008 άρθρο 58, ν.4412/2016 άρθρο 157), κατά την οποία τις ζημιές που τυχόν υφίσταται το έργο από λόγους ανώτερης βίας καθ' όλη τη διάρκεια της εκτέλεσής του (από την έναρξη της εκτέλεσης μέχρι και την οριστική του παραλαβή) επωμίζεται ο κύριος του έργου αποδίδοντας στον ανάδοχο τη δαπάνη για την αποκατάστασή τους. Υπό το πρίσμα αυτό μπορεί, κατά την άποψη αυτή, να τύχει εφαρμογής η χορήγηση στεγαστικής συνδρομής με τους όρους και τις προϋποθέσεις της παρ. 3.7 της ΚΥΑ, σύμφωνα με την οποία *«Στις περιπτώσεις κτιρίων που ανήκουν σε επιχειρήσεις (κτιρίων που ιδιοκτησιακά ανήκουν σε εταιρίες ή σε φυσικά πρόσωπα τα οποία ασκούν οικονομική δραστηριότητα σε αυτά) οι ενισχύσεις χορηγούνται βάσει των Κανονισμών 651/2014, 702/2014 και 1388/2014, εφόσον πληρούνται όλες οι προβλεπόμενες σε αυτούς προϋποθέσεις»*. Η ως άνω διάταξη της ΚΥΑ, αναφερόμενη σε χορήγηση ενισχύσεων σε κτίρια που *«ανήκουν ιδιοκτησιακά»* σε επιχειρήσεις, περιορίζει άνευ λόγου το ρυθμιστικό πεδίο του Κανονισμού της ΕΕ 651/2014 και το ωφέλιμο αποτέλεσμα που πηγάζει από αυτόν, ο οποίος, για τη χορήγηση της ενίσχυσης θέτει μόνο δύο προϋποθέσεις: α) να έχει αναγνωρισθεί επίσημα ο χαρακτήρας του γεγονότος ως θεομηνία και β) να υπάρχει άμεσος αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ της θεομηνίας και των ζημιών που υπέστη η πληττόμενη επιχείρηση. Αν μάλιστα ληφθεί υπόψη και η παρ. 6.10 της ΚΥΑ που συμπληρώνει την ρύθμιση της παρ. 3.7, αναφερόμενη σε αποζημίωση επιχειρήσεων που έχουν *«μισθώσει ή έχουν από οποιαδήποτε νόμιμη αιτία τη νομή»* των χώρων που υπέστησαν βλάβη, αν ο κατά νόμον ιδιοκτήτης παραλείψει να υποβάλει αίτηση για στεγαστική συνδρομή, καθίσταται φανερό ότι η αναφορά της ΚΥΑ σε ακίνητα που ανήκουν ιδιοκτησιακά στην επιχείρηση στερεί της στεγαστικής συνδρομής του Κράτους τις επιχειρήσεις που υπάγονται στην κατηγορία του ερωτήματος, ήτοι τις εργοληπτικές επιχειρήσεις ιδιωτικών έργων, που είχαν οικοδομήματα σε φάση ανέγερσης στην πληγείσα περιοχή, τα οποία δεν ανήκαν στις ίδιες αλλά – τυπικά - στους οικοπεδούχους, οι ζημιές δε που υπέστησαν βαρύνουν τις επιχειρήσεις αυτές, καθότι τα ανεγειρόμενα κτίσματα αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού της επιχείρησης.

Συμπερασματικά, πάντα κατά την μειοψηφούσα γνώμη, η αιτούσα επιχείρηση δικαιούται στεγαστικής συνδρομής κατά την παράγραφο 3.7 της ΚΥΑ υπ' αριθ. Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./8706/Α325/03.08.2018, δεδομένου ότι υπέστησαν ζημιές από θεομηνία στοιχεία του ενεργητικού της, ήτοι κτίσματα ευρισκόμενα στην σφαίρα κινδύνου αυτής, ανεξαρτήτως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος τους.

Απάντηση

32. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Γ' Τμήμα), γνωμοδοτεί ως εξής:

Η αιτούσα εργοληπτική εταιρεία με την επωνυμία «Τ. Α.Ε.», δικαιούται Στεγαστικής Συνδρομής για την αποκατάσταση των εν θέματι πληγθέντων από τις πυρκαγιές του 2018 ημιτελών κτηρίων σε ακίνητο επί της οδού Απόλλωνος 4 στο Νέο Βουτζά του Δήμου Νέας Μάκρης Αττικής δυνάμει, αποκλειστικά και μόνο, της παρ. 3.2 της ΚΥΑ με αριθμό Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./8706/Α325/03.08.2018 (Β' 3255), για τα κτίσματα υπό στοιχεία 3^Α και 3Β της κατοικίας 3, ως ιδιοκτήτρια αυτών και, για τις λοιπές ιδιοκτησίες, ως ειδική εκ προσυμφώνου διάδοχος και εξ αυτού πλασματική δικαιούχος, βάσει του ισχύοντος ενάτου άρθρου του κυρωτικού ν. 867/1979, τόσο των οικοπεδούχων Α.Ε. Τ. και Γ.Τ. για τις κατοικίες 1, 2, 4 (κτίσματα 4Α και 4Β) και κτίσμα 5Β της κατοικίας 5, όσο και της τρίτης αγοράστριας Λ.Ε. για το κτίσμα 5Α της κατοικίας 5, (ομόφωνα), ενώ δεν δικαιούται Σ.Σ. δυνάμει της παρ. 3.7 της ίδιας ως άνω ΚΥΑ, καθόσον δεν πληροί την αναγκαία προϋπόθεση χορήγησής της, ήτοι οι υπό ανέγερση ως άνω κατοικίες δεν αποτελούν κτιριακές εγκαταστάσεις αυτής (κατά πλειοψηφία).

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 17.02.2021

Ο Προεδρεύων του Τμήματος
Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος
Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια
Παναγιώτα Παρασκευοπούλου
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.