**Ερώτημα:**

**Μπορεί ο ΤΟΕΒ να δεσμεύσει την πώληση χωραφιού ενός Ιδιο­κτήτη, όταν δεν οφείλει αυτός, αλλά οφείλει ο ενοικιαστής του χωρα­φιού;**

**Αφού ο ΤΟΕΒ έστειλε τις οφειλές ενός οφειλέτη-ενοικιαστή του στην Εφορία, και οφείλει επομένως ο χρήστης-ενοικιαστής, γιατί να δεσμεύεται το χωράφι;**

**Ιστορικό και ενέργεια του οφειλέτη:**

**Ιστορικό της υπόθεσης:**

Ένας ενοικιαστής είχε ενοικιάσει κάποια χωράφια από ιδιοκτήτες.

Ένας από τους ιδιοκτήτες αυτούς, ήρθε στον ΤΟΕΒ και ζήτησε Βεβαί­ωση Μη Οφειλής του χωραφιού του.

Ο ΤΟΕΒ του απάντησε ότι το χωράφι οφείλει και δεν μπορεί να του δώσει τέτοια Βεβαίωση.

Αυτός πήγε στον εισαγγελέα.

**Η ενέργεια και το σκεπτικό του οφειλέτη:**

Ο παραπάνω οφειλέτης πήγε στον κ. Εισαγγελέα Πρέβεζας κι εκείνος του είπε να κάνει αίτηση γραπτώς στον ΤΟΕΒ και να του φέρει την απά­ντηση.

Πιο πριν πήγε σε δικηγόρο κι εκείνος του είπε τα εξής:

«Αφού ο ΤΟΕΒ έστειλε τις οφειλές του στην Εφορία, αποδεσμεύεται το χωράφι και οφείλει επομένως ο χρήστης-ενοικιαστής. Δεν μπορεί να οφεί­λει συγχρόνως και ο χρήστης-ενοικιαστής και το χωράφι, ούτε ο χρήστης-ενοικιαστής και ο ιδιοκτήτης.

Ο ενοικιαστής έχει βεβαιωθεί στην Δ.Ο.Υ. κι αυτός χρωστάει πλέον.

Οι οφειλές του ενοικιαστή, δεν μπορούν να δεσμεύσουν το χωράφι, δεν μπορεί δηλαδή να υποθηκεύσει το χωράφι ένας ενοικιαστής, γιατί δεν είναι δικό του.

Επομένως, για οφειλές του ενοικιαστή δεν ισχύει ότι δεν μπορεί να με­ταβιβαστεί το χωράφι.

Κακώς ο ΤΟΕΒ δεν χορηγεί την βεβαίωση».

Επίσης, ο δικηγόρος του, του είπε:

«Δεν ισχύει ότι δεν μπορεί να γίνει η μεταβίβαση ενός χωραφιού όταν οφείλει ο ενοικιαστής του, γιατί ο ενοικιαστής δεν μπορεί να υποθηκεύσει την ξένη ιδιοκτησία».

**Δικηγόρος ΤΟΕΒ:**

Η Βεβαίωση των οφειλών στην Δ.Ο.Υ. δεν σημαίνει ότι απαλλάσσεται από την οφειλή του. Πρέπει να προσκομίσει Διπλότυπο της Δ.Ο.Υ.

Αναλυτικά η απάντηση, αλλά και η αίτηση του οφειλέτη έχουν όπως παρακάτω:

Η σχετική Αίτηση που κατέθεσε ο οφειλέτης στο γραφείο του ΤΟΕΒ έχει ως εξής:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ΑΙΤΗΣΗ**  ΕΠΩΝΥΜΟ…...: Χρήστου  ΟΝΟΜΑ………: Μενέλαος  ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ.: Δημήτριος  ΜΗΤΡΩΝΥΜΟ: Ευθυμία  Α.Δ.Τ……..: ΧΧΧΧΧΧ  ΚΑΤΟΙΚΙΑ: Θεσπρωτικό  ΤΑΧ. ΚΩΔ.: 483 00  Α.Φ.Μ……: ΧΧΧΧΧΧΧΧΧ  Ημερομηνία: 07/08/2016  ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:  κ. Εισαγγελέα Πρέβεζας,  481 00 - Πρέβεζα |  | **Π Ρ Ο Σ :**  τον Τ.Ο.Ε.Β. Μπόϊδα-Μαυρής  Ενταύθα  Παρακαλώ όπως αποδεσμεύ­σετε για δικές μου οφειλές, Βε­βαιωμένες στην Δ.Ο.Υ. Πρέβε­ζας, αγροτεμάχια Μη Ιδιοκτη­σίας μου.  Ο  Αιτών  …………….. |

|  |  |
| --- | --- |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ |  |
| ΤΟΕΒ ΜΠΟΪΔΑ-ΜΑΥΡΗΣ | Θεσπρωτικό 9-9-2016 |
| ΕΔΡΑ: ΘΕΣΠΡΩΤΙΚΟ ΠΡΕΒΕΖΑΣ | Αρ. Πρωτ.: 95 |
| Ταχ. Κώδ..: 48300 – Θεσπρωτικό |  |
| Τηλέφ.: 26830-31.419 |  |

Π Ρ Ο Σ:

τον κ. Χρήστου Μενέλαο του Δημητρίου

483 00 - Ενταύθα

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε αίτησή σας.

ΣΧΕΤ.: Η υπ’ αριθμ. 85/7-7-2016 αίτησή σας.

Σε απάντηση της παραπάνω σχετικής αίτησής σας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Για να πωληθεί ένα αγροτικό ακίνητο που βρίσκεται μέσα στα όρια δικαιοδο­σίας του Οργανισμού μας, ζητείται από τον συμβολαιογράφο η «Βεβαίωση μη οφειλής του» από τον Οργανισμό μας.

Αυτή η «Βεβαίωση» ζητείται από τον **Ιδιοκτήτη** του χω­ραφιού κι όχι από τον ενοικιαστή-χρήστη. Δεν ζητείται «Βεβαίωση μη ο­φειλής» του Ι­διοκτήτη οφειλέτη, αλλά ζητείται «Βεβαίωση μη οφειλής» του συγκεκρι­μένου χωραφιού που είναι προς πώληση-μεταβίβαση, και το οποίο χωράφι βρίσκεται μέσα στα όρια δικαιοδοσίας του ΤΟΕΒ. Αυτή την παραπάνω «Βεβαίωση» ο κάθε ιδιοκτήτης την αιτείται σύμφωνα με το άρθρο 65 του Ν. 2538/1997 (ΦΕΚ αριθμ. 242/1-12-1997, Τεύχ. Α΄).

Ο Ιδιοκτήτης μπορεί να οφείλει κι άλλα χωράφια, αλλά δεν αιτείται «Βεβαίωση» για όλες τις οφειλές του, παρά μόνο αιτείται την έκδοση βε­βαίωσης για τις οφειλές του συγκεκριμένου (υπό μεταβί­βαση-πώληση) α­γροτικού ακινήτου.

Χωρίς την παραπάνω Βεβαίωση του ΤΟΕΒ, ο συμβολαιογράφος δεν μπορεί να συντάξει έγκυρο συμβόλαιο κ.λπ. για την μεταβίβαση του αγρο­τικού ακινήτου, όπως αναφέρεται στο άρθρο 65 του Ν. 2538/1997 [ΦΕΚ α­ριθμ. 242/1-12-1997, Τεύχ. Α΄). Το χωράφι αυτό που οφείλει, θεωρείται, έτσι, ότι φέρει «βάρος» και ο νομοθέτης -με ποινή ακυρότητας- θέλει αυτό να είναι απαλλαγμένο των βαρών του για να μεταβιβαστεί με συμβολαιο­γραφική πράξη .

2. Όσον αφορά την «αποδέσμευση των οφειλών του ενοικιαστή του χω­ραφιού», ο Οργανισμός μας δεν χορηγεί τέτοια «Βεβαίωση μη οφει­λής χω­ραφιού» στον ενοικιαστή **παρά μόνον στον Ιδιοκτήτη** και κύριό του. Ε­πο­μένως δεν προκύπτει θέμα «αποδέσμευσης οφειλών του χω­ραφιού» για να γίνει η με­ταβίβαση του χωραφιού από πλευράς ενοι­κιαστή, γιατί αυτός δεν είναι ο ιδιοκτήτης του χωραφιού και ο ΤΟΕΒ δεν απευθύνεται σε αυ­τόν, αλλά μό­νον στον Ιδιοκτήτη του, στον οποίο και χορηγεί την «Βεβαί­ωση» του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, εφόσον αυτό δεν οφείλει.

3. Ο πωλητής του αγροτικού ακινήτου (χωραφιού) είναι και ο Ιδιοκτή­της του. Όταν όμως ένα χωράφι οφείλει τέλη προς τον ΤΟΕΒ, τα οποία στην προκειμένη περί­πτωση προέρχονται από τον ενοικιαστή, ο ΤΟΕΒ δεν χορηγεί στον ιδιο­κτήτη του χωραφιού την σχετική Βεβαίωση, γιατί ακρι­βώς το χωράφι αυτό οφείλει.

Η θέση σας ότι «αφού οι οφειλές σας έχουν βεβαιωθεί στην Δ.Ο.Υ., άρα το χω­ράφι το οποίο οφείλει απαλλάσσεται και είναι ελεύθερο από τέλη», δεν ευσταθεί γιατί, μέχρι να εξοφληθεί το χωράφι φέρει «βάρος», δεν είναι απαλλαγμένο «βαρών» και γι’ αυτό κανείς συμβολαιογράφος δεν δέχεται να κάνει μεταβίβαση ή πώληση κ.λπ. αγροτικού ακινήτου αν αυτό οφείλει.

Ως εκ τούτου, θα πρέπει να προσκομίσετε στον Οργανισμό μας διπλό­τυπο είσπραξης της ΔΟΥ ότι καταβλήθηκε το ποσό της οφειλής του συ­γκεκριμένου αγροτικού ακινήτου προκειμένου ο Οργανισμός μας να εκ­δώσει την σχετική βεβαίωση περί μη οφειλής **προς τον ιδιοκτήτη** και με βάση αυτήν να προχωρήσει η συμβολαιογραφική μεταβίβαση, όπως ακρι­βώς πράξατε όταν εξοφλήσατε τις οφειλές του υπ’ αριθμ. 896 τεμαχίου α­γροκτήματος Θεσπρωτικού στις 07-07-2016, Ιδιοκτησίας κ. Ευσταθίου Νικόλαου του Αναστασίου (βλ. συνημμένο Διπλότ. Δ.Ο.Υ. Νο: 0409948), και όπως ακριβώς ισχύει σήμερα σε όλη την Ελλάδα.

Η βεβαίωση της οφειλής στην Δ.Ο.Υ. δεν συνεπάγεται αυτομάτως και την είσπραξη του ποσού από τον Οργανισμό μας. Θα πρέπει- η οφειλή- να εισπραχθεί από την Δ.Ο.Υ. -αν εισπραχθεί- και να μας αποδοθεί.

4. Μετά από τηλεφωνική επικοινωνία που είχαμε με το Υπουργείο Γε­ωργικής Ανάπτυξης και συγκεκριμένα με τον αρμόδιο-νομικό υπάλληλο κ. Ανάρ­γυρο Κίτσο, (τηλ. επικ.: 210 -8205314) στις 07-09-2016, **παρου­σία σας**, καθώς και του αντικλήτου και συγγενή της ιδιοκτήτριας του α­γρο­τικού α­κι­νήτου-χωραφιού κ. Γκούμα Γεωργίου του Χαραλάμπους, ο ως άνω υ­πάλλη­λος μας επανέλαβε τα ως άνω και μάλιστα μας επισήμανε ιδιαίτερα ότι τα ο­φειλόμενα τέλη θα πρέπει να εισπραχθούν (αδιάφορο από ποιόν, ιδιο­κτήτη ή μισθωτή) προ­κειμένου να εκδοθεί από τον Οργανισμό μας η σχε­τική «Βεβαίωση περί μη οφειλής».

Μάλιστα επισήμανε και την ευθύνη που έχει ο ιδιοκτήτης του χωραφιού να παρακολουθεί εάν ο μισθωτής του καταβάλλει, κάθε έτος, τα σχετικά τέλη που βαρύνουν το χωράφι του στον Τ.Ο.Ε.Β. και ανέφερε ότι στη Θεσ­σαλία έχουν κληθεί μεγαλοϊδιοκτήτες (των 200-300 στρεμ.) να καταβάλ­λουν τα οφει­λόμενα τέλη διότι οι μισθωτές τους δεν τα είχαν πληρώσει. Πολύ περισσότερο δε όταν πρόκειται, όπως στην περίπτωσή σας, για ένα ποσό της τάξης των 49,91 ευρώ το οποίο αφορά έκταση 2,6 στρεμμά­των, που είναι η οφειλή του υπ’ αριθμ. 730 χωραφιού για το οποίο ζητεί την Βεβαίωση ο αντίκλητος και συγγενής της Ιδιοκτήτριας κ. Τάντα Κατερίνας Χήρας Κων/νου, κ. Γκούμας Γεώργιος του Χαρα­λά­μπους.

Παρακαλούμε για την ενημέρωσή σας.-

Ο

Πρόεδρος του ΤΟΕΒ

Αναστάσιος Μαλέσκος