

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

Αριθμός Γνωμοδότησης 178/2010

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Ε΄

Συνεδρίαση της 4-5-2010

ΣΥΝΘΕΣΗ:

Πρόεδρος: Δημήτριος Αναστασόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Ανδρέας Φυτράκης, Ηλίας Δροσογιάννης, Φοίβος Ιατρέλλης, Ιωάννης Χαλκιάς.


Εισηγήτρια: Αφροδίτη Κουτούκη, Πάρεδρος ΝΣΚ.

Αριθμός ερωτήματος: 111/25.2.2010 της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου Τμήμα Νομικό – Επεξ. Συμβάσεων του ΥΠΕΚΑ.

Περίληψη ερωτήματος: α) Εάν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας για την ανέγερση κτηρίων ιδιωτικών ΚΤΕΟ σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε γήπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση, εμβαδού μικρότερου των 4.000 τ.μ.

β) Εάν είναι δυνατόν ο κύριος του αρτίου κατά παρέκκλιση γηπέδου να «συμπληρώσει» αυτό κατά το ελλείπον, έτσι ώστε να φτάσει τα 4000 τ.μ. με σύναψη συμβάσεως μισθώσεως ενός ή περισσότερων εδαφικών τμημάτων με όμορη, δομημένη ιδιοκτησία.

Επί του ως άνω ερωτήματος το Ε΄ Τμήμα του ΝΣΚ γνωμοδότησε, ομοφώνως, τα ακόλουθα:



Ι.Α) Σύμφωνα με τη διάταξη της §3 του άρθρου 34 του ν. 2963/2001 («Οργάνωση και λειτουργία των δημόσιων επιβατικών μεταφορών με λεωφορεία, τεχνικός έλεγχος οχημάτων και ασφάλεια χερσαίων μεταφορών και άλλες διατάξεις» Α' 268), όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με την §1 άρθρ. 11 ν.3710/2008 (Α'216), «η ίδρυση και λειτουργία ιδιωτικών ΚΤΕΟ επιτρέπεται σε περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας, οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας και χονδρεμπορίου, κατά την έννοια των άρθρων 5, 6 και 7 αντίστοιχα του από 23.2/6.3.1987 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 66/Δ'), καθώς και σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή εκτός ορίων οικισμού προϋφισταμένων του έτους 1923 ή εκτός ορίων οικισμού οριοθετημένων σύμφωνα με τους όρους του από 24.4.1985 προεδρικού διατάγματος, σε ολόκληρη την επικράτεια. Οι εγκαταστάσεις των ιδιωτικών ΚΤΕΟ εντάσσονται στην κατηγορία των «χαμηλής όχλησης» εγκαταστάσεων».

Για την έκδοση άδειας ίδρυσης ΙΚΤΕΟ ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει, κατ' άρθρο 36 του παραπάνω νόμου, σειρά δικαιολογητικών, μεταξύ των οποίων «υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 παρ. 1 του ν.1599/1986 (ΦΕΚ 75/Α'), με την οποία να βεβαιώνεται, σε περίπτωση ίδρυσης Ι.ΚΤΕΟ αυτοκινήτων ή μικτού τοιούτου (αυτοκινήτων και μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων), η κατοχή ή κυριότητα: -οικοπέδου ή όμορων οικοπέδων, συνολικής επιφάνειας τουλάχιστον χιλίων πεντακοσίων (1.500) τ.μ. σε περιοχές, εκτός αυτών της αμιγούς κατοικίας, των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης, εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 ή οριοθετημένων σύμφωνα με τους όρους του από 24.4.1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 181 Δ') ή γηπέδου επιφάνειας τουλάχιστον τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές (όπως αυτές περιγράφονται στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 34 του παρόντος) για όλη την Επικράτεια», καθώς και «τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής, με κατάλληλη κλίμακα, στο οποίο αποτυπώνεται το οικόπεδο και η συνολική έκτασή του που απαιτείται για την εν γένει διαμόρφωση του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. , καθώς και περιμετρική ζώνη 150 μέτρων από τα όρια του οικοπέδου ή γηπέδου κατά περίπτωση και όλα τα λοιπά στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις των παραγράφων 3, 4 και 5 του άρθρου 34. Το

Το τοπογραφικό διάγραμμα υπογράφεται από τον κατά νόμο υπεύθυνο μηχανικό. Το ανωτέρω διάγραμμα θεωρείται από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, μόνο όσον αφορά το επιτρεπτό ή μη της χρήσεως του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. στην περιοχή».

Ακολούθως, για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας Ι.Κ.Τ.Ε.Ο., ο ενδιαφερόμενος, σύμφωνα με τη διάταξη της §1 (α) του άρθρου 37 του ίδιου ως άνω νόμου, υποβάλλει, μεταξύ των άλλων, «την προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις οικοδομική άδεια και τα έγγραφα που αποδεικνύουν την κυριότητα ή κατοχή οικοπέδου για τις εγκαταστάσεις του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.».

Κατ' εξουσιοδότηση της διατάξεως της §2 του παραπάνω αναφερθέντος άρθρου, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Φ50/48597/5875/2009 – Β'1975 απόφαση του Υπουργού (τότε) Μεταφορών και Επικοινωνιών για τους «όρους και τις προϋποθέσεις χορήγησης αδειών ίδρυσης και λειτουργίας ΙΚΤΕΟ», η οποία αντικατέστησε την υπ' αριθμ. 30861/3651/6.6.2007 (Δ' 895) όμοια. Στις διατάξεις του άρθρου 7 §2 αυτής όπου επαναλαμβάνεται εν πολλοίς η διατύπωση της αντίστοιχης διατάξεως του άρθρου 36 του εξουσιοδοτικού νόμου, ορίζονται, μεταξύ των άλλων: «Για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο σχετική αίτηση, η οποία συνοδεύεται από τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 στην οποία δηλώνεται η κυριότητα ή κατοχή του γηπέδου στην επιφάνεια του οποίου ζητείται η ίδρυση του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.

β.

γ.

δ. Τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής με κατάλληλη κλίμακα, στο οποίο αποτυπώνεται το οικόπεδο και η έκτασή του που απαιτείται για την εν γένει διαμόρφωση του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο., καθώς και οι περιμετρικές ζώνες των 100 και 150 μέτρων από τα όρια του οικοπέδου ή γηπέδου ή της τυχόν κύριας έκτασης, κατά περίπτωση που θα καταλάβει το ΙΚΤΕΟ. Επίσης αναγράφονται και όλα τα λοιπά στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις των παραγράφων 3, 4 και 5 του άρθρου 34 του ν.2693/2001 (ΦΕΚ 268^{Α'}), όπως ισχύει κάθε φορά. Το τοπογραφικό διάγραμμα υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα και υπογράφεται από τον κατά νόμο υπεύθυνο μηχανικό. Το ανωτέρω διάγραμμα θεωρείται από την

αρμόδια πολεοδομική αρχή μόνο όσον αφορά στο επιτρεπτό ή μη της χρήσεως του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. στην περιοχή. Αντί της θεώρησης μπορεί να υποβληθεί σχετική βεβαίωση από την ανωτέρω υπηρεσία ότι στην υπόψη θέση επιτρέπεται από τις κείμενες διατάξεις η ίδρυση ΙΚΤΕΟ.



Εναλλακτικά η άδεια ίδρυσης Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. χορηγείται και με την υποβολή του τοπογραφικού διαγράμματος χωρίς την παραπάνω θεώρηση ή βεβαίωση, αλλά στην περίπτωση αυτή για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας υποβάλλεται υποχρεωτικά το θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την οικοδομική άδεια και το οποίο σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να είναι το ίδιο με αυτό που υποβλήθηκε για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης».

Για τη χορήγηση της άδειας λειτουργίας, στις διατάξεις της §1 (α) (β) του άρθρου 8 αυτής ορίζεται ότι απαιτούνται, μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών, και: «α. Οικοδομική άδεια θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική αρχή για τη σύνδεση του ακινήτου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Εφόσον για τη χορήγηση άδειας ίδρυσης το τοπογραφικό διάγραμμα της περίπτωσης (δ) της παραγράφου 2 του άρθρου 7 της παρούσας υποβλήθηκε χωρίς θεώρηση ή βεβαίωση, μαζί με την οικοδομική άδεια υποβάλλεται και το θεωρημένο τοπογραφικό διάγραμμα που πρέπει να είναι ίδιο με αυτό που υποβλήθηκε για τη χορήγηση της άδειας ίδρυσης.

β. (i) Σε περίπτωση κυριότητας ακινήτου, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 στην οποία θα δηλώνεται από τον ιδιοκτήτη του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. η κυριότητα και κατοχή του οικοπέδου για τις εγκαταστάσεις του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. και στην οποία θα επισυνάπτονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας του ακινήτου.

(ii) Σε περίπτωση μίσθωσης του ακινήτου, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν.1599/1986 στην οποία θα δηλώνεται από τον ιδιοκτήτη Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. η κατοχή του οικοπέδου για τις εγκαταστάσεις του Ι.Κ.Τ.Ε.Ο. στην οποία θα επισυνάπτεται το μισθωτήριο συμβόλαιο του ακινήτου»

Β) Στη διάταξη της §1 περ. α' του άρθρου 1 του π.δ/τος της 24/31.5.1985 («Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» - Δ' 270), όπως η περίπτωση α' της ως άνω παραγράφου αντικαταστάθηκε

 4

από τη διάταξη του άρθρου 10 του ν.3212/2003 (Α' 308), ορίζονται τα εξής:
«Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφισταμένων πριν το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ... καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής : Ι.α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τετραγωνικά μέτρα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα ...» (Η περ. α' της §1 του παραπάνω άρθρου 1, όπως αντικαταστάθηκε, δεν ισχύει για γήπεδα που υφίστανται κατά την έναρξη ισχύος του νόμου 3212/2003).

Στη συνέχεια, στην §2 του άρθρου 1 του ως άνω π.δ/τος του 1985 ορίζεται ότι: «Κατά παρέκκλιση από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:

α) Τα κείμενα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών και οικισμών, τα οποία είχαν κατά την 24.4.1977 ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.77 π.δ/τος (ΦΕΚ 133Δ') ελάχιστο εμβαδόν 2000 μ².

β) Τα γήπεδα που κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος π.δ/τος έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς, καθώς και σε εγκαταλελειμένα τμήματα αυτών και σε σιδηροδρομικές γραμμές και εφόσον έχουν:

αα) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά την 12.11.1962 ημέρα δημοσίευσης του από 24.10.62 β.δ/τος (ΦΕΚ 142Δ').

Ελάχιστον πρόσωπο 10 μέτρα

Ελάχιστο βάθος 15 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν 750 μ²

ββ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 12.9.64 ημέρα δημοσίευσής του από 21.7.1964 β.δ/τος (ΦΕΚ 141/Δ')

Ελάχιστο πρόσωπο 20 μέτρα

Ελάχιστο βάθος 35 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν 1.200 μ²

γγ) Τα γήπεδα που υφίστανται κατά τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.75 π.δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ')

Ελάχιστο πρόσωπο 25 μέτρα

Ελάχιστο βάθος 40 μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν 2000 μ²

δδ) Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από τη 17.10.1978 ημέρα δημοσίευσής του από 6.10.1978 π.δ/τος (ΦΕΚ 538/Δ) μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος π.δ/τος ελάχιστο εμβαδόν 4000 μ²...»

Περαιτέρω, κατά τους ορισμούς του άρθρου 2 §12 του ν.1577/1985 («Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός») – Α'210) «γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου».

Ακολουθως, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 του π.δ./τος 8/13-7-1993 («Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών» Δ-795), όπως ισχύει, «αρμόδια όργανα για τη χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ ή οι αρμόδιες Υπηρεσίες των Δήμων ή Κοινοτήτων, στις οποίες μεταβιβάζονται οι σχετικές αρμοδιότητες κατά τις κείμενες διατάξεις».

Για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας απαιτούνται, κατ' άρθρο 3 §1 του ως άνω π.δ/τος, τα ακόλουθα σχέδια και δικαιολογητικά:

α). Αίτηση του ενδιαφερομένου ...

β) Τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές.

γ) Αρχιτεκτονική μελέτη

δ)

ε)

στ)

ζ)

η) Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και κανονισμούς.


ι)

ια) Εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών, που απαιτούνται κατά τις κείμενες διατάξεις

ιβ) Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου.

ιγ) Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή μηχανικού

ιδ)

 6

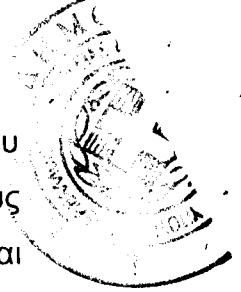


ιε) Αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού της §1 του άρθρου 3 του ΓΟΚ».

Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη της §2 του ως άνω άρθρου, «η αίτηση για έκδοση οικοδομικής άδειας πρέπει απαραίτητως να συνοδεύεται με τις μελέτες και δικαιολογητικά των εδαφίων α, β, γ, η, ιγ, ιε της §1 του παρόντος άρθρου καθώς και τα δικαιολογητικά των εδαφίων ια και ιβ όπου απαιτούνται».

II. Επί του α' ερωτήματος:

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις αυτοτελώς ερμηνευόμενες και σε συνδυασμό μεταξύ τους, προκύπτει ότι με τις διατάξεις των άρθρων 36 και 37 του ν.2963/2001 εισάγεται αυτοτελής ρύθμιση όσον αφορά στους όρους και στις προϋποθέσεις για έκδοση άδειας ίδρυσης και λειτουργίας ΙΚΤΕΟ. Συγκεκριμένα, η άδεια ίδρυσης και λειτουργίας ΙΚΤΕΟ σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, εκδίδεται από το Υπουργείο Υποδομών, εφόσον ελεγχθεί ότι πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που θέτει ο ν.2963/01 και οι κατά εξουσιοδότηση αυτού εκδοθείσες υπουργικές αποφάσεις. Για την έκδοση άδειας ίδρυσης ΙΚΤΕΟ σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή απαιτείται, μεταξύ των άλλων, κυριότητα ή κατοχή «γηπέδου τουλάχιστον 4000τμ», στο οποίο θα εγκατασταθεί το ΙΚΤΕΟ, καθώς και τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής, όπου αποτυπώνεται η έκταση και το οποίο θεωρείται από την πολεοδομία μόνο όσον αφορά στο επιτρεπτό ή μη της χρήσης ΙΚΤΕΟ στη δεδομένη περιοχή. Για την έκδοση άδειας λειτουργίας απαιτείται, μεταξύ των άλλων, οικοδομική άδεια και έγγραφα που αποδεικνύουν την κυριότητα ή κατοχή του ακινήτου αυτού. Η οικοδομική άδεια θα χορηγηθεί από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες σύμφωνα με τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. Έτσι, θα ελεγχθεί η πληρότητα του φακέλου της μελέτης που συνοδεύει την αίτηση του ενδιαφερομένου για έκδοση οικοδομικής άδειας επί γηπέδου, ο οποίος θα πρέπει να περιέχει τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στη διάταξη της §2 του άρθρου 2 του π.δ. 8/13-7-1993, ήτοι, μεταξύ των άλλων, το δικαιολογητικό της §1 (ια) του άρθρου 3 του π.δ. 8/13.7.1993, δηλαδή, την άδεια ίδρυσης ΙΚΤΕΟ, η οποία, βεβαίως, εκδίδεται εφόσον υπάρχει «γήπεδο τουλάχιστον 4000 τμ».



Η απαίτηση του ειδικότερου νόμου 2963/2001 για ύπαρξη γηπέδου «τουλάχιστον 4000τμ», σημαίνει ότι ακόμη κι αν το γήπεδο, με βάση τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανόνες και τους ειδικούς όρους δόμησης, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση, με εμβαδόν μικρότερο των 4000 τμ, για την ανέγερση ΙΚΤΕΟ αυτό δεν αρκεί και απαιτείται εμβαδόν τουλάχιστον 4000 τμ. Ο νομοθέτης θέλησε την ύπαρξη μεγάλων χώρων για τη λειτουργία ΙΚΤΕΟ σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, καθόσον οι δραστηριότητες του τελευταίου πράγματι επιβάλλουν την ύπαρξη τέτοιων χώρων, γι' αυτό και έθεσε το εμβαδόν των 4000 τμ. ως ελάχιστη προϋπόθεση.

Κατά συνέπεια, δεν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας για ανέγερση ΙΚΤΕΟ σε γήπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση, εμβαδού μικρότερου των 4000 τμ.

Η απάντηση, επομένως, επί του α' ερωτήματος είναι, αρνητική.

Επί του β' ερωτήματος:

Σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2 §12 του ΓΟΚ, γήπεδο είναι το ακίνητο για το οποίο συντρέχουν σωρευτικά δυο προϋποθέσεις: α) αποτελεί συνεχόμενη έκταση γης, υπό την έννοια ότι η συνέχεια δεν διασπάται από μεσολαβούσες ιδιοκτησίες τρίτων ή κοινόχρηστους χώρους και β) ανήκει στην κυριότητα ενός προσώπου ή περισσότερων εξ αδιαιρέτου προσώπων (ΣΤΕ 2657/2007). Για να υπάρχει, λοιπόν, γήπεδο κατά την πιο πάνω έννοια του ΓΟΚ, δεν είναι δυνατή η ύπαρξη στο ενιαίο γήπεδο τμημάτων «ξένου» εδάφους, δηλαδή εδάφους που δεν ανήκει κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη ή στους περισσότερους εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες.

Επομένως, αντιστρατεύεται την έννοια του «γηπέδου», όπως αυτή αναλύθηκε παραπάνω και δεν αποτελεί γήπεδο κατά τον ορισμό του νόμου, η εδαφική έκταση που δεν ανήκει σε ένα κύριο ή περισσότερους συγκυρίους εξ αδιαιρέτου αλλά σε δύο διαφορετικούς κυρίους.

Περαιτέρω, η έννοια του «γηπέδου» του άρθρου 2 §12 ΓΟΚ είναι ταυτόσημη με αυτήν του «γηπέδου» του ν.2963/2001. Ο τελευταίος, δεν θα μπορούσε να αποστεί από το πνεύμα των πολεοδομικών διατάξεων για δόμηση σε περιοχές «εκτός σχεδίου πόλεως», διότι στις περιοχές αυτές, εν όψει του ότι δεν είναι δυνατόν από τη φύση τους και την έλλειψη



πολεοδομικής οργανώσεώς τους να εξασφαλιστεί η τήρηση του σκοπού του άρθρου 24 §2 του Συντάγματος, η δόμηση μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται ή επιτρέπεται υπό ιδιαίτερος αυστηρούς όρους και περιορισμούς (ΣΤΕ 2657/2007, ό.π.). Η κατ' εξαίρεση, λοιπόν, επιτρεπόμενη δόμηση πρέπει να γίνεται, τηρουμένων όλων των λοιπών νομίμων περιορισμών, σε γήπεδα που πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου, δηλαδή σε ακίνητα, τα οποία αποτελούν αφενός μεν συνεχόμενες εκτάσεις γης, υπό την έννοια ότι η συνέχειά τους δεν διασπάται από μεσολαβούσες ιδιοκτησίες τρίτων ή χώρους ανήκοντες στην κοινή χρήση, αφετέρου δε ανήκουν στην κυριότητα ενός προσώπου ή πλειόνων προσώπων εξ αδιαιρέτου.

Το ότι ο ν.2963/2001 αρκείται και στην ύπαρξη κατοχής επί γηπέδου, δεν αντιστρατεύεται την ως άνω έννοια του γηπέδου του άρθρου 2 §12 του ΓΟΚ, όπου στοιχείο της εννοίας του είναι να ανήκει αυτό σε κύριο (ή συγκυρίους). Και τούτο διότι και ο κάτοχος (π.χ. μισθωτής) του όλου γηπέδου μπορεί, με τη συναίνεση του κυρίου και την προσκόμιση των τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου, να ζητήσει άδεια ανοικοδόμησης αυτού. Αυτό προκύπτει από τη διάταξη της §1 (α) του άρθρου 3 του π.δ./τος του 1993 (Δ' 795), η οποία προβλέπει ότι για τη έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται, μεταξύ των άλλων, αίτηση του ενδιαφερομένου, κι όχι αποκλειστικά του κυρίου του γηπέδου. Ενδιαφερόμενος, είναι κατ' αρχήν ο ιδιοκτήτης του γηπέδου. Όμως η άδεια οικοδομής μπορεί να υποβληθεί και από άλλα πρόσωπα τα οποία έχουν εμπράγματο ή και ενοχικό δικαίωμα επί του ακινήτου (ψιλός κύριος, επικαρπωτής, μισθωτής κλπ), δεδομένου ότι αυτή δεν δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα, ούτε και αποτελεί στοιχείο νομιμοποίησης ως κυρίου του κατόχου του ακινήτου (Δ. Χριστοφιλόπουλος, το δικαίο της δόμησης, σελ. 71). Αφετέρου, η έκδοση οικοδομικής άδειας στο όνομα του μισθωτή επί (όλου) του γηπέδου, συναινούντος του κυρίου αυτού, δεν αντιστρατεύεται την παραπάνω αναλυθείσα έννοια του γηπέδου, διότι με τη σύναψη της ενοχικής σύμβασης της μισθώσεως και με την έκδοση της οικοδομικής άδειας στο όνομα του μισθωτή δεν θα πάψει να ανήκει το γήπεδο στον κύριο (ή συγκυρίους), το δε ανεγερθησόμενο κτήριο θα ανήκει και αυτό στον κύριο του γηπέδου, κατά τον κανόνα «τα υπερκείμενα είκει τοις υποκειμένοις», καθόσον η οικοδομική άδεια είναι μια διοικητική πράξη

που εκδίδεται υπέρ του ενδιαφερομένου να ανεγείρει κτίσμα και δεν δημιουργεί ή αλλοιώνει εμπράγματα δικαιώματα.

Εξ αντιθέτου, δεν μπορεί να θεωρηθεί «γήπεδο» μια έκταση συνεχόμενης μεν γης, ένα κομμάτι της οποίας ανήκει στον κύριο αυτής, το άλλο, όμως, κομμάτι το κατέχει ο ίδιος όχι ως κύριος, αλλά ως μισθωτής δυνάμει συμβάσεως μισθώσεως που συνήψε με τον κύριο αυτού και δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια ανέγερσης κτηρίου επ' αυτής της εδαφικής εκτάσεως, η οποία δεν είναι γήπεδο, ως ανήκουσα σε διαφορετικούς κυρίους.

Κατά συνέπεια, δεν είναι δυνατόν ο κύριος του άρτιου κατά παρέκκλιση γηπέδου να συμπληρώσει αυτό κατά το ελλείπον, έτσι ώστε να φτάσει αυτό τα 4000 τ.μ. με σύναψη συμβάσεως μισθώσεως ενός ή περισσοτέρων εδαφικών τμημάτων με όμορη, δομημένη ιδιοκτησία.

Η απάντηση, επομένως, επί του β' ερωτήματος είναι αρνητική.

III. Κατόπιν των ανωτέρω, στα υπό κρίση ερωτήματα προσήκει η απάντηση ως ανωτέρω.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 17-5-2010

Ο Πρόεδρος του Ε. Τμήματος

Δημ. Αναστασίου

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Η Εισηγήτρια

Αφρ. Κουτρώκη

Πάρεδρος ΝΣΚ