

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 349/10
ΠΡΟΣ ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Δ΄
Συνεδρίαση της 19/10/2010

ΣΥΝΘΕΣΗ:

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

Νομικοί Σύμβουλοι: Ανδρέας Φυτράκης, Ιωάννης Τρίαντος, Στέφανος Δέτσης, Ιωάννης Χαλκιάς, Αφροδίτη Κουτούκη, Γεώργιος Ανδρέου

Εισηγήτρια: Αφροδίτη Κουτούκη, Νομική Σύμβουλος ΝΣΚ

Αριθμός Ερωτήματος: Αρ. Πρωτ. 32623/23-7-2010 της Δ/σης Νομοθετικού Έργου – Τμήμα Νομικό – Επεξεργασία Συμβάσεων του ΥΠΕΚΑ

Περίληψη ερωτήματος: Ενόψει της υπ' αριθ. 430/1991 γνωμοδοτήσεως της Ολομέλειας ΝΣΚ και της υπ' αριθ. 1296/2006 αποφάσεως του Αρείου Πάγου, ερωτάται τι ισχύει για τα συνεχόμενα άρτια οικόπεδα

Επί του ως άνω ερωτήματος το Δ΄ Τμήμα του ΝΣΚ γνωμοδότησε, κατά πλειοψηφία, τα εξής:

I. Επί του ερωτήματος «αν συνεχόμενα άρτια οικόπεδα ή γήπεδα, κείμενα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, που έχουν περιέλθει με διαφορετικά συμβόλαια στον αυτό κύριο ή σε περισσότερους συγκυρίους, χάνουν την αυτοτέλειά τους και αποτελούν ένα ενιαίο οικόπεδο

ή γήπεδο και, συνεπώς, η περαιτέρω μεταβίβαση αυτών αποτελεί κατάτμηση ενιαίου οικοπέδου ή γηπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες περί αρτιότητας και λοιπές συναφείς πολεοδομικές διατάξεις ή διατηρούν την αρτιότητα τους και μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω ως αυτοτελή οικόπεδα ή γήπεδα», η Ολομέλεια του ΝΣΚ, με την υπ' αριθ. 430/1991 γνωμοδότησή της, αποφάνθηκε, κατά πλειοψηφία, ότι «...σε περίπτωση κτήσεως συνεχόμενων άρτιων οικοπέδων από τον αυτόν κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια, τα οικόπεδα αυτά διατηρούν την αυτοτέλειά τους και ως αυτοτελή και άρτια οικόπεδα δύνανται να μεταβιβασθούν περαιτέρω, από απόψεως εφαρμογής των περί αρτιότητας των οικοπέδων διατάξεων και λοιπών πολεοδομικών τοιούτων. Περαιτέρω από τα ως άνω εκτιθέμενα πρέπει να γίνει δεκτό ότι ο κύριος των συνεχόμενων αυτοτελών οικοπέδων δικαιούται να ζητήσει τη δόμηση του καθενός χωριστά ή και τη δόμηση περισσότερων συνεχόμενων οικοπέδων, εκλαμβανόμενων στην περίπτωση αυτή ως ενιαίων...».

Με την παραπάνω, δηλαδή, γνωμοδότηση, συνεχόμενα ακίνητα που αποκτήθηκαν με **διαφορετικά συμβόλαια** από τον ίδιο ιδιοκτήτη διατηρούν την αυτοτέλειά τους, μπορεί όμως ο ιδιοκτήτης να ζητήσει τη δόμηση των ακινήτων του αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή να ζητήσει την έκδοση οικοδομικής άδειας και να προβεί σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχόμενων ακινήτων, όσον αφορά στους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστή δόμησης κ.λ.π.), επερχομένης, έτσι, συνενώσεως των ακινήτων αυτών, τα οποία αποτελούν πλέον ενιαίο κατά την έννοια του άρθρου 2 του ΓΟΚ οικόπεδο. Η μετά τη συνένωση αυτή μεταβίβαση τμήματος του ενιαίου πλέον οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο, μπορεί να γίνει με την προϋπόθεση της τήρησης των διατάξεων των §§2 και 3 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948, ήτοι, της απαγορεύσεως δημιουργίας οικοπέδου μη αρτίου (Ολ. ΝΣΚ 414/1995).

Η γνωμοδότηση 430/1991 έγινε αποδεκτή από τη διοίκηση και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 34/1991 εγκύκλιος με περιεχόμενο αυτό της πλειοψηφήσασας γνώμης.

-Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ. 1296/2006 απόφασή του, ο Άρειος Πάγος, στο πλαίσιο δίκης αφορώσης κατάτμηση ακινήτου σε Ζώνη

Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), εξετάζοντας τον κατ'άρθρο 2 του ν.δ. 1024/1971 τρόπο συστάσεως διηρημένης ιδιοκτησίας, δέχθηκε ότι «σε περίπτωση ενοποιήσεως ακινήτων, ο χαρακτήρας αυτών ως ενιαίου πράγματος δεν αποκλείεται από την πολλαπλότητα των κτητικών τίτλων, αλλά συμπίπτει με τα όρια της κυριότητας του εξουσιαστή». Έτσι, καταλήγει η σχετική σκέψη, **«αν πλείονα συνεχόμενα ακίνητα περιέλθουν στην κυριότητα ενός και του αυτού προσώπου (ή στην συγκυριότητα πολλών), θεωρούνται ως ενιαίο ακίνητο, χωρίς να ασκεί επιρροή το γεγονός ότι αυτά αποκτήθηκαν σε διαφορετικούς χρόνους και με διαφορετικούς τίτλους και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη δήλωση του κυρίου για την ενοποίησή τους».**

Εν όψει της διαφορετικής αντιμετώπισεως από τον Άρειο Πάγο του ζητήματος των συνεχόμενων οικοπεδικών εκτάσεων που ανήκουν ή περιέρχονται στον αυτό ιδιοκτήτη, σημειώθηκε προβληματισμός στα κατά τόπους πολεοδομικά γραφεία, τα οποία υπέβαλλαν σχετικά ερωτήματα στην αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ. Η τελευταία απηύθυνε για γνωμοδότηση το υπό κρίση ερώτημα, πρέπει δε να σημειωθεί ότι αποδοχή της μιας ή της άλλης απόψεως έχει μεγάλη πρακτική σημασία για την αρτιότητα των οικοπέδων και γενικότερα για την εφαρμογή επ'αυτών των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας.

II. Επί του ερωτήματος διατυπώθηκαν δύο απόψεις! Κατά την πλειοψηφία, που απαρτίστηκε από τους νομικούς συμβούλους Ανδρέα Φυτράκη, Ιωάννη Τρίαντο, Ιωάννη Χαλκιά, Αφροδίτη Κουτούκη και Γεώργιο Ανδρέου, (ψήφοι πέντε) η απάντηση έχει ως εξής:

Κατά το άρθρο 2§13 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) «Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού, χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο». Κατά δε την παρ. 12 του αυτού άρθρου 2 του αυτού ν. 1577/1985, «Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου». Σύμφωνα με τους ως άνω νομοθετικούς ορισμούς, που αποδίδουν κατ'ουσίαν προγενέστερο δίκαιο (πρβλ. άρθρο 4§1 ν.δ. 8/1973 (ΓΟΚ), άρθρο 4 ΓΟΚ 1955 και άρθρο 2 ΓΟΚ/1929), οικόπεδο είναι κάθε **συνεχόμενη** έκταση γης που αποτελεί

αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο, ανήκει σε ένα ή πλείονες κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Για να έχει το χαρακτήρα της «συνεχόμενης», θα πρέπει στην έκταση γης να μην υπάρχουν ξένα τμήματα που δεν ανήκουν κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη αυτής της συνεχόμενης εκτάσεως. **«Αυτοτελές»** ακίνητο σημαίνει ότι το γήπεδο έχει δική του υπόσταση και λειτουργία που είναι ανεξάρτητη των υπολοίπων γειτονικών (ομόρων) ακινήτων. **«Ενιαίο»** ακίνητο σημαίνει ότι το γήπεδο πρέπει να συνιστά μια ενότητα, είτε κατά τη φυσική είτε κατά τη νομική αντίληψη. Το γήπεδο είναι ενιαίο όταν ανήκει είτε σε έναν ιδιοκτήτη εξ ολοκλήρου, είτε σε περισσότερους συνιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου, αλλά κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας που πρέπει να είναι το ίδιο σε όλο το γήπεδο. (βλ. ενδ. ΣΤΕ 4541/2009, 2657/2007, 3047/2002, 908/97, 2845/1994, 2877/1993, 46/1990, 4895/1988 κ.α.). Κατά συνέπεια, η κρίση της Διοικήσεως περί του ότι ορισμένη έκταση γης αποτελεί «γήπεδο» υπό την εκτεθείσα νομική έννοια, πρέπει να διατυπώνεται **βάσει των ανωτέρω κρίσιμων, κατά την πολεοδομική νομοθεσία, δεδομένων (φύση της εκτάσεως ως συνεχόμενης, ιδιοκτησιακό καθεστώς), χωρίς να ασκούν επιρροή, από την άποψη αυτή, οι δηλώσεις ή η συμπεριφορά των ενδιαφερομένων, δοθέντος μάλιστα και του ότι η κρίση αυτή της Διοικήσεως αποτελεί την βάση για την περαιτέρω υπ'αυτής εφαρμογή των διατάξεων, οι οποίες συνδέονται κατ'εξοχήν με το δημόσιο συμφέρον, ως αποβλέπουσες, πρωτίστως, στη διαφύλαξη του ιδιαίτερου χαρακτήρα των εκτός σχεδίου περιοχών, μη προοριζόμενων, κατ'αρχήν για οικιστική εκμετάλλευση.**(ΣΤΕ 2845/1994). Ειδικότερα, κατά την πάγια νομολογία του ΣΤΕ, γίνεται δεκτό ότι ο προσδιορισμός της αυθυπαρξίας του ακινήτου από την ιδιωτική βούληση **αντιτίθεται προς τη φύση των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας που είναι δημοσίας τάξεως** και ο χαρακτηρισμός μιας εκτάσεως ως ενιαίου οικοπέδου γίνεται με βάση **αντικειμενικά** δεδομένα (φύση της εκτάσεως ως συνεχόμενης και ιδιοκτησιακό καθεστώς) και δεν εξαρτάται από τις δηλώσεις και τις ενέργειες των ενδιαφερομένων. Συνεπώς, για να θεωρηθεί μία έκταση ως ενιαίο οικόπεδο και να τύχει της προσήκουσας, από απόψεως όρων δομήσεως, πολεοδομικής μεταχείρισεως, θα πρέπει αφ'ενός να είναι συνεχόμενη και αφ'ετέρου να συνιστά ενιαία ιδιοκτησία υπό την έννοια ότι

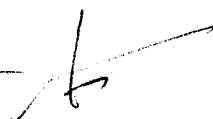


ανήκει είτε σε ένα και τον αυτόν ιδιοκτήτη είτε σε περισσότερους συνιδιοκτήτες αλλά κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας που είναι το ίδιο ως προς ολόκληρη την έκταση (ΣΤΕ 2845/1994,287/1993,46/1990 κ.α.)

Πρόβλημα γεννήθηκε με τις συνεχόμενες εκτάσεις γης που ανήκουν ή περιέρχονται στον ίδιο ιδιοκτήτη. Δηλαδή, υπήρξε προβληματισμός κατά πόσο στην περίπτωση αυτή έχουμε ένα ενιαίο οικόπεδο ή περισσότερα ενιαία και αυτοτελή. Κατά την κρατούσα στη νομολογία του ΝΣΚ γνώμη (ΟΛ.ΝΣΚ 430/1991 πλειοψ., 904/1978 πλειοψ.), σε περίπτωση κτήσεως **συνεχόμενων άρτιων οικοπέδων από τον αυτό κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια**, τα οικόπεδα αυτά **διατηρούν την αυτοτέλειά τους** και ως αυτοτελή και άρτια δύναται να μεταβιβασθούν περαιτέρω.

Κατά την άλλη γνώμη (που διατυπώθηκε και από τις μειοψηφίες των ανωτέρω γνωμοδοτήσεων της ολομέλειας ΝΣΚ με εκτεταμένη επιχειρηματολογία), όταν συνεχόμενα άρτια οικόπεδα έχουν περιέλθει στον αυτόν κύριο ή σε πλείονες εξ αδιαίρετου συγκυρίου με διαφορετικά συμβόλαια, **αποτελούν ένα ενιαίο οικόπεδο, διότι συνιστούν συνεχόμενη έκταση γης, που ανήκει στον αυτόν κύριο και διακρίνεται από τα όμορα ακίνητα, τα ανήκοντα σε άλλους κυρίους και, συνεπώς, η μεταβίβαση αυτών χωριστά προς τρίτους αποτελεί κατάτμηση ενιαίου ακινήτου** από απόψεως εφαρμογής της πολεοδομικής νομοθεσίας. Έτσι, όταν συνεχόμενες οικοπεδικές εκτάσεις περιέλθουν στον αυτό ιδιοκτήτη, χάνουν την ανεξάρτητη και αυτοτελή υπόσταση και λειτουργικότητά τους και αποτελούν όλες μαζί πλέον μία ενότητα κατά την πραγματική και νομική αντίληψη, δηλαδή ένα ενιαίο και αυτοτελές οικόπεδο που έχει δική του λειτουργικότητα και αυθυπαρξία σε σχέση με τα άλλα όμορα οικόπεδα. Προς την άποψη αυτή, πέραν σημαντικού τμήματος της θεωρίας (ιδίως, Χριστοφιλόπουλος, Δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως, σελ.39επ.) κλίνει και η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας με σχετικές αποφάσεις, όχι, όμως, *ad hoc*, επί του θέματος (ΣΤΕ 46/1990,4895/1988,4257/1979,610/1956,1314/1955).

Αντιθέτως, *ad hoc*, για την έννοια του **ενιαίου ακινήτου** έκρινε παρεμπιπτόντως ο Άρειος Πάγος με την προαναφερόμενη απόφασή του υπ' αριθ. 1296/2006. Η επίμαχη κρίση του περί του ενιαίου ακινήτου, έστω και αν εκφέρεται στην απόφασή του αυτή πλεοναστικώς κι όχι με δύναμη

5 

δεδικασμένου, πάντως αποτελεί δικανική σκέψη, η εφαρμογή ή μη της οποίας ορθώς προβλημάτισε τη Διοίκηση.

Στην υπόθεση αυτή ο Άρειος Πάγος, ενώ κινήθηκε να τάμει ιδιωτική διαφορά, εν τούτοις το θέμα που τον απασχόλησε προεχόντως ήταν **πολεοδομικής φύσεως**, ήτοι, επιτρεπόμενη ή μη κατάτμηση γηπέδων σε Ζ.Ο.Ε., στο πλαίσιο του οποίου ελέγχου με παρεμπίπτουσα κρίση **κατέληξε, αντιθέτως από την πλειοψηφήσασα γνώμη της Ολ. ΝΣΚ 430/91**, στη σκέψη ότι αν πλείονα συνεχόμενα ακίνητα περιέλθουν στην κυριότητα ενός και του αυτού προσώπου (ή στην συγκυριότητα πολλών), θεωρούνται ως ενιαίο ακίνητο, χωρίς να ασκεί επιρροή το γεγονός ότι αυτά αποκτήθηκαν σε διαφορετικούς χρόνους και με διαφορετικούς τίτλους και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη δήλωση του κυρίου για την ενοποίησή τους. **Σε περίπτωση, δηλαδή, πολλών ομόρων ακινήτων, κριτήριο για τον ενιαίο χαρακτήρα τους είναι τα όρια εξουσιάζσεως του ιδιοκτήτη και όχι οι πολλοί ή λίγοι τίτλοι (πολλαπλότητα των τίτλων).**

Προς επίρρωση της απόψεως αυτής, πρέπει να αναφερθεί ότι, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως έχει ήδη γίνει ανωτέρω μνεία, εφόσον η έννοια του ενιαίου οικοπέδου προσδιορίζεται βάσει των διατάξεων του ΓΟΚ σε συνδυασμό προς τις διατάξεις που απαιτούν συμβολαιογραφικό έγγραφο για την έγκυρη σύσταση, μεταβίβαση ή αλλοίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, η διαπίστωση σε κάθε περίπτωση της Διοικήσεως περί του εάν πρόκειται ή όχι περί ενιαίου οικοπέδου βασίζεται σε **αντικειμενικά** δεδομένα (φύση της εκτάσεως ως συνεχόμενης και ιδιοκτησιακό καθεστώς – προσαγόμενοι τίτλοι ιδιοκτησίας), δηλαδή κρίνεται κατά τρόπο αντικειμενικό, είναι δε αδιάφορες οι δηλώσεις και ενέργειες των ενδιαφερομένων. Αντιθέτως, στο αστικό δίκαιο οι δηλώσεις και οι ενέργειες των ενδιαφερομένων, τουλάχιστον κατά την κρατούσα γνώμη (βλ. Απ. Γεωργιάδη – Μ.Σταθόπουλου, Αστικός Κώδιξ, αρθρ. 948, ερμηνεία, 2004) συμμετέχουν στον προσδιορισμό της εννοίας του ενιαίου ακινήτου, γεγονός που δεν συνάδει προς τη φύση των κανόνων της πολεοδομικής νομοθεσίας, που είναι δημοσίας τάξεως. Με αυτόν τον δικαιολογητικό λόγο μπορεί ευλόγως να υποστηριχθεί ότι η γνώμη της πλειοψηφίας της ΝΣΚ 430/91 προσιδιάζει περισσότερο στην έρευνα της εξεταζόμενης περιπτώσεως από απόψεως αστικού δικαίου, δεδομένου ότι ο

προσδιορισμός ενός ακινήτου ως ενιαίου ή πλειόνων ανεξάρτητων και αυτοτελών, ανηκόντων στον ίδιο κύριο επαφίεται στην ιδιωτική βούληση, **αφού τούτο εξαρτάται από το γεγονός της περιελεύσεως αυτών στον αυτό ιδιοκτήτη με ένα ή διαφορετικά συμβόλαια, δηλαδή από τον τρόπο υλοποιήσεως της ιδιωτικής βουλήσεως.** Αντιθέτως η άποψη της ΑΠ1296/2006, κατά την οποία η και με διαφορετικά συμβόλαια (άρα και με ένα συμβόλαιο) περιέλευση στον αυτό ιδιοκτήτη πλειόνων συνεχόμενων ακινήτων καθιστά την όλη έκταση ένα ενιαίο ακίνητο από απόψεως εφαρμογής των διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας, **προσιδιάζει ιδιαίτερος στους κανόνες δημοσίας τάξεως αυτής της νομοθεσίας,** δεδομένου ότι για την διαπίστωση αυτή τίθενται κριτήρια αντικειμενικά και πέραν της ιδιωτικής βουλήσεως, γίνεται δε πανηγυρικά δεκτό ότι για την θεώρηση ως ενιαίου του ακινήτου, το οποίο συγκροτήθηκε από μεταβίβαση συνεχόμενων εκτάσεων στον ίδιο κύριο, **δεν απαιτείται οιαδήποτε τύπου σχετική δήλωση του κυρίου του ενιαίου πλέον ακινήτου.** Οίκοθεν νοείται ότι περαιτέρω μεταβίβαση σε τρίτο πρόσωπο ή οικοδόμηση **τμήματος** του (ενιαίου πλέον) οικοπέδου είναι επιτρεπτή, σύμφωνα όμως, με τις διατάξεις των §§2 και 3 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948, η οποία καταργήθηκε με το άρθρο 3 § 1 του α.ν. 625/1968 και επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 §1 του ν.651/1977 (πρβλ. Ολ. ΝΣΚ 414/1995).

Εξ άλλου, με την άποψη αυτή εξυπηρετείται και η σκοπιμότητα των διατάξεων των §§12 και 13 του άρθρου 2 του ν.1577/1985, η οποία είναι να αποφεύγεται, όσο το δυνατόν, η δημιουργία μικρών κατά παρέκκλιση οικοπέδων, τα οποία εμποδίζουν τους γενικότερους σκοπούς του σχεδίου πόλεως, όπως λ.χ. την καλύτερη πολεοδομική διευθέτηση της γης και την πληρέστερη κατά το δυνατόν εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας.

Σύμφωνα, επομένως, με την πλειοψηφήσασα άποψη, έπειτα και από την έκδοση της υπ' αριθμ. 1296/2006 αποφ. του Αρείου Πάγου, συνεχόμενα άρθια οικόπεδα που περιέρχονται στον αυτό κύριο με διαφορετικούς ή τον αυτό τίτλο, αδιακρίτως, θεωρούνται **αυτοδικαίως** ως ενιαίο ακίνητο και έτσι πρέπει να αντιμετωπίζονται από πολεοδομικής απόψεως.

Μειοψήφησαν ο Πρόεδρος του Τμήματος και ο Νομικός Σύμβουλος Στ. Δέτσης (ψήφοι δύο) που εξέφρασαν την ακόλουθη άποψη:



Σε περίπτωση ύπαρξης ξεχωριστών, αυτοτελών μεταξύ τους και συνεχόμενων άρτιων γηπέδων ή οικοπέδων, η αυτοτέλεια ενός εκάστου εξ αυτών από πολεοδομικής πλευράς δεν αναιρείται στην περίπτωση που κάθε ένα από αυτά περιέλθει ως ανεξάρτητη ιδιοκτησία στην κυριότητα ενός ιδιοκτήτη (ή πολλών συνιδιοκτητών κατά συγκυριότητα) ο οποίος έτσι θα έχει στην κυριότητά του περισσότερα του ενός συνεχόμενα μεταξύ τους ακίνητα, εναπόκειται δε στη διακριτική του ευχέρεια να ζητήσει την έκδοση οικοδομικής άδειας για δόμηση ενός εκάστου εξ αυτών, ή να τα θεωρήσει, από πολεοδομικής πλευράς, ως ενιαίο ακίνητο, με την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας για ολόκληρο, που περιλαμβάνει το σύνολο των συνεχόμενων οικοπέδων ή γηπέδων σύμφωνα με την ως άνω 430/91 γνωμοδότηση Ολ. ΝΣΚ. Η κρίση αυτή δεν έχει μέχρι σήμερα ανατραπεί με αντίθετη (και μάλιστα πάγια) νομολογία καθ' ύλην αρμοδίου Δικαστηρίου (ΣτΕ), η δε τυχόν παρεκκλίνουσα παρεμπίπτουσα κρίση μιας μόνον απόφασης Αρείου Πάγου που επέλυσε ιδιωτικές διαφορές οι οποίες προέκυψαν από υπαίτια κατάτμηση ενιαίου γηπέδου (που είχε αποκτηθεί ως τέτοιο από ένα ιδιοκτήτη με ένα συμβόλαιο) σε μικρότερα, κάθε ένα των οποίων είναι κάτω από τα όρια αρτιότητας τα οποία προβλέπει υφιστάμενη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), δεν αρκεί για έκδοση νέας γνωμοδότησης του ΝΣΚ με αντίθετο περιεχόμενο.

III. Κατόπιν των ανωτέρω και επειδή η κατά πλειοψηφία κρίση είναι αντίθετη με τα γενόμενα από την Ολομέλεια του Σώματος δεκτά και λόγω της σοβαρότητας του θέματος, το Τμήμα ομόφωνα αποφαινεται υπέρ της παραπομπής του ερωτήματος στην Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 10.11.2010

Ο Πρόεδρος του Δ' Τμήματος

Δημ. Αναστασάπουλος

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Η Εισηγήτρια

Αφροδίτη Κουτούκη

Νομική Σύμβουλος ΝΣΚ