

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 346 / 2005

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Α' Τμήμα

Συνεδρίαση της 9^{ης} Νοεμβρίου 2005

Σύνθεση

Πρόεδρος:

Κ. Βολτής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι:

Ηλ. Παπαδόπουλος, Θ. Ρεντζεπέρης, Δ.Β.

Αναστασόπουλος, Φ. Τάτσης, Χρ. Παπαδόπουλος,

Ν. Μουδάτσος

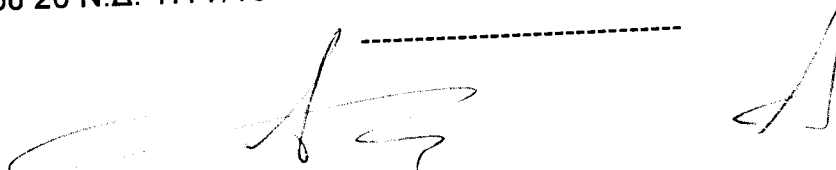
Εισηγητής:

Δ.Β. Αναστασόπουλος, Νομικός Σύμβουλος.

Αριθ. Ερωτήματος: 468/31.1.2005 Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Περίληψη ερωτήματος:

Ερωτάται, αν κατάτμηση γηπέδου σε μικρότερα τμήματα άνω των 4.000 τ.μ. εκάστου χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, με μεταβίβασή τους σε τρίτους προ της ισχύος του Ν. 3212/31.12.03, της οποίας είχε προηγηθεί μονομερής συμβολαιογραφική πράξη του αρχικού ιδιοκτήτη του, ότι τμήμα του γηπέδου αυτού, άνω των 4.000 τ.μ. θα εξυπηρετούσε τους μελλοντικούς αγοραστές υπό μορφή πραγματικής δουλείας διόδου και η μετά την 31.12.03 σύσταση πραγματικής δουλείας μεταξύ του πωλητού ιδιοκτήτη του τμήματος αυτού και όλων των αγοραστών, προσκρούει στην απαγορευτική διάταξη του άρθρου 20 Ν.Δ. 17. 7/16.8.1923.





I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την 5368/20.9.02 μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη του Συμβ/φου Κέρκυρας Κων/νου Γιαννακούρη η Ανώνυμη Εταιρεία "ΚΡΙΟΣ", ιδιοκτήτρια γηπέδου 140.613 τ.μ. σε εκτός σχεδίου περιοχή του νομού Κέρκυρας, δήλωσε τα εξής: "..... Η ιδιοκτήτρια εταιρεία συνιστά πραγματική δουλεία διόδου διελεύσεως και δικτύων υπηρεσιών, κατά την έννοια των άρθρων 1118 και επ. ΑΚ, εις βάρος του όλου ακινήτου της και υπέρ των μελλοντικώς δημιουργηθησομένων δια κατατμήσεως του όλου ακινήτου επιμέρους οικοπέδων τα οποία θα έχουν πρόσωπο επί της λωρίδος ταύτης και θα εξυπηρετούνται δι' αυτής για την πρόσβασή τους από και προς την επαρχιακή οδό Κερκύρας – Κασσιώπης, επί λωρίδος (πραγματική δουλεία) η οποία έχει εμβαδόν 5.350 τ.μ., όπως αυτή αποτυπώνεται στο από τοπογραφικό διάγραμμα.....".

Επακολούθησε κατάτμηση με μεταβίβαση 19 επί μέρους γηπέδων πέραν των 4.000 τ.μ. εκάστου χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο. Οι μεταβιβάσεις αυτές έγιναν όλες προ της 31.12.03.

Η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία αρνήθηκε τη χορήγηση οικοδομικών αδειών, με την αιτιολογία, ότι με την σύσταση της δουλείας και την κατάτμηση του γηπέδου παραβιάστηκαν οι διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 1 ΝΔ. 17.7/16.8.1923.

Μετά ταύτα την 1.10.2004 καταρτίστηκε νέα συμβολαιογραφική πράξη νομίμως μεταγραφείσα, με την οποία η πωλήτρια εταιρεία, στην κυριότητα της οποίας είχε παραμείνει η λωρίδα και οι αγοραστές των επί μέρους γηπέδων συνήψαν σύμβαση πραγματικής δουλείας διόδου σύμφωνα με την οποία τα δημιουργηθέντα γήπεδα θα εξυπηρετούντο από την συσταθείσα δουλεία διόδου, προκειμένου να επικοινωνούν με την κεντρική οδό.

Ήδη τίθεται ο προβληματισμός αν με τη σύσταση της δουλείας διόδου, παραβιάζονται οι ως άνω απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 1 ΝΔ 17.7/16.8.1923.

II. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ



Α. Στο από 27.7.99 Π.Δ. "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας – 580 Α'" (ΚΒΠΝ), που κωδικοποίησε τις ισχύουσες μέχρι τότε πολεοδομικές διατάξεις, προβλέπονται τα ακόλουθα:

α. Άρθρο 411: "Απαγόρευση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων" (άρθρο 20 Ν.Δ. 17.7/16.8.1923, Β.Δ. 4/16.1.1924):

"παρ. 1. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας μέρους ή όλου του γηπέδου, στο οποίο ο ιδιοκτήτης σχημάτισε ή αναγνώρισε κοινόχρηστους χώρους που τυχόν σχηματίστηκαν χωρίς τη θέλησή του (ιδιωτικές οδούς, πλατείες κλπ), ή δεν τους σχημάτισε ούτε τους αναγνώρισε, αλλά επιδιώκει το σχηματισμό ή την αναγνώρισή τους με τη μεταβίβαση αυτή. Στην έννοια του σχηματισμού κοινόχρηστων χώρων περιλαμβάνεται ο περιορισμός ή η παραίτηση δικαιωμάτων στα παραπάνω γήπεδα που γίνεται με οποιονδήποτε τρόπο, με ιδιωτική πρωτοβουλία ή συμφωνία, με σκοπό τον άμεσο ή έμμεσο σχηματισμό των χώρων αυτών και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας.....

παρ. 3. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 δεν ισχύουν προκειμένου περί γηπέδων που καλλιεργούνται και βρίσκονται εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων στα οποία σχηματίζονται ιδιωτικές οδοί για μεταφορά των προϊόντων, εφόσον εκ των πραγμάτων προκύπτει ότι ο σχηματισμός τους έχει σκοπό μόνο τη μεταφορά αυτή και όχι την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας και τη βάσει αυτού κατάτμηση των γηπέδων σε μικρά τμήματα.....

παρ. 4. Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων αποφαινεται ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, αν η μεταβίβαση της κυριότητας γηπέδου έγινε με σκοπό το σχηματισμό σε αυτό κοινόχρηστων χώρων και εν γένει την εφαρμογή ιδιωτικού σχεδίου ρυμοτομίας ή για απλή μεταφορά προϊόντων, αν έχει γίνει ή όχι αύξηση της έκτασης των κοινόχρηστων αυτών χώρων και ποια είναι η θέση και η έκταση αυτών και ειδικότερα πότε υπάρχει περίπτωση εφαρμογής των εξαιρέσεων α' και β' της προηγούμενης παραγράφου. Σε περίπτωση ενστάσεων των ενδιαφερομένων ο Υπουργός μπορεί να αναθεωρήσει την αρχική απόφασή του μόνο μία φορά. Περίληψη των παραπάνω αποφάσεων του Υπουργού και της σχετικής γνωμοδότησης του ΚΣΧΟΠ δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως."



β. Άρθρο 412: "Ακυρότητα πράξεων μεταβίβασης ακινήτων" (Άρθρο 1 παρ. 1 Ν. 1448/1950).

"Η ακυρότητα των πράξεων μεταβίβασης ακινήτων που γίνονται κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 410 και 411 είναι απόλυτη. Η ακυρότητα αυτή αίρεται αναδρομικά από την έκδοση της διοικητικής πράξης για την επέκταση του σχεδίου πόλης σύμφωνα με το άρθρο 410 ή για την έγκριση κοινόχρηστων χώρων που σχηματίστηκαν ή που αναγνωρίστηκαν ότι έχουν σχηματιστεί ή που επιδιώχτηκε να σχηματιστούν κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 411 είτε σύμφωνα με την πρόβλεψη που έγινε γι' αυτούς είτε με άλλο τρόπο (έγκριση ή επέκταση του σχεδίου στην περιοχή που βρίσκονται ή μεμονωμένη έγκριση των χώρων, εάν βρίσκονται μέσα στα πολεοδομικά σχέδια όπως έχουν, ή με διαφορετική διάταξη ή υπό όρους)".

γ. Άρθρο 242 (άρθρο 2 Ν. 1577/85):

παρ. 2: "Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού, ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο"....

παρ. 4: "Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας".

(Εξάλλου και κατά τα άρθρα 966, 967, 968 ΑΚ, κοινής χρήσης ή κοινόχρηστα και εκτός συναλλαγής πράγματα είναι όσα προορίζονται για εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, μεταξύ δε των κοινοχρήστων αυτών πραγμάτων περιλαμβάνονται και οι οδοί (ΑΠ 684/73 ΝοΒ 22,175 ΑΠ 297/64 Αρμ. 15, 517).

Περαιτέρω ιδιωτικές οδοί είναι κοινές οδοί δια μέσου αγροτικών κτημάτων προς δημόσιες οδούς που δημιουργούνται δια συνεισφοράς των αγρογειτόνων, ανήκουν δε σε αυτούς, εφ' όσον δεν έχουν αφαιρεθεί με αναγκαστική απαλλοτρίωση και μεταβάλλονται σε κοινής χρήσεως πράγματα εάν από μακρού αφέθηκαν σε κοινή χρήση (Ειρην. Ηρ. 651/76 Αρχ. Ν. ΚΗ 257, Ε.Δ. ΙΗ 394).

δ. Άρθρο 415 (άρθρο 28 Ν. 1337/83): "Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματισθεί έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο



Δήμο ή Κοινότητα, δια τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλης προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις" (Κατά τη νομολογία – ΟΛ. Σ.Τ.Ε. 744/87, Σ.Τ.Ε. 383/02 – οι ιδιωτικοί δρόμοι που έχουν αφεθεί σε κοινή χρήση, αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου, ακόμη και αν δεν έχει καταβληθεί αποζημίωση, μόνον αν προβλέπονται ως κοινόχρηστοι χώροι από το οικείο ρυμοτομικό σχέδιο).

Β. Κατά τα άρθρα 1118, 1121, 1192 ΑΚ, οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται δια δικαιοπραξίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή του (ΑΠ 191/76, ΝοΒ 24, 715), με συμβαλλομένους τους ιδιοκτήτες του δεσπόζοντος και του δουλεύοντος κτήματος.

Γ. Εξάλλου, στο άρθρο 162 του ως άνω ΚΒΠΝ (άρθρο 17 ν.δ. 17.7/16.8.1923, άρθρο μόνον παρ. 6 Ν.Δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 Ν. 3976/29, άρθρο 1 Π.Δ. 24/31.5.1985, όπως ίσχυε μέχρι 31.12.2003) ορίζονται τα εξής:

"1.

2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων οικισμών μέχρι 2000 κατοίκων καθορίζονται, εφ' όσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις ως εξής:

Ι. α) Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ.

β) Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές επαρχιακές δημοτικές και κοινοτικές οδούς, καθώς και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

- ελάχιστο πρόσωπο 45 μέτρα
- ελάχιστο βάθος 50 μέτρα
- ελάχιστο εμβαδόν 4000 μέτρα."

Με το άρθρο 10 παρ. 1 του Ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308Α/31.12.03) αντικαταστάθηκε η ως άνω περίπτωση α' ως ακολούθως:

"α. Ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο είκοσι πέντε (25) μέτρα....".



(Με το άρθρο 10 παρ. 1 της 4490/29/1/04 εγκυκλίου του Γενικού Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ, ρητά διευκρινίστηκε ότι, η έννοια της ως άνω νέας ρύθμισης, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 3 του ιδίου νόμου, είναι ότι η ως άνω απαίτηση προσώπου δεν ισχύει για γήπεδα που είχαν καταταμηθεί πριν την 31.12.2003, ενώ για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, σύμφωνα και με το άρθρο 2 παρ. 2 και 4 του ΓΟΚ ως κοινόχρηστοι δρόμοι θεωρούνται οι εξής:

- α) Οι Εθνικές και οι Επαρχιακές Οδοί
- β) Οι αγροτικοί δρόμοι που προϋφίστανται του 1923
- γ) Οι δρόμοι που ενώνουν οικισμούς μεταξύ τους, ή με Διεθνείς ή Εθνικές ή Επαρχιακές οδούς και αναγνωρίζονται ως κύριοι ή μοναδικοί με απόφαση του Νομάρχη, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ΠΔ 24/31.5.1985.
- δ) Οι οριακοί δρόμοι εγκεκριμένου σχεδίου, που καθορίζονται με αυτό και έχουν τεθεί σε κοινή χρήση.
- ε) Οι δρόμοι που επιτρέπουν πρόσβαση σε ακτές, αρχαιολογικούς χώρους, σημαντικά δημόσια έργα και οι δρόμοι που έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο).

III. Από το συνδυασμό των παραπάνω προκύπτουν τα ακόλουθα:

Κατ' άρθρο 411 ΚΒΠΝ (άρθρο 20 ΝΔ. 17.7/16.8.1923), οποιαδήποτε μεταβίβαση κυριότητας γηπέδου που οδηγεί έστω και έμμεσα σε δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή σε αναγνώριση ήδη δημιουργηθέντων χωρίς τη θέλησή του ιδιοκτήτη κοινόχρηστων χώρων έχει ως αποτέλεσμα την αυτοδικαίως ακυρότητα των μεταβιβάσεων αυτών. Αυτονόητη προϋπόθεση της ακυρότητας αυτής είναι η δημιουργία ή επιδίωξη δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων ή αναγνώριση ήδη δημιουργηθέντων κοινόχρηστων χώρων, όπως αυτοί προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα και στον ΓΟΚ (άρθρο 2 παρ. 2), ήτοι "κάθε είδους δρόμων, πλατειών, αλσών και γενικότερα ελεύθερων χώρων που προορίζονται για εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος", των οποίων η χρήση είναι ελεύθερη και προσιτή στους πάντες, χωρίς δικαίωμα οποιουδήποτε να προβάλλει εμπόδια στην κοινή χρήση.



Στους κοινόχρηστους αυτούς χώρους δεν περιλαμβάνονται τα εδαφικά τμήματα, που προορίζονται για να διευκολύνουν την επικοινωνία περίκλειστου ("τυφλού") γηπέδου με αναγνωρισμένο κοινόχρηστο χώρο ("πραγματική δουλεία διόδου"), που συνιστάται κατά ειδικώς προσδιορισμένη από τον Αστικό Κώδικα διαδικασία, ήτοι μεταγραφόμενη συμβολαιογραφική σύμβαση μεταξύ του ιδιοκτήτη του εξυπηρετουμένου από αυτήν περίκλειστου γηπέδου (δεσπόζοντος ακινήτου) και του ιδιοκτήτη της εδαφικής αυτής λωρίδος (δουλεύοντος ακινήτου) και όχι με μονομερή πράξη αφού είναι αδύνατη η σύστασή της επί ιδίου πράγματος (Ειρ. Πειρ. 182/75 Ελλ. Δικ. 1976, 542). Η πραγματική δουλεία δεν καταλύει την εξουσία του κυρίου του δουλεύοντος ακινήτου, αλλά την περιορίζει, με την υποχρέωση αυτού να ανέχεται τις πράξεις του κυρίου του δεσπόζοντος, που είναι αναγκαίες προς άσκηση της δουλείας που συμφωνήθηκε (ΠΠΑ 1253/74 ΕΕΝ 42, 721). Ο κύριος του δεσπόζοντος δικαιούται να απαγορεύσει τη χρήση του από τρίτους, σε αντίθεση με τους κοινόχρηστους χώρους, ενώ όταν εκλείψει ο λόγος σύστασης της δουλείας, αποδίδεται η χρήση του δουλεύοντος, απαλλαγμένη από οποιοδήποτε βάρος. Τέλος, από πολεοδομικής πλευράς, για χορήγηση οικοδομικής άδειας σε εκτός σχεδίου περιοχή, είναι αδιάφορη η ύπαρξη ή όχι δουλείας διόδου στο υπό ανοικοδόμηση περίκλειστο γήπεδο που είχε δημιουργηθεί προ της 31.12.2003, ενώ για τα εφεξής δημιουργούμενα δεν τίθεται καν προβληματισμός, αφού αναγκαίος όρος για την ανοικοδόμησή τους είναι η ύπαρξη προσώπου σε "κοινόχρηστο δρόμο", στην έννοια του οποίου δεν περιλαμβάνεται η δουλεία διόδου.

Συνεπώς η σύσταση δουλείας διόδου για εξυπηρέτηση επί μέρους περίκλειστων γηπέδων που δημιουργήθηκαν μέχρι 31.12.03 από κατάτμηση μεγαλύτερων γηπέδων, δεν προκαλεί, κατ' αρχήν, και μάλιστα αυτοδικαίως ακύρωση των μεταβιβάσεων, με τις οποίες προκλήθηκε η κατάτμηση, αφού δεν δημιουργούνται κοινόχρηστοι χώροι, κατά την προεκτεθείσα έννοια.

Όμως επειδή η ακυρότητα των μεταβιβάσεων προβλέπεται και σε περιπτώσεις έμμεσης δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων, ενδέχεται η κατάτμηση με μεταβίβαση και η παράλληλη σύσταση δουλείας διόδου, να υποκρύπτει πρόθεση δημιουργίας τέτοιων χώρων, γεγονός που εξετάζεται κατά περίπτωση, με βάση τα συγκεκριμένα στοιχεία. Προς το σκοπό διερεύνησης του ενδεχομένου αυτού, όπως και σε κάθε άλλη συναφή



περίπτωση, έχει συσταθεί ειδική διοικητική διαδικασία ενώπιον του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., ο οποίος, μετά γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζει σχετικά, μετά από αιτιολογημένη πράξη του.

IV. Στην εξεταζόμενη περίπτωση, κατά τα προεκτεθέντα, ο αρχικός ιδιοκτήτης, με μονομερή συμβολαιογραφική πράξη συνέστησε "δουλεία διόδου" επί λωρίδος εδάφους εμβαδού 5.350 τ.μ. . Όμως αυτή είναι άκυρη και συνεπώς το τμήμα αυτό του εδάφους, στο οποίο μόνος του ο ιδιοκτήτης έδωσε αυτό τον χαρακτηρισμό, δεν έπαυσε να ανήκει στην πλήρη και χωρίς περιορισμούς κυριότητα, νομή και κατοχή του. Η μετέπειτα μεταβίβαση και δι' αυτής κατάτμηση προ της 31.12.03 του όλου γηπέδου, από μόνη της δεν ήταν απαγορευμένη και τα κατατμηθέντα γήπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα, έστω και χωρίς πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, χωρίς η ιδιότητά τους αυτή να επηρεάζεται από το ότι, κατά το χρόνο της κατάτμησης και μεταβίβασης ο ιδιοκτήτης πωλητής είχε παρακρατήσει στην κυριότητά του λωρίδα γης με την οποία συνορεύουν τα κατατμηθέντα γήπεδα, αφού αυτή δεν προορίζεται για κοινόχρηστος χώρος όπως πανηγυρικά είχε διατυπωθεί τόσο στην αρχική (άκυρη) μονομερή δικαιοπραξία, όσο και στα συμβόλαια (όριο "δουλεία διόδου").

Η μεταγενέστερα νόμιμα συσταθείσα δουλεία διόδου από μόνη της δεν προκάλεσε εκ των υστέρων ακυρότητα των ήδη προηγηθέντων συμβολαίων μεταβιβάσεων, ούτε δημιούργησε οδό κοινής χρήσης. Όμως στο σύνολό τους οι μεμονωμένες δουλείες εμφανίζεται ότι συνιστούν ιδιωτική οδό, με την έννοια του άρθρου 411 παρ. 1 ΚΒΠΝ, ενώ στην πραγματικότητα μπορεί να έχουν το συγκεκριμένο σκοπό της πραγματικής δουλείας. Για τούτο είναι θέμα πραγματικό το οποίο κρίνεται από τη Διοίκηση, στο πλαίσιο της ανωτέρω παρ. 4 του άρθρου 411, αν από το σύνολο των ως άνω πράξεων και συμπεριφοράς του ιδιοκτήτη προκύπτει πρόθεση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων, κατά την έννοια που προεκτέθηκε.

V. Κατόπιν των προεκτεθέντων, το τμήμα ομόφωνα γνωμοδοτεί ότι στην περίπτωση του ερωτήματος δεν προκύπτει άμεσα ότι πρόκειται για μεταβιβάσεις προς σχηματισμό ή αναγνώριση κοινόχρηστων χώρων, αλλά

μπορεί να συντρέχει περίπτωση εφαρμογής της απαγορευτικής διάταξης του άρθρου 411 παρ. 1 ΚΒΠΝ (άρθρο 20 παρ. 1 Ν.Δ. 17.7/18.8.1923) αν με βάση το σύνολο των μεταβιβάσεων και των συσταθεισών συνολικά πραγματικών δουλειών και όλα τα στοιχεία του φακέλου, υποκρύπτεται σκοπός έμμεσης δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων, περί τούτου δε απόκειται να αποφασίσει μετά σχετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ο Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 16/12/2005

Ο Πρόεδρος

Κ. Βολτής

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Δημ. Β. Αναστασόπουλος

Νομικός Σύμβουλος του Ν.Σ.Κ.