

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒ.ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 248 / 2000

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ
Συνεδρίαση της 14.4.2000

Σύνθεση:

- Πρόεδρος:** Ε.Βολάνης
- Αντιπρόεδροι:** Κ.Βολτής, Χ.Τσεκούρας, Γ.Πουλάκος
- Νομικοί Σύμβουλοι:** Σ. Σκουτέρης, Π.Κισσούδης, Η.Παπαδόπουλος, Γ.Κρόμπας, Α.Τζεφεράκος, Κ.Μπακάλης, Θ. Ρεντζεπερης, Ν.Καιυίμπας, Ι.Πράσιнос, Ι. Πετρόπουλος, Γ.Κατράνης, Ν.Μαυρίκας, Χ. Παλαιολόγου, Β.Ασημακόπουλος, Ε. Τριτάς, Ι. Μάσβουλας, Σ. Δελλαπόρτας, Φ. Γεωργακόπουλος, Σ.Παπαγεωργακόπουλος, Δ. Αναστασόπουλος, Κ. Μανωλής, Β.Βούκαλης, Β.Κοντόλαιμος, Κ.Καποτάς, Φ.Τάτσης, Θ.Ηλιάκης Δ. Παπαδόπουλος, Ν. Αντωνίου, Π. Κιούσης, Ν. Κανιούρας.

Εισηγητής: Εμμ. Συγγελάκης, Πάρεδρος

Αριθμός Ερωτήματος: 87574/2.11.99 Δ/σεως Οικοδομικού Κτιριοδο-



μικού Κανονισμού Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Περίληψη Ερωτήματος: Αν, γήπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση, κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2^α του από 24/31.5.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270Δ'), εξακολουθεί να θεωρείται ως κατά παρέκκλιση άρτιο και συνεπώς οικοδομήσιμο, μετά τη μείωση που επήλθε λόγω μεταβίβασης τμήματός του 1000 τ.μ. και την εν συνεχεία επανάκτησή του από τον αρχικό ιδιοκτήτη.


Για το παραπάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους εγνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Από το έγγραφο του ερωτήματος και τα στοιχεία που παρασχέθηκαν συμπληρωματικά προκύπτουν ειδικότερα τα εξής:

Ο Αθανάσιος Τσαπρμλής φέρεται κύριος γηπέδου, εκτάσεως 3.834 τ.μ., ευρισκομένου εκτός σχεδίου εντός όμως της Ζώνης του Δήμου Κιάτου, το οποίο απέκτησε δια του υπ'αρ. 16.061/78 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Κιάτου Ν.Οικονομόπουλου από τον πατέρα του δια δωρεάς εν ζωή.

Στη συνέχεια ο ως άνω ιδιοκτήτης, δια του υπ' αρ. 21118/81 συμβολαίου του ιδίου ως άνω συμβ/φου, επώλησε τμήμα του ως άνω γηπέδου του εκ 1000 τ.μ. στον Κων. Βιδάλη και στη συνέχεια ο αυτός ως άνω ιδιοκτήτης (Αθ. Τσαπρμλής) αγόρασε από τον Κων/νο Βιδάλη, το ως άνω πωληθέν τμήμα του γηπέδου του των 1000 τ.μ. δυνάμει του υπ'αρ. 9345/85 συμβολαίου του συμβ/φου Κιάτου Ιωάννη Καλαχάνη.





Στις 19.6.92. ο ως άνω ιδιοκτήτης ζητά από την Πολεοδομία Κιάτου τη χορήγηση άδειας οικοδομής για το ως άνω γήπεδο εμβαδού 2.090,82 τ.μ. όπως φαίνεται εις το συνημμένο εις την αίτησή του τοπογραφικό διάγραμμα. ήτοι για μέρος του ως άνω γηπέδου, και του χορηγείται από την Υπηρεσία η 654/92 άδεια οικοδομής.

Στη συνέχεια την 5.10.93 με αίτησή του στην αυτή ως άνω Υπηρεσία, ζητά αναθεώρηση της υπ' αρ. 654/92 οικοδ. Αδείας, υποβάλλοντας νέο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο αυτή τη φορά περιλαμβάνει όλο το γήπεδο των 3.834,06 τ.μ., και του χορηγείται η υπ' αρ. 253/94 αναθεώρηση της 654/92 οικ. αδείας.

Μετά από αίτηση-καταγγελία προς την Πολεοδομική Υπηρεσία Κιάτου από τον όμορο ιδιοκτήτη Σωτήριο Κασμά, ότι, λόγω των προαναφερθεισών μεταβιβαστικών πράξεων οι οποίες έλαβαν χώρα μετά από την κρίσιμη ημερομηνία της 24.4.1977 που τίθεται από το Π.Δ. 24/31.5.85 που ισχύει στην προκειμένη περίπτωση, απωλέσθη το ευεργέτημα της κατά παρέκκλιση αρτιότητας του άρθρου 1 παρ. 2α του ως άνω Π.Δ., τέθηκε το ερώτημα αν όντως απωλέσθηκε η κατά παρέκκλιση αρτιότητα του ως άνω γηπέδου και συνεπώς ο χαρακτήρας αυτού σαν οικοδομήσιμου.

II. Στο από 24/31.5.85 Π.Δ. περί «τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών» στο άρθρο 1 παρ. 2 ορίζονται τα εξής:



Άρθρο 1. «Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων, κωμών και οικισμών ή εκτός ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του 1923 οικισμών των στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου, που καθορίστηκαν με το από 6.10.78 Π.Δ. (ΦΕΚ 538/Δ) ως ισχύει, τροποποιούνται ως εξής:

1) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 4.000 τ.μ.

2) 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 24.4.77, ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.77 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 133/Δ) ελάχιστο εμβαδόν 2.000τ.μ.».

Στο άρθρο 16 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 ορίζεται ότι:

«Απαγορεύεται οποιαδήποτε μεταβίβαση της κυριότητας τμημάτων γης, επιφανείας κάτω των 1000 τ.μ., που αποτελούν μέρος συνεχόμενων γηπέδων του ίδιου ιδιοκτήτη και που βρίσκονται μέσα στην κατά το άρθρο 14 ζώνη».

Στο δε άρθρο 14 του ως άνω Ν.Δ. ορίζεται ότι:

1. «Επί των γηπέδων των περιλαμβανομένων εντός ζώνης κειμένης περίξ των τελευταίων ορίων των κατά τα ανωτέρω εγκεκριμένων σχεδίων επιτρέπονται αι εργασίαι δομήσεως υπό ωρισμένους όρους και περιορισμούς ως προς το εμβαδόν.....»

3. «Τα όρια της κατά την προηγούμενη παράγραφον ζώνης καθορίζονται εις εκάστην περίπτωσιν δια Β.Δ/τος, εκδιδόμενου μετά γνώμην του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του συμβουλίου δημοσίων έργων, εφόσον δε δεν ορίζονται τα ως άνω

εξηγημένα όρια, η ζώνη θεωρείται αυτοδικαίως υφισταμένη και έχουσα πλάτος πεντακοσίων μέτρων....».

III. Κατά την κρατήσασα στην ολομέλεια γνώμη, αποτελεσθείσα από τον πρόεδρο Ε. Βολάνη, τους Αντιπροέδρους Χ.Τσεκούρα και Γ.Πουλάκο, τους Νομικούς Συμβούλους Σ.Σκουτέρη, Π.Κισσούδη, Η.Παπαδόπουλο, Γ.Κρόμπα, Κ.Μπακάλη, Θ.Ρεντζεπέρη, Ν.Κασιμίπα, Ι.Πράσινο, Ι.Πετρόπουλο, Ν.Μαυρίκα, Χ.Παλαιολόγου, Β.Ασημακόπουλο, Ε.Τριτά, Ι.Μάσβουλα, Σ.Δελλαπόρτα, Φ.Γεωργακόπουλο, Δ.Αναστασόπουλο, Κ.Μανωλή, Β.Βούκαλη, Β.Κοντόλαιμο, Κ.Καποτά, Φ. Τάτση, Θ.Ηλιάκη, Δ.Παπαδόπουλο, Ν.Αντωνίου, Π.Κιοΐσης, Ν.Κανιούρα, στο ως άνω τιθέμενο ερώτημα προσήκει η απάντηση ότι το ιστορικό του ερωτήματος περιγραφόμενο γήπεδο εξακολουθεί να διατηρεί την κατά παρέκκλιση αρτιότητά του και συνεπώς είναι οικοδομήσιμο και μετά τη μείωση που επήλθε λόγω μεταβίβασης τμήματός του. Ειδικότερα, κατά τη γνώμη αυτή, με τις διατάξεις με τις οποίες καθορίζονται κάθε φορά κατά περιοχές οι όροι δόμησης των οικοπέδων ή των γηπέδων, ορίζονται, αφ'ενός μεν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων για την εφ'εξής απαιτούμενη αρτιότητά τους (κανόνας) και αφ'ετέρου τα ελάχιστα επίσης όρια της κατά παρέκκλιση (από τον κανόνα) αρτιότητας, για τα μέχρι της θέσπισης των νέων αυτών ορίων, υφιστάμενα με μικρότερα όρια οικόπεδα ή γήπεδα.

Με τις διατάξεις που αναγνωρίζουν την κατά παρέκκλιση αρτιότητα σκοπείται όπως μη στερηθούν της δυνατότητας οικοδομικής εκμετάλλευσης οικόπεδα ή γήπεδα υφιστάμενα κατά τη θέσπιση των νέων όρων δομήσεως και έχοντα τα ελάχιστα όρια της καθοριζομένης



κατά παρέκκλιση αρτιότητας. Απ' αυτό συνάγεται ότι, τα οικόπεδα ή τα γήπεδα αυτά διατηρούν την ιδιότητα των κατά παρέκκλιση αρτίων, εφόσον το εμβαδόν και οι διαστάσεις τους δεν ήθελαν μειωθεί, πέραν των δια την κατά παρέκκλιση αρτιότητα απαιτούμενων ελαχίστων ορίων, αφού ως ελέχθη, μέχρι των ορίων αυτών θεωρούνται κατά νόμον άρτια και οικοδομήσιμα. (Σχετικές οι υπ' αρ. 326/77 γνμδ. Ν.Σ.Κ. και 128/88 ατομ. Γνωμοδότηση του Νομ. Συμβούλου του ΥΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.).

Στην περίπτωση του ερωτήματος προκύπτει ότι το ως άνω γήπεδο πληρούσε τις προϋποθέσεις της κατά παρέκκλιση αρτιότητας που έτασσε το άρθρο 1 παρ. 2α του από 24/31.5.85 Π.Δ., δεδομένου ότι κατά την κρίσιμη ημερομηνία της 24.4.77 είχε εμβαδόν 3.200 τ.μ. δηλ. μεγαλύτερο του ελαχίστου ορίου των 2000 τ.μ., όπως αποδεικνύεται από το υπ'αρ. 16061/78 συμβόλαιο, το οποίο παραπέμπει σε τίτλο προγενέστερο της 24.4.77 συγκεκριμένα στο 1952. Η εν συνεχεία το έτος 1981 μεταβίβαση τμήματος του γηπέδου 1000 τ.μ. σε άλλον αγοραστή δεν επηρεάζει το οικοδομήσιμό του αφού και μετά από την μεταβίβαση αυτή το γήπεδο διατήρησε το κατά παρέκκλιση ελάχιστο εμβαδόν του. Με την κατά το έτος 1981 μεταβίβαση προς άλλον ιδιοκτήτη του τμήματος του γηπέδου των 1000 τ.μ. έχουμε κατάτμηση του αρχικού γηπέδου σε δύο αυτοτελή γήπεδα το ένα εκ των οποίων αυτό των 1000 τ.μ. – μη άρτιο.

Η κατά το έτος 1985 εκ νέου απόκτηση, δια συμβολαίου αγοράς, από τον αρχικό ιδιοκτήτη του αυτοτελούς πλέον συνεχόμενου μη άρτιου γηπέδου των 1000 τ.μ. δεν συνεπάγεται την απώλεια της αυτοτέλειας των δύο γηπέδων, όπως έχει γίνει δεκτό από τις υπ'αρ. 904/78 και 430/91 γνwm. της ολομ. του Ν.Σ.Κ. (κατά πλειοψηφίαν).




Εφ' όσον στη συνέχεια ο αρχικός ιδιοκτήτης του ενιαίου κατ'αρχήν γηπέδου και των δύο αυτοτελών στη συνέχεια, λόγω των αναφερθεισών μεταβιβαστικών πράξεων γηπέδων, εξήτησε και έλαβε την χορήγηση άδειας οικοδομής για το τμήμα εκείνο που πληρούσε τους όρους της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και στη συνέχεια, δι'αναθεωρήσεως της άδειας, για την ολική επιφάνεια και των δύο ακινήτων, θεωρείται ότι επήλθε κατά την έννοια 2 του ΓΟΚ/85 συνένωση των δύο συνεχομένων γηπέδων. Και αυτό διότι ούτε από τη διάταξη του άρθρου αυτού ούτε από άλλη διάταξη (π.χ. του Α.Κ.) προκύπτει ότι η συνένωση (με την πιο πάνω έννοια) των γηπέδων, που ανήκουν στον ίδιο ή τους ίδιους εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες πρέπει να γίνει με ωρισμένο τύπο, αλλά αρκεί κατά τις περιστάσεις κάθε πράξη που εκδηλώνει τη βούληση του ιδιοκτήτη για συνεκμετάλλευση κατά τις πολεοδομικές διατάξεις των δύο ακινήτων, σαν ένα ενιαίο γήπεδο, όπως συνέβη στην προκειμένη περίπτωση (Σχετική ατομ. Γνωμ. 2/82 Νομ. Συμβούλου ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.).

Κατά τη γνώμη όμως της μειοψηφίας, υποστηριζόμενη από τον Αντιπρόεδρο Κ.Βολτή και από τους Νομικούς Συμβούλους Α.Τζεφεράκο, Γ.Κατράνη και Σ.Παπαγεωργακόπουλο, με το νομικό καθεστώς των πολεοδομικών διαρρυθμίσεων καθιερώνεται η διάκριση μεταξύ περιοχών, που περιλαμβάνονται σε σχέδιο πόλεως και προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη και περιοχών για τις οποίες δεν έχει εγκριθεί σχέδιο πόλεως. Στις τελευταίες περιπτώσεις οι ρυθμίσεις που καθιερώνονται με Προεδρικό Διάταγμα (άρθρα 9 παρ. 2, 10 παρ. 2, 14 και 17 Ν.Δ. 17.7.1923) επιτρέπουν δόμηση, οι όροι της οποίας πρέπει αφ'ενός να υπόκεινται στις επιταγές του άρθρου 24 παρ. 2 του Συν/τος και



αφέτερου, ενόψει του χαρακτήρα της περιοχής, να μην την μεταβάλλουν σε οικιστική χωρίς την απαραίτητη ορθολογική οργάνωση, που περιέχει ένα εγκεκριμένο σχέδιο. Απ' αυτό παρέπεται, ότι οι περιοχές αυτές δεν εξομοιώνονται με αυτές που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο και οι όροι και περιορισμοί δόμησης σ' αυτές που έχουν οριστεί με τις κανονιστικές διατάξεις των Π.Δ. 6/17.10.1978 και του τροποποιητικού αυτού Π.Δ. 24/31.5.1985, ερμηνεύονται αυτοτελώς ενόψει της ιδιαιτερότητάς τους. Καθ' ερμηνεία, λοιπόν, των σχετικών διατάξεων με την κατά κανόνα αρτιότητα (άρθρο 1 παρ. 1) και την κατά παρέκκλιση αρτιότητα (παρ. 2 άρθρου 1) του Π.Δ. 24/31.5.1985, γήπεδα εντός ζώνης πόλεων κ λ π. τα οποία κατά την 24.4.1977, είχαν ελάχιστο εμβαδόν 2000 τ.μ. (και λοιπά γήπεδα υπό άλλες προϋποθέσεις) υπάγονται σε συγκεκριμένο πολεοδομικό καθεστώς σε σχέση τόσο με την εντός του σχεδίου περιοχή, όσο και με την υπόλοιπη εκτός σχεδίου περιοχή, το οποίο υπακούει στην ανωτέρω συνταγματική διάταξη και τις κανονιστικές διατάξεις του Π.Δ. 24/31.5.1985 που ορίζουν το εμβαδόν του γηπέδου, την κάλυψη του γηπέδου και τις αποστάσεις του κτιρίου, που θ' ανεγερθεί σ' αυτό (οι οποίες για τα κατά παρέκκλιση ανωτέρω άρθρια οικόπεδα είναι δύο και μισό μέτρο από τα όρια του γηπέδου, αντί δεκαπέντε μέτρα, που ισχύει για τα άρθρια κατά τον κανόνα οικόπεδα).

Οι ανωτέρω ρυθμίσεις αποκλείουν οποιαδήποτε διαφοροποίηση στο θέμα της αρτιότητας των γηπέδων και κατά συνέπεια το μη άρθριο γήπεδο, που αναγνωρίστηκε κατά παρέκκλιση («πλασματικά») ως άρθριο με βάση συγκεκριμένα πολεοδομικά κριτήρια και δεδομένη πραγματική κατάσταση δεν μπορεί να μεταβληθεί σε σχέση με το καθιερωθέν εξαιρετικό γι αυτό



Η πολεοδομικό καθεστώς και μόνο κατά κανόνα άρτιο μπορεί να καταστεί με την κατά νόμιμο τρόπο συνένωση του με άλλη ιδιοκτησία. Πώληση και έγκυρη μεταβίβαση οποιουδήποτε τμήματος του, το καθιστά μη άρτιο γήπεδο, το οποίο εφεξής μόνο την κατά κανόνα αρτιότητα μπορεί κατά νόμιμο τρόπο ν'αποκτήσει. Σχετικά σημειώνεται, ότι ο κανονιστικός νομοθέτης στο άρθρο 1 παρ. 2γ' και δ' του Π.Δ. 24/31.5.1985 έχει προβλέψει τη δυνατότητα δημιουργίας αρτίων κατά παρέκκλιση γηπέδων μόνο επί αρτίων και οικοδομήσιμων γηπέδων, τα οποία απομειούνται συνεπεία απαλλοτριώσεων, διανοίξεως οδών ή αναδασμού. Συνεπώς μετά την έγκυρη μεταβίβαση τμήματος γηπέδου άρτιου κατά παρέκκλιση τούτο καθίσταται μη άρτιο έστω και αν διατηρεί και πάλι την κατά παρέκκλιση αρτιότητά του και η εκ νέου κτήση τμήματος του δεν προσδίδει σ' αυτό την κατά παρέκκλιση αρτιότητα.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, στο ερώτημα προσήκει η απάντηση, ότι, γήπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση, κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2^α του από 24/31.5.1985 Π.Δ., εξακολουθεί να θεωρείται ως κατά παρέκκλιση άρτιο και συνεπώς οικοδομήσιμο, μετά τη μείωση που επήλθε λόγω μεταβίβασης τμήματος του 1.000 τ.μ. και την εν συνεχεία επανάκτησή του από τον αρχικό ιδιοκτήτη.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 22-5-2000

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ

Ε. ΒΟΛΑΝΗΣ

Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

ΕΜΜ. ΣΥΓΓΕΛΑΚΗΣ

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.