

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Γραφείο Νομικού Συμβούλου
Ταχ. Δ/ση: Πουλίου 8
Τ.Κ.: 115 23
Τηλέφωνο: 64.30.571

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ 490 /2000

Γνωμοδότηση Τριμελούς Επιτροπής

(άρθρ. 5 Π.Δ. 282/96)

Συνεδρίαση της 19.9.2000

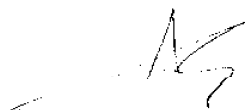
Σύνθεση

Ο Νομικός Σύμβουλος Ν.Σ.Κ.: Δημήτριος Αναστασίουπουλος
Ο Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.: Κων/νος Χαραλαμπίδης
Ο Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.: Εμμανουήλ Συγγελάκης

Εισηγητής: Κων/νος Χαραλαμπίδης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αρ. Ερωτήματος: 16146/3563/19.7.2000 Δ/σης
Νομοθετικού Έργου Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.

Περίληψη Ερωτήματος: Εάν πλείονα αυτοτελή οικόπεδα,
συνεχόμενα στα οικεία οικοδ. τετράγωνα
εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, άρτια κατά

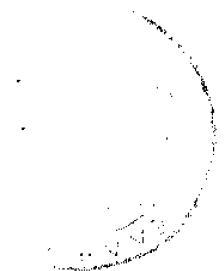




τον κανόνα και οικοδομήσιμα, που περιήλθαν στην εξ'αδιαιρέτου κυριότητα τριών οικοδομικών εταιρειών εξ'αγοράς παρά του Ελληνικού Δημοσίου με ενιαία συμβολαιογραφική πράξη, μπορούν να αντιμετωπιστούν πολεοδομικώς ως ανεξάρτητα και αυτοτελή ή ως ενιαία και συνεχόμενα κατά οικοδομικό τετράγωνο.

Σχετικά με το παραπάνω Ερώτημα η Τριμελής Επιτροπή του Γραφείου Νομικού Συμβούλου του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. εγνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Με το 145/29.12.1999 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ευτυχίας Δημ. Κασκαρέλη και ύστερα από πλειοδοτική δημοπρασία της 5.10.1999, εκποιήθηκαν από την Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου προς τις εταιρείες 1) ΘΕΜΕΛΙΟΔΟΜΗ Α.Ε. 2) ΕΝΤΕΧΝΟΣ Α.Ε. και 3) ΑΝΑΣΤΗΛΩΤΙΚΗ Α.Τ.Ε., κατά ένα τρίτο (1/3) εξ'αδιαιρέτου σε κάθε μία, ογδόντα πέντε (85) αυτοτελή και ανεξάρτητα, άρθια κατά κανόνα και οικοδομήσιμα οικόπεδα του Ελληνικού Δημοσίου, ευρισκόμενα στα Οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 169, 170, 171, 172, 173, 178, 179, 180, 181, 182, 183 και 184 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού Σχεδίου της πόλεως Σταμάτας Αττικής και εμφανόμενα στα προσαρτώμενα στο παραπάνω συμβόλαιο εγκεκριμένα τοπογραφικά διαγράμματα (ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ), που συντάχθηκαν τον Οκτώβριο του έτους 1991.

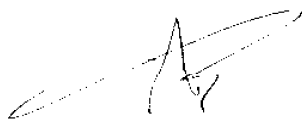


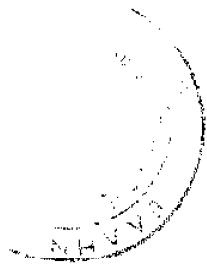
Οι Ορκωτοί Εκτιμητές καθώς και η Τεχνική Υπηρεσία της ΚΕΔ εκτίμησαν κάθε ένα από τα παραπάνω 85 οικόπεδα, χωριστά, προκειμένου να προσδιορισθεί η αξία για τη δημοπράτηση τους, ενώ στο προαναφερθέν συμβόλαιο περιγράφεται χωριστά, λεπτομερώς, κάθε ένα από τα 85 αυτά ανεξάρτητα, άρθια και οικοδομήσιμα, οικόπεδα, με την αναγραφή του Ο.Τ. και του αριθμού που το οικόπεδο φέρει σ'αυτό, της ακριβούς έκτασης και των συνόρων αυτού προς όλες τις πλευρές του.

Ενόψει της οικιστικής, εκ μέρους των αγοραστριών εταιριών, αξιοποίησης των άνω οικοπέδων ανέκυψε προβληματισμός του Πολεοδομικού Γραφείου Καπανδριτίου και της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. για το εάν τα οικόπεδα αυτά μπορούν να οικοδομηθούν αυτοτελώς το καθένα ή εάν, ως συνεχόμενα ανά Ο.Τ. και ανήκοντα στους αυτούς συγκυρίους, θεωρούνται ενιαία έκταση.

Κατά τη διάταξη του άρθ. 2 παρ. 12 και 13 Ν.1577/85 περί Γ.Ο.Κ., η οποία και προϊσχύσαν δίκαιο (Γ.Ο.Κ. των ετών 1955 και 1973) αποδίδει άλλα και αυτούσια στην πρόσφατη τροποποίηση (Ν.2831/2000 – ΦΕΚ 140/Α/13.6.2000) του Γ.Ο.Κ. επαναλήφθηκε, «12. Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ'αδιαιρέτου. 13. Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια Οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο»

II. Κατά την πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας 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

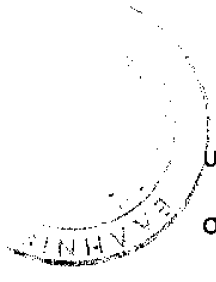




ενέργειες των ενδιαφερομένων. Συνεπώς για να θεωρηθεί μία έκταση ως ενιαίο οικόπεδο και να τύχει της προσήκουσας, από απόψεως όρων δόμησης, πολεοδομικής μεταχείρισης, θα πρέπει αφενός να είναι **συνεχόμενη** και αφετέρου να συνιστά ενιαία ιδιοκτησία υπό την έννοια ότι ανήκει είτε σε έναν και τον αυτόν ιδιοκτήτη είτε σε περισσότερους συνιδιοκτήτες αλλά κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας που είναι το ίδιο ως προς ολόκληρη την έκταση (Σ.τ.Ε. 2845/1994, 287/1993, 46/1990 κ.ά.).

Σε περίπτωση, όμως, 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 οικοδομηθούν, κατά τους εκάστοτε ισχύοντες όρους και περιορισμούς και να μεταβιβασθούν περαιτέρω, από απόψεως εφαρμογής των περιαρτιότητας των οικοπέδων διατάξεων και λοιπών πολεοδομικών τοιούτων. Η άποψη αυτή γίνεται πάγια δεκτή από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους τις σχετικές γνωμοδοτήσεις του οποίου έχει επανειλημμένα αποδεχθεί ο Υπουργός Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (βλ. ΑΔ ΗΟC γνμδ. Ολ. 904/78 (πλειοψηφία), Ολ. 430/91 (πλειοψ.), Ολ. 414/95 (ομόφωνα) και Γ' τμ. 718/95).

Σύμφωνα με τις γνωμοδοτήσεις αυτές, συνεχόμενα ακίνητα, που περιέρχονται στους ίδιους συνιδιοκτήτες κατά το αυτό ποσοστό εξ'αδιαιρέτου στον καθένα με διαφορετικά συμβόλαια, δεν χάνουν την αυτοτέλειά τους εκ του λόγου τούτου. Εάν, εξάλλου, επί των ακινήτων αυτών ή ορισμένων εξ'αυτών οι συνιδιοκτήτες ανεγείρουν ενιαία οικοδομή με βάση τη συνολική τους επιφάνεια, επέρχεται πολεοδομικώς συνένωση των ακινήτων σε ένα ενιαίο οικόπεδο. Η πολεοδομική αυτή συνένωση δεν



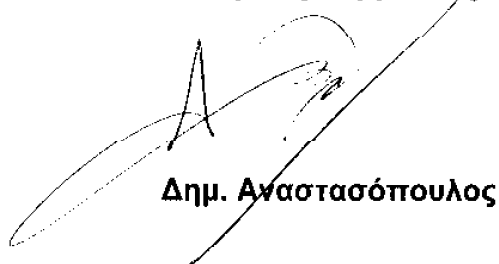
υποβάλλεται σε πανηγυρικό χαρακτήρα αλλά αρκεί στα προς έκδοση της σχετικής πολεοδομικής άδειας δικαιολογητικά να εμφανίζεται και να χρησιμοποιείται η συνολική επιφάνεια των συνεχομένων ακινήτων έστω και αν η οικοδομή τοποθετήθηκε ολόκληρη στο ένα από τα (συνεχόμενα) ακίνητα (γνμδ. Ν.Σ.Κ. 718/95). Είναι δε άλλο το ζήτημα αν, μετά την τυχόν επελθούσα κατά τον αμέσως παραπάνω τρόπο συνένωση συνεχόμενων οικοπέδων σε ενιαίο, κατά την έννοια του Γ.Ο.Κ., ακίνητο, είναι επιτρεπτή ή όχι η μεταβίβαση τμήματος του (ενιαίου, πλέον) οικοπέδου αυτού σε τρίτο πρόσωπο (βλ. γνμδ. Ολ. Ν.Σ.Κ. 414/95), ζήτημα, όμως περί του οποίου δεν πρόκειται ενταύθα.

Η παραπάνω πάγια διδόμενη από το Ν.Σ.Κ. λύση δεν διαφοροποιείται στην υπό εξέταση υπόθεση από το γεγονός ότι τα υπόψη, άρθρα κατά τον κανόνα και όχι κατά παρέκκλιση, εντός σχεδίου πόλεως, οικόπεδα αποκτήθηκαν, κατά κυριότητα και κατά το αυτό εξ'αδιαιρέτου ποσοστό από τις τρεις εταιρίες με ένα τίτλο (συμβόλαιο) και όχι με περισσότερους, αφού η μέθοδος αυτή υιοθετήθηκε εν προκειμένω προφανώς – και επιτρεπώς, κατά την ομόφωνη περί τούτου γνώμη της Τριμελούς Επιτροπής – προς εξοικονόμηση χρόνου και δαπανών ενώ, εξάλλου, η περιγραφή, κατά Ο.Τ., θέση έκταση και όρια ενός εκάστου των 85 μεταβιβασθέντων οικοπέδων έγινε χωριστά για το καθένα στο συμβόλαιο αυτό.

III. Ενόψει των προεκτεθέντων στο εν αρχή Ερώτημα προσήκει η παραπάνω αναλυτικά δεδομένη απάντηση ότι δηλαδή τα μεταβιβασθέντα *δια του αυτού αγοραπωλητηρίου συμβολαίου* από το Ελληνικό Δημόσιο στις τρεις κατασκευαστικές εταιρίες, κατά ποσοστό 1/3 εξ'αδιαιρέτου σε καθεμιά, 85 συνολικά άρθρα κατά τον

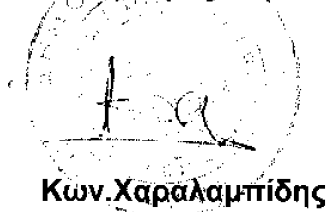
κανόνα και οικοδομήσιμα οικόπεδα, που περιλαμβάνονται σε δώδεκα συνολικά οικοδομικά τετράγωνα του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Σταμάτας Αττικής μπορούν να αντιμετωπιστούν πολεοδομικώς ως ανεξάρτητα και αυτοτελή ή, κατόπιν σχετικής αίτησης, ως ενιαία (εφόσον πρόκειται για δύο ή περισσότερα όμορα εντός του αυτού Ο.Τ.) και συνεχόμενα.

Ο Νομικός Σύμβουλος



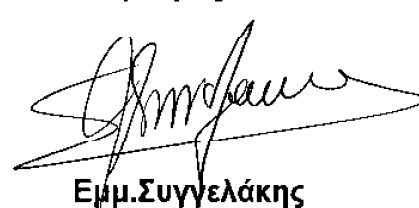
Δημ. Αναστασόπουλος

Ο Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.



Κων.Χαραλαμπίδης

Ο Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.



Εμμ.Συγγελάκης