

Αριθ. Πρωτ. _____
Αριθμ. Γνωμ. Ι/87
Αριθμ. Πρωτ. Ι2022

Προς
Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσ/νίκης
Ενταύθα

Στο ερώτημα της ενταύθα Συμβολαιογράφου, Κλεοπάτρας Χειμωνίδου-Χαριπίδου, που διαβιβάζεται με το υπ αριθμ. 999/86 έγγραφό σας, αν είναι νόμιμη (ή αντίκειται στις διατάξεις του Ν. 651/77) η μεταβίβαση μικρού τμήματος οικοπέδου, μη άρτιου και οικοδομήσιμου, το οποίο θα προέλθει από κατάτμηση, από το οικόπεδο Α (που είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και μετά την άνω κατάτμηση) στον κύριο του γειτονικού οικοπέδου Β (που είναι επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο), με σκοπό να συνενωθεί με το τελευταίο, για λόγους καλύτερης αξιοποίησής του, η γνώμη μας είναι η εξής:

1. Κατά το άρθρο 4 παρ I του Ν. 651/1977 "όστις μεταβιβάζει κυριότητα μέρους ή του όλου γηπέδου κατά παράβασιν των απαγορεύσεων του άρθρου 16 και της παρ. I του άρθρου 20 του από 17.7.-16.8.1923 Ν. Δ/τος "περί σχεδίων πόλεων κ.λ.π." και της παραγ. 2 του άρθρου 2 του Ν. Δ/τος 690/1948 "περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων", τιμωρείται δια φυλακίσεως τριών μηνών έως ενός έτους και δια χρηματικής ποινής. Η χρηματική ποινή ορίζεται ίση προς την αξία του μεταβιβαζομένου γηπέδου και ουχί κατωτέρα των πενήτηντα χιλιάδων δραχμών. Με τας αυτάς ποινάς τιμωρούνται και οι μεσίται ως και οι μεσολαβούντες εις τας πράξεις ταύτας. Εξάλλου κατά το άρθρο 16 παρ I και 2 του προαναφερομένου Ν. Δ/τος της 17.7.-16.8.23 "απαγορεύεται οιαδήποτε μεταβίβασις της κυριότητος τμημάτων γης, επιφανείας εκάστου κάτω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων, αποτελούντων μέρος συνεχομένων γηπέδων ενός και του αυτού ιδιοκτήτου και κειμένων εντός της κατά το άρθρο 14 ζώνης. Η απαγόρευσις αυτή της τμηματικής μεταβιβάσεως της κυριότητος ισχύει και ως προς τα εμβαδού εν όλω κάτω των χιλίων τετραγωνικών μέτρων συνεχόμενα γήπεδα του αυτού ιδιοκτήτου, ως μόνον εν τω συνόλω των αδιαίρετων επιτρέπεται η μεταβίβασις. Εις τας συμβολαιογραφικάς πράξεις των κατά τα ανωτέρω μεταβιβάσεων δέον να προσαρτάται πάντοτε και διάγραμμα, καθορίζον τα όρια του μεταβιβαζομένου τμήματος εν σχέσει προς τα γειτονικά και το όλον γήπεδον, ού-

τινος το μεταβιβαζόμενον τμήμα αποτελεί μέρος. Πάσα μεταβίβασις γιγνομένη παρά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου είναι άκυρος.

2. Το άρθρον τόθω τεθήσεται εν ισχύι δια β.δ/τος, παύει δε εκάστοτε αυτοδικαίως η ισχύς αυτού ως προς τα γήπεδα, εφ'ων επεκτείνεται το σχέδιον της πόλεως, κώμης κ.λ.π., αφ'ης εγκριθεί η τοιαύτη επέκτασις.". Κατά δε το άρθρο 1παρ1 του Ν.1448/1950, η αληθής έννοια και ερμηνεία των παραγ.1 και 2 του ως άνω άρθρου 16 είναι ότι η εκ τούτου οριζομένη ακυρότης των κατά παράβασιν αυτού γινομένων μεταβιβάσεων είναι απόλυτος, πάντως δε αίρεται αύτη εξ υπαρχής, αφ'ης προτάσει του οικείου Δήμου ή Κοινότητος μετά σύμφωνον γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Οικισμού και Ανοικοδομήσεως επεκταθεί το σχέδιον της πόλεως (κατά την περίπτωσιν του άνω άρθρου 16). Τέλος κατά το άρθρο 2 παραγ.1,2 και 3 του Π.Δ/τος 690/1948 "περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων" (όπως η πρώτη παραγ. επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6παρ.1 του Ν.651/1977: " 1. Απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητος οικοπέδων, επαγομένη την δημιουργίαν οικοπέδων μη άρτίων, είτε κατά το ελάχιστον εμβαδόν είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος. 2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου σκαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μερών του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ'ού η οικοδομή οικοπέδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος).

II. Από την διατύπωσιν των συνδυασμένων πολεοδομικών διατάξεων που παρατέθησαν αλλά και από τον σκοπό που επιδιώκεται από αυτές (ο οποίος έχει ως στόχο τον αποκλεισμό της δημιουργίας οικοπέδων μη άρτίων και οικοδομήσιμων), συνάγονται τα εξής, προκειμένου για οικοπέδα άρτια και οικοδομήσιμα, τα οποία ευρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως: α) Ότι απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητος τμήματος οικοπέδου, εφ'όσον η κα-



τάτμησ~~η~~ αυτή, έχει ως συνέπεια τη δημιουργία οικοπέδων μη άρτιων και οικοδομήσιμων, κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, είτε γι αυτό που μεταβιβάζεται είτε και γι αυτό που απομένει.

β) Ότι η δικαιοπραξία, η οποία καταρτίσθηκε (εν ζωή ή αιτία θανάτου), με αντικείμενο απαγορευμένη, κατά τα προαναφερόμενα, μεταβίβαση κυριότητας οικοπέδου, είναι "αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος", δηλαδή προτείνεται (η ακυρότητα) από οιονδήποτε που έχει έννομο συμφέρον και επί πλέον χωρεί (ενεργεί) IP~~SO~~ JURE, δηλ. δεν απαιτείται να κηρυχθεί με απόφαση (βλ. και Γ. Μπαλή Γεν. Αρχές έκδ. 7η παρ 68, 69) γ) Ότι η προαναφερόμενη απαγόρευση, δεν εκτείνεται και σε δικαιοπραξία, η οποία έχει μεν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση μη άρτιου οικοπέδου, πλην όμως συντελείται με μοναδικό σκοπό να συνενωθεί με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο (για καλύτερη αξιοποίηση του τελευταίου) και με την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση αυτή δεν επηρεάζει, στο παραμικρό, την αρτιότητα του απομένοντος υπολοίπου, για νόμιμη δόμηση κ.λ.π. Και τούτο, διότι, στην προκειμένη περίπτωση, η εν λόγω δικαιοπραξία, με αντικείμενο τη μεταβίβαση κυριότητας οικοπέδου, δεν επάγεται, τελικό, "την δημιουργία" μη άρτιου οικοπέδου, αφού όπως προεκτέθηκε, η μεταβίβαση γίνεται με αποκλειστικό σκοπό την συνένωση και δη με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο.

Κατά συνέπεια, στο άνω ερώτημα, αρμόζει θετική απάντηση, δηλαδή είναι νόμιμη η μεταβίβαση της κυριότητας του οικοπέδου, που αναφέρεται σ αυτό (το ερώτημα), με τους προαναφερομένους, στο στοιχ. II, γ, όρους και προϋποθέσεις.-

Ο Εισαγγελέας



ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ
ΕΠΙΛΕΞΙΟΝ ΠΡΟΤΟΔΙΚΩΝ