

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

440  
Θεσσαλονίκη 31.1.94

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Προς

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

κ.κ.συμβολαιογράφους περιφέρειας

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθμ.πρωτ. 60

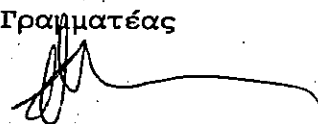
Σας στέλνουμε την με αριθμό 9/6.12.93 γνωμοδότηση του Εισαγγελέα Πρωτοδικών κ.Παναγή Γιαννάκη, σχετικά με ένα ενδιαφέρον συμβολαιογραφικό θέμα για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

  
Απ.Μαργαριτόπουλος

  
Σ.Μουρατίδου

Στο νομικό θέμα που τίθεται από την Συμβολαιογράφο Θεσ/νίκης Σόνια Ακριτοπούλου-Παπαγεωργίου με το αριθμ. 1036/1.12.93 υποβολητικό σας έγγραφο, αν δηλαδή είναι νόμιμη η μεταβίβαση μικρού τμήματος οικοπέδου, μη άρτιου και οικοδομήσιμου, από κατάτμηση οικοπέδου που είναι και που θα παραμείνει και μετά την κατάτμηση άρτιο και οικοδομήσιμο, στον κύριο όμορου μεταλύτερου οικοπέδου, επίσης άρτιου και οικοδομήσιμου, με σκοπό να συνενωθεί με το τελευταίο για λόγους καλύτερης αξιοποίησης του, έχουμε την ακόλουθη γνώμη:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.1, 2, 3, 4 ΝΔ 690/48 όπως η παρ.1 επαναφέρθηκε σε ισχύ με το άρθρο 6 του Ν.651/77 "Απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδου, επαγομένη την δημιουργία οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον εμβαδόν, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος. Οσάκις εκ των κειμένων διατάξεων, περί σχεδίων πόλεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδου η τήρησης ορισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερση της οικοδομής, καθ'οιονδήποτε τρόπον, μεταβίβασις της κυριότητας μέρους του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ'ού η οικοδομή οικοπέδου μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, έχουσα αντικείμενον απαγορευμένην κατά τας προηγουμένους παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητας, είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος. Αποκλειστικώς αρμοδία ν'αποφαίνεται εις τας περιπτώσεις της παρ.2, εάν πρόκειται περί απαγορευμένης μεταβίβασεως εν εκάστη περιπτώσει, είναι η πολεοδομική υπηρεσία, εν περιπτώσει δ'ενστάσεων κατά της αποφάσεως αυτής, ο Υπ.Δημό-

σίων Έργων.

Εξ άλλου οι προϋποθέσεις αρτιότητας και τακτοποίησης οικοπέδων ορίζονται ειδικότερα και λεπτομερώς απ' τις διατάξεις των άρθρων 6 και 24 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.1577/85).

Απ' την διατύπωση των παραπάνω πολεοδομικών διατάξεων αλλά και απ' τον σκοπό που αυτές επιδιώκουν τον αποκλεισμό δηλαδή δυνατότητας δημιουργίας οικοπέδων μη αρτίων και οικοδομησίμων προκύπτει με σαφήνεια ότι για οικοπέδα άρτια και οικοδομήσιμα

α) απαγορεύεται η μεταβίβαση της κυριότητας τμήματος οικοπέδου εφόσον η κατάτμηση αυτή έχει ως συνέπεια την δημιουργία οικοπέδων μη αρτίων και οικοδομησίμων

β) ότι δικαιοπραξία που καταρτίσθηκε (εν ζωή ή αιτία θανάτου) με αντικείμενο απαγορευμένη κατά τα προαναφερόμενα μεταβίβαση κυριότητας οικοπέδου είναι "αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος",

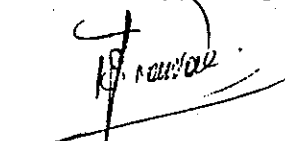
γ) ότι η προαναφερόμενη απαγόρευση δεν εκτείνεται και σε δικαιοπραξία η οποία έχει μεν ως αντικείμενο τη μεταβίβαση μη άρτιου οικοπέδου, συντελείται όμως με μοναδικό σκοπό να συνενωθεί με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, για καλύτερη αξιοποίηση του τελευταίου και με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν επηρεάζει στο παραμικρό την αρτιότητα του απομένοντος υπολοίπου κι αυτό γιατί η δικαιοπραξία αυτή δεν "επάγεται" τελικά την δημιουργία μη άρτιου οικοπέδου, αφού η μεταβίβαση γίνεται με αποκλειστικό σκοπό την συνένωση με επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο.

Κατά συνέπεια στο υπό κρίση νομικό θέμα που είναι πράγματι γενικού ενδιαφέροντος η γνώμη μας είναι ότι η μεταβίβαση είναι νόμιμη υπό τις προαναφερόμενες απαραίτητες προϋποθέσεις.

Ως προς το επί μέρους ειδικό θέμα που "εμμέσως πλην σαφώς" τίθεται υπό κρίση και ζητείται Εισαγγελική "γνώμη", συγκεκριμένα δε για το αν επιτρέπεται η μεταβίβαση τμήματος οικοπέδου μη άρτιου και οικοδομήσιμου από μεγαλύτερο άρτιο και οικοδομήσιμο του οποίου όμως η αρτιότητα πλέον αμφισβητείται, ενόψει της αριθμ. 3/1993 απόφασης του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου Επικρατείας, για συνένωση με όμορο επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, φρονούμε ότι δεν κρίνεται σκόπιμη η έκφραση ιδικής μας γνώμης, γιατί πρόκειται για ατομικό-ειδικό πρόβλημα, που αφορά δύο συγκεκριμένους διαδίκους και δεν έχει γενικότερο νομικό ενδιαφέρον και τούτο κυρίως προς αποτροπή κακού προηγούμενου επίλυσης ατομικών διαφορών με Εισαγγελική γνωμοδότηση.-

Θεσσαλονίκη, 6.12.1993

Ο Εισαγγελέας



ΠΑΝΑΓΗΣ ΓΙΑΝΝΑΚΗΣ

Εισαγγελέας Πρωτοδικών