

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 18.9.98
Αριθμ.πρωτ.452

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε την από 27.8.98 γνωμοδότηση του
Αντιεισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης κ.Θεόδωρου Στρογγύλη, για να
λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι.Κωτούλας

Ο Γεν. Γραμματέας

Ε.Σαφής



Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Τέθηκε υπόψη μας ερώτημα του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης περί την επικριβή τήρηση των διατάξεων του άρθρου 5 παρ.1 του Νόμου 651/1977 σε σχέση με τις επικολούμενες από το Σύνδεσμο Ελευθέρων Πραγματιών Μηχανικών Θεσσαλονίκης υπ' αριθμ. 45/13.8.1977 και 4651/2/9/1977 εγκυκλίους της Διεύθυνσης ΕΞ Υπηρεσίας Οικισμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, αναφορικά με το είδος του συναπτόμενου τοπογραφικού διαγράμματος στις συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβιβάσεως οικοπέδων και αγροτεμαχίων. Επίσης τέθηκε υπόψη μας τα υπ' αριθμ. πρωτ. 211/2.5.1996 και 275/12.6.1998 έγγραφα του ανωτέρω Συνδέσμου, το πρώτο από τα οποία απευθύνονταν στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης, το δε δεύτερο στον ίδιο και με κοινοποίηση στον Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης, στο ΤΕΕ Κεντρικής Μακεδονίας και στο Σύλλογο Τοπογράφων Μηχανικών Θεσσαλονίκης, με το οποίο διατείνεται ότι βάσει των ιδίων ως άνω εγκυκλίων και των οριζομένων στο Ε.Δ. 696/8.10.1974 περί αμοιβών μηχανικών και το Ε.Δ. 30/31.5.1956 περί κανονισμού του τρόπου καταβολής της αμοιβής μηχανικών, θα πρέπει να προσαρτέται σε κάθε τέτοιο συμβόλαιο μεταβιβάσεως οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, πλην του τοπογραφικού διαγράμματος, και η απόδειξη της αμοιβής του μηχανικού μέσω του ΤΕΕ.

Επί των ανωτέρω ειφέρουμε την εξής γνώμη:

1.- Το άρθρο 5 του Νόμου 651/1977 και δὴ στην παράγραφο 1 ορίζει ότι σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο μεταβίβαση λόγω κώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, καθώς και το εμβαδόν του πωλουμένου ακινήτου. Επίσης ο συντάκτης μηχανικός δηλώνει σ' αυτό εάν επί του μεταβιβαζομένου ακινήτου επιτρέπεται ή όχι η αναμοδότηση, κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και, άν τούτο είναι μέρος μεγαλύτερου ακινήτου, βεβαιώνεται άν το εναπομείναν τμήμα πληροί ή όχι τους όρους δόμησης. Το άρθρο 3 του Νόμου 1079/1980 εξήρεσε της υποχρεώσεως αυτής τις μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων μετά ή άνευ κτισμάτων που κείνται σε καθαρά αγροτικές περιοχές.

Ε εν λόγω διάταξη προσδιορίζει με σαφή τρόπο το είδος του απαιτούμενου τοπογραφικού διαγράμματος προκειμένης μεταβιβάσεως οικοπέδων ή αγροτεμαχίων. Απαιτεί ένα απλής μορφής τοπογραφικό διάγραμμα, ως άνω αμοιβός αναφέρεται, χωρίς ν' απαιτεί ιδιαίτερα πρόσθετα στοιχεία, που να καθιστούν τούτο * εξαρτημένο * από διάφορα σταθερά στοιχεία.

Σκοπός του εν λόγω νόμου, όπως προκύπτει από το σύνολο των διατάξεών του, είναι η αποτροπή της αυθαίρετης δόμησης και της δημιουργίας μη αρτίων οικοπέδων. Για το λόγο αυτό θεσπίζεται υποχρέωση στους δικαιοπρακτούντες κι εντεύθεν στους συμβολαιογράφους επί πειθαρχική ευθύνη τους (άρθρ. 5 παρ. 3) να συνάπτουν στα συμβόλαιά τους τέτοιου είδους τοπογραφικό διάγραμμα με υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ή υπομηχανικού περί της αριότητας ή μη του μεταβιβαζομένου εδαφικού τμήματος, καθώς και του τυχόν εναπομένου τμήματος αυτού.

2.- Η με αριθμό 45/13.8.1977 εγκύκλιος αναφέρει τα εξής (βλ. παρ. 3): *Δια των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 5 (εννοεί του Νόμου 651/1977) θεσπίζεται η υποχρέωση να επισυνάπτεται σε κάθε πωλητήριο συμβόλαιο πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα αναλόγου κλίμακος, εις το οποίο θα αναγράφονται σαφώς τα μήκη των πλευρών και διαγωνίων και ο υπολογισμός του εμβαδού, θα είναι σε εξαρτημένο το αντικείμενο συναλλαγής από σταθερά σημεία κατά τρόπον που να γίνεται απόλυτα σαφής ο προσδιορισμός της θέσεώς του*.

Παρατηρούμε ότι, δια της εγκυκλίου αυτής, που υποτίθεται είναι ερμηνευτική της άνω διατάξεως της παρ. 1 άρθρ. 5 Νόμου 651/1977, ορίζονται πρόσθετα στοιχεία (αυτά τα οποία υπογραμμίσθηκαν ανωτέρω), αναφέροντα στο είδος του τοπογραφικού διαγράμματος.

Είναι σαφές, επομένως, ότι, επειδή σκοπός των εγκυκλίων των διαφόρων Υπηρεσιών του Δήμοσιου είναι η παροχή διευκρινήσεων για την ομοίωση εφαρμογή του νόμου, οι τυχόν γενόμενες σπ' αυτές αυθαίρετως προσθήκες στο γράμμα του νόμου, είναι άνευ εννόμων συνεπειών. Συνεπώς οι εκφράσεις *πλήρες* τοπογραφικό διάγραμμα και *εξαρτημένο* διάγραμμα *από σταθερά σημεία*, δεν εμπίπτουν στο γράμμα του νόμου και άρα δεν μπορεί ν' απαιτηθεί νομίμως από τους συναλλασσομένους και τους συμβολαιογράφους να επισυνάπτουν στις συμβολαιογραφικές πράξεις *πλήρη και εξαρτημένα* τοπογραφικά διαγράμματα, δοθέντος ότι άλλος είναι ο σκοπός του νομοθέτη του Νόμου 651/1977, δηλαδή ο περιορισμός της αυθαίρετης δόμησης και όχι η επί τη βάσει σταθερών σημείων χωροθέτηση του μεταβιβαζομένου στο έδαφος.

Είναι άλλο ζήτημα όν, για την την ασφάλεια των συναλλαγών, οι συμβελλόμενοι θα πρέπει με δική τους πρωτοβουλία, όπως γίνεται και με τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, να ζητούν τη σύνταξη πλήρους και εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος.

3.- Περαιτέρω η παράγρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. Δ/τος της 30/31.5.1956 προβλέπει την υποχρέωση υποβολής δήλωσης στο Τεχνικό Επιμελητήριο του διπλωματούχου μηχανικού περί της αναθέσεως σ' αυτόν και της αποδοχής της, της συντόξεως οποιασδήποτε μελέτης.

Η παρ.4, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Π.Δ.48/7-11 Μαρτίου 1994 (ΦΕΚ Α' 33), προβλέπει τη δυνατότητα αμοιβαίας αγωγής, για την πληρωμή της αμοιβής του μηχανικού τόσο από τον ίδιο όσο και από το ΤΕΕ.

Το άρθρο 2 και επόμενα ορίζουν τα του τρόπου καταβολής της αμοιβής του μηχανικού απ' ευθείας στο ΤΕΕ και τα της εμβασίσεώς της προς απόδοση στους δικαιούχους, κατά τα εμεί εκτιθέμενα.

4.-Γεννάται ζήτημα, εν προκειμένω, εάν η επιπόνηση ενός απλής μορφής τοπογραφικού διαγράμματος, κατά την έννοια της παρ.1 του άρθρου 5 του Νόμου 651/1977, όπως αυτή αποδόθηκε ανατέρω κατά την αληθή έννοια του νόμου, συνιστά την έννοια της *μελέτης*, η αμοιβή της οποίας δέον να προκαταβάλλεται δια του ΤΕΕ.

Η έννοια της *μελέτης* φαίνεται ν' αποδίδεται με το Β.Δ. της 19/21 Φεβρουαρίου 1938 περί αναθεώρησης του από 13 Ιουνίου 1924 Δ/τος περί καθορισμού των εις τους ιδιώτες μηχανικούς κ.λ.π. αμοιβών. Εμεί γίνεται διάκριση των διαφόρων εργασιών των μηχανικών και καθορίζονται οι αμοιβές τους. Όπως προκύπτει από το όλο περιεχόμενο των διατάξεών του, ως *μελέτη* νοείται μία σύνθετη εργασία που περιλαμβάνει πλήρη επιπόνηση σχεδίων αλλά και οικονομικά μεγέθη από την αρχή έως το τέλος του υπό ανάληψη εκτέλεσης έργου (προσχέδιο, γενικό σχέδιο, πρόμετρηση και προϋπολογισμός, σχέδια λεπτομερειών, επίβλεψη και επιμέτρηση). Το άρθρο 4 αυτού προσδιορίζει τις τοπογραφικές εργασίες και τις διακρίνει σε εκτελέσεις τριγωνομετρικών εργασιών, πολυγωνομετρικών εργασιών, γεωμετρικών χωροσταθμίσεων, τοπογραφικές αποτυπώσεις, ταχυμετρήσεις ελαδών εκτάσεων, βυθομετρήσεις ποταμών κ.λ.π., κτηματογραφικές εργασίες τριγωνομετρικού και πολυγωνομετρικού υπάρχοντος δικτύου, αποτυπώσεις σχεδίων πόλεων, επιβλέψεις τοπογραφικών εργασιών, προεργασία δημοπρασίας προς επιπόνηση τοπογραφικού σχεδίου, ειδικές τοπογραφικές υπογείων μεταλλευτικών έργων).

Είναι προφανές ότι, όλες αυτές οι εργασίες είναι ιδιαίτερα σύνθετες εργασίες και μπορούν να συνιστούν την έννοια της μελέτης.

Εξάλλου, στα άρθρα 108-119 του Π.Δ.696 της 3/8 Οκτωβρίου 1974 περί αμοιβών μηχανικών δια σύνταξιν μελετών κ.λ.π., που σκοπέ έχουν τον καθορισμό ορίων αμοιβείας και τον ενιαίο τρόπο εκτέλεσης των τοπογραφικών κτηματογραφικών εν γένει εργασιών, όπως αυτές υπόκεινται στην προσαρμογή των τεχνολογικών εξελίξεων (βλ. άρθρ. 108 και 109), προσδιορίζονται οι επιστημονικοί εμείνοι τρόποι με τους οποίους εκτελούνται οι τοπογραφικές εργασίες (άρθρ. 110 χρήση οποιονδήποτε οργάνων για μέτρηση μηκών, άρθρ. 111 μετρήσεις γωνιών, άρθρ. 112 τριγωνισμοί, άρθρ. 113 πολυγωνομετρία, άρθρ. 114 χωροσταθμίσεις, άρθρ. 115 αποτυπώσεις, άρθρ. 116 κτηματογραφήσεις, άρθρ. 117 φωτοσταθερά σημεία, άρθρ. 118 φωτογραμμετρικές εργασίες, άρθρ. 119 εφαρμογές).

Είναι προφανές ότι, όλες αυτές οι εργασίες είναι διάφορες μεταξύ τους εργασίες, που αποβλέπουν σε συγκεκριμένους σκοπούς, για τους οποίους εκτελούνται. Η έννοια της *εξάρτησης* δεν αποδίδεται ευθέως, αλλά συνάγεται εμμέσως από το είδος της τοπογραφικής ειδικής εργασίας που ζητείται κάθε φορά. Χωρίς να είμαστε ειδήμονες (τοπογράφοι μηχανικοί) και εκκρίνοντας την κοινή γνώμη, θεωρούμε ότι η έννοια των εξαρτημένων τοπογραφικών προκύπτει από τις τοπογραφικές εργασίες των αποτυπώσεων, κτηματογραφήσεων, φωτογραμμετριών και των εφαρμογών, σκοπός των οποίων είναι ο προσδιορισμός της ακριβούς θέσεως του ακινήτου. Κατ' ακολουθία, η απλή μέτρηση των μηκών των πλευρών και του εμβαδού του οικοπέδου-αγροτεμαχίου, δεν απαιτεί εξάρτηση του διαγράμματος που θα συνταχθεί από διάφορα σταθερά σημεία και συντεταγμένες, εν όψει, μάλιστα και του σκοπού του Νόμου 651/1977.

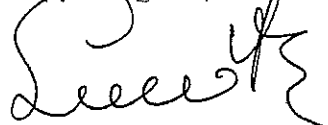
Εξάλλου, η τεθείσα υπόψη μας υπ' αριθμ. 4651/1977 εγκύκλιος του ΥΠΕΚΩΔΕ συνηγορεί στην ανωτέρω άποψή μας, όταν ορίζει πως, προκειμένης μεταβιβάσεως σε απομικρυσμένους δυσπρόσιτους οικισμούς ποταμοθεορίων περιοχών με μικρό αριθμό κατοίκων, το εν λόγω διάγραμμα μπορεί ν' αντικατασταθεί με απλό *σκαρίφημα*, ενώ για μεταβιβάσεις διαμερισμάτων δεν απαιτείται καν τέτοιο διάγραμμα, παρά η απλή αναφορά στη συμβολαιογραφική πράξη του αρχικού διαγράμματος που εγκρίθηκε κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Είναι πρόδηλο, συνεπώς, ότι, εάν ο νομοθέτης του Νόμου 651/1977 απαιτούσε εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα, θα το διατύπωνε ρητά. Η ίδια η Υπηρεσία Οικισμού του ΥΠΕΚΩΔΕ, με δύο διαφορετικές εγκυκλίους της, ερμηνεύει διαφορετικά το νόμο στη προσπάθεια διευκρινήσεώς του, αφού με τη δεύτερη κατά σειρά εγκύκλιό της δέχεται όπως για ειδικές περιοχές να μη είναι εξαρτημένο το τοπογραφικό διάγραμμα:

5.- Αφού κατά την παράγρ. 1 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος της 30/31 Μαΐου 1956, μόνον η αμοιβή για την εκπόνηση μελετών από μηχανικούς προκαταβάλλεται μέσω του ΤΕΕ, παρέπεται ότι, αμοιβή γι' απλής μορφής εργασίες τους, δεν προκαταβάλλεται δια του ΤΕΕ και επομένως αυτή είναι αντικείμενο διαπραγματεύσεων και συμφωνιών του ιδιώτη με το μηχανισμό και υπό τους όρους των προβλεπομένων κατωτέρω ορίων αμοιβής τους.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Όπως σαφώς προκύπτει, επομένως, από τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Νόμου 651/1977 και με την ερμηνεία που έγινε ανωτέρω, δεν απαιτείται όπως, το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το πωλητήριο συμβόλαιο μεταβιβάσεως οικοπέδου ή αγροτεμαχίου, περιέχει και ειδικά τα στοιχεία της τοπογραφικής εργασίας που προβλέπονται στις διατάξεις του Π.Δ. 696/1974 και που καθιστούν σύνθετη, υπό τον όρο της μελέτης, την τοπογραφική εργασία. Δεν απαιτείται, δηλαδή, *εξαρτημένο* τοπογραφικό διάγραμμα

κατό την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Νόμου 651/1977 και κατ' επέκταση, δεν απαιτείται σύναψη απόδειξης περί της καταβολής της αμοιβής του μηχανικού μέσω του ΤΠΕ κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβιβαστικών οικοπέδων ή αγροτεμαχίων.

Ο Εισαγγελέας Εφετών



Θεόδωρος Στρογγύλης
Αντεισαγγελέας Εφετών