



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23
τηλ.221-127, 270-968
fax.263-139

Θεσσαλονίκη 2-7-2001
Αριθ.πρωτ.:454

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Θέμα: Κατάτμηση αγροτεμαχίων εντός Ζ.Ο.Ε.

Σας κοινοποιούμε την υπ' αριθμ.5/2001 γνωμοδότηση του Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης κ. Στ. Γκρόζου δοθείσα επί σχετικού εμπεριστατωμένα αιτιολογημένου ερωτήματος του συναδέλφου κ. Μιλτιάδη Κωτούλα, το οποίο ο Σύλλογος διαβίβασε με το υπ' αριθμ.233/2001 έγγραφό του, για να λάβετε γνώση.

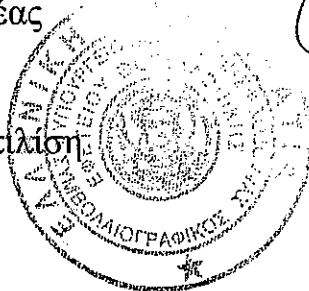
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Γεν. Γραμματέας

Ο Πρόεδρος

Ι. Χρυσάλα-Μπλίσση

Ε. Σαρούης





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΕΦΕΤΩΝ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Δ.Σ.
Αρχ. β.σ.α.π.

Αριθ. Πρωτ. 454
27 / 6 / 2001

62 477
Βαθμός Ασφαλείας

Ταχ. Δ/ση : Δικαστικό Μέγαρο
Ταχ. Κώδ. : 541 22
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο :
Fax : (031) 519.357
Τηλ. : (031) 524.500

Θεσσαλονίκη ... 20 Ιουνίου 2001
Αριθμ. Πρωτ. 4437 Βαθμός Προτεραιότητας
Αριθ. Γνωφ. 5/2001

ΠΡΟΣ: Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
του Εφετείου Θεσσαλονίκης
Ενταύθα

ΘΕΜΑ:

ΣΧΕΤ.:

Αναφορικά με το ερώτημα που μας θέσατε με το υπ' αριθμ.233/16-5-2001 έγγραφό σας, αν δηλαδή είναι επιτρεπτή ή όχι η κατάτμηση των κληροτεμαχίων που βρίσκονται μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) μέχρι του κατωτάτου ορίου κατατμήσεως της οικείας Ζ.Ο.Ε., έχουμε την τιμή να σας γνωρίσουμε ότι η γνώμη μας είναι η ακόλουθη:

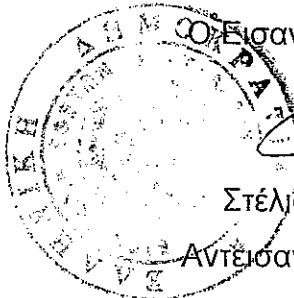
Κατά τη διάταξη του άρθρου 1 Α.Ν.431/1968, όπως ισχύει σήμερα, επιτρέπεται στα πρόσωπα που κατέστησαν κληρούχοι κατά την εποικιστική νομοθεσία η εκποίηση ή με οποιονδήποτε τρόπο διάθεση εν ζωή των κάθε φύσεως κληρών (γαιών, οικοπέδων κλπ), με τον μοναδικό περιορισμό της μή κατατμήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής, περιορισμό που ισχύει και για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση. Ο εν λόγω περιορισμός δεν ισχύει στις αναφερόμενες στη δεύτερη παράγραφο του ανωτέρω άρθρου περιπτώσεις, μεταξύ των οποίων και εκείνη όπου το κληροτεμάχιο ευρίσκεται σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλεων ή χωριών και με την προϋπόθεση ότι τόσο το μεταβιβαζόμενο τμήμα του κληροτεμαχίου, όσο και αυτό που απομένει, πληρούν τα προβλεπόμενα από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων. Περαιτέρω κατά τη διάταξη του άρθρου 29 παρ.1 Ν.1337/1983 με Π.Διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος – Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί, γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη

Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Με τα Προεδρικά αυτά Διατάγματα καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται σε σμίκρυνση μαζί με το Π.Διάταγμα. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου Πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω Π.Διατάγματα καθορίζονται κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης.

Από την αντιπαραβολή και τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων με σαφήνεια προκύπτει ότι στις δημιουργούμενες Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου ισχύουν ειδικοί όροι δομήσεως και χρήσεως της γης, καθώς και ειδικά όρια εμβαδού, κάτω από τα οποία δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Θεσπίζονται δηλαδή με τη δημιουργία των Ζ.Ο.Ε. ειδικοί κανόνες δομήσεως και χρήσεως της γης. Με την έννοια αυτή η διάταξη του άρθρου 29 Ν.1337/1983 πρέπει να θεωρηθεί ότι υπερισχύει εκείνης του άρθρου 1 παρ.1 Α.Ν.431/1968, αφού και νεώτερη είναι και ρυθμίζει ειδικότερο θέμα, δηλαδή αυτό της χρήσεως της γης μέσα στις Ζ.Ο.Ε. Επομένως, όταν πρόκειται για κληροτεμάχια που βρίσκονται μέσα στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) το ζήτημα της κατατμήσεώς τους πρέπει κατά τη γνώμη μας να ρυθμίζεται όχι σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 1 παρ.1 Α.Ν.431/1968 αλλά σύμφωνα με τους ορισμούς και τους κανόνες του άρθρου 29 Ν.1337/1983. Πρέπει δηλαδή να κριθεί ότι στις Ζ.Ο.Ε. επιτρέπεται η κατάτμηση των κληροτεμαχίων μέχρι του ελαχίστου ορίου του εμβαδού που ισχύει για κάθε Ζ.Ο.Ε., υπό την απαραίτητη βέβαια προϋπόθεση ότι και το μετά την κατάτμηση υπόλοιπο τμήμα του κληροτεμαχίου έχει το ελάχιστο όριο εμβαδού που ισχύει για την συγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε. Άλλωστε στην ίδια λύση κατέληξε και το Υπουργείο Περιβάλλοντος – Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το οποίο με το υπ' αριθμ.69329/3668/22-7-1992 έγγραφό του δέχθηκε ότι ο νομοθέτης που θέσπισε τις προβλεπόμενες

Φύλλο 2^ο

από το άρθρο 29 Ν.1337/1983 ρυθμίσεις, προφανώς έλαβε υπόψη του και την εντός των ορίων των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου ύπαρξη κληροτεμαχίων.

 Εισαγγελέας Εφετών
Στέλιος Κ.Γκρόζος
Αντίεισαγγελέας Εφετών