



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

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

Θεσσαλονίκη 20.7.2000
Αριθ.πρωτ.509

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Ι. Με τις τροποποιήσεις που έγιναν με την παρ.2 του άρθρου 27 του ν.2831/2000 **δεν επετράπη γενικώς η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου γήπεδα, αλλά στις εξής και μόνο περιπτώσεις:**

α) Στην περίπτωση που η άδεια έχει εκδοθεί μέχρι της δημοσιεύσεως του Ν.2052/92, δηλαδή μέχρι την 8η Ιουνίου 1992 χωρίς να έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και μόνο στις ειδικές περιπτώσεις που η άδεια μεν βγήκε μέχρι της 8.6.92 αλλά και είχαν καθοριστεί με ειδικά διατάγματα όροι δομήσεως για συγκεκριμένη περιοχή.

β) Σε όσα γήπεδα, εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, έχουν εγκριθεί όροι δόμησης με ειδικό Προεδρικό Διάταγμα (για συγκεκριμένο γήπεδο) και στο διάταγμα αυτό αναφέρεται ότι έγινε παραχώρηση τμήματος του ακινήτου στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης για τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων, ανεξάρτητα αν έχει εκδοθεί ή όχι οικοδομική άδεια μέχρι την ισχύ του Ν.2052/92. Πρόκειται δηλαδή για γήπεδα εκτός σχεδίου των οποίων η πολεοδομική μελέτη συντάσσεται από ιδιώτες και εγκρίνεται με ειδικά Π.Δ. για κάθε γήπεδο χωριστά (όπως π.χ. γήπεδα άνω των 100 στρεμμάτων και γήπεδα του άρθρου 24 Ν.2508/97 - περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης).

γ) Σε όσα γήπεδα έχουν καθοριστεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κτιρίων σύμφωνα με το οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δόμησης του Ν.Δ.8/1973. Πρόκειται για γήπεδα εκτός σχεδίου που έχουν εμβαδό πάνω από 50 στρέμματα και η έγκριση της πολεοδόμησής τους έχει γίνει με Προεδρικά Διατάγματα μετά από πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων (σήμερα ΠΕΧΩΔΕ). Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων αυτών καθορίζονται με Π.Δ. με τους περιορισμούς όμως των άρθρων 40 έως και 51 του Ν.Δ.8/1973. Η παράγραφος αυτή προφανώς καταλαμβάνει γήπεδα εκτός σχεδίου για τα οποία είχαν εγκριθεί όροι και περιορισμοί δόμησης από την ισχύ του Ν.Δ.8/1973 **μέχρι την κατάργησή του από το Ν.1577/1985.**

Σε όλα τα υπόλοιπα, εκτός σχεδίου, γήπεδα ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το Ν.2052/1992.

Βρισκόμαστε σε αναμονή ερμηνευτικής εγκυκλίου από το ΥΠΕΧΩΔΕ και ως εκ τούτου, μέχρι της αποστολής της εγκυκλίου, συνιστούμε όπως προβαίνετε στη σύνταξη των σχετικών συμβολαίων, μετά από εμπειριστατωμένη μελέτη και έρευνα.

II. Οι προσπάθειες της, στο παραπάνω έγγραφο Επιτροπής του Συλλόγου μας, συνεχίζονται και πιστεύουμε ότι σε λίγο χρόνο θα έχει ρυθμιστεί νομοθετικά το θέμα, ώστε να επιτραπεί η σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου γήπεδα υπό τον μόνο όρο ότι θα έχει εκδοθεί άδεια από το Πολεοδομικό Γραφείο

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Γεν. Γραμματέας

Ι.Χρουσαλά-Μπαλτσιή



Ο Πρόεδρος

Ε. Σαρρής