

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Ελάχιστο όριο κατάτμησης μεταβιβαζόμενου
τμήματος αγροτεμαχίου εντός ΖΟΕ με σκοπό
τη συνένωση του με όμορο αγροτεμάχιο.
Σχετ. Το με αριθμ.πρωτ.3/14-11-2006 έγγραφο της
Εισαγγελίας Πρωτοδικών Θεσσαλονίκης*

Σας κοινοποιούμε την άνω γνωμοδότηση που έχει σχέση με το ελάχιστο όριο κατάτμησης μεταβιβαζόμενου τμήματος αγροτεμαχίου εντός ΖΟΕ με σκοπό τη συνένωση του με όμορο αγροτεμάχιο, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα

Ταχ.Δ/ση : Δικαστικό Μέγαρο
Ταχ.Κωδ : 546 26
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο :
Fax :

ΠΡΟΣ: Το Συμβολαιογραφικό
Σύλλογο Εφετείου
Θεσσαλονίκης

Ενταύθα
ΚΟΙΝ: κ.Εισαγγελέα Εφετών
Θεσσαλονίκης

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Στο ερώτημα της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Γιάννας Μπιλίση-Χρουσαλά, που διαβιβάστηκε σ' εμάς με το υπ' αριθμ.πρωτ.760/10-10-2005 έγγραφό σας, για το αν είναι νόμιμη η μεταβίβαση μη άρτιου τμήματος αγροτεμαχίου προερχομένου από κατάτμηση άρτιου αγροτεμαχίου ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ, κειμένου όμως εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του Νομού Θεσσαλονίκης, του οποίου η αρτιότητα δε θίγεται από την άνω κατάτμηση και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω μεταβίβαση γίνεται προς τον κύριο γειτονικού άρτιου αγροτεμαχίου ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ, με σκοπό τη συνένωσή του μ' αυτό, προς καλύτερη αξιοποίησή του, το οποίο θα συνεχίζει να παραμένει άρτιο, η γνώμη μας είναι η εξής:

Κατά την ισχύουσα παράγραφο 1 του άρθρου 1 του Α.Ν.431/1968: «Από της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος, επιφυλασσομένης της ισχύος του άρθρου 27 του Ν.Δ.2185/1972 «περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κτημάτων προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών και κτηνοτρόφων», επιτρέπεται εις τους κατά την εποικιστικήν εν γένει Νομοθεσίαν κληρούχους, η δια δικαιοπραξιών εν ζωή εκποίησης ή οπωσδήποτε διάθεσις των πάσης φύσεως κλήρων των (γαιών, οικοπέδων κ.λ.π.) υπό τον περιορισμόν μόνον της μη κατατμήσεως των τεμαχίων της οριστικής διανομής, όστις ισχύει και επί πάσης περαιτέρω μεταβιβάσεως». Με τη διάταξη αυτή απαγορεύεται ευθέως και ρητώς η κατάτμηση των κληροτεμαχίων. Εξαιρέση στο παραπάνω κανόνα εισάγεται με την παράγραφο 2 του ιδίου ως άνω άρθρου όπου περιοριστικά αναφέρονται οι περιπτώσεις κληροτεμαχίων των οποίων επιτρέπεται η κατάτμηση.

Περαιτέρω, ο Ν.1337/1983, με το άρθρο 29, καθιέρωσε το θεσμό της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) προκειμένου να ελέγξει αποτελεσματικά τη χρήση της γης, γύρω από τους οικισμούς και κατά

μήκος των ακτών, εν όψει ειδικότερου χωροταξικού σχεδιασμού, η ενεργοποίηση του οποίου γίνεται με εκδιδόμενο Προεδρικό Διάταγμα, που καθορίζει συγχρόνως τα όρια ζώνης και το κατώτατο όριο κάτω από το οποίο απαγορεύεται η κατάτμηση. Στο καθεστώς αυτό υπήχθη με το από 10-10-1985 (ΦΕΚ 689 Δ/21-11-1985) Προεδρικό Διάταγμα ολόκληρη σχεδόν η εκτός σχεδίων και οικισμών του 1923 περιοχή Νομού Θεσσαλονίκης και ορίσθηκε για το νομό αυτό ως όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση τα 10.000 τ.μ.

Ο παραπάνω θεσμικός νόμος, ο οποίος είχε προφανώς υπόψη ότι εντός των Ζ.Ο.Ε. περιλαμβάνονται και κληροτεμάχια, εισάγει νεώτερη και ειδική ρύθμιση, με την οποία το θέμα της κατάτμησης των εντός Ζ.Ο.Ε. τεμαχίων ρυθμίζεται κατά τρόπο διαφορετικό από αυτόν του Α.Ν.431/1968 και για το λόγο αυτό υπερισχύει της σχετικής διάταξης του τελευταίου. Προς αυτή την κατεύθυνση κινήθηκε άλλωστε και η υπ' αριθ.5/2001 γνωμοδότηση του τότε Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης κ.Στ.Γκρόζου, που εκδόθηκε ύστερα από σχετικό ερώτημα του Σ.Σ.Ε. Θεσσαλονίκης και με την οποία ο ανωτέρω Εισαγγελέας γνωμοδότησε ότι «το ζήτημα της κατάτμησης των κληροτεμαχίων εντός Ζ.Ο.Ε. πρέπει να ρυθμίζεται όχι σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρου 1 παρ.1 Α.Ν.431/1968, αλλά σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 29 Ν.1337/1983, ότι δηλαδή επιτρέπεται η κατάτμηση των κληροτεμαχίων μέχρι του ελαχίστου ορίου του εμβαδού που ισχύει για κάθε Ζ.Ο.Ε., υπό την απαραίτητο προϋπόθεση ότι και το μετά την κατάτμηση υπόλοιπο τμήμα του κληροτεμαχίου έχει το ελάχιστο εμβαδόν ζώνης».

Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 29 παρ.4 του Ν.1337/1983, δικαιοπραξίες που γίνονται κατά παράβαση των διατάξεων αυτών, σε περίπτωση δηλαδή κατάτμησης εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) κάτω από το ελάχιστο όριο κατάτμησης, όπως αυτό ορίζεται με το οικείο Προεδρικό Διάταγμα και στην προκειμένη περίπτωση στην εντός Ζ.Ο.Ε. περιοχή του Νομού Θεσσαλονίκης, κάτω από τα 10.000 τ.μ., πάσχουν από απόλυτη ακυρότητα και επισύρουν τις προβλεπόμενες από το άρ.17 παρ.8 του Ν.1337/1983 ποινικές κυρώσεις στους δικαιοπρακτούντες, συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες, μεσίτες κ.λ.π.

Συνακόλουθα, μη νόμιμη είναι και η περιγράφουσα στο ιστορικό που μας εκθέτετε δικαιοπραξία, που έχει ως αντικείμενο δηλαδή τη μεταβίβαση μη αρτίου τμήματος αγροτεμαχίου προερχομένου από κατάτμηση άρτιου αγροτεμαχίου ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ, που κείται εντός Ζ.Ο.Ε., εφόσον το μεταβιβαζόμενο τμήμα έχει έκταση κάτω από το ελάχιστο όριο εμβαδού, που ορίζεται στην περιοχή αυτή, έστω και αν η εν λόγω μεταβίβαση πρόκειται να γίνει προς τον κύριο γειτονικού άρτιου αγροτεμαχίου ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ, με σκοπό τη συνένωσή του μ' αυτό, προς καλύτερη αξιοποίησή του και με την προϋπόθεση ότι τόσο το εναπομένον τμήμα του εποικιστικού αγροτεμαχίου από το οποίο

αποσπάται, όσο και αυτό με το οποίο συνενώνεται εξακολουθούν να έχουν έκταση πάνω από το οριζόμενο κατώτατο όριο κατατμήσεως.

Και τούτο διότι η μεταβίβαση αυτή έστω και στιγμιαία, μέχρις ότου επιτευχθεί η συνένωση, έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία νέου αυτοτελούς και αυθύπαρκτου ακινήτου του οποίου η έκταση είναι κάτω από το όριο που προβλέπει το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Ούτε βέβαια μπορεί να γίνει λόγος για ανταλλαγή που επιτυγχάνεται την ίδια χρονική στιγμή και με το ίδιο συμβόλαιο, δεδομένου ότι η αναφερόμενη στο ερώτημά σας περίπτωση αφορά μονομερή μεταβίβαση τμήματος κληροτεμαχίου προς τον κύριο του γειτονικού κληροτεμαχίου, που γίνεται με αντάλλαγμα χρήμα και όχι αμοιβαία μεταβίβαση τμήματος του τελευταίου προς το πρώτο.

Η πρακτική αυτή της στιγμιαίας παράνομης κατάτμησης αφενός μεν αντίκειται στο γράμμα και στο πνεύμα της διάταξης του άρθρου 1 παρ.1 του Α.Ν.431/1968 που εξ' ορισμού απαγορεύει την κατάτμηση και αφετέρου δεν μπορεί να έχει ανάλογο πεδίο εφαρμογής στα κληροτεμάχια που βρίσκονται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, αφού αντιτίθεται στο σκοπό θέσπισης της διάταξης του άρθρου 29 του Ν.1337/1983, δεδομένου ότι δικαιολογητικός λόγος θέσπισης της παραπάνω διάταξης, που απαγορεύει την κατάτμηση κάτω του οριζομένου με το οικείο Π.Δ. ορίου, δεν είναι η αρτιότητα ή μη, αλλά ο μελλοντικός καθορισμός των ειδικών ζωνών χρήσεως γης από την Χωροταξία και κατά συνέπεια οδηγεί στην καταστρατήγηση των παραπάνω διατάξεων.

Η ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ
ΜΑΡΙΑ ΤΙΝΤΙΚΑΚΗ