

Θεσσαλονίκη τῆ 8.9.1977

Ἀριθμ. πρωτ. 455

Π ρ ο ς

Τοὺς κ. κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Κοινοποιούμεν ὑμῖν κατωτέρω 1) τὴν ὑπ' ἀριθμ. πρωτ. Γ.Υ. 4651/2.9.77 ἐγκύκλιον τοῦ Ἐπιμελητοῦ Δημοσίων ἔργων καὶ 2) τὴν ὑπ' ἀριθμ. πρωτ. 45/13.8.1977 ἐγκύκλιον τοῦ αὐτοῦ Ἐπιμελητοῦ, ἵνα λάβητε γνῶσιν.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ὁ Πρόεδρος

[Signature]

Π. ΚΟΥΡΗΣ

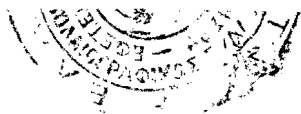


Ὁ Γεν. Γραμματεὺς

[Signature]

Χ. ΣΟΥΦΛΙΔΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ἔργων
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΕ ΥΠ. ΟΙΚΙΣΜΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΓΡΑΦ. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ
Ταχ. Δ/νση: Ἀμαλιάδος 17



Ἀθήναι 2 Σεπτεμβρίου 1977

Ἀριθμ. πρωτ. Γ.Υ. 4651

ΠΡΟΣ:

- 1) Τὸ Ἐπιμ. Δικαιοσύνης μετὰ τὴν παράκληση νὰ ἐνημερώσῃ τοὺς Συλλόγους Συμ/φων τῆς ἄνωρας,
- 2) Συμ/κόν Σύλλογον Ἐφετεῖων Ἀθηνῶν-Πειραιῶς-Αἰγαίου-Δωδεκανήσου Γ. Γενναδίου 4- ΕΝΤΑΥΘΑ
- 3) Ὅλους τοὺς ἀποδέκτας Πολεοδομικῶν Ἐγκυκλίων.-

Ἐξ ἀφορμῆς ἐρωτημάτων σχετικῶν μετὰ τὴν ἐφαρμογὴ τοῦ Ν. 651/77 καὶ κατόπιν συνεργασίας μετὰ τὴν διοίκηση τοῦ Συμβολαιογραφικοῦ Συλλόγου Ἐφετεῖων Ἀθηνῶν, Πειραιῶς, Αἰγαίου, Δωδεκανήσου συμπληροῦντες τὴν ὑπ' ἀριθμ. 45 Ἐγκύκλιον τῆς 13 Αὐγούστου '77 διευκρινίζουμε ὅτι :

Ι.- Ἡ περαιτέρω μεταβίβαση ἀγροτεμαχίων πού ἔχουν μεταβιβασθῆ μέχρι τῆς ἰσχύος τοῦ Νόμου 651/77, κατὰ παράβαση τῶν κειμένων διατάξεων, εἶναι ἐπιτρεπτή, ἐπιφυλασσομένης βεβαίως τῆς ἐφαρμογῆς τῶν πολεοδομικῶν διατάξεων (σχετικῆς οἱ ὑπ' ἀριθμ. 8/1964 καὶ 3/1977 γνωμοδοτήσεις

του Εισαγγελέως του Αρείου Πάγου).-

2.- Το τοπογραφικό διάγραμμα που σύμφωνα με την παρ. 1 άρθρ. 5 Ν. 651/77 πρέπει να συνοδεύει κάθε συμβόλαιο μεταβιβάσεως,

α) Προκειμένου για οίκισμους επεξεμακρυσμένους και δυσπρόσιτους όπως και οίκισμους των παραμεθωρίων περιοχών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923 και έχουν με την τελευταία απογραφή πληθυσμό μέχρι και 2.000 κατοίκους, χωρίς έγκειρισμένο σχέδιο, το κατά την παρ. 1 και 2 του άρθρου 5 απαιτούμενο τοπογραφικό διάγραμμα που πρέπει να επισυνάπτεται σε κάθε πωλητήριο συμβόλαιο οικόπεδου ή αγροτεμαχίου δύναται να αντικατασταθεί με σκαρίφημα που θα συντάσσεται από τους συμβαλλομένους και θα θεωρείται άτελος από τον Πρόεδρο της Κοινότητας ή τον αναπληρωτή του. Οι κατά τόπους Νομάρχες με απόφασή τους που θα λαμβάνεται με σύμφωνο γνώμη του Σ.Δ.Ε. θα καθορίζει τις περιοχές εφαρμογής της παραγράφου αυτής.-

β) Προκειμένου για μεταβιβάσεις διαμερισμάτων πολυκατοικίας δεν είναι απαραίτητο κάθε συμβόλαιο μεταβιβάσεως διαμερίσματος να συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα που όρίζει η παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 651/77, αρκεί να αναφέρεται ο αριθμός του συμβολαίου συστάσεως όριζοντίου ιδιοκτησίας που συνοδεύεται με το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα, και να γίνεται μνεία του όνόματος του μηχανικού και των συμβαλλομένων που έχουν υπογράψει το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα, και της ήμερομηνίας υπογραφής.-

Ο Υφυπουργός

ΘΕΟΧ.Κ.ΡΕΝΤΗΣ

Έντολή Υφυπουργού

Ο Δ/ντης του Ιδιαιτέρου Γραφείου

ά.α.

(υπογραφή --σφραγίς)

ΗΛ. ΣΠΕΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΝ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

Αθήναι τῆ 13 Αύγουστου 1977

ΕΠΙΚΥΚΛΙΟΣ 45

Π Ρ Ο Σ:

1. Το Υπουργ. Δικαιοσύνης με την παράκληση να ενημερώση τους Σ.Σ. της Χώρας.
2. Όλους τους αποδέκτες Πολεοδομικών Έγκυκλίων.-

ΘΕΜΑ: Σχετικά με την θέσπιση των διατάξεων των άρθρων 4, 5 και παρ. 1 άρθρ. 6 του Ν.651/77 ΦΕΚ 207 Α /27-7-77.-

1. Ο Ν. 651/77 "περί καταργήσεως του Ν.Δ/τος 349/74, τροποποιήσεως των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων" ΦΕΚ 207 Α'/27-7-77, στα άρθρα 4, 5 και την παρ. 1 άρθρου 6 περιλαμβάνει διατάξεις που αναφέρονται στις μεταβιβάσεις κυριότητας γηπέδων ή οικόπεδων.-

2. Διά των διατάξεων του άρθρ. 4 θεσπίζονται ποινικές κυρώσεις (φυλάκιση και χρηματική ποινή) για αυτούς που μεταβιβάζουν κυριότητα μέρους ή ολοκλήρου γηπέδου, κατά παράβαση των άρθρων 16 και 20 του Ν.Δ. 17-7-1923 και της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/48, καθώς και για τους μεσίτες και μεσολαβούντες στις πράξεις αυτές και για τους διαφημίζοντες με οποιοδήποτε τρόπο ευρείας ενημερώσεως του κοινού (τύπου, τηλεοράσεως κ.λ.π.) ταιούτου είδους παράνομες μεταβιβάσεις γηπέδων.-

Σημειώνουμε ότι ως κατά παράβαση των άρθρ. 16 και 20 του Ν.Δ. 17-7-23 μεταβιβάσεις γηπέδων θεωρούνται οι μεταβιβάσεις :

Α.- Εντός ζώνης πόλεων και οικισμών κατά τό άρθρο 14 του Ν.Δ. της 17 Ιουλίου 1923.

α) Τμημάτων γης που έχουν επιφάνεια μικρότερη των 1.000 τ.μ.

β) Ενός ή περισσότερων συνεχόμενων γηπέδων (του ίδιου ιδιοκτήτη) συνολικής επιφανείας κάτω των 1.000 τ.μ. εφ'όσον δεν τά μεταβιβάζει στο σύνολό τους αδιαίρετα.-

Β.- Εντός και εκτός σχεδίου πόλεως γενικώς

Πέρους ή του όλου γηπέδου στο οποίο ο ιδιοκτήτης έχει σχηματίσει ή έχει αναγνωρίσει σχηματισθέντες τυχόν χωρίς την θέλησή του κοινοχρήστους χώρους (ιδιωτικές οδούς και πλατείες) ή επιδιώκει να σχηματίσει ή να αναγνωρίσει κοινοχρήστους χώρους με την μεταβίβαση αυτή.-

Στήν έννοια του σχηματισμού κοινοχρήστων χώρων περιλαμβάνεται και ο έξ ιδιωτικής πρωτοβουλίας περιορισμός δικαιωμάτων ή ή παραίτηση από δικαιωμάτων των συμβαλλομένων που έχει σκοπό τον άμεσο ή έμμεσο σχηματισμό κοινοχρήστων χώρων καθώς και οι περιπτώσεις στις οποίες προκύπτει έμμέσως από τίς γενόμενες μεταβιβάσεις ότι γίνονται με τον σκοπό να σχηματισθεϊ και εφαρμοσθεϊ ιδιωτικό σχέδιο ρυμοτομίας.-

3. Διά των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 5 θεσπίζεται ή υποχρέωση να επισυνάπτεται σε κάθε πωλητήριο συμβόλαιο πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα αναλόγου κλίμακος, εις τό οποίο θα αναγράφονται σαφώς τά μήκη των πλευρών και διαγωνίων και ο ύπολογισμός του έμβαδου, θα είναι δέ έξηρητημένο, τό άντικείμενο συναλλαγής από σταθερά σημεία κατά τρόπον που να γίνεται απόλυτα σαφής ο προσδιορισμός της θέσεώς του.-

Τό τοπογραφικό θα ύπογράφεται από τους συμβαλλομένους και τον συντάσσοντα αυτό μηχανικό ή ύπομηχανικό, ο όποϊος και θα δηλώνει ύ-

πευθύνως επί του διαγράμματος εάν επιτρέπεται ή όχι ή ανοικοδόμηση κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις εφ' όσον δέ τό μεταβιβαζόμενο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερας έκτάσεως βεβαιούται στο αυτό διάγραμμα υπό του μηχανικού ή υπομηχανικού εάν τό τμήμα πού απομένει στον πωλητή πληροί ή όχι τούς όρους δομήσεως και φέρει τήν εύθύνη σέ περίπτωση ψευδοϋς δηλώσεως μαζύ μέ τούς συμβαλλομένους κατ' εφαρμογήν του Π.Δ/τος Ι05/69 "περί άτομικης εύθύνης του δηλοϋντος ή βεβαιούντος".-

4.- Διά της διατάξεως της παρ. 3 του αυτού άρθρου 5 όρίζεται ότι οί Συμβολαιογράφοι πού συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διατάξεως αυτής (δηλ. χωρίς να επισυνάπτεται είς τό πωλητήριο συμβόλαιο τό απαιτούμενον τοπογραφικό διάγραμμα) υπέχουν πειθαρχικήν εύθύνην κατά τις κείμενες διατάξεις.-

5.- Διά της διατάξεως της παρ. 4 του αυτού άρθρου 5 καταργείται τό από Ι7-7-48 Δ/γμα "περί εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 2 του Π.Δ/τος 690/48" Θ.Β.Κ. 200 Α'/9-8-48 και όρίζεται ότι οί συμβάσεις πού έχουν συναφθεϊ χωρίς τό πιστοποιητικό των αρμοδίων πολεοδομικών γραφείων πού προέβλεπε τό καταργηθέν αυτό Δ/γμα θεωρούνται έγκυροι, τά έν της παραβάσεως δέ αυτής πειθαρχικά άδίκηματα των Συμβολαιογράφων παραγράφονται.-

Είς τό σημείο αυτό διευκρινίζουμε ότι οί συμβάσεις πού έχουν συναφθεϊ κατά παράβαση του ως άνω από Ι7-7-Ι948 Δ/τος πού καταργήθηκε, χωρίς τό πιστοποιητικό του αρμοδίου πολεοδομικού γραφείου θεωρούνται έγκυροι, εφ' όσον δέν υφίσταται παράβαση των άρθρων Ι6 και 20 του Π.Δ/τος Ι7-7-Ι923 και του άρθρου 2 Π.Δ. 690/48, δηλαδή διά μόνη τήν παράλειψη προσκομίσεως του πιστοποιητικού δέν θεωρείται άκυρο τό συμβόλαιο μεταβιβάσεως.-

6.- Διά της διατάξεως της παρ. 1 του άρθρου 6 καταργείται ή παρ. 1 του άρθρου 3 του Α.Π. 625/68 και επαναφέρεται έν ισχύϊ ή διάταξη της παραγρ. 1 του άρθρου 2 Π.Δ. 690/48. Άπαγορεύεται δηλαδή και πάλι ή μεταβίβαση οικόπεδων όταν δημιουργεί μή άρτια οικόπεδα (έντος σχεδίου δηλαδή) και όρίζεται ότι κατ' εξαίρεση επιτρέπεται ή σύναψη όριστικής συμβάσεως μόνο στις περιπτώσεις πού έχει συνταχθεϊ έγκύρως προσύμφωνο από της έναρξεως ισχύος του Α.Π. 625/68 μέχρι 6-7-Ι977, εφαρμοζομένων κατά τά λοιπά των διατάξεων του Π. 65Ι/77 (δηλ. επισύναψη τοπογραφικού διαγράμματος μετά δηλώσεως επ' αυτού ότι δέν είναι οικόδομήσιμο κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις κ.λ.π.).-

7.- Η ισχύς του Π. 65Ι/77 αρχίζει από της δημοσιεύσεως, οί ως άνω όμως παράγραφοι 1, 2, 3 του άρθρου 5 του Πόμου αρχίζουν να ισχύουν μετά δύο μήνες από της δημοσιεύσεως.-

8.- 'Η επιβολή τῶν ποινικῶν κυρώσεων ὑπαγορεύθηκε ἀπό τήν ἐπιτακτική ἀνάγκη νά προστατευθῇ ὀπωσδήποτε τό κοινόν ποῦ ἀσυνειδήτως παρασύρεται στήν ἀγορά γηπέδων κατὰ παράβαση τῶν κειμένων διατάξεων μέ συνέπεια τήν ἐν συνεχείᾳ παράνομη ἀνοικοδόμηση αὐτῶν.-

Πλήν τούτου, λόγοι προστασίας κατὰ τῆς πολεοδομικῆς ἀναρχίας ποῦ δημιουργεῖ ἡ παράνομη ἀνοικοδόμηση, δηλαδή λόγοι δημοσίου συμφέροντος ἐπέβαλαν τήν θέσπιση αὐστηρῶν κυρώσεων πρός καταπολέμηση τοῦ κακοῦ.-

Τέλος μέ τήν ὑπαγωγή τῶν Συμβολαιογράφων εἰς τίς κείμενες διατάξεις περί πειθαρχικῆς εὐθύνης τους ἀναλογίζεται εἰς τοὺς Συμβολαιογράφους ἡ εὐθύνη τους διά τήν ἐφαρμογή τῶν διατάξεων αὐτῶν.-

Ὁ Ὑφυπουργός
ΘΕΟΧ. Κ. ΡΕΜΠΗΣ