



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πλ/φορίες : Χρ.Δεπούνη (210-4115818)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 78η

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2011

Αριθμ. πρωτ. 248

**Προς όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας**

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Επί του διατυπωθέντος με αριθμ. 32623/23.7.2010 ερωτήματος του ΥΠΕΚΑ προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, κατόπιν της εκδοθείσης υπ'αριθμ. 1296/2006 αποφάσεως του Α.Π. «*αν τα συνεχόμενα άρθρα οικοπέδα ή γήπεδα κείμενα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου που έχουν περιέλθει με διαφορετικά συμβόλαια στον αυτό ή σε περισσότερους συγκυρίους χάνουν την αυτοτέλειά τους και αποτελούν ένα ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο ή διατηρούν την αυτοτέλειά τους και μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω ως αυτοτελή...»*», σας γνωστοποιούμε την με αριθμό 67/2011 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., η οποία κατά πλειοψηφία έκρινε ότι «*χάνουν την αυτοτέλειά τους και η περαιτέρω μεταβίβαση ή οικοδόμηση τμήματος είναι επιτρεπτή, εφόσον δεν παραβιάζεται το ισχύον στην περιοχή πολεοδομικό καθεστώς*».

Η αποδοχή της ανωτέρω γνωμοδότησης από το ΥΠΕΚΑ, αναμένεται.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 67/2011

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Α΄ ΤΑΚΤΙΚΗ ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Συνεδρίαση της 10^{ης} Φεβρουαρίου 2011

ΣΥΝΘΕΣΗ:

Πρόεδρος: Φωκίων Γεωργακόπουλος, Πρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Αντιπρόεδροι : Νικόλαος Μαυρίκας, Ιωάννης Σακελλαρίου, Βασίλειος Σουλιώτης.

Νομικοί Σύμβουλοι: Βλάσιος Βούκαλης, Παναγιώτης Κιούσης, Ανδρέας Φυτράκης, Μιχαήλ Απέσσος, Αλέξανδρος Καραγιάννης, Αντώνιος Κλαδιάς, Νικόλαος Μουδάτσος, Ανδρέας Γραμματικός, Θεόδωρος Ψυχογιός, Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Παναγιώτης Σπανός, Βασιλική Πανταζή, Νίκη Μαριόλη, Στυλιανή Χαριτάκη, Δημήτριος Χανής, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αφροδίτη Κουτούκη, Γεώργιος Ανδρέου, Δημήτριος Αναστασόπουλος.

Εισηγήτρια: Αφροδίτη Κουτούκη, Νομική Σύμβουλος του Κράτους.

Ερώτημα: Αρ. Πρωτ. 32623/23-7-2010 της Δ/σης Νομοθετικού Έργου – Τμήμα Νομικό – Επεξεργασία Συμβάσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Περίληψη ερωτήματος : Ενόψει της υπ' αριθμ. 430/1991 γνωμοδοτήσεως της Ολομέλειας του Ν.Σ.Κ. και της υπ' αριθμ. 1296/2006

αποφάσεως του Αρείου Πάγου, ερωτάται αν συνεχόμενα άρτια οικόπεδα ή γήπεδα, κείμενα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, που έχουν περιέλθει με διαφορετικά συμβόλαια στον αυτό κύριο ή σε περισσότερους συγκυρίους, χάνουν την αυτοτέλειά τους και αποτελούν ένα ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο, και, συνεπώς, η περαιτέρω μεταβίβαση αυτών αποτελεί κατάτμηση ενιαίου οικοπέδου ή γηπέδου, σύμφωνα με τις ισχύουσες περί αρτιότητας και λοιπές συναφείς πολεοδομικές διατάξεις ή διατηρούν την αυτοτέλειά τους και μπορούν να μεταβιβάζονται περαιτέρω ως αυτοτελή οικόπεδα ή γήπεδα.

----- . -----

I. 1. Με την υπ' αριθμ. 430/1991 γνωμοδότηση, η Ολομέλεια του ΝΣΚ αποφάνθηκε, κατά πλειοψηφία, ότι «... σε περίπτωση κτήσεως συνεχόμενων άρτιων οικοπέδων από τον αυτό κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια, τα οικόπεδα αυτά διατηρούν την αυτοτέλειά τους και ως αυτοτελή και άρτια οικόπεδα δύνανται να μεταβιβασθούν περαιτέρω, από απόψεως εφαρμογής των περί αρτιότητας των οικοπέδων διατάξεων και λοιπών πολεοδομικών τοιούτων. Περαιτέρω από τα ως άνω εκτιθέμενα πρέπει να γίνει δεκτό ότι ο κύριος των συνεχόμενων αυτοτελών οικοπέδων δικαιούται να ζητήσει τη δόμηση του καθενός χωριστά ή και τη δόμηση περισσότερων συνεχόμενων οικοπέδων, εκλαμβανόμενων στην περίπτωση αυτή ως ενιαίων...».

Η γνωμοδότηση αυτή έγινε αποδεκτή από την διοίκηση και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 34/1991 εγκύκλιος, με περιεχόμενο αυτό της γνώμης που πλειοψήφησε.

2. Με την υπ' αριθμ. 1296/2006 απόφασή του, ο Άρειος Πάγος, στο πλαίσιο δίκης αφορώσης κατάτμηση ακινήτου σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), εξετάζοντας τον κατ' άρθρο 2 του ν.δ. 1024/1971 τρόπο συστάσεως διηρημένης ιδιοκτησίας, δέχθηκε ότι σε περίπτωση ενοποιήσεως ακινήτων, ο χαρακτήρας αυτών, ως ενιαίου πράγματος, δεν αποκλείεται από τη πολλαπλότητα των κτητικών τίτλων, αλλά συμπίπτει με τα όρια της κυριότητας του εξουσιαστή χωρίς να απαιτείται τυπική πράξη για την επέλευση της ενοποιήσεως. Έτσι, καταλήγει η σχετική σκέψη, αν πλείονα συνεχόμενα ακίνητα περιέλθουν στην κυριότητα ενός και του αυτού προσώπου (ή στην συγκυριότητα πολλών), θεωρούνται ως ενιαίο ακίνητο,

χωρίς να ασκεί επιρροή το γεγονός ότι αυτά αποκτήθηκαν σε διαφορετικούς χρόνους και με διαφορετικούς τίτλους και χωρίς να απαιτείται προηγούμενη δήλωση του κυρίου για την ενοποίησή τους.

3. Η κρίση αυτή έχει το ρόλο ερμηνευτικού επιχειρήματος και δεν εκφέρεται με δύναμη δεδικασμένου. Αποτελεί, ωστόσο, επαρκές έρεισμα για να τεθεί ο προβληματισμός του ερωτήματος, εν όψει της διαφορετικής αντιμετώπισης από την Ολομέλεια του ΝΣΚ του ζητήματος των συνεχόμενων εκτάσεων που ανήκουν ή περιέρχονται στον αυτό ιδιοκτήτη με διαφορετικούς τίτλους.

4. Το ερώτημα εισήχθη προς γνωμοδότηση στο Δ' Τμήμα του ΝΣΚ, το οποίο με την υπ' αριθμ. 349/2010 γνωμοδότηση, το παρέπεμψε στην Τακτική Ολομέλεια του Σώματος, κατ' άρθρο 6 παρ. 3, περ β', υποπ. αα' του ν. 3086/2002 περί Οργανισμού του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 2 του ν.3790/2009.

II. Επί του τεθέντος ερωτήματος η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:

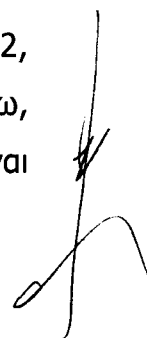
A. 1. Στις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής : *« Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας...»*

«2. Η χωροταξική αναδιοργάνωση της Χώρας , η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.....»

2. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 2 παρ 13 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) , *«Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυτοκομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού, χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο».* Κατά δε την παρ. 12 του αυτού ως άνω άρθρου, *«γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου».*

B. Ερμηνεύοντας τις ανωτέρω διατάξεις, η πλειοψηφία των μελών της Ολομέλειας, η οποία απαρτίστηκε από τον Πρόεδρο Φωκίωνα Γεωργακόπουλο, τον Αντιπρόεδρο Ιωάννη Σακελλαρίου και τους Νομικούς Συμβούλους Παναγιώτη Κιούση, Ανδρέα Φυτράκη, Μιχαήλ Απέσσο, Αλέξανδρο Καραγιάννη, Αντώνιο Κλαδιά, Νικόλαο Μουδάτσο, Παναγιώτη Σπανό, Βασιλική Πανταζή, Νίκη Μαριόλη, Στυλιανή Χαριτάκη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλλιά Σκιάνη, Αφροδίτη Κουτούκη, Γεώργιο Ανδρέου και Δημήτριο Αναστασόπουλο, διατύπωσε την ακόλουθη γνώμη :

1. Η προστασία του περιβάλλοντος και η προσήκουσα διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδόμηση και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών αποτελούν υποχρέωση του κράτους, το οποίο μπορεί να θεσπίζει περιορισμούς και να επιβάλλει κανόνες, ώστε να διασφαλίζεται ότι η ανάπτυξη των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως, οι οποίοι επιτυγχάνονται με τη δημιουργία κατάλληλων για το σκοπό αυτό οικοπέδων και γηπέδων, δεν γίνεται σε βάρος του περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό ο νομοθέτης επιχειρεί από πλευράς δομήσεως, μια θεμελιώδη διαφοροποίηση μεταξύ των περιοχών των αναπτυσσόμενων με βάση οργανωμένο πολεοδομικό σχέδιο οικισμών και των εκτός σχεδίου περιοχών, των οποίων βασικός προορισμός δεν είναι κατ' αρχήν, η δόμηση, η οποία μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, αλλά η γεωργική και δασοπονική εκμετάλλευση καθώς και η αναψυχή του κοινού. Όπου επιτρέπεται η δόμηση σε περιοχές εκτός σχεδίου, αυτή λαμβάνει χώρα υπό ιδιαιτέρως αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής, πρέπει δε να γίνεται, τηρουμένων όλων των λοιπών νομίμων περιορισμών, σε **γήπεδα** που πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου, δηλαδή σε ακίνητα, τα οποία αποτελούν, αφ' ενός **συνεχόμενες** εκτάσεις γης, υπό την έννοια ότι η συνέχειά τους δεν διασπάται από μεσολαβούσες ιδιοκτησίες τρίτων, αφ' ετέρου είναι **ενιαίες**, ανήκουν, δηλαδή, στην κυριότητα ενός προσώπου ή πλειόνων εξ αδιαιρέτου και κατά το αυτό ποσοστό στον καθένα. (ΣΤΕ 4541/2009, 2657/2007, 3047/2002, 908/97, 2845/1994, 2877/1993, 46/1990, 4895/1998 κ.α.). Περαιτέρω, κρίσιμος χρόνος κατά τον οποίο κρίνεται εάν μια έκταση γης είναι



συνεχόμενη, πληρούσα τις παραπάνω προϋποθέσεις, είναι η ενεστώσα κατάσταση από απόψεως ιδιοκτησιών κατά την υποβολή της σχετικής αιτήσεως για χορήγηση (ή αναθεώρηση) οικοδομικής άδειας (βλ. ΣΤΕ 4541/2009, 3810/1978, προβλ. 3100/1997, 4895/1988). Η κρίση δε της διοικήσεως περί του ότι ορισμένη έκταση γης αποτελεί **γήπεδο**, υπό την εκτεθείσα νομική έννοια, πρέπει να διατυπώνεται βάσει των ανωτέρω κρίσιμων, κατά την πολεοδομική νομοθεσία, δεδομένων (φύση της εκτάσεως ως συνεχόμενης, ενιαίο ιδιοκτησιακό καθεστώς), χωρίς να ασκούν επιρροή, από την άποψη τηρήσεως των περί δομήσεως δημοσίου δικαίου διατάξεων, οι δηλώσεις ή η συμπεριφορά των ενδιαφερομένων. (ΣΤΕ 4541/2009, 2666/2007, πρβλ.ΣΤΕ2845/1994).

Επομένως, κατά την πάγια και διαρκή νομολογία του Ανώτατου Ακυρωτικού Δικαστηρίου, οι αναγκαίες προϋποθέσεις προκειμένου να θεωρηθεί μια έκταση ως ενιαίο οικοπέδο ή γήπεδο είναι η έκταση αυτή να είναι συνεχόμενη και να αποτελεί αυτοτελή, ενιαία ιδιοκτησία, υπό την έννοια ότι ανήκει είτε σε ένα και τον αυτόν ιδιοκτήτη, είτε σε περισσότερους συνιδιοκτήτες, αλλά κατά ποσοστό συνιδιοκτησίας που είναι το ίδιο ως προς ολόκληρη την έκταση, χωρίς η ιδιωτική βούληση να έχει οποιαδήποτε επιρροή στον προσδιορισμό της αυθυπαρξίας της εκτάσεως αυτής, κρίσιμος δε χρόνος για την εξέταση της συνδρομής των ως άνω προϋποθέσεων είναι η ενεστώσα από απόψεως ιδιοκτησιών κατάσταση.

Αντιθέτως, δηλαδή, από τα συμβαίνοντα στο χώρο του αστικού δικαίου, όπου οι δηλώσεις και οι ενέργειες των ενδιαφερομένων συμμετέχουν στον προσδιορισμό της έννοιας του ενιαίου ακινήτου (βλ. Απ. Γεωργιάδης – Μ. Σταθόπουλος, Αστικός Κώδιξ, άρθρο 948, Ερμηνεία 2004 – άλλως, Σόντης, Αρμ. 35, 194 επ.), η διαπίστωση από τη διοίκηση περί του αν πρόκειται ή όχι περί ενιαίου οικοπέδου βασίζεται σε **αντικειμενικά δεδομένα**, που προσδιορίζονται από τις οικείες διατάξεις, (φύση της εκτάσεως ως συνεχόμενης και ενιαίο ιδιοκτησιακό καθεστώς), πραγματοποιείται κατά τρόπο αντικειμενικό, επί τη βάσει της καταστάσεως που κρατεί κατά το χρόνο που καλείται να εκδώσει τη σχετική διοικητική πράξη, είναι δε αδιάφορες οι δηλώσεις και ενέργειες των ενδιαφερομένων, καθώς και η προϋπάρξασα

νομική και πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Τούτο συνάδει και προς τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος και προς τη φύση των κανόνων της πολεοδομικής νομοθεσίας, που είναι, όπως προαναφέρθηκε, δημοσίας τάξεως.

2. Η προστασία του πολεοδομικού περιβάλλοντος αφορά βεβαίως και στην εντός σχεδίου πόλεως, την πολεοδομημένη περιοχή, όπου η δόμηση επιτρέπεται με μόνη προϋπόθεση την τήρηση των ορισμών του σχεδίου πόλεως και των όρων και των περιορισμών δομήσεως που το συνοδεύουν. Σύμφωνα με τους όρους αυτούς, η δόμηση πρέπει να γίνεται σε **οικόπεδα**, τα οποία, ομοίως, πρέπει να πληρούν τις προϋποθέσεις που πληρούν και τα γήπεδα, ήτοι να αποτελούν «συνεχόμενη και ενιαία έκταση γης», σύμφωνα με την ερμηνεία που δόθηκε στις έννοιες αυτές από την προαναφερθείσα νομολογία του ΣΤΕ.

3. Είναι συνεπές, κατόπιν αυτού, σύμφωνα με το σύνολο των προπαρατεθέντων, να γίνει δεκτό ότι η έκταση, που συμπίπτει με τις εκτάσεις επί μέρους ακινήτων, που αποκτήθηκαν με διαφορετικούς τίτλους, αποτελεί αυτοδικαίως ενιαίο ακίνητο, κάθε δε περαιτέρω επέμβαση ή διαχειριστική δικαιωμάτων πράξη επί των επιμέρους ακινήτων είναι επιτρεπτή, εφόσον δεν παραβιάζεται το ισχύον στην περιοχή πολεοδομικό καθεστώς. Με την άποψη αυτή πραγματώνεται η ελάχιστη αναγκαία συνέχεια των πολεοδομικών κρίσιμων εκτάσεων γης (γηπέδων και οικοπέδων), ώστε να επιτυγχάνεται η ενδεδειγμένη περιβαλλοντική προστασία.

4. Επομένως, κατά την πλειοψηφήσασα γνώμη, η οποία εναρμονίζεται προς την κρατούσα νομολογία, συνεχόμενα άρθια (κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση) οικόπεδα ή γήπεδα, κείμενα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου που έχουν περιέλθει με διαφορετικά συμβόλαια στον αυτό κύριο ή σε περισσότερους συγκυρίους, χάνουν την αυτοτέλειά τους και αποτελούν αυτοδικαίως ένα ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο, του οποίου η περαιτέρω μεταβίβαση ή η οικοδόμηση τμήματος είναι επιτρεπτή, εφόσον δεν παραβιάζεται το ισχύον στην περιοχή πολεοδομικό καθεστώς.

Γ.1. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, την οποία αποτέλεσαν οι Αντιπρόεδροι Νικόλαος Μαυρίκας και Βασίλειος Σουλιώτης και οι Νομικοί



Σύμβουλοι Βλάσιος Βούκαλης, Ανδρέας Γραμματικός, Θεόδωρος Ψυχογιός, Κωνσταντίνος Γεωργάκης και Δημήτριος Χανής, σε περίπτωση ύπαρξης ξεχωριστών, αυτοτελών μεταξύ τους και συνεχόμενων άρτιων γηπέδων ή οικοπέδων, η αυτοτέλεια ενός εκάστου εξ αυτών, από πολεοδομικής πλευράς, δεν αναιρείται στην περίπτωση που κάθε ένα από αυτά περιέλθει ως ανεξάρτητη ιδιοκτησία στην κυριότητα ενός ιδιοκτήτη (ή πολλών συνιδιοκτητών κατά συγκυριότητα), ο οποίος έτσι θα έχει στην κυριότητά του περισσότερα του ενός συνεχόμενα μεταξύ τους ακίνητα, τοσούτο μάλλον, καθόσον η βάσει ιδιαίτερου τίτλου δημιουργία αυτοτελών οικοπέδων δεν αντιστρατεύεται τον Γ.Ο.Κ. ο οποίος αναφέρεται σε αυτοτελές ενιαίο οικόπεδο, ως νομικώς αυθύπαρκτο πράγμα (άρθρο 2 ν.1557/1985), εναπόκειται, δε, στη διακριτική του ευχέρεια να ζητήσει την έκδοση οικοδομικής άδειας για δόμηση ενός εκάστου εξ αυτών, ή να τα θεωρήσει από πολεοδομικής πλευράς, ως ενιαίο ακίνητο, με την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας για ολόκληρο, που περιλαμβάνει το σύνολο των συνεχόμενων οικοπέδων ή γηπέδων.

Κατά την ίδια γνώμη, όπως αναπτύσσεται, ειδικότερα, στην πλειοψηφία της Γνωμ.430/1991 και όπως εφαρμόσθηκε από τη διοίκηση, δεν επέρχεται μείωση της συναλλακτικής αξίας εκάστου οικοπέδου, το οποίο διατηρεί την αυτοτέλειά του, ούτε, επομένως, μείωση του τιμήματος της αξίας του, πράγμα το οποίο αν ήθελε ο νομοθέτης θα το όριζε ρητά. Με την αντίθετη άποψη, κατά την οποία τα κτηθέντα με χωριστούς τίτλους όμορα οικόπεδα ή γήπεδα καθίστανται ένα ενιαίο και αυτοτελές οικόπεδο, είναι δυνατόν να καταστεί δυσμενέστερη η θέση των ιδιοκτητών τέτοιων ακινήτων, δεδομένου ότι μπορεί να περιοριστεί, ουσιαστικά, η δόμηση των ακινήτων αυτών, προς βλάβη της συνταγματικώς προστατευτέας ατομικής ιδιοκτησίας. Και, ναι μεν, γίνεται δεκτό, ότι αυτή δύναται να περιορισθεί για λόγους δημοσίου συμφέροντος, όπως είναι η προστασία του περιβάλλοντος, μέσω περιορισμών, που επιβάλλονται για ορθολογικότερο οικιστικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, πλην, όμως, οι περιορισμοί αυτοί, επιβαλλόμενοι με νόμο, πρέπει να τηρούν την αρχή της αναλογικότητας, χωρίς να αναιρούν, να

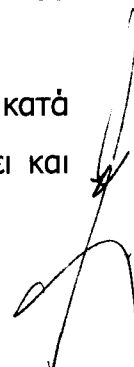
καταστούν αδρανή ή να εκμηδενίζουν την ιδιοκτησία εν σχέσει προς τον προορισμό της.

2. Περαιτέρω, η Συνταγματικώς επιβαλλόμενη και επιδιωκόμενη προστασία του περιβάλλοντος επιτυγχάνεται με τις επιβαλλόμενες από κάθε σχέδιο πόλης ρυθμίσεις και τις σχετικές διατάξεις για τη δόμηση εντός σχεδίου πόλης (αρτιότητα, ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης, αποστάσεις, χρήσεις γης κλπ), καθώς, επίσης, και από τις διατάξεις που καθορίζουν τους αντίστοιχους όρους και προϋποθέσεις της εκτός σχεδίου πόλης δόμησης των γηπέδων, οι οποίες, συνακόλουθα, καθορίζουν τα όρια της προστασίας του περιβάλλοντος, ώστε να μη μπορεί να αφεθεί στη βούληση των ιδιωτών ή στο τυχαίο γεγονός της απόκτησης δύο αυτοτελών συνεχόμενων οικοπέδων ή γηπέδων από τον ίδιο πρόσωπο, γεγονός το οποίο και θα μπορούσε να καταστρατηγηθεί.

Η άποψη της πλειοψηφίας θεωρητική προστασία του περιβάλλοντος εξασφαλίζει, αφού, ευκόλως και νομίμως, μπορεί να καταστρατηγηθεί και να αποφευχθεί η συνένωση π.χ. με την εμφάνιση ως αγοραστού και άλλου προσώπου με απειροελάχιστο ποσοστό συγκυριότητας π.χ. 1‰ κλπ, ενώ παράλληλα δημιουργεί πλείστα όσα πρακτικά και νομικά προβλήματα (πολύ περισσότερα όταν τα υποχρεωτικώς ενοποιούμενα οικόπεδα ή γήπεδα είναι ήδη οικοδομημένα) πχ. τύχη των εγγεγραμμένων υποθηκών, κατασχέσεων επί του ενός ή του άλλου οικοπέδου, γηπέδου, τύχη τυχόν υφιστάμενης επικαρπίας, εμφάνιση μερίδων ΚΑΕ στο κτηματολόγιο κλπ

3. Εξάλλου, η παρεμπόμπουσα κρίση της υπ' αριθμ. 1296/2006 αποφάσεως του Αρείου Πάγου, δεν αντιμετώπισε, ευθέως, το κρίσιμο ζήτημα, εφόσον επέλυσε ιδιωτικές διαφορές, οι οποίες προέκυψαν από υπαίτια κατάτμηση ενιαίου γηπέδου (που είχε αποκτηθεί, ως τέτοιο, από ένα ιδιοκτήτη με ένα συμβόλαιο) σε μικρότερα, κάθε ένα των οποίων ήταν κάτω των ορίων αρτιότητας, τα οποία προβλέπει υφιστάμενη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).

Επίσης και η νομολογία του ΣΤΕ η οποία παρατίθεται, δεν επιλύει κατά τρόπο ανεπίδεκτο ερμηνευτικού αντιλόγου το κρίσιμο ζήτημα, ελλείπει και ρητής, σχετικής, νομοθετικής πρόβλεψης.



4. Υπό οιαδήποτε παραδοχή το ζήτημα θα ήταν ευκαίιο ν' αντιμετωπισθεί νομοθετικά, όχι μόνον ελλείψει ρητής, σχετικής πρόβλεψης, αλλά εν όψει και της επί τεσσαρακονταετία εφαρμογής των υπ' αριθμ. 904/1978 και 430/1991 γνωμοδοτήσεων της Ολομελείας, στο πλαίσιο στάθμισης ανάγκης μεταβατικής ρύθμισης των ήδη κτηθέντων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τόσο σε επίπεδο διαφύλαξης της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας, όσο και της προστατευόμενης εμπιστοσύνης του διοικουμένου.

5. Συνεπώς, κατά την μειοψηφήσασα γνώμη, σε περίπτωση κτήσεως συνεχόμενων άρτιων οικοπέδων ή γηπέδων από τον αυτόν κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια, τα οικόπεδα ή γήπεδα διατηρούν την αυτοτέλειά τους και μπορούν να μεταβιβάζονται, περαιτέρω, ως αυτοτελή οικόπεδα ή γήπεδα, καθώς και να οικοδομούνται υπό τους όρους του ισχύοντος, στην περιοχή, πολεοδομικού καθεστώτος.

Δ. Κατόπιν των ανωτέρω, η Ολομέλεια του ΝΣΚ γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, ότι συνεχόμενα άρτια (κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση) οικόπεδα ή γήπεδα, κείμενα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου που έχουν περιέλθει με διαφορετικά συμβόλαια στον αυτό κύριο ή σε περισσότερους συγκυρίους, χάνουν την αυτοτέλειά τους και αποτελούν αυτοδικαίως ένα ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο, του οποίου η περαιτέρω μεταβίβαση ή η οικοδόμηση τμήματος είναι επιτρεπτή, εφόσον δεν παραβιάζεται το ισχύον στην περιοχή πολεοδομικό καθεστώς.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 14-3-2011

Ο Πρόεδρος

Φωκίων Π. Γεωργακόπουλος

Πρόεδρος ΝΣΚ

Η Εισηγήτρια

Αφροδίτη Ε. Κουτούκη

Νομική Σύμβουλος του Κράτους