



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 29 Ιανουαρίου 2004

Αριθ. Πρωτ. 3507/Γνωφ.2

Π ρ ο ς

Το Υπουργείο Δικαιοσύνης

Γεν. Δ/ση: Α'

Δ/ση: Δ3

Τμήμα: Α9

Σχετ.: Το υπ' αριθμ. πρωτ. 134532/26-9-2003 έγγραφό σας

Επί του ερωτήματός σας, «αν απαιτείται ή όχι μεταγραφή των συμβολαιογραφικών πράξεων, με τις οποίες οι ιδιοκτήτες: α) Γηπέδων που έχουν ελάχιστον εμβαδόν 2000 τ.μ., για να θεωρηθούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα αυτά, πρέπει, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, να παραχωρήσουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα, δωρεάν και με συμβολαιογραφική πράξη, έκταση ίση με το 10% τουλάχιστον της επιφάνειας του γηπέδου και β) οικοπέδων (σε οικισμούς μέχρι 2000 κατοίκους) που δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμα, απαιτείται να θέσουν σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με

απόδειξη στον οικείο Ο.Τ.Α., λωρίδα οικοπέδου, πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, η γνώμη μου είναι η εξής:

Πράγματι, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 2965/2001 «Βιώσιμη ανάπτυξη Αττικής και άλλες διατάξεις», «Στις περιοχές Ε.Μ. και Ε.Ο. του Π.Δ. 85/84 και σε περιοχές ΒΙ.ΠΑ - ΒΙΟ.ΠΑ που καθορίζονται από εγκεκριμένο Γ. Π.Σ. θεωρούνται οικοδομήσιμα τα γήπεδα που έχουν ελάχιστο εμβαδόν 2000 τ.μ., εφόσον πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας οι ιδιοκτήτες των γηπέδων έχουν παραχωρήσει στον οικείο δήμο ή κοινότητα, δωρεάν και με συμβολαιογραφική πράξη, έκταση ίση με το 10% τουλάχιστον της επιφάνειας του γηπέδου. Ο προσδιορισμός του ποσοστού και της θέσης της παραχωρούμενης έκτασης αποσκοπεί στην εξασφάλιση ή βελτίωση των συνθηκών προσπέλασης του γηπέδου και γίνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία».

Εξάλλου, σύμφωνα με την παρ. 2^α του άρθρου 6 του από 24/4/1985 Π.Δ/γματος «τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους», όπως τροποποιήθηκε με τα από 20/8/1985 και από 14/2/1987 Π.Δ/γματα, όπως αντεκ. από το άρθρο 1 παρ. 3 του Π.Δ. της 25.4/16-5-89, «Υφιστάμενο οικόπεδο κατά την ισχύ του παρόντος που δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση, για να είναι οικοδομήσιμο πρέπει να τεθεί από τον ιδιοκτήτη σε κοινή χρήση, με συμβολαιογραφική πράξη, αντίγραφο της οποίας κοινοποιείται με απόδειξη στον οικείο ΟΤΑ, λωρίδα οικοπέδου πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων, που να εφάπτεται καθ' όλο το μήκος της μιας πλευράς των ορίων του οικοπέδου, για τη δημιουργία κοινοχρήστου

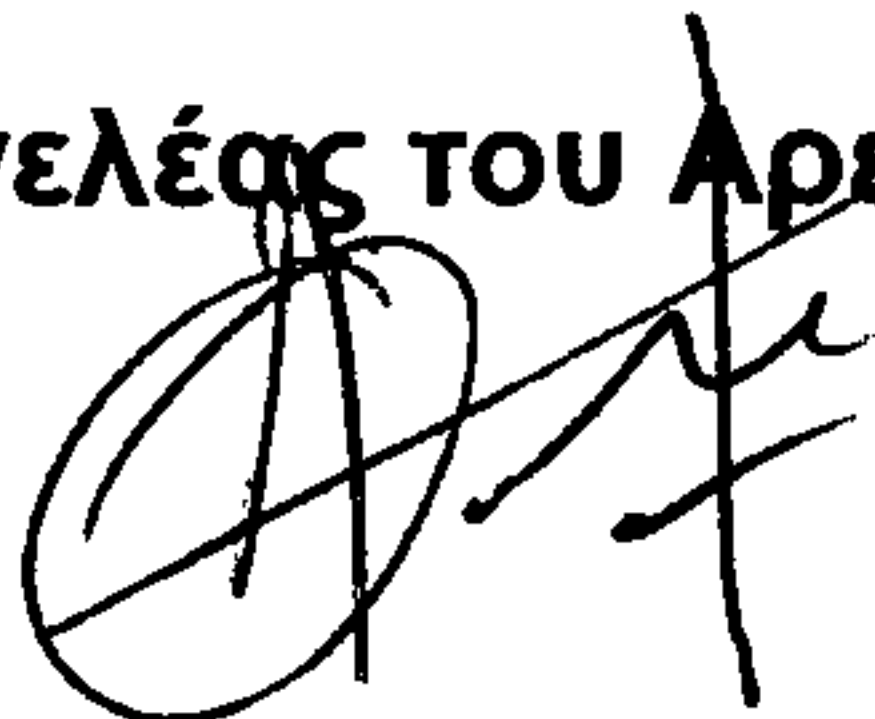
χώρου. Ο χώρος αυτός που τίθεται σε κοινή χρήση πρέπει να συνδέει τα οικόπεδα με το υφιστάμενο σε κοινή χρήση δίκτυο κυκλοφορίας του οικισμού...».

Στα κοινόχρηστα πράγματα, κατά την ενδεικτική απαρίθμηση του άρθρου 967 ΑΚ, συμπεριλαμβάνονται οι δρόμοι, οι πλατείες κλπ, κατά την διάταξη δε του άρθρου 968 ΑΚ «τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο δημόσιο». Περαιτέρω, κατ' άρθρο 1033 ΑΚ «για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή», ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 1192 εδαφ. 1 ΑΚ «μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου, οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματες δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα» και, όπως ορίζει το άρθρο 1198 ΑΚ «χωρίς μεταγραφή στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδάφια 1 έως 4 και 1193, δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο».

Τοιουτοτρόπως, σύμφωνα με τα ανωτέρω, λόγω του ότι με τις προαναφερόμενες συμβολαιογραφικές πράξεις, οι ιδιοκτήτες των άνω γηπέδων και οικοπέδων, παραχωρούν στον οικείο δήμο ή κοινότητα και θέτουν στην κοινή χρήση, τμήμα του ακινήτου των και επομένως καταργείται εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, απαιτείται και η μεταγραφή των σχετικών συμβολαιογραφικών

εγγράφων (βλ. και Α. Γεωργιάδη - Μ. Σταθόπουλου: Αστικός Κώδιξ, εμπράγματο δίκαιο, έκδ. 1985, τόμ. V: σελ. 113, 117, 118, 119, 120, 149, 153, 154, 157, 416, 417, 419 και τομ. VI: σελ. 211, 216, 223, 224, 249, 250, 251).

Ο Αντεισαγγελέας του Αρχείου Πάγου



Απόστολος Οικονόμου