

Εν Αθήναις τῆ 14<sup>η</sup> Ιανουαρίου 1977

Π ρ ό ς

ἅπαντας τοὺς κ.κ.Εἰσαγγελεῖς τῶν Ἐφετῶν

- Κοινοποιήσεις:
- 1) Ὑπουργεῖον Δικαιοσύνης, Γενικὴν Διεύθυνσιν Διοικήσεως Δικαιοσύνης, Διεύθυνσιν Ε, κατόπιν τοῦ ὑπ'ἀριθ. 116083/1976 ἐγγράφου του.
  - 2) Ὑπουργεῖον Δημοσίων Ἔργων, Γενικὴν Διεύθυνσιν Δημοσίων Ἔργων, Διεύθυνσιν Οἰκισμοῦ, κατόπιν τοῦ ὑπ'ἀριθ. Ε.32333/1976 ἐγγράφου του καὶ
  - 3) Συμβολαιογραφικὸν Σύλλογόν Ἐφετείων, Ἀθηνῶν, Αἰγαίου καὶ Δωδεκανήσου, ἔνταῦθα.

Θέμα: περί τοῦ, κατὰ τὸ ἄρθρον 2 τοῦ Βασιλ. Δ/τος τῆς 11ης Ἰουλίου/9 Αὐγούστου 1948, πιστοποιητικοῦ.

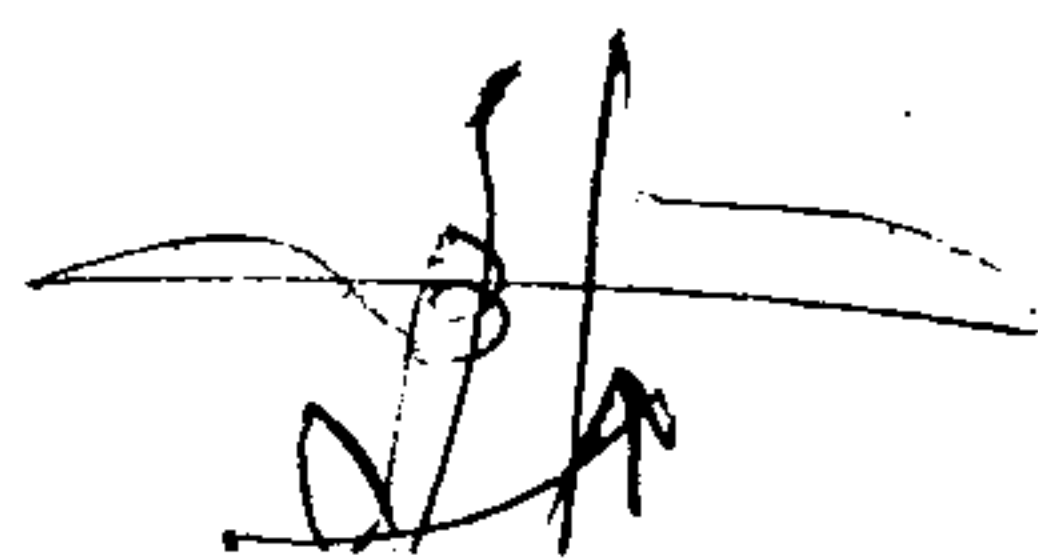
Ἐπί ὑποβληθέντος ἡμῖν ἐρωτήματος, γνωρίζομεν ὑμῖν τὰ ἑξῆς.  
I.-Κατὰ τὸ ἄρθρον 1 παρ.1 καὶ 3 τοῦ Βασιλ. Δ/τος τῆς 17ης Ἰουλ./9 Αὐγ. 1948 "περὶ ἐφαρμογῆς τῶν διατάξεων τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ Νομ. Δ/τος 690/1948", "ἐπὶ τῶν περιπτώσεων τῶν προβλεπομένων ὑπὸ τῶν ἄρθρων 16 καὶ 20 τοῦ ἀπὸ 17 Ἰουλίου 1923 Νομοθ. Δ/τος, περί σχεδίων πόλεων ὡς καὶ τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ ὑπ'ἀριθ. 690/1948 Νομ.Δ/τος, περί συμπληρώσεως τῶν περί σχεδίων πόλεων διατάξεων, ἀπαιτεῖται ἢ παρά τῶν Πολεοδομικῶν Γραφείων ἢ τῶν ἀρμοδίων Γραφείων τῶν Νομομηχανικῶν καὶ Μηχανικῶν, ἔκδοσις πιστοποιητικοῦ μετὰ τυχόν ἀναγκαίου σκαριφήματος.....Τὰ διὰ τὸν ἀνωτέρω σκοπὸν ἐκδιδόμενα πιστοποιητικὰ θὰ ἀναφέρονται

είς τὰ, ἐν τῇ θέσει, ἔνθα τὸ ὑπὸ μεταβίβασιν ἀκίνητον, ἰσχύοντα ἐλάχιστα ὅρια ἐμβαδοῦ καὶ διαστάσεων ὡς καὶ εἰς τοὺς ὅρους καὶ περιορισμούς, προσθέτως δὲ ἀπαραιτήτως πρέπει νὰ ἀναφέρονται οἱ τυχόν ἰσχύοντες εἰδικοί κανονισμοὶ ὡς καὶ αἱ ἐπιβληθεῖσαι ὑποχρεώσεις εἰς τρίτους (οἰκιστὰς καὶ ἰδιοκτητὰς)".

II.- Ὁμοίως κατὰ τὸ ἄρθρον 2 τοῦ ἰδίου Βασιλ. Δ/τος τῆς 17ης Ἰουλίου/9 Αὐγούστου 1948, "οἱ Συμβολαιογράφοι ὑποχρεοῦνται νὰ ποιῶσι μνείαν, ἐν τοῖς συμβολαίοις τοῦ ἀριθμοῦ καὶ τῆς χρονολογίας τοῦ προσκομιζομένου πιστοποιητικοῦ, ὡς καὶ περιλήψεως τῶν ἐν αὐτῷ ἀναφερομένων περιορισμῶν".

III.- Ἐκ τῶν ἀνωτέρω σαφῶς συνάγεται ὅτι τὸ ἐν τῇ παραγράφῳ II τῆς παρούσης πιστοποιητικόν μετὰ τοῦ τυχόν, ἀναγκαίου, κατὰ τὴν κρίσιν τοῦ Πολεοδομικοῦ Γραφείου, σηαριφήματος, ὑποχρεωτικῶς θὰ ἐπισυνάπτηται, εἰς τὰς κάτωθι περιοριστικῶς ἀναφερομένας περιπτώσεις συντάξεως συμβολαίων, ἐπὶ οἰκοπέδων ἢ γηπέδων ἦτοι:

1.- Ἐξ τὴν περίπτωσιν τοῦ ἄρθρου 16 τοῦ ὡς ἄνω Νομ. Δ/τος "περὶ σχεδίων πόλεων κ.λ.π.", καθ' ἣν, ἀπαγορεύεται οἰαδήποτε μεταβίβασις κυριότητος τμημάτων γῆς (δηλ. γηπέδων), ἐπιφανείας, μικροτέρας τῶν χιλίων τετραγωνικῶν μέτρων, κειμένων ἐκτός τῆς κατὰ τὸ ἄρθρον 14 ζώνης. Ἡ ζώνη αὕτη εὐρισκομένη ἐκτός τῶν ἐγκριμένων σχεδίων, ἄρχεται ἀπὸ τῶν τελευταίων ὀρίων τῶν ἐγκριμένων τούτων σχεδίων καὶ ἔχει πλάτος καθοριζόμενον εἰς ἐνάστην περίπτωσιν διὰ Προεδρικοῦ Δ/τος, ἄλλως ἔχει πλάτος πεντακοσίων μέτρων. Ἡ ἐν συνεχείᾳ πρὸς τὰ τελευταῖα ὅρια τῶν ἐγκριμένων σχεδίων ζώνη αὕτη τῶν ἀρθρῶν 14 καὶ 16, ἀποκαλεῖται κοινῶς "περιμετρικὴ ζώνη". Εἰς τὴν περίπτωσιν ταύτην κατὰ τὸ τρίτον ἐδάφιον τῆς παραγρ. 1 τοῦ ἄρθρου 16, εἰς τὰς συμβολαιογραφικὰς πράξεις, δεόν νὰ προσαρτᾶται πάντοτε ὑπὸ τῶν συμβαλλομένων καὶ διάγραμμα, καθορίζον τὰ ὅρια τοῦ μεταβιβαζομένου






τμήματος ἐν σχέσει πρὸς τὰ γειτονικά καὶ τὸ ὅλον γήπεδον, οὗ-  
τινος τὸ μεταβιβαζόμενον τμήμα ἀποτελεῖ μέρος. Τὸ διάγραμμα  
τοῦτο εἶναι ἄσχετον πρὸς τὸ σκαρίφημα τοῦ Πολεοδομικοῦ Γραφείου.

2.-Εἰς τὴν περίπτωσιν τοῦ ἄρθρου 20 τοῦ ἰδίου Νομ.Δ/τος  
"περὶ σχεδίων πόλεων κ.λ.π.", καθ' ἣν, δέν ἐπιτρέπεται οἰαδήποτε  
μεταβίβασις τῆς κυριότητος μέρους ἢ τοῦ ὅλου γηπέδου, βάσει ἰδιω-  
τικῶν σχεδίων ρυμοτομίας τούτέστιν ἐάν ἐπ' αὐτῶν ἐσχηματίσθωσαν  
παρὰ τοῦ ἰδιοκτῆτου κοινόχρηστοι χῶροι (ἰδιωτικά ὁδοί, πλατεῖαι  
κ.λ.π.) ἢ ἐπιδιώκεται διὰ τῆς μεταβιβάσεως ὁ σχηματισμός ἢ ἡ  
ἀναγνώρισις αὐτῶν (βλ. Ὁλομ.Α.Π. 561/1955 εἰς Ε.Ε.Ν. 23 σ.20).  
Ἐκ τοῦ συνόλου τῶν διατάξεων τοῦ ἄρθρου 20, καταφαίνεται ὅτι  
αἱ ἀπαγορεύσεις αὗται ἀναφέρονται εἰς γήπεδα εὐρισκόμενα τὸσον  
ἐντὸς σχεδίων πόλεων ὅσον καὶ ἐκτὸς τούτων, τούτέστιν εἴτε εὐ-  
ρίσκονται ἐντὸς τῆς περιμετρικῆς ζώνης εἴτε καὶ ἐκτὸς ταύτης,  
Τοῦτο συνάγεται ἐκ τῶν εἰσαγομένων ἐξαιρέσεων διὰ τῶν παραγρ.  
2 καὶ 3 τοῦ ἄρθρου 20 κατὰ τὴν πρώτην τῶν ὁποίων, διὰ τὰ ἐντὸς  
σχεδίων πόλεων γήπεδα, δύναται νὰ ἐπιτραπῇ παρέκκλισις τῆς ὁ-  
ποίας ὅμως οἱ ὅροι καὶ αἱ προϋποθέσεις καθορίζονται ἐφ' ἅπαξ  
δι' ἐκάστην εἰδικὴν περίπτωσιν διὰ Προεδρ.Δ/τος ἐκδιδομένου μετὰ  
σύμφωνον γνώμην τοῦ Συμβουλίου τῶν Δημοσίων Ἔργων. Ὁμοίως, δέν  
ἰσχύουσιν οἱ περιορισμοὶ τῆς παρ.1 τοῦ ἄρθρου 20, ἐπὶ καλλιεργου-  
μένων γηπέδων, κειμένων ἐκτὸς τῶν ἐγκειριμένων σχεδίων πόλεων  
(δηλ. εἴτε ἐντὸς τῆς περιμετρικῆς ζώνης ἢ καὶ πέραν ταύτης),  
ὑπὸ τὴν ἀποκλειστικὴν ὅμως προϋπόθεσιν ὅτι ἐπ' αὐτῶν, σχηματίζον-  
ται ἰδιωτικά ὁδοί πρὸς μεταφορὰν τῶν προϊόντων, ἐάν ἐκ τῶν  
πραγμάτων προκύπτει ὅτι ὁ σχηματισμός αὐτῶν τὴν μεταφορὰν τού-  
των σκοπεῖ καὶ οὐχὶ τὸν σχηματισμόν, ἰδιωτικοῦ σχεδίου ρυμοτο-  
μίας καὶ τὴν βάσει τούτου διαίρεσιν τοῦ γηπέδου εἰς μικρὰ τμή-  
ματα (ἄρθρον 20 παρ.3). Ἄρα, πᾶν γήπεδον (ἢ οἰκόπεδον) ἐντὸς  
ἢ ἐκτὸς σχεδίου πόλεως κείμενον καὶ μὴ ἐμπῖπτον εἰς τὰς ἐξαι-

ρέσεις τῶν παραγρ. 2 καί 3 τοῦ ἄρθρου 20, ὑπόκειται εἰς τοὺς περιορισμούς τῆς παραγρ. 1 τοῦ ἰδίου ἄρθρου 20 (βλ. εἰσηγητικὴν ἔκθεσιν ἐπὶ τοῦ νόμου 1448/1950 εἰς Πανδ. Σιφν. σ. 212) καί

3.-Εἰς τὴν περίπτωσιν τῆς παραγράφου 2 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ Νομοθ. Δ/τος ὑπ' ἀριθ. 690/1948 "περὶ συμπληρώσεως τῶν περὶ σχεδίων πόλεων διατάξεων", καθ' ἣν "..... ἀπαγορεύεται ἡ μετὰ τὴν ἀνέγερσιν τῆς οἰκοδομῆς καθ' οἷονδῆποτε τρόπον, μεταβίβασις τῆς κυριότητος μέρους τοῦ (ἐκτός τῆς οἰκοδομῆς) οἰκοπέδου κατὰ τρόπον, καθιστῶντά τὸ ἐφ' οὗ ἡ οἰκοδομὴ οἰκοπέδον μὴ ἄρτιον ἢ μειοῦντα τὰς ἀνάλυπτους ἀποστάσεις ἢ τὸ ἀνάλυπτον ποσοστὸν κάτω τοῦ ἐπιβεβλημένου ἐλαχίστου ὁρίου". (βλ. Α. Π. 307/1957 Ε. Ε. Ν. σ. 868).

IV.-Εἶναι ἀληθές ὅτι πᾶσα παρὰ τοὺς ἄνω περιορισμούς γιγνομένη μεταβίβασις εἶναι κατὰ νόμον "ἄκυρος" (ἄρθρον 16 παράγρ. 1 ἐν τέλει) ἢ "αὐτοδικαίως ἄκυρος" (ἄρθρον 20 παράγρ. 1 ἐδάφ. τρίτον) ἢ "αὐτοδικαίως καί ἐξ ὑπαρχῆς ἀπολύτως ἄκυρος" (ἄρθρον 2 παράγρ. 3 τοῦ Νομ. Δ/τος 690/1948). Ἡ ἀκυρότης ὅμως αὕτη ἦτις εἶς τινὰς τῶν περιπτώσεων τούτων, ὑπὸ ὠρισμένας προϋποθέσεις, δύναται νὰ ἀρθῆ (βλ. ἄρθρον 1 παράγρ. 1 τοῦ Νόμου 1448/1950), ἀφορᾷ τοὺς συμβαλλομένους καί οὐχὶ τὸν Συμβολαιογράφον. Οἱ Συμβολαιογράφοι ἐξ ἄλλου, ὑποχρεοῦνται ὅπως 1) ἀρνοῦνται τὴν σύνταξιν τοιούτων συμβολαίων, ἐὰν οἱ συμβαλλόμενοι δέν προσκομίζουσι α) τὸ ῥηθὲν πιστοποιητικὸν τῶν Πολεοδομικῶν Γραφείων περὶ τῆς ὑπάρξεως ἢ μὴ τῶν ἄνω περιορισμῶν καί β) ἐπὶ τῆς περιπτώσεως τοῦ ἄρθρου 16 (ἀνωτ. III) 1) τὸ σχετικὸν διάγραμμα, 2) ποιῶνται μνεῖαν ἐν τοῖς συμβολαίοις τοῦ ἀριθμοῦ καί τῆς χρονολογίας τοῦ πιστοποιητικοῦ τούτου, ὡς καί περιλήψεως τῶν ἐν αὐτῷ ἀναφερομένων περιορισμῶν ἢ τῆς μὴ ὑπάρξεως τοιούτων κατὰ τὸ πιστοποιητικόν, 3) ποιῶνται εἰδικὴν μνεῖαν ἐν τοῖς συμβολαίοις περὶ τοῦ ὅτι ἅπαν τὸ περιεχόμενον τοῦ πιστοποιητικοῦ τούτου, μετὰ τῶν ἐν αὐτῷ ἀναφερομένων ἢ μὴ περιορισμῶν, ἀνεγνώσθη πρὸς τοὺς συμβαλλομένους καί 4) ἐπισυνάπτωσιν εἰς





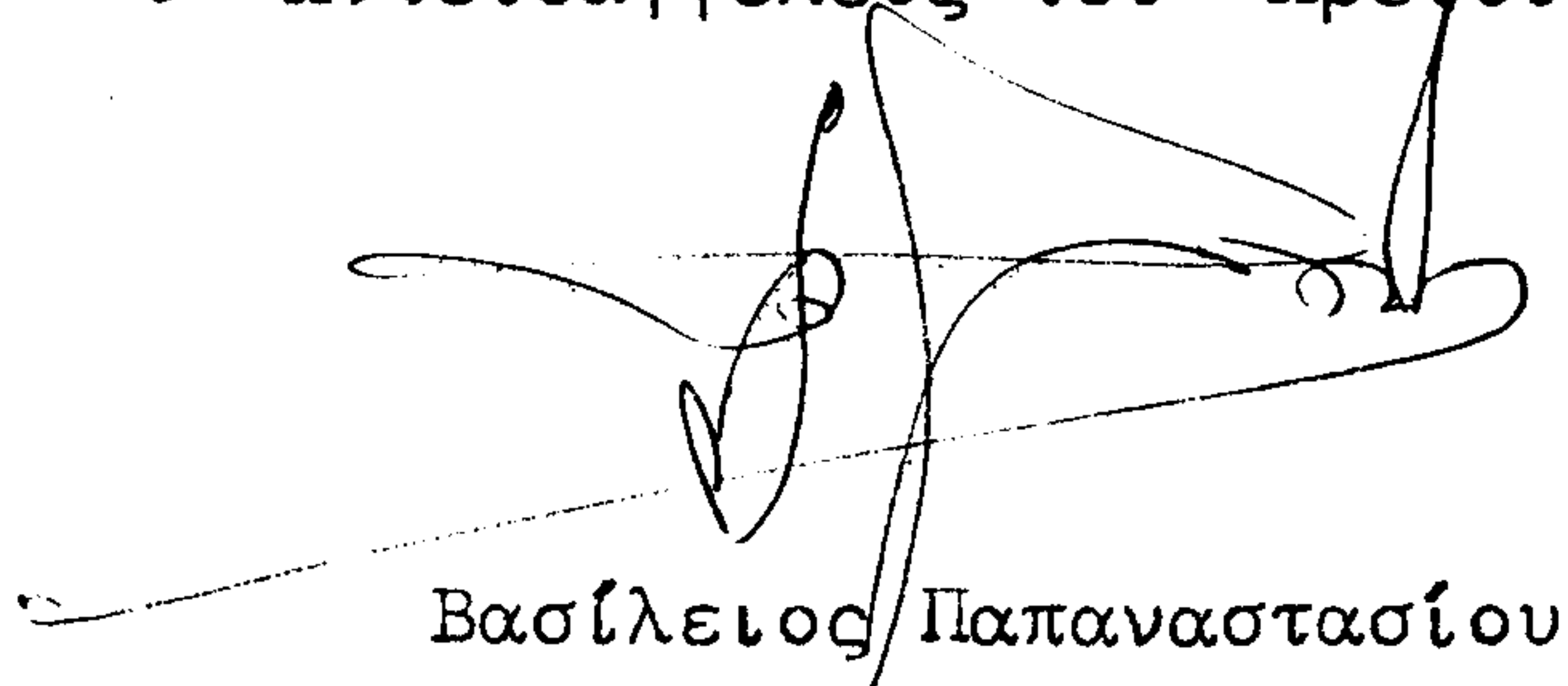
τό συμβόλαιον τό πιστοποιητικόν τοῦτο ὡς καί τό διάγραμμα ἐπί τῶν περιπτώσεων τοῦ ἄρθρου 16.

V.-Πᾶσα παράβασις ὑπό Συμβολαιογράφου τινός, τῶν ὡς ἄνω ὑποχρεώσεων, ἀποτελεῖ πειθαρχικόν παράπτωμα.

VI.-Παρακαλοῦμεν ἵνα ἕκαστος ἐξ ὑμῶν συστήσῃ εἰς τοὺς κ.κ. Εἰσαγγελεῖς Πρωτοδικῶν τῆς περιφέρειας του, ὅπως ἐποπτεύωσι προσηκόντως διά τήν ὑπό τῶν κ.κ. Συμβολαιογράφων ὀρθήν κατά τά ὡς ἄνω ἐφαρμογήν τῶν σχετικῶν διατάξεων. Ἐφεξῆς κατά τάς ἐνεργου- μένας ἀνά ἐξάμηνον ἢ ἐτησίως ἐπιθεωρήσεις τῶν Συμβολαιογράφων ὑπό τῶν κ.κ. Εἰσαγγελέων Πρωτοδικῶν, (κατά τά ἄρθρα 30 τοῦ νόμου ὑπ'ἀριθ. 184/1975 καί 14 τοῦ Νομ.Δ/τος ὑπ'ἀριθ. 385/1974), θ'ἀναφέρωσιν οἱ τελευταῖοι ὑποχρεωτικῶς ἐν τῇ ἐκθέσει ἣτις παραμένει καί εἰς τό ἐπιθεωρούμενον γραφεῖον, ἐάν τηρῶνται κανονικῶς αἱ διατάξεις αὗται.

VII.-Κατά τήν 1ην Μαρτίου 1977 θά ἀναφέρητε ἡμῖν ἐάν συνε- μορφώθησαν πρός τόν νόμον ἅπαντες οἱ κ.κ. Συμβολαιογράφοι τῆς πε- ριφέρειας σας, ὡς καί κατά τῶν τυχόν μή συμμορφωθέντων ποῖα μέ- τρα ἐλήφθησαν.-

Ὁ Ἀντεισαγγελεύς τοῦ Ἀρείου Πάγου



Βασίλειος Παπαναστασίου