

Σωτήριος Γεωρ. Μούρκας
Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός ΤΕΕ 41279
Πραγματογνώνων Δικαστικός & Τεχνικού Επιμελητηρίου
Ελεγκτής δόμησης ΥΠΕΚΑ (ΕΥΕΔ 1036)
Ενεργειακός Επιθεωρητής κτιρίων, Λεβήτων & Εγκ/στάσεων
Θέρμανσης & Κλιματισμού ΥΠΕΚΑ (ΕΥΕΠΕΝ 2953)
Κιν. 6973680652
Email: smourkas@teemail.gr

ΥΠΑΙΤΙΑ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ

Σελ. 5-105

ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σελ. 106-122

&

ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΕΣ & ΕΚΘΕΣΗ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ Για Δικαστική Χρήση

Σελ. 123-277

Εξαντλούνται όλα τα συναφή θέματα χωρίς να χρειασθεί
αναζήτηση σε άλλες πηγές.

Έκδοση 2022 ISBN Copyright © Εκδότης Συγγραφέας Ing S.G. Mourkas
Σύμφωνα με το Ν. 2121/1993 για την πνευματική ιδιοκτησία απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, η αποθήκευσή του σε ηλεκτρονική μορφή ή οποιαδήποτε άλλη μορφή και η φωτοτύπωσή του με οποιονδήποτε τρόπο χωρίς τη γραπτή άδεια του συγγραφέα.

Όλα τα σχετικά με
ΥΠΑΙΤΙΑ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ

(τακτοποίηση, προσκύρωση, ενοποίηση - συνενωση, ματαίωση, παλαιές δημοτικοί οδοί, ιδιωτικοί οδοί, σύνταξη πράξης προσκύρωσης – τακτοποίησης, διαδικασία καταβολής αποζημίωσης, κατάληψη ακινήτων, βάρη, υπόχρεοι αποζημίωσης, απαλλοτριώσεις ακινήτων, ομαδική τακτοποίηση, κτηματική ομάδα, φυτίες ή εγκαταστάσεις & αναδασμός)

ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

(Ακυρότητα συστασης καθετου, που και τότε απαγορεύεται, απαγορευση υπαγωγής αυθαιρέτων).

ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΑ, ΝΟΜΟΣ & ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΠΡΟΣ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΕΣ

(Πραγματογνωμοσύνες ορισθείσες από :

Εφετείο σε δικάσιμο, Εισαγγελέα σε προανάκριση, Πρωτοδικείο σε δικάσιμο & Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος με αίτηση ενδιαφερομένου).

Έκθεση Τεχνικού Συμβούλου για δικαστική χρήση.

Εξαντλούνται όλα τα συναφή θέματα χωρίς να χρειασθεί αναζήτηση σε άλλες πηγές.

Α/ Α	ΠΕΡΙΧΟΜΕΝΟ	ΣΕΛ
Α. ΥΠΑΙΤΙΑ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ		
1.	Θεματολογία	5
2.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ, ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	7
3.	Περί του Θέματος	13
4.	ΥΠΑΙΤΙΑ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ	16
5.	Εν Συντομία	18
6.	Υπαίτια Κατάτμηση	19
7.	Άρθρο 42 ΝΔ/17-7/16-8-1923	20
8.	Άρθρο 300 ΠΔ της 14.7/27-7-1999	21
9.	Χρήσιμες Έννοιες	26
10.	Άρθρα 5 & 6 Ν.651/1977 Δήλωση Μηχανικού κατατμήσεις	
Α1. ΠΔ 14-07-1999 Κεφάλαιο Γ: Τακτοποίηση και προσκύρωση οικοπέδων.		
10.	Άρθρο 300: Πεδίο εφαρμογής	29
11.	Άρθρο 301: Όροι και προϋποθέσεις τακτοποίησης οικοπέδων	32
12.	Άρθρο 302 (άρθρο 3 ΝΔ 690/1948, άρθρο μόνο Ν.2784/1954).	37
13.	Άρθρο 303 (άρθρο 24 Ν.1577/1985, άρθρ. 6 παρ. 3 Ν. 1772/1988).	45
14.	Άρθρο 304: Σύνταξη πράξης προσκύρωσης - τακτοποίησης	49
15.	Άρθρο 305: Διαδικασία καταβολής αποζημίωσης	51
16.	Άρθρο 306: Υπόχρεοι αποζημίωσης	53
17.	Άρθρο 307: Ομαδική τακτοποίηση.	54
18.	Άρθρο 308 (άρθρο 50 του από 17-07-1923 ΝΔ, ΑΝ 2486/1940, άρθρο μόνο παρ. 1 και 2 ΝΔ. 305/1947)	56
19.	Άρθρο 309: Αναδασμός	60
Α2 ΠΔ 14-07-1999 Κεφάλαιο Β: Απαγορεύσεις δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων & κατάτμησης ακινήτων.		
20.	Άρθρο 410: Απαγόρευση κατάτμησης γηπέδων εντός ζώνης.	67
21.	Άρθρο 411: Απαγόρευση δημιουργίας κοινόχρηστων χώρων.	68
22.	Άρθρο 412: Ακυρότητα πράξεων μεταβίβασης ακινήτων.	70
23.	Άρθρο 413: Αποζημιώσεις για παράνομες μεταβιβάσεις.	71
24.	Άρθρο 414: Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων στις μεταβιβάσεις.	71
25.	Άρθρο 415: Κοινοχρησία ρυμοτομούμενων χωρίς αποζημίωση.	72
26.	Άρθρο 416: Εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι με επίσπευση ιδιοκτητών.	75
27.	Άρθρο 417: Απαγορεύσεις κατατμήσεων οικοπέδων.	80
28.	Άρθρο 418: Ποινικές κυρώσεις.	82
29.	Άρθρο 419: Εξαιρέσεις από την απαγόρευση κατάτμησης ακινήτων.	83

30.	Άρθρο 420: Σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για μεταβίβαση.	84
A3 Διαφοροποιήσεις των ανωτέρω ως προς ΝΟΚ		
Όπως τροποποιήθηκε και ισχύει		
31.	Παρ.1 Άρθρο 2 ΝΟΜΟΣ 4067/2012 Ορισμοί.	85
32.	Άρθρο 7 Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα.	98
33.	Άρθρο 8 Ειδικές περιπτώσεις.	101
34.	Άρθρο 9 Δουλείες σε ακίνητα.	105
B ΑΚΥΡΟΤΗΤΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ		
35.	Ορισμοί	107
36.	Ορια κατάτμησης και καθέτου	108
37.	Τι είναι η κάθετη ιδιοκτησία	108
38.	Εφαρμογή κάθετης συνιδιοκτησίας.	109
39.	Έγκυρες οι κάθετες	109
40.	Οι άκυρες κάθετες ιδιοκτησίες	110
41.	Η σημαντική ημερομηνία της 28-7-2011	110
42.	Προϋποθέσεις σύστασης .. Ν. 4495/3-11-2017	111
43.	Άρθρο 5 Ρυθμίσεις του Ν . Δ . 1024/1971 (Α´ 232)	112
44.	Άρθρο 89 - Νόμος 4495/2017 - Απαγόρευση υπαγωγής	115
45.	Άρθρο 98 – Ν.4495/2017 - Ρυθμίσεις ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929	118
Γ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗ & ΕΚΘΕΣΗ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ		
46.	Γ1 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΑ	124
47.	Γ2 ΝΟΜΟΣ	125
48.	Γ3 ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΠΡΟΣ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΕΣ	126
49.	Γ4 ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗΣ	131
	Γ4 Α Γενικές Πληροφορίες	131
	Γ4 Β Διορισμός Πραγματογνώμονα	132
	Γ4 Γ Δικαιώματα & Υποχρεώσεις Πραγματογνώμονα	132
	Γ4 Δ Σύνταξη – Κατάθεση έκθεσης Πραγματογνώμοσύνης	135
Γ1 ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΕΣ		
50.	Γ5 Ορισθείσα από Εφετείο σε δικάσιμο	138
51.	Γ6 Ορισθείσα από Εισαγγελέα Πρωτοδικείο σε Προανάκριση	180
52.	Γ7 Ορισθείσα από Πρωτοδικείου σε δικάσιμο	215
53.	Γ8 Ορισθείσα από Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος με αίτηση πολίτη.	242
Γ2 ΕΚΘΕΣΗ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ		
54.	Τεχνική Έκθεση για Δικαστική Χρήση.	258

A. ΥΠΑΙΤΙΑ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ

1. Θεματολογία

Έχοντας ως κεντρικό μέλημα την κατανόηση και αποφυγή της υπαίτιας κατάτμησης, είναι επιβεβλημένο να ασχοληθούμε με την Τακτοποίηση και Προσκύρωση οικοπέδων και πλέον συγκεκριμένα με :

Τακτοποίηση οικοπέδου και πως ενεργείται. Ορθογωνισμός προς ανέγερση αρτίων οικοδομών. Ακυρότητα οικοδομικής άδειας. Υποχρέωση των αρμοδίων οργάνων για πλήρη και αιτιολογημένη εκτίμηση. Υποχρέωση τακτοποίησης οικοπέδων μη άρτιων ή μη οικοδομήσιμων. Ετοιμόρροπα σε τμήματα οικοπέδων. Όροι και προϋποθέσεις τακτοποίησης – προσκύρωση – Συνένωση. Πότε επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση. Οικόπεδα που δεν μπορούν να αποκτήσουν πρόσωπο σε οδούς. Διενέργεια τακτοποίησης. Υπαίτια κατάτμηση ευρύτερης περιοχής. Μονομερής προσκύρωση σε όμορες ιδιοκτησίες. Αποζημίωση προσκυρωμένου τμήματος και ποιος πληρώνει ποιον. Πότε αποκλείεται η προσκύρωση. Συνένωση, ματαίωση προσκύρωσης. Παλαιές Δημοτικοί και ιδιωτικοί οδοί. Εγγραφή κάτοψης σε οικόπεδα. Τμήματα

οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου που δεν επιδέχεται τακτοποίηση. Σύνταξη πράξης προσκύρωσης – τακτοποίησης. Πρόσκληση των ενδιαφερομένων. Ωφελούμενοι ιδιοκτήτες και υποχρεώσεις των. Διαδικασία καταβολής αποζημίωσης. Προσωρινή αποζημίωση. Κατάληψη ακινήτου. Υφιστάμενα βάρη. Τα προσκυρωμένα οικόπεδα περιέρχονται στο νέο κύριο ελεύθερα από οποιαδήποτε βάρη. Υπόχρεοι αποζημίωσης. Απαλλοτριώσεις ακινήτων λόγω ρυμοτομίας και προσκυρώσεως. Ομαδική τακτοποίηση. Ταυτόχρονη τακτοποίηση πολλών παρακείμενων (εφαπτόμενων ή μη οικοπέδων). Κτηματική ομάδα. Περιουσιακά δικαιώματα των ιδιοκτητών. Σύσταση κτηματικής ομάδας. Απαλλοτρίωση τμημάτων (ιδανικών υπολοίπων). Συνένωση και υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης προς κτηματική ομάδα. Υποδιαίρεση κτηματικής ομάδας. Διαδικασία Αναδασμού. Ενιαίο σύνολο υπέρ των ιδιοκτητών των ακινήτων που έχουν περιληφθεί στην ομάδα. Ακίνητα που έχουν περιληφθεί στην έκταση της κτηματικής ομάδας με συνολική επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ. Ενστάσεις. Καταβολή αποζημίωσης για δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων. Καθορισμός της αξίας των ακινήτων από το Πρωτοδικείο. Οριστικός καθορισμός. Παρακατάθεση αποζημίωσης. Αμφισβήτηση κυριότητας. Ενυπόθηκοι δανειστές. Εξακρίβωση θέσης, διαστάσεων και νομικής & Δικαίωμα υποθήκης υπέρ κτηματικής ομάδας.

Απαγόρευση κατάτμησης γηπέδων εντός ζώνης, απαγόρευση κατάτμησης κάτω των 1.000τ.μ., απαγόρευση δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων – παρεκκλίσεις – καλλιεργούμενες εκτάσεις, ακυρότητα πράξεων μεταβίβασης ακινήτων, απόλυτη ακυρότητα στις μεταβιβάσεις, αποζημίωση για παράνομες μεταβιβάσεις, υποχρέωση συμβολαιογράφων στις μεταβιβάσεις, κοινοχρησία ρυμοτομούμενων ακινήτων χωρίς αποζημίωση, εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι με επίσπευση των ιδιοκτητών μέχρι την 8.5.1948 – αμφισβήτηση αρμοδιότητας Πρωτοδικείου – αποζημιώσεις – απαγόρευση μεταβιβάσεων – απαγόρευση οικοδομικών εργασιών – εφαρμογή σε οικισμούς μετά την 8.5.1948 – αναθεώρηση υποχρεώσεων, απαγόρευση κατατμήσεων οικοπέδων, ποινικές κυρώσεις, εξαιρέσεις από την απαγόρευση κατάτμησης ακινήτων, σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για τη μεταβίβαση ακινήτων, δηλώσεις ψευδείς.

2. ΕΙΣΑΓΩΓΗ, ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Για να γίνει άμεσα κατανοητή η σπουδαιότητα της συλλογής των διαταγμάτων που ισχύουν και αφορούν το θέμα της υπαίτιας κατάτμησης και την εξ αρχής ακυρότητα των δικαιοπραξιών, αρχίζουμε ανορθόδοξα μεν, παραθέτοντας νομολογία, είναι επιβεβλημένο δε, διότι η κατ' ευθείαν επαφή στην έννοια, δεικνύει την

σπουδαιότητα κάθε σελίδας της ισχύουσας νομοθεσίας και της επακόλουθης νομολογίας.

ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ στην οποία αντιμετωπίζονται ευρύτερα χρήσιμα θέματα.

ΣΤΕ 2298/2018 [ΠΑΡΑΝΟΜΗ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΛΟΓΩ ΜΗ ΠΡΟΗΓΗΘΕΙΣΑΣ ΤΑΥΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΜΟΡΟΥ “ΤΥΦΛΟΥ” ΑΚΙΝΗΤΟΥ]

Οι καταργούμενες από το σχέδιο πόλης οδοί και κοινόχρηστοι χώροι και οι ιδιωτικές οδοί προσκυρώνονται κατά κανόνα στο σύνολό τους στα μη άρτια παρακείμενα οικοπέδα, ανεξαρτήτως της εκτάσεως, την οποία έχουν και των ελάχιστων ορίων των διαστάσεων αυτών, ούτως ώστε να αποκτήσουν το ελάχιστο εμβαδόν αρτίου οικοπέδου που προβλέπεται από τις πάγιες πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Αν αυτό δεν είναι εφικτό, είτε διότι η καταργούμενη οδός έχει μικρή έκταση, είτε για άλλο τεχνικό λόγο, επιτρέπεται με την προσκύρωση του καταργούμενου κοινόχρηστου χώρου ή τμήματός του να καταστούν τα παραπάνω οικοπέδα άρτια, «κατά παρέκκλιση», δηλαδή, να αποκτήσουν το εμβαδόν αρτιότητας, που τυχόν προβλέπεται από ειδικές διατάξεις, κατά παρέκκλιση από τον κανόνα για τα οικοπέδα που υπάρχουν κατά την έγκριση ή την μεταγενέστερη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Αν μετά την ανωτέρω αρτιοποίηση απομένει τμήμα του καταργούμενου κοινόχρηστου χώρου ή αν δεν υπάρχουν παρακείμενα προς το χώρο αυτό οικοπέδα ή δεν είναι τεχνικώς εφικτή η αρτιοποίηση εκείνων που τυχόν υπάρχουν, η Διοίκηση έχει την υποχρέωση να διαθέσει τον καταργούμενο χώρο ή το τμήμα του που ενδεχομένως απομένει για την τακτοποίηση των παρακείμενων οικοπέδων που ήταν ήδη άρτια ή αποκτούν αρτιότητα με την προσκύρωση τμήματος της οδού.

Αν τα οικοπέδα αυτά δεν έχουν ανάγκη να τακτοποιηθούν ή δεν είναι εφικτή η τακτοποίησή τους ή αν για την ανωτέρω τακτοποίησή τους δεν χρησιμοποιηθεί ολόκληρη η έκταση της καταργούμενης οδού, το τμήμα της, που τυχόν απομένει, προσκυρώνεται στα παρακείμενα οικοπέδα, κατά διακριτική εξουσία της Διοικήσεως, ασκούμενη κατ' εκτίμηση του οφέλους και των ζημιών που επέφερε σε κάθε ιδιοκτησία η μεταβολή του ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και της πραγματικής καταστάσεως και των εν γένει συνθηκών που συντρέχουν στη συγκεκριμένη περίπτωση. Τέλος, αν τα οικοπέδα που απέκτησαν αρτιότητα με την προσκύρωση της καταργούμενης οδού, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 3 παρ. 4 του ν.δ/τος 690/1948, έχουν ανάγκη να τακτοποιηθούν και αυτό δεν είναι εφικτό να γίνει με την προσκύρωση τμήματος της οδού, κατά τα προαναφερόμενα, είτε διότι ολόκληρη η έκταση, την οποία καταλαμβάνει η οδός, διατίθεται για την αρτιοποίηση οικοπέδων, είτε για άλλους τεχνικούς λόγους, η Διοίκηση έχει την υποχρέωση να τακτοποιήσει τα οικοπέδα αυτά με τις όμορες ιδιοκτησίες.

Οι πράξεις τακτοποιήσεως, προσκυρώσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως, συντασσόμενες από την οικεία πολεοδομική υπηρεσία και υποκείμενες σε κύρωση από τον Νομάρχη, επάγονται έννομα αποτελέσματα μόνον όταν εκδοθεί η κυρωτική νομαρχιακή απόφαση. Εξάλλου, ο Νομάρχης είτε κυρώνει την πράξη με απόφασή του, η οποία έχει εκτελεστό χαρακτήρα, είτε αρνείται την κύρωση και διατάσσει την ανασύνταξη της πράξεως. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, η νομαρχιακή απόφαση δεν έχει εκτελεστό χαρακτήρα, διότι η σχετική διοικητική διαδικασία δεν τελειούται με την απόφαση αυτή αλλά παραμένει εκκρεμής έως ότου εκδοθεί νέα νομαρχιακή απόφαση, με την οποία θα κυρούται η πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας που θα καταρτισθεί κατ' ανασύνταξη της αρχικής και η οποία και μόνο θα έχει εκτελεστό χαρακτήρα. Η αυτή λύση προσήκει και όταν αρχικώς μεν ο Νομάρχης κυρώσει την πράξη αναλογισμού, εν συνεχεία όμως ανακαλέσει την κυρωτική απόφασή του και αναπέμψει την πράξη προς ανασύνταξη στην πολεοδομική υπηρεσία, διότι και στην περίπτωση αυτή όπως και στην περίπτωση της εξ υπαρχής αρνήσεως της κυρώσεως η διοικητική διαδικασία παραμένει εκκρεμής μέχρις εκδόσεως της νέας εκτελεστής κυρωτικής νομαρχιακής αποφάσεως.

Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η τακτοποίηση του οικοπέδου της αιτούσας με την 2/1994 πράξη προσκύρωσης – τακτοποίησης έγινε κατ' εφαρμογή του ν.δ/τος 690/1948 και των διατάξεων των άρθρων 31-37 και 42-48 του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923. Και ναι μεν μνημονεύεται στο στοιχείο 12 του προοιμίου της ανωτέρω πράξεως ο ν. 1337/1983, πλην δεν προκύπτει από το περιεχόμενο της ίδιας πράξεως ότι, ως προς την τακτοποίηση του ακινήτου της αιτούσας εφαρμόστηκε η διάταξη του άρθρου 25 του ν. 1337/1983. Τα ανωτέρω επιβεβαιώνονται, άλλωστε, και από το υπ' αριθ. ΔΠ-Π 228/22.1.2003 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχίας Δράμας, το οποίο επικαλέσθηκε η αιτούσα με το από 23.9.2003 υπόμνημα επί της αιτήσεως ακυρώσεως.

Εξάλλου, εφόσον το οικόπεδο της αιτούσας ήταν, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, τυφλό, δεν ήταν δυνατή ούτως ή άλλως η εφαρμογή της ανωτέρω διατάξεως του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, το οποίο προϋποθέτει οικόπεδα που διαθέτουν μία πλευρά τουλάχιστον σε κοινόχρηστη οδό ή πλατεία. Ενόψει των ανωτέρω, μη νομίμως ερείδεται η ανάκληση της 1751/1994 νομαρχιακής αποφάσεως στην επίκληση της παραβιάσεως της ανωτέρω διατάξεως του άρθρου 25 του ν. 1337/1983, όπως βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη αίτηση. Για τον λόγο αυτόν, ο οποίος βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη αίτηση, πρέπει να ακυρωθεί η 4891/2001 απόφαση του Νομάρχη Δράμας, όπως και η συμπροσβαλλόμενη 2529/23.5.2001 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, με την οποία απορρίφθηκε προσφυγή της αιτούσας κατά της ανωτέρω πράξεως του Νομάρχη Δράμας, παρέλκει δε ως αλυσιτελής η εξέταση των λοιπών λόγων ακυρώσεως. Κατόπιν τούτων, η υπόθεση πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση προκειμένου να

εφαρμόσει το νόμιμο και ορθό καθεστώς προσκύρωσης και τακτοποίησης του επίμαχου ακινήτου.

Ο θεσμός της τακτοποίησης (άρθρο 42 – 43 – 45 Ν.Δ. 17.7.1923, άρθρο 4 Ν.Δ. 27.2.1926, Π.Δ. 18/26, άρθρο 78 παρ. 1 Ν.Δ. 8/73 και 24 Ν. 1577/1985) υπαγορεύεται τόσο από λόγους δημοσίου συμφέροντος όσο και από λόγους αναγομένους στην προστασία του ακινήτου ιδιοκτησίας αποσκοπεί δε στην αρτιοποίηση των μη αρτίων οικοπέδων αλλά και στον πλήρη κατά το δυνατόν ορθογωνισμό και ευθυγράμμιση των πλευρών τους ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση σε αυτά αρτίων οικοδομών. Κατά τη διενέργεια της **τακτοποίησης** παρέχεται στη διοίκηση ευρεία διακριτή ευχέρεια ως προς τον τρόπο πραγματοποιήσεώς της και ιδιαίτερα συγχωρείται η μεταβολή τμήματος του σχήματος, της θέσεως και του μεγέθους των οικοπέδων που τακτοποιούνται, ώστε να γίνεται εφικτή η πληρέστερη οικοδομική τους εκμετάλλευση., σε συνάρτηση προς τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής. Η ουσιαστική δε εκτίμηση των αρμόδιων οργάνων για το προσφερότερο τρόπο τακτοποίησης δεν είναι ελεγκτή από τον ακυρωτικό δικαστή, ως κρίση τεχνικής φύσεως, πρέπει όμως να αιτιολογείται προσηκόντως, με την αναφορά των πραγματικών δεδομένων και των λόγων ενόψει των οποίων κατέστη αναγκαίος ο τρόπος πραγματοποίησης της τακτοποίησης που προκρίθηκε, όταν μάλιστα κατά την διοικητική διαδικασία είχαν προβληθεί συγκεκριμένοι ισχυρισμοί από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες. Κατά πάντων, κατά την άσκηση της διοικητικής της εξουσίας, η διοίκηση δεν μπορεί να επιλέξει λύση η οποία θα συνεπάγεται την υπέρμετρη επιβάρυνση μιας ιδιοκτησίας προς όφελος άλλης χωρίς αποχρώντα λόγο. ΣΤΕ 4797/97 Δικ 12,644

Με τη ρύθμιση του άρθρου 6 παρ. 1, 2 και 4 του Ν. 651/1977 αποσκοπείται να αποτραπεί η επιβάρυνση γειτονικών ιδιοκτησιών από την τακτοποίηση οικοπέδων που στερούνται το απαιτούμενο πρόσωπο ή βάθος και έχουν δημιουργηθεί με **υπαίτια κατάτμηση** ευρύτερης έκτασης μετά την έναρξη ισχύος του Ν.Δ. 690/1948. Για το σκοπό αυτό θεσπίζεται απαγόρευση τακτοποίησης των ως άνω οικοπέδων, η οποία αποβλέπει να τους προσδώσει το απαιτούμενο πρόσωπο ή βάθος, και παρέχεται η δυνατότητα τακτοποίησής τους, μόνο εφ' όσον γίνεται με όφελος των όμορων ιδιοκτησιών. ΣΤΕ 3879 ΕΛΔ 32,440.

..... οι ανωτέρω διατάξεις δεν αναφέρονται σε προσκύρωση των προαναφερομένων οικοπέδων, αλλά μόνο σε τακτοποίηση, η οποία συντελείται με την απαλλαγή τμημάτων μεταξύ των τακτοποιημένων ακινήτων. **Μονομερής προσκύρωση σε όμορες ιδιοκτησίες** οικοπέδων που έχουν δημιουργηθεί μετά την έναρξη ισχύος του Ν.Δ. 690/1948 με **υπαίτια κατάτμηση** ευρύτερης έκτασης και στερούνται προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο, διεπομένη από τις διατάξεις των άρθρων 43 – 45 του Ν.Δ. της 17.7-16.8.1923, είναι επιτρεπτή με τις προϋποθέσεις που τάσσουν οι διατάξεις αυτές, ανεξάρτητα αν οι όμορες ιδιοκτησίες χρήζουν ή όχι τακτοποίησης. ΣΤΕ 3879 ΕΛΔ 32,440.

..... η ανωτέρω **προσκύρωση** δεν απαγορεύεται από τη διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν. 651/1977 με την οποία αποκλείεται εφαρμογή στα ως άνω οικόπεδα μόνο της παρ. 5 των άρθρων 43 – 45 του Ν.Δ. της 17.7.16.8.1923 που αφορά διαφορετικό ζήτημα και συγκεκριμένα τη δυνατότητα να θεωρηθούν οικοδομήσιμα οικόπεδα που δεν έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο. ΣΤΕ 3879 ΕΛΔ 32,440..

Αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 43 – 45 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 με τις οποίες οικόπεδο αποκλεισμένο από οδούς του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως χαρακτηρίζεται οικοδομήσιμο, έχουν χαρακτήρα ατομικών διοικητικών πράξεων, δεδομένου ότι αποτελούν εξειδίκευση της εξέρεσης από τις γενικώς ισχύουσες διατάξεις, η οποία προβλέπεται από την ανωτέρω διάταξη και το περιεχόμενό τους εξαντλείται στο μεμονωμένο οικόπεδο, το οποίο αφορούν. ΣΤΕ 46/1990 ΝοΒ39,146, ΕΛΔ 32,901, ΔιΔικ 3,723,737.

..... και οι ίδιοι όροι και προϋποθέσεις που ορίζονται στις ανωτέρω αποφάσεις ως προς την ανέγερση κτηρίου σε τέτοιο οικόπεδο έχουν επίσης ατομικό χαρακτήρα, δεδομένου ότι προσδιορίζουν τον τρόπο ανέγερσης οικοδομής επί του συγκεκριμένου οικοπέδου και το περιεχόμενό τους διαμορφώνεται με τα ειδικά δεδομένα του προς τα οποία και προσαρμόζεται. ΣΤΕ 46/1990 ΝοΒ39,146, ΕΛΔ 32,901, ΔιΔικ 3,723,737.

Με τα άρθρα 43 – 45 και 47 του Ν.Δ. της 17.7-16.8.1923 και παρ. 1 και 3 του άρθρου 6 Ν. 5269/1991 προβλέπεται καταβολή αποζημίωσης σε δύο διαφορετικές περιπτώσεις. Στην πρώτη προβλέπεται ότι ο ιδιοκτήτης στον οποίο προσκυρώνεται τμήμα οικοπέδου που απέμεινε μετά τη ρυμοτόμησή του και δεν είναι δυνατόν να οικοδονηθεί, αποζημιώνει τον ιδιοκτήτη του προσκυρωμένου τμήματος για όλο το ως άνω τμήμα, δεδομένου ότι αυτός και μόνο ωφελείται από την προσκύρωση, χωρίς να ασκεί καμία επίδραση ο τρόπος με τον οποίο ο κοινόχρηστος χώρος που δημιουργήθηκε με την ανωτέρω ρυμοτόμηση περιήλθε σε κοινή χρήση. Αντίθετα, στη δεύτερη περίπτωση, προβλέπεται ότι ο Δήμος ή η Κοινότητα και οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες καθίστανται συνυπόχρεοι, κατ'ορισμένη αναλογία, ν'αποζημιώσουν το ιδιοκτήτη του ακινήτου για το τμήμα του εκείνο που καθίσταται κοινόχρηστος χώρος λόγω ρυμοτόμησής του. ΣΤΕ850/2000 ΝοΒ 49,749, ΕΛΔ 42,1029.

Ναι μεν η διάταξη του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948, με την οποία απαγορεύεται, με ποινή την αυτοδικαίως επερχόμενη **ακυρότητα**, η μεταβίβαση της κυριότητας οικοπέδων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων, είναι δημόσιας τάξης, δεδομένου ότι οι όροι της αρτιότητας δεν ορίζονται ενιαίως, αλλά ποικίλουν όχι μόνο κατά πόλεις αλλά και κατά θέση στην ίδια πόλη, ο ισχυρισμός για τη δημιουργία μη άρτιου οικοπέδου πρέπει να έχει προταθεί ενώπιον του δικαστηρίου της ουσίας, για να είναι σε θέση το δικαστήριο να εφαρμόσει την

παραπάνω διάταξη και για να είναι παραδεκτός ο σχετικός λόγος αναιρέσεως. ΑΠ 533/96 ΕΛΔ 38,132.

Κατά την έννοια των διατάξεων του ν.δ. 690/1948 ως συνέπεια των κατά τις παρ. 1, 2 του άρθρου 2 αυτού **απαγορευμένων κατατμήσεων οικοπέδων, ήτοι κατατμήσεων συνεπαγομένων την δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων ή την μείωση των υποχρεωτικώς κατά νόμον επιβαλλομένων ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, προβλέπεται η ακυρότητα των σχετικών δικαιπραξιών.** Η κατά τα ανωτέρω δε ακυρότης των δικαιπραξιών δεν αποτελεί την αποκλειστική συνέπεια των υπό του νόμου απαγορευομένων μεταβιβάσεων και δεν αποκλείει την επέλευση σωρευτικώς και άλλων κατά νόμον συνεπειών ή την εφαρμογή των περί ανακλήσεως γενικών αρχών του διοικητικού δικαίου και δη των ισχυουσών επί ανακλήσεως διοικητικής πράξεως εκδοθείσης κατόπιν δολίας ενεργείας του ενδιαφερομένου. Και τούτο ανεξαρτήτως αν υφίσταται εις την συγκεκριμένην περίπτωση έννομο συμφέρον των ενδιαφερομένων προς επίκληση της εξ ιδίων των ενεργειών προκληθείσης – ακυρότητας της σχετικής συμβάσεως ΣΤΕ 3159/98 ΕΛΔ 41,1062, ΠερΔικ 3,234.

Από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 ν.δ. 690/48, 1 α.ν. 625.68 και 6 ν. 651/77 ερμηνευόμενες σε συνδυασμό με την διάταξη της παρ. 3 του ίδιου άρθρου , με την οποία ορίζεται «πάσα δικαιπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητας είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος» συνάγεται ότι μόνο η δικαιπραξία, με την οποία γίνεται μεταβίβαση οικοπέδου, εξ αιτίας της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα ή επέρχεται η, δια την οποία η ως άνω παρ. 2 του ν. 690/98 προβλέπει, μείωση των ακαλύπτων αποστάσεων ή του ακαλύπτου ποσοστού του οικοπέδου κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου είναι άκυρος. Συνεπώς δεν αποκλείεται από τις διατάξεις αυτές η απόκτηση κυριότητας επί τμήματος οικοπέδου με έκτακτη χρησικτησία, έστω και αν αυτή επάγεται τη δημιουργία οικοπέδου μη άρτιου ή τις ως άνω σε ότι αφορά τη μείωση των ακαλύπτων αποστάσεων του ακαλύπτου ποσοστού συνέπειες. Α.Π. 894/2001 ΕΕΝ 2002,761, ΕφΑθ 6719/2001 ΑρχΝ 2002,685.

Από τα άρθρα 2 περ. 1 του ν.δ./48 και 6 παρ. 1 ν. 651/77 συνάγεται ότι είναι απολύτως άκυρη κάθε δικαιπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, η οποία καταρτήσθηκε μετά την έναρξη της ισχύος του ν. 651/77 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση κυριότητας οικοπέδων με συνέπεια τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων κατά το ελάχιστον εμβαδόν ή το ελάχιστον πρόσωπο ή βάθος, εκτός αν η δικαιπραξία γίνεται σε εκτέλεση προσυμφώννου που έχει εγκύρως συναγεί από την έναρξη ισχύος του α.ν. 625/68 μέχρι την 6.7.1977. Συνεπώς κατάτμηση μείζονος εκτάσεως που έχει ως συνέπεια τη δημιουργία τυφλών οικοπέδων δεν χωρεί νομίμως, οι σχετικές δικαιπραξίες είναι άκυρες και δεν μπορούν να ληφθούν υπ' όψη κατά τη σύνταξη της πράξεως εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου. ΣΤΕ 3628/2000 ΝοΒ 50,1804.

Ως συνέπεια των κατά τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 2 του ν.δ. 690/1948 απαγορευμένων κατατμήσεων οικοπέδων, ήτοι κατατμήσεων που συνεπάγεται τη δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων ή μείωση των προβλεπόμενων ακαλύπτων χώρων οικοδομών, προβλέπεται η ακυρότητα των σχετικών δικαιοπρασιών. Η ακυρότητα αυτή δεν αποτελεί την αποκλειστική συνέπεια των απαγορευομένων μεταβιάσεων και δεν αποκλείει επέλευση σωρευτικά και άλλων συνεπειών ή εφαρμογή των περί ανακλήσεως των διοικητικών πράξεων γενικών αρχών του διοικητικού δικαίου και δη, εκείνων που ισχύουν σε περίπτωση **ανάκλησης διοικητικής πράξης που εκδόθηκε με δόλια ενέργεια του ενδιαφερομένου**. Και τούτο ανεξάρτητα αν υφίσταται στη συγκεκριμένη περίπτωση έννομο συμφέρον των ενδιαφερομένων προς επίκληση της εξ ιδίων ενεργειών προκληθείσας ακυρότητας της σχετικής σύμβασης. ΣΤΕ 3151/1998 ΝοΒ 47,1704, ΕΔΔΔ 1999,314, ΠερΔικ 1999,384.

3. Περί του Θέματος

**Αυτό πρέπει να το γνωρίζουν πολύ καλά
οι Πολιτικοί Μηχανικοί,
οι Αγρονόμοι & Τοπογράφοι Μηχανικοί και
όλοι γενικά που συμμετέχουν σε δικαιοπραξίες
(Συμβολαιογράφοι κλπ).**

**Όταν διαπιστώνεται υπαίτια κατάτμηση προβλέπεται
ακυρότητα των σχετικών δικαιοπρασιών και
υπάρχουν βαρύτατες ποινές**

**(φυλάκισης τριών μηνών έως ενός έτους και
χρηματική
ίση με την αξία του μεταβιβαζόμενου γηπέδου).**

Τιμωρούνται οι ιδιοκτήτες, οι μεσίτες, οι μεσολαβούντες, οι Συμβολαιογράφοι, οι Δικηγόροι, οι Υποθηκοφύλακες και οι Μηχανικοί και κατ' επέκταση οι προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων. Αποφάσισα να συγκεντρώσω, όλη τη Νομοθεσία & Νομολογία ΥΠΑΙΤΙΑΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ και να την δημοσιεύσω. Προσωπική επιδίωξη, έχοντας κίνητρο και την παραπάνω ανακοίνωσή μου.

Πολλοί ισχυρίζονται ότι δεν έχουν επιβληθεί ποινές. Όμως από το γεγονός ότι έχουμε πληθώρα γνωμοδοτήσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας και συνεπώς πληθώρα Αποφάσεων Εφετείων, όπως μερικές χαρακτηριστικές από αυτές καταγράφονται παρακάτω στη νομολογία, δείχνουν ότι υπάρχουν τιμωρίες.

Ισχύουν όμως και παράδοξα πράγματα, όπως είναι το γεγονός ότι από υπηρεσιακό παράγοντα ειπώθηκε ότι «... Ο,τιδήποτε άπτεται της νομιμότητας της αδείας μπορείτε να το αναφέρεται με το λεκτικό «για να λάβει γνώση η αρμόδια Υ.ΔΟΜ'». Δεν υπάρχει δηλαδή το νομικό πλαίσιο και γι' αυτόν ακριβώς το λόγο δημιουργούνται νέες απαράδεκτες καταστάσεις. Δηλαδή