

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΙΛΤ. ΚΩΤΟΥΛΑΣ

ΤΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ

- ΘΕΩΡΙΑ - ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ - ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ
- Ενημερωμένο έως και τους Ν. 3147 και 3212/2003

Κληροτεμάχια - Αγροτεμάχια - Οικόπεδα - Εκτός σχεδίου δόμηση -
Γενικό πολεοδομικό σχέδιο - Ένταξη στο σχέδιο πόλεως - Αυθαίρετη δόμηση -
Τοπογραφικό διάγραμμα Ν. 651/77



ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ
ΑΘΗΝΑ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....	XV
---------------	----

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Έννοια κατάτμησης.....	1
2. Ιδιορρυθμίες της Εποικιστικής Νομοθεσίας.....	1
3. Εκτός σχεδίου δόμηση, αυθαίρετη δόμηση – Προσέγγιση της νομοθετικής διαδρομής.....	3
4. Πολεοδομικός σχεδιασμός σε δύο επίπεδα.....	4
5. Η έγκριση δεύτερου επιπέδου χωροταξικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ.) μόνο με Προεδρικό Διάταγμα – Αντισυνταγματική η διάταξη του άρθρου 7 Ν. 2508/1997.....	5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Κληροτεμάχια

1. Έννοια κληροτεμαχίων -Διάκριση αγροτεμαχίων και κληροτεμαχίων ..	7
2. Σκοπός των εποικιστικών νόμων.....	8
3. Πλασματική προστασία του κλήρου.....	8
4. Κτήση κυριότητας κληροτεμαχίου με χρησικτησία.....	8
4.1. Ισχύοντα σήμερα επί χρησικτησίας.....	10
4.2. Αναλυτικότερα ως προς τη χρησικτησία.....	11
4.2.1. Χρησικτησία και κληροτεμάχιο.....	12
4.2.2. Χρησικτησία και συγκληρονόμοι.....	13
4.2.3. Χρησικτησία και ποσοστό εξ αδιαίρετου ακινήτου.....	14
4.2.4. Χρησικτησία και προσύμφωνο.....	14
4.2.5. Χρησικτησία και οριζόντια ιδιοκτησία.....	15
4.2.6. Χρησικτησία και πράξη εφαρμογής.....	16
4.2.7. Χρησικτησία και μεταγραφή τελεσίδικων αποφάσεων που αναγνωρίζουν κυριότητα βάσει έκτακτης χρησικτησίας.....	16
4.2.8. Χρησικτησία και κτηματολόγιο.....	17
4.2.9. Χρησικτησία και φόρος χρησικτησίας.....	17
5. Προϋποθέσεις μεταβίβασης ακεραίων αγροτεμαχίων.....	18

5.1. Τίτλος κτήσεως	18
5.2. Εξόφληση τιμήματος	19
5.3. Μεταβίβαση από κληρονόμους κληρούχου	19
6. Απαγόρευση της κατάτμησης	20
6.1. Διάρτηρη η απαγόρευση κατάτμησης	21
6.2. Τι αφορά η απαγόρευση κατάτμησης	21
6.3. Εξαιρέσεις από την απαγόρευση κατάτμησης- Τι ισχύει	22
6.3.1. Πρώτη κατηγορία ρητής εξαίρεσης	22
6.3.2. Δεύτερη κατηγορία επιτρεπόμενης κατάτμησης	24
6.3.3. Τρίτη κατηγορία επιτρεπόμενης κατάτμησης	28
6.3.4. Τέταρτη κατηγορία μερικής κατάτμησης κληροτεμαχίων εντός Ζ.Ο.Ε.	32
6.4. Απαγορεύεται η κατάτμηση κληροτεμαχίων με διαθήκη. Ισχύει ό,τι για πράξεις εν ζωή	34
6.5. Κληροτεμάχια και αμπελουργικό κτηματολόγιο Ν. 684/1977	35
6.6. Κατάτμηση κληροτεμαχίων περιληφθέντων στον αναδασμό	35
6.7. Σχέση επιτρεπόμενης κατάτμησης κληροτεμαχίων και μεταβολής χρήσης	36
6.8. Ενδιαφέρουσες ρυθμίσεις συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος του νέου εποικιστικού Ν. 3147/2003	37
6.9. Προτάσεις	38
7. Ανακεφαλαίωση – Επίμετρο	39

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

Αγροτεμάχια

1. Έννοια αγροτεμαχίων – Διάκριση από κληροτεμάχια και οικόπεδα	41
2. Ορολογία	41
3. Νομοθετικό πλαίσιο	42
4. Μεταβιβάσεις αγροτεμαχίων – γηπέδων διά κατατμήσεως	42
4.1. Απαγορεύσεις κατάτμησης άρθρων 16 και 20 (μερική και έμμεση κατάτμηση) του Διατάγματος 1923	43
4.2. Απαγόρευση κατάτμησης εντός Ζ.Ο.Ε. κάτω του ελαχίστου ορίου ζώνης	45
4.3. Υπερισχύει η Ζ.Ο.Ε. έναντι της περιμετρικής ζώνης πόλεως	46
4.4. Ποινική ευθύνη στους μεταβιβάζοντες και συναυτουργούς κατά παράβαση των διατάξεων αυτών	47
4.5. Ο Οικιστικός Νόμος 2242/3.10.1994	48

4.6. Οι νομικές συνέπειες της αυτοδίκαιης ακυρότητας.....	49
5. Δεν απαγορεύεται η δημιουργία δρόμων για τη μεταφορά προϊόντων ούτε η δημιουργία δουλείας.....	50
5.1. Αγροτικοί δρόμοι. Κρίσιμο μέγεθος κατάτμησης.....	51
5.2. Η ρύθμιση του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983	52
5.3. Γήπεδα με ή χωρίς οδούς προσπελάσεως προς αυτά, κατάτμηση και οικοδομησιμότητα.....	53
6. Απαγόρευση μεταβίβασης αγροτικών ακινήτων ως προς την πέραν των 250 στρεμμάτων έκταση.....	55
7. Επίμετρο	59

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

Η εκτός σχεδίου δόμηση

1. Αντικείμενο των ρυθμίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης	61
2. Έκταση εφαρμογής της εκτός σχεδίου δόμησης	61
3. Νομοθετικό πλαίσιο ρυθμίσεων της εκτός σχεδίου δόμησης	62
4. Γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης.....	63
4.1. Ειδικοί όροι δόμησης.....	64
4.2. Γενικοί όροι δόμησης.....	64
5. Τι αλλάζει με το νέο Ν. 3212/2003 (άρθρα 10, 23) σε ό,τι αφορά τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης	65
5.1. Στην αρτιότητα και, κατ' ακρίβεια, στο επιτρεπτό της δόμησης.....	65
5.2. Στο ύψος των κτισμάτων	66
5.3. Στην πλoστή	66
5.4. Στην κλίση	66
5.5. Στην επιφάνεια των κτιρίων, για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου	66
5.6. Άλλες ενδιαφέρουσες διατάξεις του νέου νόμου.....	67
6. Αν δεν κινήθηκε καμία διαδικασία ένταξης ή επέκτασης.....	69
7. Κατάρτιση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.).....	69
8. Συνέπειες έγκρισης Γ.Π.Σ.....	70
9. Έναρξη ένταξης στο σχέδιο πόλεως (άρθρα 7 και 43 Ν. 1337/1983).....	70
10. Συνέπειες έγκρισης πολεοδομικής μελέτης.....	71
11. Ζητήματα ειδικότερου συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος.....	72
11.1. Έναρξη και λήξη της διαδικασίας επέκτασης	72
11.2. Το περιεχόμενο της πράξης εφαρμογής	73

- 11.2.1. Δύο οι κατηγορίες των επιφερόμενων με την πράξη εφαρμογής μεταβολών
 11.2.2. Η μεταγραφή της πράξης εφαρμογής
 11.3. Τίτλος κτήσεως του μεταβιβάζοντος
 11.4. Απαγορεύεται η μεταβολή της χρήσεως των ακινήτων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'

Αυθαίρετη δόμηση

1. Έννοια αυθαίρετης κατασκευής
 2. Πού εντοπίζεται κυρίως η αυθαίρετη δόμηση
 3. Ελληνική πρωτοτυπία
 4. Τα στάδια της γιγάντωσης της αυθαίρετης δόμησης και η νομοθετική της αντιμετώπιση
 4.1. Περίοδος δεκαετιών 1960-1970
 4.2. Περίοδος δεκαετίας 1980, η αυθαίρετη δόμηση γιγαντώνεται
 4.3. Κανένα μέτρο κατά της αυθαίρετης δόμησης στη συνέχεια
 4.4. Ο νέος οικιστικός νόμος 3212/2003 για την αυθαίρετη δόμηση (άρθρο 9)
 4.5. Συμπέρασμα
 5. Η ένταξη των αυθαιρέτων στο σχέδιο πόλης κατά προτεραιότητα, με στοιχειώδεις μόνο όρους δόμησης
 5.1. Για ποια αυθαίρετα μιλούμε
 5.2. Η αντίθεση του Σ.τ.Ε.
 5.3. Αλλοίωση του κράτους δικαίου
 6. Το πρόβλημα των ποσοστών εξ αδιαρέτου
 7. Η μεταβίβαση των αυθαιρέτων
 7.1. Ποίων αυθαιρέτων απαγορεύεται η μεταβίβαση
 7.2. Ποίων αυθαιρέτων επιτρέπεται η μεταβίβαση
 7.3. Μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαρέτου κοινού γεωτεμαχίου, με υφιστάμενο αυθαίρετο κτίσμα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε'

Οικόπεδα

1. Εισαγωγικές διευκρινίσεις
 2. Έννοιες οικοπέδου – εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου
 3. Απαγόρευση κατάτμησης οικοπέδων κατ' άρθρο 2 Ν.Δ. 690/1948

4. Εγκυροποίηση των δικαιοπραξιών που έγιναν μέχρι το 1977 με το Ν. 720/1977	97
5. Κατάτμηση οικοπέδων πριν την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής.....	98
6. Συνεχόμενα οικοπέδα – Περιπτώσεις.....	99
6.1. Κατάτμηση από περισσότερους συνιδιοκτήτες σε περισσότερα οικοπέδα.....	99
6.2. Συνεχόμενα άρτια οικοπέδα, που αποκτώνται από τον ίδιο κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια	100
6.3. Στιγμαία κατάτμηση οικοπέδου. ΓνωμΕισΠρΘεσ υπ' αριθμ. 1/1987.	106
6.4. Στιγμαία κατάτμηση και επί αγροτεμαχίων εντός Ζ.Ο.Ε., κατ' ανάλογη εφαρμογή.....	109
7. Αναλυτικά για την απαγόρευση κατάτμησης οικοπέδων.....	111
7.1. Ειδικότερα η παρ. 1 του άρθρου 2 Ν.Δ. 690/1948.....	112
7.2. Η παρ. 2 του 2 Ν.Δ. 690/1948.....	115
8. Απαγόρευση μεταβίβασης οικοπέδων πριν περάσουν 10 χρόνια	118
9. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα.....	120
10. Ο χρόνος δημιουργίας οικοπέδων και η σημασία του για την έκδοση άδειας δόμησης.....	121
11. Ακυρότητες δικαιοπραξιών σε περίπτωση παραβάσεων	122

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

Το τοπογραφικό διάγραμμα Ν. 651/1977, αναγκαίος όρος σε κάθε μεταβιβαστική συμβολαιογραφική πράξη

1. Εισαγωγή.....	125
2. Σε ποιες δικαιοπραξίες επιβάλλεται η προσάρτηση τοπογραφικού	126
2.1. Στις μεταβιβάσεις ακινήτων λόγω πωλήσεως.....	126
2.2. Προσάρτηση τοπογραφικού στις δωρεές και γονικές παροχές.....	128
3. Τι πρέπει να δηλώνει υπεύθυνα ο μηχανικός.....	130
4. Το πλήρες τοπογραφικό	131
5. Με το νέο Ν. 3127/2003 ακόμη περισσότερο επιβάλλεται το τοπογραφικό σε κάθε μεταβίβαση	132

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

A. Εποικιστική Νομοθεσία.....	137
1. Ν.Δ. 3958/1959	137
2. Α.Ν. 431/1968	144

3. Ν. 666/1977	148
4. Ν. 1644/1986	150
5. Ν. 3147/2003	154
Β. Πολεοδομική (Οικιστική) Νομοθεσία	161
1. Ν.Δ. 17.7.1923	161
2. Ν.Δ. 690/1948	170
3. Α.Ν. 625/1968	174
4. Ν. 720/1977	175
5. Ν. 651/1977	177
6. Ν. 1337/1983	180
7. Π.Δ της 2/13.3.1981	201
8. Π.Δ. της 24.4/3.5.1985	208
9. Π.Δ. της 24/31.5.1985	215
10. Ν. 3212/2003	237
11. ΥΑ 9726/2004	268
12. ΥΑ 9732/2004	275
Γ. Εγκρίσεις Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) Νομού Θεσσαλονίκης	281
Δ. Ποιες περιοχές Ο.Τ.Α. Νομού Θεσσαλονίκης εμπίπτουν στην Ζ.Ο.Ε. ..	283
Ε. Ποιες είναι οι επαρχιακές οδοί Νομού Θεσσαλονίκης	285
ΣΤ. Εθνικές οδοί Νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης	287
Βιβλιογραφία	289
Ευρετήριο	291
Λημματικό ευρετήριο παραρτήματος νομοθεσίας	293