



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα 13 Ιουλίου 2017

Αρ. πρωτ.: 341

Θέμα: Εφαρμογή των διατάξεων της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και παραστατικά στοιχεία απόδειξης του χρόνου δημιουργίας οικοπέδου/γηπέδου.

Σχετ: α) Εγκύκλιος 7/9622/1473/4.3.1992 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Δ/ση Νομοθετικού Έργου
β) Έγγραφο 38114/16.6.2009 Τμήμα Περιουσίας ΥΠ.ΕΣ.
γ) Έγγραφο 16927/7.7.2009 Τμήμα Περιουσίας ΥΠ.ΕΣ.
δ) Έγγραφο 25171/12.6.2004 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Τμήμα Νομικό-Συμβάσεων
ε) Εγκύκλιος 39/53125/25.8.2008 Τμήμα Περιουσίας ΥΠ.ΕΣ.
στ) Έγγραφο 9964/27.5.2009 Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Τμήμα Νομικό-Συμβάσεων
ζ) Έγγραφο 41148/6.7.2015 Δημάρχου Κέρκυρας

Μετά από επισημάνσεις συναδέλφων σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, όσον αφορά στο χρόνο δημιουργίας οικοπέδου ή γηπέδου και στο πλαίσιο της εφαρμογής της Εγκυκλίου 7/9622/1473/4.3.1992 (α' σχετικό), η Διοικούσα Επιτροπή του Π. Τμήματος Κέρκυρας του ΤΕΕ, αφού συζήτησε εκτενώς το θέμα, με απόφασή της (ΑΠΟΦ.: ΔΕ/2017/Σ13/05) στην 13^η Συνεδρίαση της την 11.07.2017 θεωρεί ότι :

- 1) Η παράγραφος 2, σύμφωνα με την οποία ως χρόνος δημιουργίας λαμβάνεται ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου, έχει εφαρμογή μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων τα οποία προέκυψαν από **κατάτμηση** λόγω κληρονομίας ή κληροδοσίας ή εξ αδιαθέτου κληρονομίας με μεταγενέστερη του χρόνου παρέκκλισης δήλωση αποδοχής.

- 2) Στις περιπτώσεις στις οποίες **δεν υφίσταται τίτλος κυριότητας ή ο υπάρχων τίτλος δεν αποδεικνύει το χρόνο δημιουργίας ενός γηπέδου**, σύμφωνα με τα ισχύοντα (βλέπε σχετικά), πρέπει να ακολουθείται η διαδικασία της παραγράφου 6, και οι βεβαιώσεις να εκδίδονται **«προτογενώς»** από τους Προέδρους των Συμβουλίων των δημοτικών και τοπικών κοινοτήτων. Δηλαδή να είναι βασισμένες στην ίδια γνώση του βεβαιούντος, ο οποίος θα φέρει και την αντίστοιχη ευθύνη, κι όχι στηριγμένες σε δικαιολογητικά ή έγγραφα τρίτων (δηλαδή συμβολαιογραφικές πράξεις, υπεύθυνες δηλώσεις του ενδιαφερομένου, ένορκες βεβαιώσεις μαρτύρων, κ.λπ.), τα οποία μπορούν να ενισχύσουν τη βεβαιούμενη πραγματικότητα, όχι όμως να την αποδείξουν.

Σε περίπτωση που η παράγραφος 2 ερμηνευτεί με τρόπο διαφορετικό από τον παραπάνω, δημιουργεί ασυμβατότητα με την παράγραφο 6. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι αυτή ενός οικοπέδου συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου δύο αδερφών με χρησικτησία (χωρίς τίτλο), όπου ο ένας αποθνήσκει το έτος 2014 και καταλείπει διάδοχο τον υιό του με αποδοχή κληρονομιάς το έτος 2015, ενώ ο άλλος βρίσκεται εν ζωή. Στην περίπτωση, αυτή ως χρόνος δημιουργίας του ιδίου ενιαίου οικοπέδου θα λαμβανόταν για τον μεν κληρονόμο συνιδιοκτήτη το έτος 2014 (παρ.2), ενώ για τον έτερο, άλλη προγενέστερη ημερομηνία που ενδεχομένως θα εξασφάλιζε την κατά παρέκκλιση αρτιότητα (κατ' εφαρμογή της παραγράφου 6).

Σε κάθε περίπτωση ο χρόνος δημιουργίας ενός οικοπέδου αφορά στη χρονική στιγμή που καθίσταται αυτοτελές κατά μέγεθος και σχήμα, ως αυθύπαρκτο εδαφικό υποσύνολο, χωρίς να ενδιαφέρει η κυριότητά του.

Ως εκ τούτου, η παράγραφος 2 της εγκυκλίου χρήζει επαναδιατύπωσης και μέχρι τότε προτείνει αυτή να εφαρμόζεται σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται παραπάνω στο εδάφιο 1) της παρούσας.

Όσον αφορά στην παράγραφο 6β, προτείνει τη συμπλήρωσή της με την υποχρεωτική διαδικασία της αυτοψίας από τον πρόεδρο και μέλη του τοπικού συμβουλίου και της έγγραφης αποδοχής των ορίων από τουλάχιστον τα 2/3 των ιδιοκτητών των όμορων ιδιοκτησιών, ως ασφαλέστερη μέθοδο για την επιβεβαίωση του μεγέθους, του σχήματος και της θέσης ενός οικοπέδου ή γηπέδου.

Επισημαίνεται η αναγκαιότητα, επανεξέτασης του ζητήματος από τα συναρμόδια υπουργεία για τη δημιουργία ενός νέου και πιο σαφούς νομικού πλαισίου, μέχρι την ολοκλήρωση του κτηματολογίου το οποίο θα λύσει οριστικά το ζήτημα, σχετικά με το σχήμα και τη θέση του οικοπέδου.