



Διατηρούν την αυτοτέλειά τους τα συνεχόμενα άρτια οικόπεδα που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και έχουν περιέλθει στην κυριότητά του με ένα ή πάνω από ένα συμβόλαιο. Αυτό επισημαίνει σε γνωμοδότησή του ο αντεισαγγελέας τού Αρείου Πάγου , ερχόμενος σε πλήρη αντίθεση με ανάλογη γνωμοδότηση τού Νομικού Συμβουλίου τού Κράτους (ΝΣΚ).

Ειδικότερα, η Ολομέλεια τού ΝΣΚ -με την υπ' αριθμ. 67/2011 γνωμοδότησή της- έκρινε ότι «συνεχόμενα άρτια οικόπεδα ή γήπεδα, κείμενα σε περιοχές εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, που έχουν περιέλθει με διαφορετικά συμβόλαια στον αυτό κύριο ή σε περισσότερους συγκυρίους, χάνουν την αυτοτέλειά τους και αποτελούν αυτοδικαίως ένα ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο». Στη συνέχεια, οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι Αθηνών - Πειραιά - Αιγαίου - Δωδεκανήσου και Κέρκυρας υπέβαλαν στην εισαγγελία τού Αρείου Πάγου το ερώτημα: «Αν, σε περίπτωση κτήσεως συνεχόμενων άρτιων οικοπέδων από τον αυτό κύριο, με διαφορετικά συμβόλαια, τα οικόπεδα αυτά διατηρούν την αυτοτέλειά τους και εάν μπορούν να μεταβιβασθούν περαιτέρω ως άρτια και αυτοτελή οικόπεδα, σε εφαρμογή των περί αρτιότητας (κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση) διατάξεων τής πολεοδομικής νομοθεσίας».

Ο Αρειος Πάγος αντικρούει τη γνωμοδότηση τής Ολομέλειας τού ΝΣΚ, υπογραμμίζοντας ότι οι θέσεις του (ΝΣΚ) συγκρούονται με τις συνταγματικές επιταγές, αλλά είναι και αντίθετες με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ). Αναλυτικότερα, ο εισαγγελικός λειτουργός αναφέρει ότι η άρση τής αυτοτέλειας των συνεχόμενων οικοπέδων τού ίδιου ιδιοκτήτη, που αποκτήθηκαν με ένα ή περισσότερα συμβόλαια, προσβάλλει το συνταγματικά προστατευόμενο δικαίωμα της ιδιοκτησίας και προσκρούει στη συνταγματική αρχή τής αναλογικότητας. Παράλληλα, όμως, υπογραμμίζει και ο ΓΟΚ (άρθρο 2 Ν. 1577/1985) κατοχυρώνει την αυτοτέλεια των συνεχόμενων οικοπέδων, λέγοντας χαρακτηριστικά ότι «ενόψει των σοβαρών οικονομικών συνεπειών που έχει η άρση τής αυτοτέλειας για τον αποκτώντα γήπεδα που συνεχόνται με άλλη ιδιοκτησία του, αν ήθελε τούτο ο νομοθέτης, θα διαλάμβανε ειδική και ρητή διάταξη στον ΓΟΚ». Κατόπιν αυτών, ο εισαγγελικός λειτουργός σημειώνει ότι «είναι φανερό ότι με την συγχώνευση περισσότερων αυτοτελών πραγμάτων σε ένα και την απαγόρευση τής δυνατότητας πώλησης καθενός χωριστά αφενός και την συνακόλουθη αφετέρου απομείωση των πολεοδομικών τους δυνατοτήτων (περιοριστικά αποτελέσματα του ατομικού δικαιώματος), η αξία των πραγμάτων αυτών ελαττώνεται

σημαντικά, ενώ η ωφέλεια για το περιβάλλον (επιδιωκόμενος σκοπός, δημόσιο συμφέρον), είναι ασήμαντη, λόγω του ότι πρόκειται για μέτρο όχι γενικό, αλλά τέτοιο που εφαρμόζεται σε μεμονωμένες και εξαιρετικές περιπτώσεις». Επομένως, καταλήγει ο κ. Παντελής, «υπάρχει υπέρμετρη επιβάρυνση τού θιγομένου». Πέρα από όλα αυτά όμως, ξεκαθαρίζει , ότι εάν υποτεθεί ότι «συντρέχει αποχρών λόγος» να υιοθετηθούν τα αντίθετα από την γνωμοδότηση της Εισαγγελίας του Αρείου Πάγου, τότε για «λόγους ασφάλειας δικαίου, ενδείκνυται να γίνει με ρητή νομοθετική ρύθμιση, η οποία θα πρέπει με μεταβατικές διατάξεις να λαμβάνει πρόνοια για την μη ανατροπή των καταστάσεων, που ήδη έχουν δημιουργηθεί, σύμφωνα με την αρχή τής προστατευόμενης εμπιστοσύνης τού διοικούμενου».