

Εγκ-9622/1473/7/4-3-92 Εγκ-7/92 Ε-7/92

Χρόνος δημιουργίας οικοπέδου, για την εφαρμογή των διατάξεων της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και παραστατικά στοιχεία απόδειξής του.

Κατά καιρούς έχουν εκδοθεί εγκύκλιοι, αλλά και άλλα έγγραφα για μεμονωμένες περιπτώσεις, που αναφέρονται, στον χρόνο δημιουργίας οικοπέδων, προκειμένου να εξεταστεί εάν αυτά υπάγονται σε διατάξεις "κατά παρέκκλιση αρτιότητας κλπ." που ισχύουν στην περιοχή και στα στοιχεία απόδειξης του χρόνου δημιουργίας. Παρά ταύτα οι υπηρεσίες δεν αντιμετωπίζουν κατά τον ίδιο τρόπο τα θέματα, με αποτέλεσμα να υπάρχει σύγχυση και ανασφάλεια ως προς το εφαρμοστέο δίκαιο. Για να επιλυθούν τα προβλήματα αυτά, επιχειρείται κατωτέρω συστηματική κατάταξη των διαφόρων περιπτώσεων, σύμφωνα με την αρ.Γνωμ-113/9/26-2-92 του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος στο οποίο είχε παραπεμφθεί το θέμα για γνωμοδότηση, ως εξής:

1. Σε περίπτωση κατάτμησης, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου.
2. Σε περίπτωση κληρονομιάς ή κληροδοσίας, ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου. Στις περιπτώσεις εξ αδιαθέτου κληρονομιάς όταν η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς έχει γίνει μετά το χρόνο της κατά παρέκκλιση αρτιότητας και δεν υπάρχει προγενέστερος τίτλος που αποδεικνύει την κατά παρέκκλιση αρτιότητα, για τον χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου θα λαμβάνεται υπόψη ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου.
3. Σε περίπτωση ύπαρξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δυνάμει του οποίου έχει εκδοθεί τελεσίδικη δικαστική απόφαση περί μεταβίβασης της κυριότητας οικοπέδου, ο χρόνος μεταγραφής της δικαστικής απόφασης.
4. Στις περιπτώσεις επικύρωσης ανωμάτων δικαιοπραξιών, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού (προσυμφώνου κλπ.) μεταβίβασης της κυριότητάς τους, αφού αυτός αναφέρεται στην δικαστική απόφαση η οποία επικυρώνει την δικαιοπραξία μεταβίβασης του ακινήτου κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Αστ. Κώδικα παρ.2 του Αρθ-15 του ΝΔ-3958/59 "Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης των περί κυρώσεων πράξεων τινών του Υπουργικού Συμβουλίου και άλλων τινών διατάξεων" (ΦΕΚ-133/Α), παρ.2 του Αρθ-2 του Ν-666/77 "Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης διατάξεων της Εποικιστικής Νομοθεσίας και άλλων τινών διατάξεων".

5. Στις περιπτώσεις υπολογισμού των εισφορών γης του Αρθ-8 του Ν-1337/83 θεωρείται αυτοτελής ιδιοκτησία του υποχρέου εκείνη, που ανήκει κατά κυριότητα σ' αυτόν, με οριστικό συμβόλαιο ή δικαστική απόφαση κλπ. που έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο και όχι εκείνη που απόκτησε με προσύμφωνο με το οποίο απλά δίνεται υπόσχεση για μελλοντική μεταβίβαση.

6. Στις περιπτώσεις που ζητείται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα γηπέδου για το οποίο δεν υφίσταται τίτλος κυριότητας ή ο υπάρχων τίτλος δεν αποδεικνύει τον χρόνο δημιουργίας του, τότε η πολεοδομική υπηρεσία, αντί της μέχρι τώρα δικαστικής απόφασης θα απαιτεί να προσκομίσει αθροιστικά ο ενδιαφερόμενος:

- α) Πιστοποιητικό από το αρμόδιο υποθηκοφυλάκειο, περί μη διεκδικήσεως του υπόψη γηπέδου.
- β) Βεβαίωση του Προέδρου της Κοινότητας ή του Δημάρχου για τον χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου θεωρημένο από τον Πρόεδρο της Κοινότητας ή το Δήμαρχο.
- γ) Υπεύθυνη δήλωση του Ν-1599/85 στην οποία να δηλώνεται από τον ιδιοκτήτη ή τους συνιδιοκτήτες του, ότι είναι κύριοι του υπόψη γηπέδου, ο χρόνος και ο τρόπος απόκτησής του, καθώς και ο χρόνος δημιουργίας του, τον οποίο επικαλούνται για την παρέκκλιση. Προηγούμενες εγκύκλιοι που έχουν εκδοθεί για το ίδιο θέμα παύουν να ισχύουν