



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Π/Β	587
12/12/16	

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΡΑΓΑΚΗΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Β' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ
ΝΕΑΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Αθήνα, 7 Δεκεμβρίου 2016

Προς την
Δ/ση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών
Ενταύθα

Σας καταθέτω προς το Υπουργείο **ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ** αναφορά των κατοίκων του Νομού Κυκλάδων σχετικά με την έκδοση οικοδομικών αδειών σε χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Ο αναφέρων Βουλευτής

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΡΑΓΑΚΗΣ

Nº 8

ΤΥΓ
(ΦΑΝΤΑΣΙΑ, ΤΕΒ, ΕΙΔΙ)
4/7/13
[Signature]



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Αρμόδια: Αφροδίτη Κουτούκη
Τηλέφωνο: 210-6430571
Ταχ. Διεύθυνση: Αμαλιάδος 29

Αθήνα, 28/06/2013

ΑΠ: οικ. 4452

Προς:

Ειδική Γραμματεία Δασών
Δ/ση Προστασίας Δασών
και Φ.Π.

Τμήμα: Εμπραγμάτων
Δικαιωμάτων (Γ')

Τ.Κ. 115 23 Αθήνα
Fax: 210-6465943
Email: amaliados@gmail.com

Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ Δ. & Φ.

Αρ. Πρωτ.

3354

Ημερ. Εισόδου

4.7.13

Σχετ: Το 131550/2739/29-5-2013 έγγραφό σας

Απαντώντας στο ως άνω έγγραφό σας, με το οποίο ρωτάτε αν είναι
λυμένο έναντι του Δημοσίου το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών, δασικών και
χορτολιβαδικών εκτάσεων που 1) περιλαμβάνονται στα διαχωριστικά διατάγματα
που εκδόθηκαν σύμφωνα με το ν. 4684/1930 ή /και 2) εκποιήθηκαν στους
πλειοδότες από τον ΟΔΕΠ, κατόπιν εκδόσεως, σύμφωνα με τον παραπάνω νόμο,
σχετικού διαχωριστικού διατάγματος, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα :

1. Στο άρθρο 10 του ν. 3208/2003, όπως ισχύει, ορίζονται περιοριστικά οι
περιπτώσεις κατά τις οποίες το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας
«σε δάση, εν γένει δασικές εκτάσεις και στις εκτάσεις των παραγράφων 6β και 6γ
του άρθρου 3 του ν. 998/1979» : Είναι, μεταξύ των άλλων, οι περιπτώσεις, κατά
τις οποίες αναγνωρίστηκαν οι παραπάνω εκτάσεις «γ) Με αμετάκλητες
αποφάσεις των πολιτικών δικαστηρίων, στις οποίες διάδικος, αρχικός ή κατά
παρέμβαση, ήταν το Ελληνικό Δημόσιο. δ) Με αποφάσεις του Υπουργού
Γεωργίας, που εκδόθηκαν μετά από γνωμοδοτήσεις των Συμβουλίων επί
ιδιοκτησιακών θεμάτων...» ή περιήλθαν «α) Στους υπερθερματιστές, μετά από
κατακυρωτικές εκθέσεις δημοσίων αναγκαστικών πλειστηριασμών,
συμπεριλαμβανομένων και των κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 356/1974 (ΦΕΚ 90Α)

διενεργουμένων...», β)... γ) Από διαχωρισμό υπέρ των Ταμείων Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης βάσει του Ν. 3345/22-2-1925».

2. Με την ΑΠ 1338/2010, η οποία εκδόθηκε μεταξύ φυσικών προσώπων και της Ιεράς Μονής Κοιμήσεως της Θεοτόκου..., κρίθηκε αμετάκλητα ότι τα διαχωριστικά διατάγματα, που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 8 § 2 του ν. 4684/30, όπως τροποποιηθείς ισχύει, αποτελούν τίτλους εκ του νόμου για τα κτήματα των Ιερών Μονών και χωρίς να απαιτείται μεταγραφή αυτών, διότι αυτά αποκτούν με τη δημοσίευσή τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως την απαιτούμενη από τις διατάξεις της μεταγραφής δημοσιότητα...». Η απόφαση αυτή δεσμεύει **με δύναμη δεδικοσμένου** μόνο τα αναφερόμενα σ' αυτήν πρόσωπα και όσον αφορά μόνο στη συγκεκριμένη έκταση. Η αναγνώριση, στην συγκεκριμένη περίπτωση, των διαχωριστικών διαταγμάτων ως τίτλων εκ του νόμου, δεν προσθέτει στο ως άνω άρθρο «νέο τρόπο» αναγνώρισεως ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί δασών κλπ. εκτάσεων, διότι το τελευταίο μόνο με νομοθετική ρύθμιση του άρθρου 10 του ν. 3208/03 μπορεί να γίνει. Σε κάθε περίπτωση, λοιπόν, ο αποκτών δάσος ή δασική έκταση κλπ με αργότερο τίτλο διαχωριστικό διάταγμα που εκδόθηκε σύμφωνα με το ν. 4684/30, θα πρέπει, προκειμένου να αναγνωριστεί και έναντι του Δημοσίου, να προσκομίσει είτε αμετάκλητη απόφαση πολιτικού δικαστηρίου είτε αποφάσεις των Συμβουλίων του άρθρου 8 και 10 του ν. 998/79, οι οποίες θα πρέπει να εγκριθούν από τον αρμόδιο Υπουργό. Οπου ο νόμος (άρθρο 10 ν. 3208/03) θέλησε να αναγνωρίσει **ιδιοκτησιακά δικαιώματα ιδιωτών** στις παραπάνω εκτάσεις, οι οποίες περιήλθαν σ' αυτούς, από διαχωριστικά διατάγματα, το πρόβλεψε ρητά (άρθρ. 10, ΙΙΙ, γ, για τα περιελθόντα από διαχωρισμό υπέρ των Ταμείων Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης).

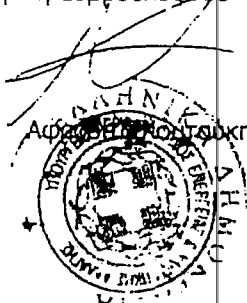
3. Διαφορετικό είναι το θέμα του αποκτώντος από τον ΟΔΕΠ, κατόπιν εκδόσεως σχετικού διαχωριστικού διατάγματος, δάσος, δασική κλπ έκταση έπειτα από πλειστηριασμό. Το άρθρο 10 ρητά ορίζει ότι οι δασικές κλπ εκτάσεις που περιήλθαν στους υπέρθεματίστες κατόπιν **δημοσίων αναγκαστικών πλειστηριασμών** αναγνωρίζονται ως ιδιωτικές, το δε δημόσιο δεν προβάλλει επί αυτών δικαιώματα κυριότητας. Επομένως, όσον αφορά στο δεύτερο ερωτηματούχο, η απάντηση είναι ότι οι αποκτώντες δάσος ή δασική κλπ έκταση μετά από κατακυρωτική έκθεση δηλ. αναγκ. πλειστηριασμού, ανεξαρτήτως αν ο ΟΔΕΠ

Γ 1.8.1(ΑΔ)

3

προέβη στον πλειστηριασμό κατόπιν εκδόσεως σχετικών διαχωριστικών διαταγμάτων ή όχι, έχουν τίτλο ισχυρό έναντι του δημοσίου, το οποίο, σ' αυτήν την περίπτωση, δεσμεύεται και δεν μπορεί να προβάλει δικαιώματα κυριότητας.

Η Νομική Σύμβουλος του Κράτους



@ΘΕΜΑ

Δομική Πληροφορική

N^o 7

Εγκ-133340/3030/5-7-13 (ΔΠΔκαιΦΠ) Εγκ-133340/3030/13
Εγκ-133340/3030/2013 Εγκ-133340/3030/5-7-2013
Δυνατότητα έκδοσης αδειών δόμησης στις εκτάσεις των παρ.6β και παρ.6γ
του Αρθ-3 του Ν-998/79
(χαρακτηρισμένες χορτολιβαδικές ή και βραχώδεις εκτάσεις)

@ΚΕΙΜΕΝΟ

Σε συνέχεια των σχετικών Εγκ-171409, 2029/13-6-12 και Εγκ-125998/829/22-2-13 και μετά το σχετικό Εγγρ-35805/12-6-13, με το οποίο διευκρινίστηκε η εφαρμογή της Γνωμ-331/11 του ΝΣΚ σε σχέση με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, παρέχουμε την κάτωθι οδηγία που αφορά στην αντιμετώπιση των περιπτώσεων του θέματος:

Σύμφωνα με το Αρθ-10 του Ν-3208/03 όπως ισχύει, το δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές εν γένει εκτάσεις και σε εκτάσεις των παρ.6β και παρ.6γ του Αρθ-3 του Ν-998/79 για τις περιπτώσεις που αναφέρονται στη διάταξη και αφορούν σε εκτάσεις που είτε αναγνωρίστηκαν, είτε παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα, είτε περιήλθαν σε δικαιοπαρόχους.

Ως εκ τούτου, για τις εκτάσεις των παρ.6β και παρ.6γ του Αρθ-3 του Ν-998/79 που δεν προκύπτει η κυριότητα τους σύμφωνα με τις διατάξεις του Αρθ-10 του Ν-3208/03, το ελληνικό δημόσιο δια της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας προβάλλει δικαιώματα κυριότητας και διοικεί και διαχειρίζεται τις εκτάσεις αυτές (παρ.7 του Αρθ-3 του Ν-998/79).

Στη βεβαίωση τελεσιδικίας της πράξης χαρακτηρισμού, που εκδίδεται από την αρμόδια δασική υπηρεσία και προσκομίζεται από τον ενδιαφερόμενο στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για την έκδοση άδειας δόμησης, θα προκύπτει το καθεστώς που διέπει ιδιοκτησιακά την έκταση, για να εκφράζεται στη συνέχεια η παρεμπιπτούσα κρίση της υπηρεσίας αυτής. Ειδικότερα θ' αναφέρεται ότι η έκταση διαχειρίζεται από τη δασική υπηρεσία ως δημόσια, αφού δεν προκύπτει η κυριότητα της με έναν εκ των καθοριζόμενων στο Αρθ-10 του Ν-3208/03 τρόπων. Επισημαίνεται ότι το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει με αποφάσεις του δεχθεί την κρίση του δασάρχη επί αιτήματος πράξης χαρακτηρισμού έκτασης ως δημόσιας χορτολιβαδικής, τόσο για περιοχές της χώρας που ισχύει το τεκμήριο του δημοσίου, όσο και για περιοχές που ισχύει εξαίρεση από αυτό (ΣΤΕ-2741/12, ΣΤΕ-3186/12).

Με την παρούσα ανακαλείται κάθε προηγούμενη εγκύκλιος με αντίθετο περιεχόμενο.

Παρακαλούμε να κοινοποιήσετε την παρούσα στις δασικές υπηρεσίες της αποκεντρωμένης διοίκησης σας για την εφαρμογή της.

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η παρ.6 Αρθ-3 του Ν-998/79 αντικαθίσταται,
βλ. παρ.4 Αρθ-32 του Ν-4280/14 ΦΕΚ-159/Α/8-8-14)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΑΣΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΔΑΣΙΚΩΝ ΓΑΙΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Χρ. Λοκοκονδύλη 31, Αθήνα
Τηλ. 2102124661

@ΣΧΕΤ-ΝΟΜ

@ΣΥΝ-ΛΕΞ.

@ΣΗΜ-ΣΥΝΤ

α. Εγκ-171409/2029/13-6-12 και Εγκ-125998/829/22-2-13 διαταγές μας
β. Εγγρ-35805/12-6-13 της Δ/σης Νομοθετικού Έργου ΥΠΕΚΑ

@ORDER

20130705

@ΠΕΡ-ΕΝΗΜ

20130503

@ΘΕΜΑ

Δομική Πληροφορική

Εγκ-125998/829/22-2-13 (Ε.Γ. Δασών) Εγκ-125998/829/2013
Εγκ-125998/829/22-2-2013 Εγκ-125998/829/13

Ανάκληση της Εγκ-171409/2029/13-6-12 με θέμα "Αποδοχή της Γνωμ-331/11 του Β Τμήματος ΝΣΚ"
(Προϋποθέσεις έκδοσης άδειας δόμησης σε χαρακτηρισμένες χορτολιβαδικές ή και βραχώδεις εκτάσεις)

@ΚΕΙΜΕΝΟ

Κατόπιν ζητημάτων που τέθηκαν ως προς την εφαρμογή της Εγκ-171409/2029/13-6-12 διαταγής μας, ανακαλούμε αυτή και παρακαλούμε για την εφαρμογή της Εγκ-23603/4-5-12 (Εγκ-6/12) της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου μας, που αναφέρεται στην αποδοχή της Γνωμ-331/11 του Β Τμήματος ΝΣΚ.

Οι Γενικές Διευθύνσεις Δασών των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων παρακαλούνται να κοινοποιήσουν την παρούσα στις Δασικές Υπηρεσίες ευθύνης τους, για την πιστή εφαρμογή της.

(Σ.Σ. Σε συνέχεια της παρούσας εξεδόθη και η Εγκ-133340/3030/13 της Διεύθυνσης Προστασίας Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΑΣΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ
ΚΑΙ ΦΥΣ. ΠΕΡΙΒ.
Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣ. ΠΕΡΙΒ.
ΤΜΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΔΑΣ. ΓΑΙΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Χαλκοκονδύλη 31, Αθήνα 10164
Τηλ. 2102124663

@ΣΧΕΤ-NOM

@ΣΥΝ-ΛΕΞ.

@ΣΗΜ-ΣΥΝΤ

Εγγρ-246/22-2-13 του Γραφείου του Γενικού Δ/ντη Δασών

@ORDER

20130222

@ΠΕΡ-ΕΝΗΜ

20130203

Δομική Πληροφορική - Μπουμπουλίνας 28, 10682 Αθήνα, Τηλ 2108228331, 2108216859

ΘΕΜΑ

Διοικητική Πληροφορική

13/11

Εγκ-171409/2029/13-6-12 (Ε.Γ. Δασών) Εγκ-171409/2029/12

Εγκ-171409/2029/2012 Εγκ-171409/2029/13-6-2012

Αποδοχή της Γνωμ-331/11 του Β Τμήματος ΝΣΚ

Δυνατότητα έκδοσης άδειας δόμησης σε χαρταποδισμένες χορτολιβαδικές ή και βραχώδεις εκτάσεις εφόσον δεν εγερθούν αμφισβητήσεις ως προς την έκταση, τα όρια, την κυριότητα ή ως προς την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων που επηρεάζουν τη δόμηση του

@ΚΕΙΜΕΝΟ

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η παρούσα εγκύκλιος ανακαλείται με την Εγκ-125998/829/13 της Ειδικής Γραμματείας Δασών, εφαρμόζομένης μόνο πλέον της Εγκ-23603/6/12 (Εγκ-6/12) της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ, με την οποία γίνεται αποδεκτή η Γνωμ-331/11 του ΝΣΚ)

Σας στέλνουμε την Εγκ-23603/6/4-5-12 της ΔΝΕ του ΥΠΕΚΑ, που αφορά στην αποδοχή της Γνωμ-331/11 του Β Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Εράτου και σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με αυτή είναι δυνατή η έκδοση άδειας δόμησης σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί χορτολιβαδική του Αρθ-3 παρ.6 περιπτ.β ή και βραχώδης της περιπτ.γ του Ν-998/79, εφόσον δεν εγερθούν σοβαρές αμφισβητήσεις ή αμφισβητήσεις ως προς την έκταση, τα όρια ή την κυριότητα του γηπέδου ή ως προς την ύπαρξη εμπραγμάτων δικαιωμάτων που επηρεάζουν τη δόμηση του.

Κατόπιν των ανωτέρω και προκειμένου για την ορθή εφαρμογή αυτών, καλείστε όπως στη βεβαίωση τελεσιδικίας των πράξεων χαρακτηρισμού των περιπτ.β και περιπτ.ω του Αρθ-3 της παρ.6 Ν-998/79, για την έκδοση άδειας δόμησης, ρητά να αναφέρετε ότι οι ως άνω εκτάσεις διαχειρίζονται από τη δασική υπηρεσία ως δημόσιες, εφόσον δεν έτυχαν α/αγνώρισης ως ιδιωτικές από τα Συμβούλια Ιδιοκτησίας Δασών του Αρθ-8 του Ν-998/79 ή δεν κρίθηκε το ιδιοκτησιακό τους ζήτημα υπέρ του ιδιοκτήτη με αμετάκλητη απόφαση πολιτικού Δικαστηρίου, στην οποία διάδικος, αρχικός ή κατά παρέμβαση, ήταν το Ελληνικό Δημόσιο (παρ.7 Αρθ-3 Ν-998/79 και Αρθ-10 Ν-3208/03).

Επίσης, στις περιπτώσεις εκτάσεων που χαρακτηρίστηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των Αρθ-27 και Αρθ-28 του Ν-2664/98 (Εθνικό Κτηματολόγιο - Δασικοί Χάρτες), εκδίδεται πιστοποιητικό σύμφωνα με την παρ.θ1 και παρ.θ2 της Υπουργικής Αποφ-199284/707/14-12-10 (ΦΕΚ-2159/Β/10), για την έκδοση του οποίου υποχρεωτικά ελέγχονται τα στοιχεία που προέρχονται από την κατάρτιση του Δασικού Χάρτη και αφορούν στις χαρτογραφημένες "χορτολιβαδικές εκτάσεις", όπως αυτές ορίζονται στις τεχνικές προδιαγραφές κατάρτισης δασικών χαρτών και διαχειρίζονται ως δημόσιες, εφόσον δεν έχει επιλυθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς σύμφωνα με την ισχύουσα δασική νομοθεσία (υπόδειγμα Θ1).

Οι Γενικές Διευθύνσεις Δασών και Αποκεντρωμένων Διοικήσεων παρακαλούνται να κοινοποιήσουν την παρούσα στις Δασικές Υπηρεσίες ευθύνης τους, για την πιστή εφαρμογή της.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΑΣΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ ΚΑΙ ΦΥΣ. ΠΕΡΙΒ.
ΤΜΗΜΑ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΔΑΣ. ΓΑΙΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Χαλκοκονδύλη 31, Αθήνα 101 54
τηλ. 2102124663

@ΣΧΕΤ-ΝΟΜ

@ΣΥΝ-ΛΕΞ.

@ΣΗΜ-ΣΥΝΤ

Εγκ-23603/6/4-5-12 της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ

@ORDER

20120613

@ΠΕΡ-ΕΝΗΜ

20120603

Διοικητική Πληροφορική - Μπουμπουλ νας 28, 10682 Αθήνα, Τηλ 2108228331, 2108216859

N26



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ Π.Ε.Χ.Ω.

ΕΠΙΤΑΓΗΣΟΥ 35 ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ
ΣΥΡΟΣ Τ.Κ. 84100
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Προστώμενος
Τηλέφωνο: (22813) 60200/60205

Ερμούπολη 4-12-2009

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 32578/20386

→ ΠΡΟΣ: Σύλλογο Μελετητών
Μηχανικών
Νομού Κυκλάδων
Γρηγ. Λαμπρόκη-
ΕΠΤΑΥΘΑ

ΚΟΙΝ.: Δ/νση Δασών Νομού
Κυκλάδων
Κλώνου & Κ. Σπυρίδου 8,
ΕΠΤΑΥΘΑ

ΘΕΜΑ: Έγγραφο σας με θέμα «πρόσκληση διευκρινήσεων για την έκδοση οικοδομικών
αδειών σε χορτολιβαδικές εκτάσεις»

Εχρησ.: α) Το με αριθ. πρωτ. 361/24-1-2009 (α.π.Π.Ν.Α. 32578/20386/27-11-2009) έγγραφό
του Συλλόγου Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων προς την Δ/νση Π.Ε.Χ.Ω.
Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
β) Το με αριθ. πρωτ. οικ. 2035/11-2-2003 έγγραφο της Δ/νσης Π.Ε.Χ.Ω. Περιφέρειας
Νοτίου Αιγαίου.

Σε απάντηση της τελευταίας παραγράφου του παραπάνω σχετικού εγγράφου, σας
ενημερώνουμε ότι σε ό,τι αφορά την εκφρασμένη άποψή μας με το (β) σχετικά έγγραφό μας,
κατά το μέρος που αφορά τις κατεχόμενες-αδηγίες που εκφράζουμε επί των πολεοδομικών
θεμάτων κατά την παρ. 8 αριθ.8 του Ν. 2503/97, δεν έχει υπάρξει διαφοροποίηση από
μέρους μας.

Ερ. Διανομή:

1. Αρχείο
2. Φ.Π.Θ.Ε
3. Φ.Υπόθεσης



ΜΕ ΕΠΙΣΤΑΣΗ
ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ
ΠΡΟΣΤΑΤΕΜΕΝΟΣ
ΠΟΛΥΧΡΟΝΑΚΗΣ
ΑΡΧΗΤ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Ν₅

Σύλλογος Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων
Γρηγ. Λαμπράκη - Ερμούπολις Σύρος - τηλ. 2281 0 83846 - 2281 0 80027

Ερμούπολη 24/11/2009

Α.Π. 361

ΠΡΟΣ: ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ

Λοση ΠΕ.ΧΩ. - Εκαπνήσοι 35 - Ερμούπολη

ΚΟΙΝ/ΣΗ : Δνση Δασών Ν. Κυκλάδων

Κλώνου & Κ. Στεφάνου 8 - Ερμούπολη

Θέμα : Παροχή διευκρινήσεων για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε χοιρολιβαδικές εκτάσεις.

Έχει : α) Το Αρ. Πρωτ. 7152/05-5-2003 έγγραφο της Δνσης ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου

β) Το Αρ. Πρωτ. 95943/738 - 04-4-2003 έγγραφο του υπουργείου Γεωργίας

γ) Την Απόφαση 776/2001 ΣΤΕ

δ) Το Αρ. Πρωτ. Οικ. 2055 / 2003 της Δνσης ΠΕ.ΧΩ. της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου

ε) Το Αρ. Πρωτ. 1353/24-02-2009 της Δνσης Πολεοδομίας Σύρου

ζ) Την 19/5/2003 απόφαση από Επταετία Αιγαίου

η) Την από 03/05/2006 ανακοίνωση επί του ιδίου θέματος της περιφέρειας Ν. Αιγαίου
όπως αυτή είναι ακόμη και σήμερα 24/11/2009 ανηρτημένη στη σχετική ιστοσελίδα
(http://www.nothioaigaiou.gr/ser/fores_page.asp?α=1&id=138)

θ) Την από 22-12-2008 ανακοίνωση - βελτίο τύπου με την επωνυμότητα εγκύκλιο - διαταγή
του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων ΑΠ 103 062 / 22.12.08

ι) Το Αρ. Πρωτ. 5242/21-09-2009 έγγραφο της Δνσης Δασών Ν. Κυκλάδων

Η από 22-12-2008 γενική διαταγή του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων που δεν λαμβάνει υπόψη την ιδιαιτερότητα των νησιών των κυκλάδων (και το πλήθος των αποφάσεων επί του θέματος για τα νησιά αυτά) δημιουργεί αποφάσεις όπως το (ι) σχετικό, με αποτέλεσμα να υπάρχουν επιπλοκές κατά τη φάση έκδοσης οικοδομικής άδειας σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί τελεσίδικα χοιρολιβαδική. Αποψη του Συλλόγου Μελετητών Μηχανικών Ν. Κυκλάδων είναι ότι η από 22-12-2008 διαταγή γενικού περιεχομένου του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων είναι μια ακόμη διαταγή που δεν λαμβάνει υπόψη τις σχετικές αποφάσεις για το τι ισχύει στα νησιά των Κυκλάδων και ως εκ τούτου δεν τροποποιούν τον τρόπο που πρέπει να ενεργούν τα πολεοδομικά γραφεία κατά τη φάση της έκδοσης οικοδομικής άδειας σε χοιρολιβαδικές εκτάσεις (σύμφωνα με τα (α) και (β) σχετικά έγγραφα της ΠΕ.ΧΩ.).

Θα θυμίσουμε δε ότι κατόπιν ερωτήματος που κατέθεσε η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου στο ΥΠΕΧΩΔΕ, όσον αφορά την έκδοση οικοδομικών αδειών σε γήπεδα χορτολιβαδικής μορφής του Νομού Κυκλάδων, η Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου απάντησε ως εξής:

«Σύμφωνα με το άρθρο 62 του Ν.298/1979 που διατηρήθηκε σε ισχύ με τον Ν.3203/2003 και αφορά το βάρος αποδείξεως επί αμφισβητήσεων ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου είτε ως ενάγοντος, είτε ως εναγομένου, είτε ως αιτούντος είτε: ως καθ' ού η αίτηση, εξαιρούνται στικά οι γήπεδο των Κυκλάδων.»

Κατόπιν των ανωτέρω οι τελεσιδικίες της Δνσης Δυσών Ν. Κυκλάδων που αφορούν εκτάσεις χορτολιβαδικής μορφής στις οποίες είτε ανήρεται για το ιδιοκτησιακό καθεστώς ότι «... η παραπάνω περιγραφόμενη έκταση χορτολιβαδικής μορφής θεωρείται δημόσια...» είτε ότι «...το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν θεωρείται λυμένο έναντι του Ελληνικού Δημοσίου και εγείρονται ζητήματα ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης» είτε όπως στις (ι) σχετικό «...ότι η διοίκηση δεν υποχρεούται να θεωρεί το τμήμα αυτό ως μη δημόσια έκταση, το διαχειρίζεται δε σαν δημόσιο έως την ολοκλήρωση της αναγνωριστικής διαδικασίας» αποτελούν απλή επίκληση κυριότητας του Δημοσίου και οι οικοδομικές άδειες στις εν λόγω εκτάσεις θα πρέπει να εκδίδονται σύμφωνα με το (δ) σχετικό.

Λόγω της σημαντικής φύσης του θέματος παρακαλούμε όπως μας κοινοποιήσετε αν υπάρχει κάποια διαφοροποίηση με σχέση με το (δ) σχετ. έγγραφο της υπηρεσίας σας. Δεν είναι δυνατόν ο πολίτης να κινείται μέσα στην ασφάλεια και την πολυκμία.

για οποιαδήποτε πληροφορία στη διάθεσή σας.

Εκτίμηση,

Ο α.ν.π. του Συλλόγου Μηχανικών
μητ.δ. Μπουγιούρης
πολιτικός μηχανικός

ο πρόεδρος του Συλλόγου Μηχανικών
γεώργιος ευριπίδης
αρχιτέκτων μηχαν. πολεοδομίας

τηλέφωνο επικοινωνίας (μητ.δ. Μπουγιούρης)
6932720102 και 2281080027 - fax 2281089049

η επιστολή αναστατεί στην
ιστοσελίδα του συλλόγου :

<http://www.architects-eng-cyprus.gr/SMMNK/index.php>



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ Π.Ε.Χ.Δ.

ΕΠΙΤΑΓΗΣΟΥ 35 ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ
ΣΥΡΟΣ Τ.Κ. 84100
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Προσπάμενος
Τηλέφωνο: (22813) 60260/60205

Ερμούπολη 4-12-2009

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 32578/20386

→ ΠΡΟΣ: Σύλλογο Μελετητών
Μηχανικών
Νομού Κυκλάδων
Γρηγ. Λαμπρόκη-
ΕΝΤΑΥΘΑ

ΚΟΙΝ.: Δ/ση Δασών Νομού
Κυκλάδων
Κλώνου & Κ. Σπαφάνου θ,
ΕΝΤΑΥΘΑ

ΘΕΜΑ: Έγγραφο σας με θέμα «επιγραφή διευκρινήσεων για την έκδοση οικοδομικών
αδειών σε χορτολιβαδικές εκτάσεις»

Σχέτ.: α) Το με αριθ. πρωτ. 361/24-11-2009 (α.π.Π.Ν.Α. 32578/20386/27-11-2009) έγγραφό
του Συλλόγου Μελετητών Μηχανικών Νομού Κυκλάδων προς την Δ/νση Π.Ε.Χ.Δ.
Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
β) Το με αριθ. πρωτ. οικ. 2065/11-2-2003 έγγραφο της Δ/νσης Π.Ε.Χ.Δ. Περιφέρειας
Νοτίου Αιγαίου.

Σε απάντηση της τελευταίας, παραγράφου του παραπάνω σχετικού εγγράφου, σας
ενημερώνουμε ότι σε ότι αφορά την εκφρασμένη άποψη μας με το (β) σχετικό έγγραφό μας,
κατά το μέρος που αφορά τις κατωθύνσεις- οδηγίες που εκφράζουμε επί των οικοδομικών
θεμάτων κατά την παρ. 6 αρθ.θ του Ν. 2503/97, δεν έχει υπάρξει διαφοροποίηση από
μέρους μας.

Ελ. Λαμπρόκη:

1. Αρχείο
2. κ. Π.Ο. ΘΕ
3. κ. Υπόθεσης



ΜΕ ΕΝΤΑΥΘΗ
ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ
Ο ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΠΟΛΥΧΡΟΝΑΚΗΣ
ΑΡΧΗΓ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΑΣΩΝ
Ν. ΚΥΚΛΑΔΩΝ

Ταχ. Διεύθυνση: Κλέωνας & Κ. Στεφάνου 8,
841 00 - Ερμούπολη
Τηλεφωνικές: Κωνσταντίνος Ιω. Καπαγός
Τηλέφωνο: 22810 79169
Fax: 22810 82281
email: ddasky@otenet.gr
Όλ. αριθμ.: 2007_ελεγχ_1.pdf

Απο ΤΟΥΤΟΥ ΚΟΣΤΑ
ΠΡΟΣ ΧΡΗΣΤΟ ΣΙΑΤΡΙΒΑΝΟΠΟΥΛΟ

Ερμούπολη, 5-10-2007

Αριθμός Πρωτοκόλλου: 4774

Προς 1. Πολεοδομικό Γραφείο Ανδρου
2. Κτηματική Υπηρεσία Ν.Κυκλάδων

Κοιν.: Π.Κ.

ΘΕΜΑ: Οικοδομικές άδειες εντός χορτολιβαδικών εκτάσεων.

- ΣΧΕΤ.: 1. Α.Π. 2057/1-10-2007 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν.Κυκλάδων.
2. Α.Π. 1889/12-09-2017 έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Επαρχείου Ανδρου.
3. Η αριθ. 151/20-02-2007 Άδεια Οικοδομής του Επαμεινώνδα Τρύμπαλη, στη θέση «Κολώνες» Γαυρίου, Δήμου Υδρούσας ν. Ανδρου από το Πολεοδομικό Γραφείο Ανδρου.
4. Α.Π. 24/29-03-2004 πράξης χαρακτηρισμού και Α.Π. 2512/1708-2004 Απάντηση επί αιτήσεως της Διεύθυνσης Δασών Ν.Κυκλάδων.
5. Α.Π. 90389/1743/18-04-2004 έγγραφο του τμήματος Νομικών Υποθέσεων της Δνσης Προστασίας Δασών & Φ.Π. του Υπουργείου Αγρ. Αναπ. και Τροφίμων.
6. Α.Π. 90386/1637/10-04-2006 έγγραφο του τμήματος Νομικών Υποθέσεων της Δνσης Προστασίας Δασών & Φ.Π. του Υπουργείου Αγρ. Αναπ. και Τροφίμων.
7. Α.Π. 104449/4356/11-12-2006 έγγραφο του τμήματος Νομικών Υποθέσεων της Δνσης Προστασίας Δασών & Φ.Π. του Υπουργείου Αγρ. Αναπ. και Τροφίμων.
8. Α.Π. 11877/18-04-2004 έγγραφο του τμήματος Νομικό-Συμβάσεων της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου, του ΥΠΕΧΩΔΕ.
9. Α.Π. οικ.2055/11-2-2003 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
10. Α.Π. 10492/25-8-2005 έγγραφο της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
11. Α.Π. 16195/19-09-2006 έγγραφο της Δνσης Δασών της Π.Ν.Αι. που υπογράφει ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου με θέμα «εγκρίσεις επέμβασης και ανταλλάγματα χρήσης σε χορτολιβαδικές εκτάσεις της παρ. 6β του άρθρου 3 του Ν.998/79».

Με αφορμή το σχετικό 1 με το οποίο η Κτηματική Υπηρεσία μας διαβίβασε το σχετικό 2 έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Ανδρου που αφορά την εξέταση κατ'αρμοδιότητα Οικοδομικής Άδειας (σχετικό 3) που εκδόθηκε σε έκταση «χορτολιβαδική» σύμφωνα με τα σχετική 4 πράξη χαρακτηρισμού της υπηρεσίας μας θέλουμε να σας πληροφορήσουμε τα εξής:

Σύμφωνα με το σχετικό 5, μετά την προσθήκη της παρ. 7 στο άρθρο 3 του Ν.998/79 από την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.3208/2003 καταργείται η προβλεπόμενη στην παρ.1 του άρθρου 74 του Ν.998/79 υποχρέωση παράδοσης των εκτάσεων της παρ. 6β και 6γ στις Δνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης.

Η τροποποίηση αυτή δεν μεταβάλλει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εκτάσεων, οι οποίες συνεχίζουν και τελούν υπό τη διοίκηση και διαχείριση της δασικής υπηρεσίας. Στις Κυκλάδες όπου η επίκληση του χαρακτήρα επιφέρει στο δημόσιο, εξ ίσου με τον επικαλούμενο ιδιοκτήτη, την υποχρέωση απόδειξης της ιδιοκτησίας, ορίζεται σαφώς η αρμοδιότητα κρίσης των περιβαλλόμενων δικαιωμάτων έναντι του δημοσίου.

Γις τη διοικητική αναγνώριση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των εκτάσεων αυτών αρμόδιο είναι το Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών με έδρα τον Πειραιά. Για τις περιοχές που έχουν ταθεί υπό κτηματογράφηση και παύουν να ισχύουν τα συμβούλια του άρθρου 8 του Ν.998/79, σχύουν τα διαλαμβανόμενα στον Ν. 2664/3-12-98 (ΦΕΚ275 Α'),

Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις, όπως αυτές έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα. Για τη μη άσκηση της επίκλησης ιδιοκτησίας με αφορμή το χαρακτήρα από τη δασική υπηρεσία, πρέπει να συντρέχουν τελεσίδικες και αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που επιλύουν την ιδιοκτησία έναντι του δημοσίου ή διοικητική αναγνώριση (σχετικά 4 και 5).

Προϋπόθεση λοιπόν για να θεωρηθούν οι χορτολιβαδικές εκτάσεις ιδιωτικές και να διέπονται από τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 74 του Ν.998/79 είναι να έχουν τελεσίδικα αναγνωριστεί με μία από τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία αποφάσεις (ΣΔ Πειραιά, Δικαστήρια).

Την άποψη αυτή εφαρμόζουμε εξ άλλου σύμφωνα και με την ερμηνεία του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου για τη διαχείριση των χορτολιβαδικών εκτάσεων στις οποίες καθορίζουμε και αντάλλαγμα χρήσης για τις επιτρεπτές επεμβάσεις που προβλέπει η δασική νομοθεσία (σχετικό 11).

Με το σχετικό 9, γίνεται αναφορά από τη Δνση ΠΕΧΩ της Π.Ν.Αι. (σελ.2-παρ.4), να εκλαμβάνεται από τις οικείες πολεοδομίες ως ιδιωτική εφόσον αποδεικνύεται ως τοιαύτη από ύπαρξη τίτλων νομίμως μεταγεγραμμένων και προφανώς δεν αναιρεί την ισχύουσα περί αναγνώρισης ιδιοκτησίας που προβλέπει το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο της χώρας μας αλλά εφιστά την προσοχή στα πολεοδομικά γραφεία να ερευνούν αν μια χορτολιβαδική έκταση είναι ιδιωτική ή δημόσια πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής.

Η ίδια άποψη εκφράζεται από το Τμήμα Νομικό-Συμβάσεων της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΧΩΔΕ (σχετικό 8) σε οδηγία της προς τη Διεύθυνση Πολεοδομίας και τα πολεοδομικά γραφεία των επαρχιών του νομού, με την προϋπόθεση της τελευταίας παραγράφου του, που αναφέρει ότι πρέπει να προσκομίζονται τα αποδεικτικά στοιχεία της ιδιοκτησίας από τον αιτούντα.

Μετά τις παραπάνω αναφορές θεωρείται σαφές η διαδικασία και τα απαραίτητα τελεσίδικα και αμετάκλητα έγγραφα απόδειξης κυριότητας έναντι του δημοσίου.

Προφανώς ο προβλεπόμενος έλεγχος ιδιοκτησίας μιας χορτολιβαδικής έκτασης από τα πολεοδομικά γραφεία προηγείται της έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν κοινοποιείται προς έλεγχο δικαιωμάτων του Δημοσίου μια Οικοδομική Άδεια που έχει ήδη εκδοθεί στην Κτηματική Υπηρεσία ή τη Δασική Υπηρεσία.

Τα πολεοδομικά γραφεία παρακαλούνται να μην κοινοποιούν οικοδομικές άδειες, σε γήπεδα χορτολιβαδικής ή βιολογικής μορφής της παρ. 6β και 6γ του άρθρου 3 του Ν.998/79 και της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.3208/2003, προς εξέταση του ιδιοκτησιακού αλλά να μας πληροφορούν εγγράφως, επισυνάπτοντας τοπογραφικό διάγραμμα της έκτασης, ότι έχει ερευνηθεί και έχει αποδειχθεί ότι η έκταση είναι ιδιωτική χορτολιβαδική σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί της αναγνώρισης ιδιοκτησίας έναντι του δημοσίου, ώστε η υπηρεσία μας να ενεργήσει αρμοδίως σχετικά με την διαχείρισή της.

Κατόπιν αυτών παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

1. Γενικό Γραμματέα Π.Ν.Αι. κ. Χαρ. Κόκκινου
2. Γενικό Δντη Π.Ν.Αι. κ. Εμμ. Καλαϊρό
3. Δνση ΠΕΧΩ Π.Ν.Αι. κ. Πολ. Πολυζωνάκη
4. Δνση Πολεοδομίας Νομαρχίας Κυκλάδων
5. Πολεοδομικά Γραφεία Επαρχιακού Νομού



Διευθυντής Δασών

Κωνσταντίνος Καταγής
Δασολόγος Α'

103



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ

Ερμούπολη 4 Μαΐου 2006

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Κατόπιν ερωτήματος που κατέθεσε η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου στο ΥΠΕΧΩΔΕ, όσον αφορά την έκδοση οικοδομικών αδειών σε γήπεδο χορτολιβαδικής μορφής του Νομού Κυκλάδων, η Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου απάντησε ως εξής:

Σύμφωνα με το άρθρο 62 του Ν.998/1979 που διατηρήθηκε σε ισχύ με τον Ν.3208/2003 και αφορά το βάρος αποδείξεως επί αμφισβητήσεων ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου είτε ως ενάγοντος, είτε ως εναγομένου, είτε ως αιτούντος είτε ως καθ' ου η αίτηση, εξαιρούνται ρητά οι νήσοι των Κυκλάδων.

Η παραπάνω εξαίριση προέκυψε όπως έχει κριθεί από τα πολιτικά δικαστήρια (195/2003 Εφ. Αιγαίου) και έχει γνωμοδοτικά αντιμετωπιστεί από το Ν.Σ.Κ. 173/2002 (αλλά και 3/2001 Εφ. Κερκ. Επί Ιονίων Νήσων) από το γεγονός ότι τα ευρισκόμενα στις Κυκλάδες νήσους ακίνητα υπήχθησαν στην Οθωμανική κυριαρχία ειρηνικά και όχι δικαιώματι πολέμου δυνάμει συνθηκών μεταξύ των τότε κατακτητών (Γενουστών ή Ενετών) και Σουλτάνου και κατά τη διαδοχή του Τουρκικού Δεσποσίου παρέμειναν ιδιωτικά και δεν περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Συνεπώς δεν αρκεί για τη θεμελίωση δικαιώματος κυριότητας σ' αυτές τις εκτάσεις μόνο η επίκληση εκ μέρους του Δημοσίου της δασικής ή χορτολιβαδικής έκτασης, αλλά θα πρέπει να προσκομίζονται στοιχεία προς απόδειξη του τεκμηρίου κυριότητας.

Εξάλλου εντός των παραπάνω πλαισίων αντιμετωπίζει παρόμοια θέματα και η Α.Ε. Εθνικό Κτηματολόγιο κατά την κτηματογράφηση περιοχών των νήσων Κυκλάδων.

Μετά τα παραπάνω έχουμε την όποια όπ είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών στις παραπάνω εκτάσεις, εφόσον βεβαίως προσκομίζονται αποδεικτικά στοιχεία από τον αιτούντα την άδεια και εφόσον η αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος εκ μέρους του Δημοσίου περιορίζεται μόνο σε απλή επίκληση της μορφής της έκτασης ως χορτολιβαδική.

Η εξέλιξη αυτή έρχεται να λύσει ένα χρόνιο πρόβλημα, που ταλάνιζε, τόσο τους πολίτες, όσο και τους επενδυτές των νησιών μας.
Το εν λόγω έγγραφο έχει ήδη κοινοποιηθεί στις αρμόδιες Υπηρεσίες της Νομαρχίας Κυκλάδων.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΟ - ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας : 115 23
Πληροφορίες : Δ. Κοσμαδάκη
Τηλέφωνο : 210-6435030
Fax : 210-6469385
grammatika@dge.minenv.gr

Αθήνα 18/4/2006

Αριθμ. πρωτ. 11877

ΠΡΟΣ : Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου
Επτανήσου 35
Ερμούπολη
841 00 - Σύρος

ΘΕΜΑ : «Έκδοση οικοδομικών αδειών σε γήπεδα χορτολabaδικής μορφής των Ν. Κυκλάδων».

Εχετ. : Το υπ' αριθμ. 4068/14.3.2006 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του παραπάνω εγγράφου, σας γνωρίζουμε τα εξής :

Σύμφωνα με το άρθρο 62 του ν. 998/1979 που διατηρήθηκε σε ισχύ με τον ν. 3208/2003 και αφορά το βάρος αποδείξεως επί αμφισβητήσεων ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου είτε ως ενάγοντος, είτε ως εναγομένου, είτε ως αιτούντος είτε ως καθ' ου η αίτηση, εξαιρούνται ρητά οι ήσεις των Κυκλάδων.

Η παραπάνω εξαίριση προέκυψε όπως έχει κριθεί από τα πολιτικά δικαστήρια (195/2003 Εφ. Αιγαίου) και έχει γνωμοδοτικά αντιμετωπιστεί από το Ν.Σ.Κ. 173/2002 (αλλά και 3/2001 Εφ. Κερκ. Επί Ιονίων νήσων) από το γεγονός ότι τα ευρισκόμενα στις Κυκλάδες

SOS
↓

2

νήσους ακίνητα υπήχθησαν στην Οθωμανική κυριαρχία ειρηνικά και όχι δικαίωμα πολέμου δύναμει συνθηκών μεταξύ των τότε κατακτητών (Γενουατών ή Ενετών) και Σουλτάνου και κατά τη διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου παρέμειναν ιδιωτικά και δεν περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Συνεπώς δεν αρκεί για τη θεμελίωση δικαιώματος κυριότητας σ' αυτές τις εκτάσεις μόνο η επίκληση εκ μέρους του Δημοσίου της δασικής ή χορτολιβαδικής μορφής της διεκδικούμενης έκτασης, αλλά θα πρέπει να προσκομίζονται στοιχεία προς απόδειξη του τεκμηρίου κυριότητας.

Εξάλλου επτός των παραπάνω κlausίων αντιμετωπίζει παρόμοια θέματα και η Α.Ε. Εθνικό Κτηματολόγιο κατά την κτηματογράφηση περιοχών των νήσων Κυκλάδων.

Μετά τα παραπάνω έχουμε την άποψη ότι είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικών αδειών στις παραπάνω εκτάσεις, εφόσον βεβαίως προσκομίζονται αποδεικτικά στοιχεία από τον αιτούντα την άδεια και εφόσον η αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος εκ μέρους του Δημοσίου περιορίζεται μόνο σε αδήλωση επίκληση της μορφής της έκτασης ως χορτολιβαδικής.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Π. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΔ. Κοινοβίου

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΑΠΟ ΠΡΩΤ. ΤΜΗΜ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ
(Κ.Κ.Δ.)

Α. ΑΝΔΡΑΟΥ

Nº1



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΕ.Χ.Δ.

Ερμούπολη, 11 - 2 - 2003

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. οικ.: 2055
Σχετ. αριθμ.: 1302/03

ΕΠΙΤΑΓΗΣ 39 ΕΡΜΟΥΠΟΛΗΣ
ΣΥΡΟΣ 841100
FAX: (22810) 80880
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Προϊστάμενος
Τηλέφωνο: (22810) 80860/96263-64

ΠΡΟΣ: 1. Δ/ση Πολεοδομίας και
Περιβάλλοντος Νομαρχιακής
Αυτοδιοίκησης Κυκλάδων
Ερμούπολη - ΕΝΤΑΥΘΑ
2. κ.κ Μαρία κ' Αθανάσιο
ΜΠΑΛΟΔΗΜΟ
Μίσης 18 ΑΘΗΝΑ

ΚΟΙΝ.: 1. ΥΠΕΧΩΔΕ/Δ/ση Ο.Κ.Κ. τμ. Β'
Μεσογείων κ' Τρικάλων 38 -
115 25 ΑΘΗΝΑ
2. Δ/ση Δασών Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
3. Ν.Α. Κυκλάδων - Γραφείο κ.
Νομάρχη - ΕΝΤΑΥΘΑ

ΘΕΜΑ : Απάντηση - Διατύπωση άποψης περί έκδοσης οικοδομικής άδειας σε έκταση εκτός
σχεδίου όπου χαρακτηρίζεται χαλιτολιβαδική κ.λ.π.

Σχετ.: Το με αρ. πρωτ. 835/42/23-1-2001 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ / ΥΠΕΧΩΔΕ με τα συν/να του
(αίτητη Μαρία κ' Αθανασίου Μπαλοδήμου και συν/να της).

Σχετικό με το θέμα και απαντώντας στο μέρος μόνο που κατά την αρμοδιότητα μας
μπορούμε να διατυπώσουμε άποψη σας γνωρίζουμε τα εξής:

Για την έκδοση μίας οικοδομικής άδειας ο έλεγχος γίνεται βάσει των πολεοδομικών
διαταξεων και κατά ΓΟΚ, ισχύουσας για το εκτός σχεδίου της ολοκλήρωσης της διαδικασίας του
αρ. 14 Ν. 998/79.

Ακόμη και σε παρεμπόδιση έλεγχος ιδιοκτησιακού καθεστώτος, εφόσον τεκμηριώνεται η κυριότητα
ή νομή από τον κύριο και ιδιοκτήτη και εφόσον δεν υπάρχει εκκρεμότητα διακρίση από τρίτο ή το
δημόσιο ως προς την αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και εφόσον δεν υπάρχει
πολεοδομική θέσμευση, η οικοδομική άδεια εκδίδεται κανονικά.

Κατά την άποψή μας το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση όπου η Δασική Υπηρεσία
αποφανταται για τμήμα έκτασης, ή όλου, ενός ιδιότη ότι αυτό είναι τέτοιο που τυχόν επικεία
δικαιώματα του Δημοσίου λόγω του χαρακτήρα του, ειδικά στις Κυκλάδες, όπου ισχύει το βάρος
της αποδείξεως της ίδιας κυριότητας από μίαν Δημοσίον το οποίο εφόσον ισχυρισθεί ότι έκταση
είναι δημοσική, οφείλει να το αποδείξει επι αλούμενο τον ειδικότερο λόγο "κτίσεως της τοιαύτης
κυριότητας" (συμβόλαιο αγοράς, δωρεά, διαθήκη, κ.λ.π) σύμφωνα με το άρθρο 82 Ν. 998/79.

Σε τέτοια περίπτωση, κατά την άποψή μας εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις έκδοσης
της οικοδομικής άδειας, αυτή εκδίδεται και γνωστοποιείται στην Κοινοτική Υπηρεσία του Δημοσίου
η οποία αν ενείρει δικαίωμα θα προβεί οικεία στις ενέργειές της.

Στα παραπάνω συνηγορούν το αρ. πρωτ. 80369/27-8-99 έγγραφο της Γεν. Δ/σης Πολεοδομίας (Δ.Ο.Κ.Κ) του ΥΠΕΧΩΔΕ και η 178/2001 απόφαση του ΣΤΕ (επισυνάπτονται).

Εξ' άλλου η οικοδομική άδεια αναφέρεται στα ακίνητα και όχι στον εκάστοτε κύριο του ακινήτου και ως εκ τούτου δεν δημιουργεί ή πράγματα δικαίωμα σε εκείνον υπέρ του οποίου εκδόθηκε.

Εκ μόνου του άρθρου 74 του Ν. 998/79 συνάγεται αυτεδίκαιη διάκριση σε δημόσιες και ιδιωτικές χορτολιβαδικές εκτάσεις, άρα αφενός μεν δεν εκπίπτει η ιδιότητα της ιδιωτικής σε τυχόν χαρακτηρισμό έκτασης ως χορτολιβαδικής αν αυτή είναι ιδιόκτητη και επομένως ο έλεγχος κυριότητας από την Πολεοδομία γίνεται και αρκεί με τον παρεμπιπτόντα έλεγχο, αφετέρου ο προσδιορισμός αυτός προφανώς και εξυπακούει τα στοιχεία που τον τεκμηριώνουν.

Κατά την άποψή μας μάλιστα (στα εκτός σχεδίου γήπεδα) θα πρέπει σε όποια έγγραφα χαρακτηρισμού αναφέρεται έκταση απλά χορτολιβαδική χωρίς να προσδιορίζεται δημόσια, να εκλαμβάνεται από τις οικείες Πολεοδομίες ως ιδιωτική εφόσον αποδεικνύεται ως τοιαύτη από ύπαρξη τίτλων καμώτως μεταγενεσιμμένων.

Τα παραπάνω προφανώς και αφορούν στην συγκεκριμένη περίπτωση, όπου εφόσον δεν προκύπτει στην Υπηρεσία σας από παρεμπιπτόντα έλεγχο τίτλων του ακινήτου αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος με την εννοια εκκαμψίας διεκδίκησης από τρίτο με βάση αποδείξεις (τίτλοι κ.λ.π) κατά την άποψή μας η οικοδομική άδεια εκδίδεται κανονικά και γνωστοποιείται στην Κτηματική Υπηρεσία.

Κανεπιστώμε το παρόν στην Δ/ση Λαών Περιφέρειας Ν. Αιγαίου στην οποία έχει κοινοποιηθεί το σχετικό με τα συνοδευτικά του, για τα λοιπά θιγόμενα στην αίτηση θέματα αρμοδιότητας Δ/σεων Λαών.

Συν: 1. το σχετικό με τα συν/να του +ΣΤΕ778/1.

2. Το α.π 80369/99 έγγραφο ΔΟΚΚ/ΥΠΕΧΩΔΕ

(στα εννημιχίνα-αίτηρούν την Δ/ση Πολεοδομίας)

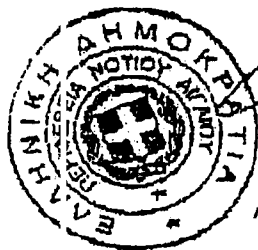
89. Διανομή:

1. Αρχείο

2. Φ. Π.Ο. ΘΕ.

3. Προϊστάμενος

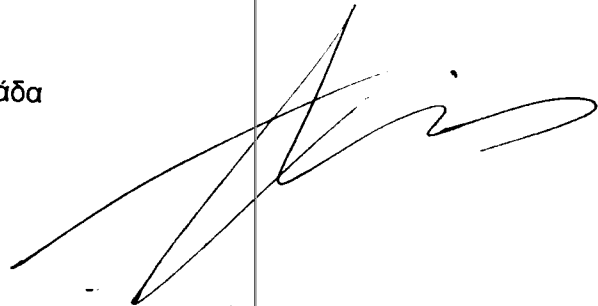
ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ
ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ
Ο ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΟΣ



ΕΜΜ. ΚΑΛΛΕΒΡΟΣ
ΑΡΧΙΤ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

N₁₀

- Προς 1. Τον Πρόεδρο και την Κοιν. βουλευτική ομάδα
2. Τους Βουλευτές Κυκλάδων
3. Τους Τομάρχες Υ.ΠΕ.Κ.Α.



ΘΕΜΑ: Έκδοση Οικοδομικών Αδειών σε χορτολιβαδικές εκτάσεις του Νομού Κυκλάδων

Σύμφωνα με:

1. Την με Α.Π. 2055/11.02.2003 Αιτόφαση Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
2. Το με Α.Π. 11877/18.04.2006 Έγγραφο Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
3. Την από 4.05.2006 Ανακοίνωση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
4. Το 361/24.11.2009 Έγγραφο Συλλόγου Μηχανικών Νομού Κυκλάδων
5. Το με Α.Π. 3257/4.12.2009 Έγγραφο Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου
6. Την 331/27.06.2011 Γνωμοδότησης του Γενικού Συμβουλίου του Κράτους
7. Την με Α.Π. 23603/4.05.2012 Απόφασης Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου Υ.ΠΕ.Κ.Α.
8. Την με Α.Π. 171409/13.06.2012 Εγκυκλίου της Γενικής Γραμματείας Δασών
9. Την με Α.Π. 125998/22.02.2013 Εγκυκλίου της Γενικής Γραμματείας Δασών

Μέχρι την 27.08.2015, που ίσχυαν όλα τα ανωτέρω, ήταν δυνατή η έκδοση Οικοδομικών Αδειών σε χορτολιβαδικές εκτάσεις, που δεν ισχύει το τεκμήριο υπέρ του Δημοσίου, ήτοι το Δημόσιο δεν μπορεί να επικαλεσθεί τη χορτολιβαδική μορφή της έκτασης, προκειμένου να τεκμηριώσει δικαίωμα κυριότητας.

Εφόσον προσκομίζονταν αποδεικτικά στο χείρα από τον αιτούντα την οικοδομική άδεια, και η αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος εκ μέρους του Δημοσίου περιοριζόταν σε απλή επίκληση της μορφής της έκτασης ως χορτολιβαδικής, ήταν δυνατή η έκδοση Οικοδομικής Άδειας.

Με την με Α.Π. 129180/27.08.2015 Εγκύκλιο του Αναπληρωτή Υπουργού Ι. Τσιρώνη, η οποία αποδέχεται την 4452/28.06.2013 Ατομική Γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικού Συμβούλου, ανατρέπονται όλα τα ανωτέρω και δεν είναι δυνατή η έκδοση Οικοδομικών Αδειών σε χορτολιβαδικές

εκτάσεις στις Κυκλάδες, αν ο πολίτης, ο οποίος έχει ήδη φορολογηθεί για αυτές, δεν προσφύγει στα Δασικά Συμβούλια, και στην συνέχεια στα Πολιτικά Δικαστήρια για την αναγνώριση των τίτλων του και τον χαρακτηρισμό της χορτολιβαδικής έκτασης ως ιδιωτικής.

Προτείνουμε, ειδικά για τον Νομό Κυκλάδων, δηλαδή για περιοχές όπου δεν ισχύει το τεκμήριο του Δημοσίου (Α.Π. 11877/18.04.2006), ανάκληση της Α.Π. 129180/27.08.2015 Εγκυκλίου, ή αναγνώριση των χορτολιβαδικών εκτάσεων ως ιδιωτικών, εφόσον υπάρχουν τίτλοι κυριότητας τουλάχιστον εβδομήντα (70) ετών και δεν προέρχονται από χρησικτησία. Συνέπεια της πρότασης αυτής, είναι η μη πτωχοποίηση των κατοίκων και η αποσιμφόρηση των Δασικών Συμβουλίων και των Πολιτικών Δικαστηρίων.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΥΠΕΚΑ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ & ΑΓΡ/ΝΤΟΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ & ΑΓΡ/ΝΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ : ΕΜΠΙΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ (Γ')

Ταχ.Δ/ση : Χαλκοκονδύλη 31
Τ.Κ. : 10164 Αθήνα
Πληροφορίες : Μ. Μελισσάρη
Τηλ : 210 2124698
FAX : 210 5244135

Θέμα : Αποδοχή της 4452/28-6 2013
ατομικής γνωμοδότησης
του Γραφείου Νομικού Συμβούλου

Διαβιβάζουμε: αντίγραφο της αριθ. 4452/28-6-2013 ατομικής γνωμοδότησης του Γραφείου Νομικού Συμβούλου του ΥΠΕΚΑ, την οποία αποδεχόμαστε, για να την εφαρμόζετε κατά την εκτέλεση των καθηκόντων σας.

Σύμφωνα με την ανωτέρω γνωμοδότηση, θεωρείται λυμένο έναντι του Δημοσίου το ιδιοκτησιακό των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών / εκτάσεων, μόνο στις περιπτώσεις που προβλέπονται ρητά στο νόμο (άρθρο 10 ν. 3208/03). Όπου ο νόμος (άρθρο 10 ν. 3208/03) θέλησε να αναγνωρίσει ιδιοκτησιακά δικαιώματα ιδιωτών στις παραπάνω εκτάσεις, οι οποίες περιήλθαν σ' αυτούς, από διαχωριστικά διατάγματα, το προέβλεψε: ρητά (αρθρ. 10, ΙΙΙ, γ, για τα περιελθόντα από διαχωρισμό υπέρ των Ταμείων Εφέδρων Πολεμιστών / Κρήτης). Σε κάθε περίπτωση λοιπόν ο αποκτών δάσος ή δασική έκταση κλπ με απώτερο τίτλο διαχωριστικό διάταγμα που εκδόθηκε σύμφωνα με το γ. 4684/30, θα πρέπει, προκειμένου να αναγνωρισθεί και έναντι του Δημοσίου, να προσκομίσει είτε αμετάκλητη απόφαση πολιτικού δικαστηρίου είτε γνωμοδοτήσεις των Συμβουλίων του άρθρου 8 του ν. 998/79, οι οποίες θα πρέπει να γίνουν αποδεκτές από τον αρμόδιο Υπουργό.

Σε ό,τι αφορά τους αποκτώντες κατόπιν αναγκαστικού πλειστηριασμού, αυτοί έχουν ισχυρό τίτλο έναντι του Δημοσίου εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 10 περ. ΙΙΙ, εδ. (α) του ν. 3208/03.

INFORMATICS
DEVELOPMENT
AGENCY

Digitally signed by
INFORMATICS
DEVELOPMENT AGENCY
Date: 2015.08.28 11:11:32
EEST
Reason:
Location: Athens

ΑΔΑ: 6Π3Χ465ΦΘΗ-ΡΨΥ

Νº 9

Αθήνα : 27-8-2015
Αρ. πρωτ.: 129180/4528

Προς : Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας
1. Γεν. Δ/σεις Δασών & Αγρ. Υποθέσεων
2. Δ/σεις Συν/σμου & Επιθ. Δασών
(με την παράκληση κοινοποίησης στις
υφιστάμενες Δ/σεις Δασών Νομών και
Δασαρχεία)

Κοιν.: 1. Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΚΑ
2. Γραφείο Γεν. Γραμματέα ΠΕΚΑ
3. Υπουργείο Οικονομικών
Α) Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Β) Γραφείο Νομικού Συμβούλου ΥΠΕΚΑ

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΙΡΩΝΗΣ

