

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το αριθ.12/26-3-2025 πρακτικό τακτικής, συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Ξάνθης

Αριθ. Απόφασης 133

Περίληψη

Εξουσιοδότηση των δικηγόρων του Δήμου Ξάνθης, για την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής και διόρθωσης κτηματολογικών στοιχείων και την παράσταση ενώπιον του αρμοδίου κτηματολογικού δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης

Στην Ξάνθη και στο Δημαρχιακό Κατάστημα σήμερα 26 Μαρτίου 2025, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10:00, συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση, η Δημοτική Επιτροπή Ξάνθης, ύστερα από την αριθμ.πρωτ.7549/21-3-2025 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, Ευστράτιου Κοντού, Δημάρχου Ξάνθης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, προκειμένου να συζητηθούν τα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 9 μέλη δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1. Ευστράτιος Κοντός (Πρόεδρος) | 6. Ιωάννης Πεπονίδης |
| 2. Χαράλαμπος Ευστρατίου | 7. Εμμανουήλ Τσέπελης |
| 3. Σιαμπάν Μπαντάκ | 8. Εμμανουήλ Φανουράκης |
| 4. Σουά Μπεκήρ Ογλού | 9. Αθανάσιος Χατζηαντωνίου |
| 5. Κυριάκος Παπαδόπουλος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Ιωάννης Ζερενίδης
(οι οποίοι δεν προσήλθαν, αν και νόμιμα προσκλήθηκαν)

Γίνεται μνεία ότι ο δημοτικός σύμβουλος Ιωάννης Ζερενίδης, ενημέρωσε εγκαίρως για την απουσία του και στη θέση του κλήθηκε το αναπληρωματικό μέλος Αθανάσιος Χατζηαντωνίου

Ο Πρόεδρος, Ευστράτιος Κοντός, κήρυξε την έναρξη, της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής, και αφού εισηγήθηκε το 21^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών την αριθμ.πρωτ.7018/28-3-2023 εισήγηση – γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας, η οποία έχει ως εξής:

«Παρακαλώ να εισάγετε το θέμα στη Οικονομική Επιτροπή, μετά την παρούσα θετική μου γνώμη, για τη λήψη απόφασης με την οποία θα εξουσιοδοτηθώ για την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής και διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών καθώς και παράσταση κατά την συζήτησή της ενώπιον του αρμόδιου κτηματολογικού δικαστή του Μον. Πρωτ. Ξάνθης κατά των συνιδιοκτητών της οικοδομής επί της οδού ***** **, καθώς φαίνεται και προκύπτει από όλα τα συνημμένα αρχεία και έγγραφα ότι μία έκταση έμπροσθεν του χώρου της οικοδομής, που ανήκει κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στον Δήμο Ξάνθης και – που αποτελεί εδώ και χρόνια κοινόχρηστη οδό και έχει κατασκευασθεί από τον Δήμο Ξάνθης – έχει ενσωματωθεί από παραδρομή στο αριθμό ΚΑΕΚ 370261427032 που ανήκει στους συνιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οικοδομής που βρίσκεται επί της οδού ***** ** στην Ξάνθη, που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως της Ξάνθης, ενώ το ορθό είναι ότι το τμήμα αυτό ανήκει στο ΚΑΕΚ της οδού ***** με αριθμό 37026ΕΚ14009 και για το λόγο αυτό πρέπει να αποσπασθεί από το ΚΑΕΚ 370261427032 και να ενσωματωθεί στο ΚΑΕΚ της οδού ***** ως κοινόχρηστη οδός,

Ωστόσο πριν την λήψη απόφασης θα πρέπει να ενσωματωθεί στην παρούσα αναφορά μου:

α/διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών που θα συνταχθεί από την αρμόδια υπηρεσία, προκειμένου να αποτελέσει σώμα της παραπάνω αγωγής μας, όπου θα αποτυπώνεται ακριβώς το τμήμα της παραπάνω ιδιοκτησίας μας, που πρέπει να αποσπασθεί από το παραπάνω ΚΑΕΚ και να ενσωματωθεί στην οδό ***** , σύμφωνα με το σχέδιο πόλεως και τα τοπογραφικά διαγράμματα που συνυποβλήθηκαν για την έκδοση των οικοδομικών αδειών καθώς και

β) σχετική βεβαίωση για τον ακριβή χρόνο που κατασκευάστηκε η οδός ***** και χρησιμοποιείται στο συγκεκριμένο σημείο έμπροσθεν της οικοδομής»

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών την αριθμ.πρωτ.7583/24-3-2025 συμπληρωματική αναφορά – γνωμοδότηση, η οποία έχει ως εξής:

«Συμπληρωματικά αναφέρουμε τα εξής:

Επειδή ήδη έχει προσκομισθεί τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών προκειμένου να ζητηθεί, με αγωγή μας ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής.

Επειδή το τμήμα αυτό του δρόμου αποτυπώνεται στο συνημμένο, που σας διαβιβάστηκε, τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών του τοπογράφου μηχανικού Α. Κ., επιφάνειας 149,69 τ.μ. με στοιχεία περιγράμματος 4-5-6-7 και 4 και με χαρακτηρισμό τμήμα Δ.

Επειδή από τις εκδοθείσες άδειες οικοδομής και το με αρ.419/12-3-2024 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης προκύπτει ότι προκειμένου να οικοδομηθεί το οικοπέδο εμβαδού συνολικού 642,33 τ.μ., με αριθμό ΚΑΕΚ 3702614227032 ήταν απαραίτητη η άφεςη σε κοινή χρήση του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου, επιφάνειας 149,66 τ.μ. Συνεπώς, ήδη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας το έτος 1982, οι οικοπεδούχοι ιδιοκτήτες του εν λόγω οικοπέδου και μετέπειτα οι αγοραστές των οριζόντιων ιδιοκτησιών δέχθηκαν να αφήσουν στην κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου τους, γεγονός που ήταν απαραίτητη προϋπόθεση προκειμένου να ανεγερθεί επί του τελικού οικοπέδου τους η υφιστάμενη σήμερα οικοδομή και να φέρει αυτή τα χαρακτηριστικά που προβλέπονται από το συνοδευόν την ανωτέρω άδεια διάγραμμα κάλυψης και ειδικότερα να έχει πρόσοψη στην εγκεκριμένη και διανοιγμένη στο ανωτέρω σημείο οδό *****'. Συνεπώς, οι τότε ιδιοκτήτες, ήδη προ της έκδοσης της οικοδομικής άδειας ανέγερσης της υφιστάμενης επί του ακινήτου οικοδομής είχαν αποδεχθεί τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας τους, αφήνοντάς το έκτοτε σε κοινή χρήση, η οποία ασκείται από τότε μέχρι σήμερα απρόσκοπτα από αόριστο αριθμό προσώπων, παραιτηθέντες της κυριότητας επ' αυτού και μάλιστα η ανωτέρω συμπεριφορά τους έγινε συνειδητά προκειμένου να εκδοθεί στη συνέχεια η οικοδομική άδεια.

Επειδή σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 28 του ν. 1337/83 περί "Επέκτασης πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη κλπ", "Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματισθεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κειμένων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι και ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις". Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, όπως αυτή έχει ερμηνευτεί νομολογιακά, ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου χωρίς την καταβολή αποζημίωσης, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βούλησης του ιδιοκτήτη (ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από τις ενέργειές του) ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση που διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο με την ανοχή του ιδιοκτήτη. Έτσι για τη μετάθεση της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως δεν αρκεί οποιαδήποτε ενέργεια διαθέσεως του ακινήτου στην κοινή χρήση, αλλά πρέπει να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται παρεμπιπτόντως από τη Διοίκηση και κρίνεται οριστικά από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια. Υπό την ερμηνεία αυτή, η διάταξη δεν αντίκειται στη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι η απώλεια της κυριότητας συνδέεται προς την υποκειμενική συμπεριφορά του κυρίου του ακινήτου, ο οποίος με τη συναίνεση ή την ανοχή του αποδέχθηκε τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του ακινήτου και δεν δύναται εκ των υστέρων να προβάλει καταχρηστικώς δικαιώματα αποζημίωσης (ΑΠ 1192/2012, ΑΠ 1178/2011, ΑΠ 1151/ 2010, ΑΠ 157/2009, ΣτΕ 1200/2015, 2311/2014, 392/2014, 2924/2012, στην ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Επειδή με βάση τα ανωτέρω δεδομένα, γνωμοδοτούμε να ασκηθεί ενώπιον του αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης και με την τακτική διαδικασία αγωγή κατά των ανωτέρω φυσικών προσώπων, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ 2 του ν. 2664/1998, προκειμένου να αναγνωριστεί η κυριότητα του Δήμου Ξάνθης επί του ρυμοτομούμενου τμήματος του ανωτέρω ακινήτου, επιφάνειας 149,69 τ.μ. που αποτυπώνεται στο με χρονολογία «Ιανουάριος 2025» τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών που έχει συνταχθεί από τον τοπογράφο μηχανικό Α. Κ. και να διορθωθούν οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Ξάνθης και επέλθουν οι αντίστοιχες γεωμετρικές μεταβολές για τμήμα του ακινήτου με ΚΑΕΚ 3702614227032, όπως αυτό περιγράφονται αναλυτικά στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα, συγκεκριμένα το ανωτέρω εδαφικό τμήμα Δ, να αποκοπεί από το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 370261427032 με δικαιούχους τους ιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής και να συνενωθεί με το ΚΑΕΚ 37026ΕΚ14009 που αποτελεί την οδό *****, έτσι ώστε να αποτελέσει ένα ενιαίο τμήμα με αυτήν, στο οποίο θα αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος ο Δήμος Ξάνθης, με τίτλο κτήσης το άρθρο 28 ν.1337/1983 και να διορθωθούν οι ανακριβείς πρώτες εγγραφές και να αποτυπωθεί η χωρική μεταβολή στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Ξάνθης, έτσι ώστε να αποτυπωθούν τα υπό διόρθωση γεωτεμάχια, σύμφωνα με το ανωτέρω διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.

Ως εκ τούτου, καλείται η Δημοτική Επιτροπή ως αρμόδια κατά τα άρθρα 72 και 74Α του ν. 3852/2010 να αποφασίσει την άσκηση της ανωτέρω αγωγής»

Επακολούθησε συζήτηση και πλήρης περιγραφή των συζητηθέντων, βρίσκεται καταγεγραμμένη σε ηλεκτρονική μορφή που τηρείται στο αρχείο του γραφείου της Δημοτικής Επιτροπής.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος, έδωσε τον λόγο στον δημοτικό σύμβουλο Εμμανουήλ Φανουράκη, ο οποίος μεταξύ άλλων δήλωσε ότι θα καταψηφίσουν, διότι: «...η νομική υπηρεσία γνωμοδοτεί και λέει την άποψή της,η καθ' ύλην αρμόδια η πολεοδομία, στο επίσημο έγγραφό της και την απάντηση προς τη νομική υπηρεσία, λέει άλλα πράγματα. ...ουσιαστικά υπάρχουν επαγγελματικά συμφέροντα και σε καμιά περίπτωση δεν θέλουμε να είμαστε άδικοι σε κανέναν επιχειρηματία της πόλης της Ξάνθης, καταψηφίζουμε και δεν δεχόμαστε γιατί είναι ένα ασαφές τοπίο....φαίνεται ότι υπάρχει ένα λάθος της τότε δ/σης δόμησης, όπου δεν έγιναν σωστές ενέργειες για να παραχωρηθεί ή όχι το συγκεκριμένο ακίνητο» Τέλος ο Πρόεδρος, κάλεσε τα μέλη να αποφασίσουν σχετικά.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ύστερα από διαλογική συζήτηση και ανταλλαγή απόψεων, έχοντας υπόψη την εν λόγω εισήγηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εξουσιοδοτεί τη δικηγόρο του Δήμου Ξάνθης, Ελένη Χατζηλιάδου, για την άσκηση αναγνωριστικής αγωγής και διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών καθώς και παράσταση κατά την συζήτησή της ενώπιον του αρμόδιου κτηματολογικού δικαστή του Μον. Πρωτ. Ξάνθης κατά των συνιδιοκτητών της οικοδομής επί της οδού ***** **, καθώς φαίνεται και προκύπτει από όλα τα συνημμένα αρχεία και έγγραφα ότι μία έκταση έμπροσθεν του χώρου της οικοδομής, που ανήκει κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στον Δήμο Ξάνθης και – που αποτελεί εδώ και χρόνια κοινόχρηστη οδό και έχει κατασκευασθεί από τον Δήμο Ξάνθης – έχει ενσωματωθεί από παραδρομή στο αριθμό ΚΑΕΚ 370261427032 που ανήκει στους συνιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οικοδομής που βρίσκεται επί της οδού ***** ** στην Ξάνθη, που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως της Ξάνθης, ενώ το ορθό είναι ότι το τμήμα αυτό ανήκει στο ΚΑΕΚ της οδού ***** με αριθμό 37026ΕΚ14009 και για το λόγο αυτό πρέπει να αποσπασθεί από το ΚΑΕΚ 370261427032 και να ενσωματωθεί στο ΚΑΕΚ της οδού ***** ως κοινόχρηστη οδός.

Μειοψήφησαν οι δημοτικοί σύμβουλοι, Εμμανουήλ Τσέπελης, Εμμανουήλ Φανουράκης & Σουά Μπεκήρ Ογλού, για τους λόγους που αναφέρονται στο ιστορικό μέρος της παρούσης απόφασης.

.....
Συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε όπως ακολουθεί.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο Πρόεδρος
Ευστράτιος Κοντός
(υπογραφή)

Τα μέλη
(Ακολουθούν υπογραφές)

Ακριβές απόσπασμα
Ξάνθη, 26-3-2025
Με εντολή Δημάρχου
Η Γραμματέας της Δημοτικής Επιτροπής
Μαρία Άννα Ανδρέου