






ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βέροια 7 / 5 /2019

Αρ. Πρωτ.: ΔΥ

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ3
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  : Βικέλα 4,
591 32 Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ  : Ανδρεάδου Όλγα
ΤΗΛΕΦΩΝΟ  : 23313 50578
Fax: 23313 50572
e-mail: andreadou@veria.gr

ΠΡΟΣ: Οικονομική Επιτροπή

ΘΕΜΑ: Ορισμός ή μη δικηγόρου για την ακύρωση συμβολαίου μεταβίβασης οικοπέδου στο Κάτω Βέρμιο

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ

Το έτος 1997 εκδόθηκε η υπ αριθ 144 οικοδομική άδεια από το Τμήμα Πολεοδομίας της Νομαρχίας Ημαθίας για την ανέγερση ισόγειας μονοκατοικίας με τμήμα υπογείου, στο κάτω Βέρμιο, με ιδιοκτήτη τον Τζημαντάκο Αθανάσιο.

Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας προσκομίστηκε η υπ αριθ πρωτ 196/10-4-1997 βεβαίωση του τότε προέδρου της κοινότητας, συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται το οικόπεδο ιδιοκτησίας Τζημαντάκου με εμβαδόν **212,99** τμ, που συνορεύει γύρωθεν με κοινοτικό δρόμο, κοινοτική έκταση και ιδιοκτησίες Συνεταιρισμού Μικρού μερά, Τσιγκογιάννη Γεώργιου και Σαφαρικά Νικόλαου.

Στη συνέχεια εκδόθηκε η 35/2011 οικοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης της υπόγειας αποθήκης σε ισόγεια αποθήκη και κατασκευή νέας αποθήκης. Στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την 35/2011 οικοδομική άδεια, το οικόπεδο αποτυπώνεται με το ίδιο εμβαδόν 212,99 τμ και τα ίδια όρια, όπως αυτά αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την 144/97 οικοδομική άδεια.

Το έτος 2011 και μετά από καταγγελία για αυθαίρετη κατασκευή εντός κοινοτικής έκτασης, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας, διενήργησε αυτοψία την 2-6-2011 και με το υπ αριθ πρωτ 49/14-5-2011 έγγραφο απάντησε στην καταγγέλλουσα ότι δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη αυθαίρετης κατασκευής σε κοινοτική έκταση μπροστά από το οικόπεδο του κ Τζημαντάκου και από το 270 οικόπεδο, στο Κάτω Βέρμιο.

Το έτος 2018 και μετά από νέα καταγγελία, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας διενήργησε εκ νέου αυτοψία την 5-6-2018 στο οικόπεδο ιδιοκτησίας Τζημαντάκου και διαπίστωσε ότι κατασκευάστηκε περίφραξη με πρόχειρη κατασκευή (σιδηροπασσάλους και αλυσίδα) καταλαμβάνοντας τμήμα της κοινοτικής έκτασης, (όπως αυτή περιγράφεται στα τοπογραφικά διαγράμματα των παραπάνω οικοδομικών αδειών), χωρίς την κατά νόμο

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr

mailto:dtynohma@imathia.gr



απαιτούμενη οικοδομική άδεια. Έτσι, κλήθηκε ο κ Τζημαντάκος με το υπ αριθ πρωτ 2193/5-6-2018 έγγραφο της ΥΔΟΜ, να απομακρύνει την εν λόγω περίφραξη.

Στις 26-6-2018 η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Βέροιας διενήργησε εκ νέου αυτοψία στο εν λόγω οικοπέδο και διαπίστωσε ότι η περίφραξη είχε απομακρυνθεί.

Στις 5-3-2019 η κ Τσαντεκίδου Ελένη κατέθεσε στον Δήμο Βέροιας το υπ αριθ πρωτ 5734 υπόμνημα και προσκόμισε μεταξύ άλλων και το υπ αριθ 13792/22-12-2017 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Βέροιας Άννας Πέτσκου, με το οποίο ο κ Τζημαντάκος προβαίνει στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας εντός του παραπάνω οικοπέδου και δωρεά εν ζωή στα εγγόνια του. Το συμβόλαιο αυτό συνοδεύεται από την υπ αριθ πρωτ 544/2004 βεβαίωση του προέδρου της κοινότητας Κάτω Βερμίου, σύμφωνα με την οποία, το οικόπεδο ιδιοκτησίας Τζημαντάκου έχει εμβαδόν **286,75** τμ και στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παραπάνω βεβαίωση, τμήμα της έκτασης που στην αρχική βεβαίωση αποτυπώνεται ως «κοινοτική έκταση», στο νέο τοπογραφικό η έκταση αυτή να συμπεριλαμβάνεται στην ιδιοκτησία Τζημαντάκου.

Σημειώνουμε ότι, το επιπλέον τμήμα των $(287,65\text{τμ} - 212,99\text{τμ}) = 73,76$ τμ που συμπεριλαμβάνεται στο συμβόλαιο, είναι το τμήμα που είχε περιφράξει ο κ Τζημαντάκος και μετά το υπ αριθ πρωτ 2193/5-6-2018 έγγραφο της ΥΔΟΜ απομάκρυνε την περίφραξη που είχε κατασκευάσει.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 9622/1473/7/4-3-92 του ΥΠΕΚΑ.

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 υποθηκοφυλακείο, 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.

Επίσης, στο 25171/12-6-2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ (απόψεις επί σχεδίου τροποποίησης της εγκ 7/92) αναφέρεται ότι «**περαιτέρω η προβλεπόμενη από την παράγραφο της ως άνω εγκυκλίου βεβαίωση Δημάρχου ή του Προέδρου της Κοινότητας για το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου, που συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από τον Δήμαρχο ή τον Πρόεδρο της Κοινότητας, η οποία πρέπει να εκδίδεται πρωτογενώς και όχι έπειτα από υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου ή ένορκες βεβαιώσεις μαρτύρων, δεν δύναται να θεωρηθεί ως πιστοποιητικό χρησικτησίας διότι έχει διαφορετικό περιεχόμενο και χορηγείται μόνο για την απόδειξη του χρόνου δημιουργίας του οικοπέδου**»

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 472/2014 του ΥΠΕΚΑ «σε κάθε περίπτωση δημοτικοί οδοί θεωρούνται οι αναγνωρισμένοι ως τέτοιοι μέχρι σήμερα καθώς και όλοι οι δρόμοι εντός σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμών καθώς επίσης και αυτοί που εξυπηρετούν ανάγκες του Δήμου ή συντηρούνται από αυτόν σε εκτός σχεδίου περιοχές».

Στο πλαίσιο των δηλώσεων των ιδιοκτησιών στο Εθνικό Κτηματολόγιο, επειδή για τον οικισμό του Κάτω Βερμίου ο Δήμος Βέροιας δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, έγινε δήλωση

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr

mailto:dtynohma@imathia.gr



ιδιοκτησίας, κατ εφαρμογή της 472/2014 εγκυκλίου του ΥΠΕΚΑ, για όλους τους ασφαλτοστρωμένους δρόμους και τους κοινόχρηστους χώρους που έχουν διαμορφωθεί από τον Δήμο ως κοινόχρηστοι, λειτουργούν ως κοινόχρηστοι και την ευθύνη συντήρησής τους την έχει ο Δήμος Βέροιας (πάρκα- παιδικές χαρές-χώροι στάθμευσης).

Προκειμένου να διαπιστωθεί η σημερινή κατάσταση του τμήματος του οικοπέδου εμβαδού 73,76 τμ, διενεργήθηκε αυτοψία από υπάλληλο του Δήμου Βέροιας την 19-3-2019 και διαπιστώθηκε ότι, ο χώρος που στην υπ αριθ πρωτ 544/2014 βεβαίωση του προέδρου της κοινότητας φαίνεται να ανήκει στον κ Τζημαντάκο και όχι στην κοινότητα Κάτω Βερμίου, δεν καταλαμβάνεται από τον κ Τζημαντάκο, ο οποίος έχει περιφράξει το οικόπεδο του σε εμβαδόν μικρότερο και από εκείνο που αποτυπώνεται στις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί.(δηλαδή μικρότερο από 212,99τμ).

Επίσης, στα τοπογραφικά διαγράμματα που συνοδεύουν τις 144/97 και 35/2011 οικοδομικές άδειες, το οικόπεδο του κ Τζημαντάκου έχει εμβαδόν 212,99 τμ και μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει καμία ενημέρωση ή αναθεώρηση των παραπάνω οικοδομικών αδειών για την αλλαγή των ορίων του εν λόγω οικοπέδου.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, το γραφείο Νομικών του Δήμου Βέροιας εισηγείται την άσκηση αγωγής ακύρωσης του υπ αριθ 13792/22-12-2017 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Βέροιας Άννας Πέτσκου, μετά από απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής.

Σύμφωνα με το άρθρο 72 του Ν3852/2010 η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για την άσκηση όλων των ένδικων βοηθημάτων και ένδικων μέσων ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η ανυπαρξία της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της απόφασης.

Μετά τα παραπάνω καλείται η Οικονομική Επιτροπή να αποφασίσει για την άσκηση ή μη, αγωγής ακύρωσης του υπ αριθ 13792/22-12-2017 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Βέροιας Άννας Πέτσκου και σε περίπτωση θετικής απόφασης να ορίσει δικηγόρο για την άσκηση της αγωγής.

Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ
Υπηρεσίας Δόμησης-Περιουσίας, Προγραμματισμού
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Αριστομένης Λαζαρίδης

ΕΔ

1) Αρχείο

2) Ανδρεάδου Όλγα



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr

<mailto:dtynohma@imathia.gr>