



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ -  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ – ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

Βέροια, 12 Απριλίου 2019

Αρ. Πρωτ. 1351

Ταχ. Διεύθυνση : Βικέλα 4  
Ταχ. Κώδικας : 591 32  
Fax : 23310.21777  
Email: : [krakitzis@veria.gr](mailto:krakitzis@veria.gr)  
Πληροφορίες : Κων/νος Ρακιτζής  
Τηλέφωνο : 2331.350609

Προς: Δημοτικό Συμβούλιο  
Δήμου Βέροιας

**ΘΕΜΑ:** Γνωμοδότηση για την εκ νέου ή μη επιβολή της επελθούσας άρσης της μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, οικοπέδου έκτασης 273,00 τ.μ. περίπου που βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 118 του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης της Βέροιας και επί της οδού Σολωμού, φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Ι. Τζίμα.

### ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με την από 4.1.2006 αίτησή του, ο κ. Αντώνιος Τσιάρας ζήτησε τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας της ιδιοκτησίας του που εμπίπτει εντός του ΟΤ 117 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης Βέροιας.

Κατόπιν της ανωτέρω αίτησης, συντάχθηκε από το Πολεοδομικό Τμήμα του Δήμου Βέροιας η με αριθμό 5/2006 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης και κυρώθηκε με τη με αριθμό Γ2/οικ. 1756/5.6.2006 απόφαση του Δημάρχου Βέροιας.

Στις 12.3.2007 οι κ. Νικόλαος Τσιάρας του Δημητρίου και Αντώνιος Τσιάρας του Ιωάννη κατέθεσαν αίτηση καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας, βάσει της προαναφερόμενης πράξης.

Με τη με αριθμό 33/ΑΠΛ/2008 απόφαση που δημοσιεύτηκε στις 20.8.2008, το Μονομελές Πρωτοδικείο Βέροιας καθόρισε προσωρινή τιμή μονάδας αποζημίωσης των οικοπεδικών τμημάτων που απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά λόγω ρυμοτομίας σε εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας με την 5/2006 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού



αποζημίωσης σε τετρακόσια ευρώ (400 €) ανά τετραγωνικό μέτρο και του ρυμοτομούμενου κτίσματος σε πενήντα ευρώ (50 €) ανά κυβικό μέτρο.

Κατόπιν της ανωτέρω απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας, η οποία κατέστη οριστική αφού εντός 6 μηνών δεν κατατέθηκε αίτηση για καθορισμό οριστικής τιμής μονάδας, το τμήμα Εσόδων – Περιουσίας προχώρησε σε σύνταξη έκθεσης κυβισμού για τα ρυμοτομούμενα επικείμενα που υπήρχαν εντός φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Ιωάννη Τζίμα που είχε περιληφθεί στην προαναφερόμενη πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού.

Σύμφωνα με την έκθεση εντοπίστηκαν:

1. Διώροφο κεραμοσκεπές κτίσμα όγκου 480,00 κ.μ.
2. Πέτρινη περίφραξη όγκου 17,60 κ.μ.
3. Περίφραξη από τσιμεντόλιθους όγκου 4,27 κ.μ.

Για τις περιφράξεις συντάχθηκε από την Επιτροπή του άρθρου 186 του Ν.3463/2006 (ΦΕΚ 114Α/2006) η από 29.12.2009 έκθεση σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη αξία των επικείμενων περιφράξεων ήταν 1.093,50 €.

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, η Δημομαρχιακή Επιτροπή του Δήμου Βέροιας με τη με αριθμό 807/2009 απόφαση:

- ενέκρινε την καταβολή 24.000,00 € (480 κ.μ. x 50,00 €/κ.μ.) στους κληρονόμους Ιωάννη Τζίμα για την αποζημίωση του ρυμοτομούμενου κτίσματος
- εισηγήθηκε στο Δημοτικό Συμβούλιο τον εξώδικο συμβιβασμό για την καταβολή ποσού 1.093,50 € στους κληρονόμους Ιωάννη Τζίμα ως αποζημίωση των ρυμοτομούμενων περιφράξεων. Την εν λόγω εισήγηση αποδέχθηκαν οι ενδιαφερόμενοι μέσω του παρόντος στη συνεδρίαση πληρεξουσίου δικηγόρου τους κ. Αντώνιου Μπουζίνη.

Το Δημοτικό Συμβούλιο με τη με αριθμό 62/2010 απόφασή του ενέκρινε την εισήγηση της Δημομαρχιακής Επιτροπής και ψήφισε πίστωση ποσού 1.093,50 € για να παρακατατεθεί στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ των ενδιαφερομένων.

Σε ότι αφορά την αποζημίωση του ρυμοτομούμενου κτίσματος, ο Δήμος Βέροιας έχοντας υπόψη: α) τη με αριθμό 5/2006 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης, β) τη με αριθμό 807/2009 απόφαση της Δημομαρχιακής Επιτροπής του Δήμου Βέροιας και γ) τη με αριθμό 33/ΑΠΛ/2008 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας, παρακατέθεσε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ποσό ύψους είκοσι τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (24.000,00 €) υπέρ των κληρονόμων Ιωάννη Τζίμα (γραμμάτιο σύστασης παρακαταθήκης Νο47796/23.2.2010). Η εν λόγω παρακατάθεση ανακοινώθηκε στο ΦΕΚ 391ΑΑΠ/23.9.2010.



Στις 9.4.2010 οι κληρονόμοι Ιωάννη Τζίμα κατέθεσαν αγωγή ενώπιον του Ειρηνοδικείου Βέροιας με την οποία ζητούσαν να αναγνωριστούν δικαιούχοι των αποζημιώσεων που προέβλεπε η 5/2006 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και να υποχρεωθούν όλοι οι υπόχρεοι να καταβάλλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί.

Το Ειρηνοδικείο Βέροιας εξέδωσε τη με αριθμό 94/2013 απόφαση σύμφωνα με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή των ενδιαφερομένων. Στο σκεπτικό της απόφασης το Δικαστήριο έκρινε ότι, επειδή οι υπόλοιποι υπόχρεοι (πλην του Δήμου Βέροιας και των κ. Νικόλαου και Αντώνιου Τσιάρα) δεν κατέβαλαν τη βαρύνουσα αυτούς αποζημίωση εντός του απαιτούμενου 18μηνου από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης καθορισμού τιμής μονάδας, η απαλλοτρίωση δεν έχει συντελεστεί με αποτέλεσμα κατά το άρθρο 11 παρ. 3 του Ν. 2882/2001 να έχει ανακληθεί αυτοδικαίως.

Επιπλέον διατύπωσε την κρίση ότι **δεν ασκεί έννομη επιρροή το γεγονός ότι ο Δήμος Βέροιας και οι κ. Νικόλαος και Αντώνιος Τσιάρας παρακατέθεσαν εμπρόθεσμα την αποζημίωση που τους αναλογούσε, διότι δε νοείται μερική συντέλεση απαλλοτρίωσης.**

Μετά την ανωτέρω απόφαση, οι κληρονόμοι Ιωάννη Τζίμα κατέθεσαν έφεση ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας η οποία και απορρίφθηκε με τη με αριθμό 70/ΤΜ/2017 απόφαση του.

Περαιτέρω, έχει κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας (603/2008) ότι:

*"9. Επειδή, ο θεσπιζόμενος με τα άρθρα 17 παρ. 4 του Συντάγματος και 11 παρ. 3 του Κ.Α.Α.Α. κανόνας της αυτοδίκαιης άρσης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων στην περίπτωση μη συντέλεσής τους εντός ενός και ημίσεος έτους από τη δημοσίευση της δικαστικής απόφασης προσωρινού ή οριστικού καθορισμού της σχετικής αποζημίωσης ισχύει και επί ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων, όπως συνάγεται τόσο από την αδιάσπικτη διατύπωση της παραπάνω συνταγματικής διάταξης, η οποία δεν διακρίνει μεταξύ ρυμοτομικών και λοιπών απαλλοτριώσεων, όσο και από το γεγονός ότι, ενώ η διάταξη του άρθρου 11 παρ. 2 του Κ.Α.Α.Α. ρητώς εξαιρεί, μεταξύ άλλων, τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις από το κανόνα της αυτοδίκαιης ανάκλησης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, λόγω μη υποβολής αιτήσεως δικαστικού καθορισμού της αποζημιώσεως ή μη καθορισμού της εξωδίκως εντός τετραετίας από την κήρυξή τους, η παράγραφος 3 του ίδιου άρθρου 11 δεν διαλαμβάνει παρόμοια εξαίρεση από τον προαναφερόμενο κανόνα της αυτοδίκαιης άρσης στις παραπάνω περιπτώσεις. Περαιτέρω από τις προαναφερόμενες διατάξεις δεν αποκλείεται μεν η τμηματική εφαρμογή των σχεδίων πόλεων και, ήδη, υπό το πολεοδομικό καθεστώς του Ν. 1337/1983, των πολεοδομικών μελετών, η δυνατότητα όμως αυτή τελεί υπό την προϋπόθεση*



ότι συντελούνται πλήρως, εντός της τασσόμενης από τα άρθρα 17 παρ. 4 του Συντάγματος και 11 παρ. 3 του Κ.Α.Α. προθεσμίας του ενός και ημίσεος έτους από τη δημοσίευση της δικαστικής αποφάσεως προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις των ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στην έκταση, ως προς την οποία η πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται, έστω και τμηματικώς. Ειδικότερα, από τον προαναφερόμενο συνταγματικό κανόνα συνάγεται ότι η ζημία που προκαλείται από την απαλλοτρίωση του συνόλου ιδιοκτησίας ενιαίας κατά την κήρυξη της απαλλοτριώσεως και δεκτικής αξιοποίησεως κατά τον προορισμό της ως τοιαύτης, ανορθούται πλήρως μόνον όταν η αποζημίωση καλύπτει το ανωτέρω ενιαίο σύνολο αυτής ως τοιούτο. Τούτου δε έπεται ότι μόνο η απόδοση άλλης έκτασης, έναντι της ορισθείσης αποζημίωσης, στον ιδιοκτήτη ρυμοτομούμενου ακινήτου, μετά την εκ μέρους του καταβολή της εισφοράς σε γη που αναλογεί στην ιδιοκτησία που, δεν επιφέρει τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, εφ' όσον δεν καταβληθεί ταυτοχρόνως ή, πάντως, εντός της προαναφερόμενης προθεσμίας του ενός και ημίσεος έτους και η τυχόν υπολειπόμενη αποζημίωση χρηματική ή άλλη, ώστε να είναι αυτή πλήρης. **Συνέπεια δε τούτου είναι να καθίσταται, στην περίπτωση αυτή, επιβεβλημένη η άρση της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως στο σύνολό της, είναι δε άλλο το ζήτημα της τύχης του ακινήτου, το οποίο έχει αποδοθεί στον ιδιοκτήτη του ρυμοτομηθέντος έναντι της αποζημίωσης, την οποία αυτός δικαιούται.**"

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 11 του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ 17Α/6.2.2001) όπως αυτή αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 3α του άρθρου 39 του Ν. 4024/2001 (ΦΕΚ 226Α/27.10.2001) και ισχύει: "Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Η αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτριώσεως αρχή υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου βεβαιωτική πράξη για την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως."

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, καθώς και τη με αριθμό 77/2017 ομόφωνη απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Βέροιας με την οποία γνωμοδότησε θετικά, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας με τη με αριθμό 801/2017 απόφαση εξουσιοδότησε το Δήμαρχο Βέροιας, για την έκδοση διαπιστωτικής πράξης της επελθούσης αυτοδίκαιης



άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Ιωάννη Τζίμα, που αποτυπώθηκε με τον αριθμό 3 στο διάγραμμα που συνοδεύει τη με αριθμό 5/2006 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης που συνέταξε το Πολεοδομικό Τμήμα του Δήμου Βέροιας και τη δημοσίευση αυτής (της διαπιστωτικής πράξης) στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο Δήμαρχος Βέροιας σε εκτέλεση της ανωτέρω απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου με τη με αριθμό 45760/8.12.2017 απόφασή του (ΑΔΑ ΩΝ9ΙΩ9Ο-7ΑΘ) που δημοσιεύθηκε στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως με αριθμό 294ΑΑΠ/29.12.2017 βεβαίωσε την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση της εν λόγω μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στη φερόμενη ιδιοκτησία κληρονόμων Ι. Τζίμα.

Κατόπιν της ανωτέρω απόφασης, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων με το με αριθμό πρωτοκόλλου (0)8114\_18/16-1-2018 έγγραφό του επέστρεψε στο Δήμο Βέροιας το ποσό των είκοσι τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (24.000 €) ως αδιάθετο υπόλοιπο.

Ήδη από το έτος 2010, οι ανωτέρω κληρονόμοι με τη με αριθμό 12577/9.2.2010 δήλωση του συμβολαιογράφου Βέροιας κ. Γεώργιου Μανωλίδη που καταχωρήθηκε στο Κτηματολογικό γραφείο Βέροιας με αριθμό πρωτοκόλλου 542/11.2.2010, είχαν θέσει βάσει της 5/2006 πράξης τακτοποίησης σε κοινή χρήση τα ρυμοτομούμενα τμήματα της φερόμενης ιδιοκτησίας τους, συνολικής έκτασης 236,08 τ.μ.

### **ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ**

Ο Δήμος Βέροιας, ως αρμόδιος φορέας για την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου έχει την υποχρέωση, μετά και τη βεβαιωτική πράξη του Δημάρχου σχετικά με την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση της μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης της φερόμενης ιδιοκτησίας κληρονόμων Ι. Τζίμα, να προβεί σε ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος με τη σχετική τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου.

Στην ανωτέρω υποχρέωση συνηγορεί και το γεγονός ότι ο Δήμος Βέροιας έχοντας υπόψη την συμβολαιογραφική πράξη με την οποία οι θιγόμενοι κληρονόμοι έθεσαν σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας τους, προχώρησε σε διάνοιξη και ασφαλιτόστρωση μεγάλου τμήματος αυτής επί της οδού Σολωμού.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο Δήμος Βέροιας έχει την υποχρέωση να κινήσει **άμεσα και ως επισπεύδων** τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου με:

- 1) Την τυπική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συνέχεια της προαναφερόμενης απόφασης του Δημάρχου Βέροιας.



2) Την εκ νέου ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος.

Βάσει των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 4315/2014 (269Α) καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να γνωμοδοτήσει σχετικά για την εκ νέου επιβολή ή μη της αρθείσας μη συντελεσμένης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στα εδάφια 4, 6 και 7 της παραγράφου 2 του άρθρου 3 (Διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης) του Ν.4315.2014 (ΦΕΚ269Α/24-12-2014) «Πράξεις εισφοράς σε γη και χρήμα – Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις».

Σε περίπτωση που η γνωμοδότηση είναι θετική για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, το ποσό που θα υποχρεωθεί ο Δήμος Βέροιας να δεσμεύσει αρχικά στον προϋπολογισμό του, προκειμένου να προχωρήσει τη διαδικασία της επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, εκτιμάται σε 109.000 € περίπου (Αρ. Απόφασης 33/ΑΠΛ2008 Μονομελές Πρωτοδικείο Βέροιας). Το ακριβές ποσό που θα επιβαρυνθεί τελικά ο Δήμος θα προκύψει από την νέα πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού υποχρεώσεων και το νέο δικαστικό καθορισμό τιμής μονάδος που θα ακολουθήσουν την επανεπιβολή του ρυμοτομικού σχεδίου.

Σε περίπτωση που η γνωμοδότηση είναι αρνητική, η ιδιοκτησία των προναφερόμενων κληρονόμων θα καταστεί οικοδομήσιμη

**Ο Αντιδήμαρχος  
Δόμησης και Περιουσίας  
Προγραμματισμού και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**

**Αριστομένης Λαζαρίδης**

