



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

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ2
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ✉ : Βικέλα 4,
591 32 Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ✉ : Χ.Παραθυρά
ΤΗΛΕΦΩΝΟ ☎ : 23313 50512
Fax : 23313 50572
e-mail : parathira@veria.gr

Βέροια, 30-6-2020

Αρ. Πρωτ. ΔΥ

ΠΡΟΣ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΗΜΟΥ
ΒΕΡΟΙΑΣ

ΚΟΙΝ:

ΘΕΜΑ: Άσκηση κτηματολογικής αγωγής για τις οδούς στην περιοχή Βίλλα Βικέλα του Δήμου Βέροιας

ΣΧΕΤ: Την με αριθμ. 11799/25-6-2020 θετική γνωμοδότηση του Γραφείου Νομικών Συμβούλων Δήμου Βέροιας για άσκηση αγωγής.

ΣΧΕΤ:

Με το με αριθμ. 22.2/6-5-1974 ΠΔ «Περί επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού» το οποίο δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 120 Δ, και με το με αριθμ. Γ.18919 ΠΔ της 15/4/1988 (ΦΕΚ 474 Δ/6-7-1988) εγκρίθηκε η νέα πολεοδομική μελέτη επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Βέροιας. Η έκταση του ΟΤ 484Α είναι εντός των ορίων της περιοχής αναφοράς του παραπάνω ΠΔ/τος και είναι χαρακτηρισμένη σαν χώρος πρασίνου.

Οι τμήματα οδών με **ΚΑΕΚ 160081740115, 160081740116, 160081741088, 160081740118, 160081741090, 160081740114** όπως αυτά απεικονίζονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, αποτελούν κατά ένα μέρος τμήματα των οδών του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και κατά το υπόλοιπο βρίσκονται εντός του προβλεπόμενου σύμφωνα με το παραπάνω Π.Δ. χώρου πρασίνου του ΟΤ 484^Α. Αναλυτικά παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΑΕΚ	ΔΙΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΟΔΟΣ	ΟΔΟΣ ΕΝΤΟΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	ΟΔΟΣ ΕΝΤΟΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗΣ ΑΠΟ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΟΔΟΥ
160081740115	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ
160081740116	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ
160081741088	ΟΧΙ	ΝΑΙ	ΟΧΙ
160081740118	ΤΜΗΜΑ	ΝΑΙ	ΟΧΙ
160081741090	ΝΑΙ	ΟΧΙ	ΝΑΙ
160081740114	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ

Από τα παρακάτω τμήματα οδού, η οδός με αριθμό **ΚΑΕΚ 160081740114** βρίσκεται κατά ένα μέρος εντός του χώρου πρασίνου και κατά το υπόλοιπο μέρος εντός προβλεπόμενης από το σχέδιο οδού.

Τα παραπάνω τμήματα οδών αποτελούν τμήματα μεγαλύτερης έκτασης σαράντα στρεμμάτων (40 στρ) περίπου, το οποίο περιήλθε στον **Παναγιώτη Μπρέγιαννη** με αγορά από την Κλεοπάτρα συζ. Λυσάνδρου Καντατζόγλου το γένος Βικέλλα και με το με αριθμ. 18523/3-3-1965 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Ευρυπίδη Κ. Περδικάρη. Ο ιδιοκτήτης της παραπάνω έκτασης εκποίησε σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες τμήματα του παραπάνω ακινήτου μη άρτια και οικοδομήσιμα κατά παράβαση του Ν.651/77, του Ν.690/48 και του ΝΔ 17-7-1923 (άρθρο 16 και άρθρο 20). Φυσικά με τον Ν.720/77 όλες οι πράξεις μεταβιβάσεων και κατατιμήσεων μη άρτιων τεμαχίων καθώς και η δημιουργία ιδιωτικών οδών που προηγήθηκαν του Ν.651/77 δεν θεωρούνται άκυρες. Το «σχέδιο» το οποίο προέκυψε με την εκποίηση τεμαχίων και την δημιουργία δρόμων απεικονίζεται στο συνημμένο σε όλα τα συμβόλαια τα οποία συντάχθηκαν, τοπογραφικό διάγραμμα του υπομηχανικού Δημήτριου Δαμιανίδη. Πρέπει να σημειωθεί ότι πολλοί ιδιοκτήτες των παραπάνω οικοπεδικών εκτάσεων τμήματα της αρχικής ιδιοκτησίας Μπρέγιαννη απέκτησαν κυριότητα με αποφάσεις του Ειρηνοδικείου Βέροιας.

Στο άρθρο **28** του **Ν.1337/83** αναφέρεται ότι: *«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 που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμιά αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως, προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.»* Μέχρι την ισχύ του **Ν.651/77**, είχαν δημιουργηθεί παράνομα χιλιάδες ιδιωτικοί δρόμοι από κτηματίες που είχαν μεγάλες εκτάσεις, προκειμένου να πουλήσουν μικρότερα οικόπεδα με πρόσωπο σε αυτούς τους ιδιωτικούς δρόμους. Όσα από αυτά τα οικόπεδα δημιουργήθηκαν πριν από την ισχύ του **Ν.651/77** επιτρέπει να

μεταβιβάζονται περαιτέρω. Πολλές τέτοιες περιοχές όπου έλαβε χώρα ιδιωτική ρυμοτόμηση, εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης οπότε άλλοι ιδιωτικοί δρόμοι βρέθηκαν εντός προβλεπόμενων από το σχέδιο πόλης δρόμων, σε κοινόχρηστους χώρους πρασίνου ή πλατειών, σε κοινωφελείς χώρους σχολείων κλπ και άλλοι εντός οικοδομικών τετραγώνων.

Στην **744/87** απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου της επικρατείας αναφέρεται ότι, «*σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν.1337/83 ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου χωρίς την καταβολή αποζημιώσεως, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βουλήσεως του ιδιοκτήτη (ρητής ή συναγομένης εμμέσως από ενέργειες του) προκύπτει από πραγματική κατάσταση που διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο κατ' ανοχή του ιδιοκτήτη. Έτσι για τη μετάθεση της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης 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 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 την συναίνεση ή την ανοχή του αποδέχτηκε τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του ακινήτου και δεν δύναται εκ των υστέρων να προβάλλει καταχρηστικώς δικαιώματα αποζημιώσεως.*»

Σύμφωνα με τις με αριθμό **1439/92** και **3274/89** αποφάσεις του Συμβουλίου Επικρατείας, «*εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρ. 28 του Ν.133783, επέρχεται μετάθεση της κυριότητας υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας αδιαφόρως αν το ακίνητο έχει τεθεί σε κοινή χρήση πριν ή μετά την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου*».

Με βάση τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι οι προϋποθέσεις για να υπαχθεί κάποιο ακίνητο στο άρθρο 28 του Ν.1337/83 είναι:

A) Το ιδιωτικό ακίνητο που αφέθηκε σε κοινή χρήση να έχει αποκτήσει κοινόχρηστο χαρακτήρα πχ. οδός, πλατεία, ο οποίος διατηρήθηκε επί μακρό χρονικό διάστημα με την ανοχή του ιδιοκτήτη

B) Το ακίνητο να προβλέπεται στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ως κοινόχρηστος χώρος

Γ) Η κοινοχρησία να είναι αποτέλεσμα της βουλήσεως του ιδιοκτήτη

Σε σχέση με τις παραπάνω προϋποθέσεις θα πρέπει να αναφέρουμε ότι:

A) Μετά από αυτοψία στην περιοχή, διαπιστώθηκε ότι η οδοί που αντιστοιχούν στα τεμάχια με ΚΑΕΚ **160081740114** και **16008174090** πλέον εξυπηρετούν την διαμπερή κίνηση από και προς την

πόλη της Βέροιας με την περιοχή της Ραχιάς και των Εργατικών κατοικιών. Συγκεκριμένα το τμήμα με ΚΑΕΚ 16008174090 αποτελεί τμήμα οδού το οποίο συνδέει την πόλη της Βέροιας με την περιοχή της Ραχιάς και των Εργατικών Συνοικιών. Η συνέχεια του τμήματος οδού με ΚΑΕΚ 16008174090 έχει ΚΑΕΚ 16008ΕΚ και φαίνεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο σαν ιδιοκτήτης ο Δήμος Βέροιας. Στις οδούς αυτές έχουν εφαρμοστεί μέτρα κυκλοφοριακής ρύθμισης (STOP, μονοδρόμηση) και οι δυο οδοί λειτουργούν συμπληρωματικά διότι είναι και οι δυο μονόδρομοι με κατεύθυνση διαφορετική ο καθένας. Είναι προφανές ότι οι οδοί αυτοί δεν εξυπηρετούν μόνο τις παράδιες ιδιοκτησίες αλλά αποτελούν τμήμα του ευρύτερου οδικού δικτύου της περιοχής και όπως μπορεί κάποιος να διαπιστώσει από συνημμένες φωτογραφίες λειτουργούν σαν τμήματα του οδικού δικτύου της πόλης. Επιπρόσθετα οι οδοί ασφαλτοστρώθηκαν από το Δήμο Βέροιας από αμνημονεύτων χρόνων χωρίς να υπάρχει όχληση από τους φερόμενους ιδιοκτήτες. Επίσης οι οδοί αυτοί που αντιστοιχούν στα τεμάχια με ΚΑΕΚ **160081740114** και **16008174090**, σαν τμήμα μεγαλύτερης οδού, εμφανίζονται σε αεροφωτογραφίες του έτους 1945 και συνεπώς προϋπήρξαν της ημερομηνίας σύνταξης του συμβολαίου. Τέλος με πρόσωπο στις οδούς αυτές έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες από την Πολεοδομία του Δήμου Βέροιας.

Β) Οι δρόμοι βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και συγκεκριμένα κατά ένα μέρος εντός του οικοδομικού τετραγώνου ΟΤ 484 Α το οποίο έχει χαρακτηριστεί χώρος πρασίνου και κατά ένα μέρος αποτελούν τμήματα προβλεπόμενων από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δρόμων.

Πρέπει να σημειωθεί ότι τόσο οι δρόμοι όσο και οι χώροι πρασίνου θεωρούνται κοινόχρηστες εκτάσεις σύμφωνα με το άρθρ. 2 παρ. 59 του ΝΟΚ (ΦΕΚ 79^Α/9-4-2012) όπου αναφέρεται ότι **«κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο».**

Γ) Οι δρόμοι που βρίσκονται εντός της ιδιοκτησίας Μπρέγιαννη τέθηκαν αρχικά σε κοινή χρήση προκειμένου να αποκτήσουν τα επιμέρους οικόπεδα πρόσωπο και πρόσβαση σε οδό. Πρόκειται για περίπτωση ιδιωτικής ρυμοτόμησης όπως φαίνεται και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα των συμβολαίων πώλησης, όπου μια μεγαλύτερη έκταση κατατμήθηκε σε επιμέρους οικόπεδα, περισσότερα από 100 σε αριθμό και οι δρόμοι δημιούργησαν ένα δίκτυο δρόμων που να εξασφαλίζει την πρόσβαση σε όλες τις ιδιοκτησίες που προέκυψαν από την κατάτμηση της ευρύτερης έκτασης. Συνεπώς η ύπαρξη των δρόμων αποτελούσε προϋπόθεση για την πώληση των «οικοπέδων» και προφανώς η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βουλήσεως του ιδιοκτήτη της αρχικής έκτασης. Στο συνημμένο διάγραμμα της διανομής των οικοπέδων του Μπρέγιαννη παρουσιάζονται όλοι οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων. Σε όλους του τίτλους ιδιοκτησίας οι οικοπεδικές εκτάσεις παρουσιάζονται ότι έχουν πρόσβαση σε οδό.

Στις με αριθμό 9/1996 και 12/1996 πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού, οι οποίες όμως **δεν έχουν κυρωθεί**, οι παραπάνω οδοί οι οποίοι στο Εθνικό Κτηματολόγιο είναι δηλωμένοι σαν ιδιοκτησία κληρονόμων Μπρέγιαννη, φέρονται σαν ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας με βάση το άρθρο 28 του Ν. 1337/83 στην οποία πράξη η πλευρά Μπρέγιαννη υπέβαλε την αριθμ.1709/27-6-1996 ένσταση. Επίσης θα πρέπει να σημειωθεί ότι εκδόθηκε η με αριθμ. 153/2012 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Βέροιας και η με αριθμ. 3756/2015 απόφαση του Ε τμήματος του Συμβουλίου Επικρατείας με τις οποίες βεβαιώνεται η άρση της απαλλοτρίωσης για τις εκτάσεις με ΚΑΕΚ 160081740115, 160081740116, 160081741088, 160081741090, 160081740114, 160081740118. Στις αποφάσεις όλοι οι παραπάνω οδοί αναφέρονται σαν οικοπεδικές εκτάσεις και όχι σαν δρόμοι.

Στις με αριθμ. 9/1996 και 12/1996 πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού αναφέρεται σαν ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας οι οδοί όπως αυτοί απεικονίζονται στο συνημμένο στα συμβόλαια τοπογραφικό διάγραμμα αλλά και όπως απεικονίζονται στα αρχεία του Εθνικού Κτηματολογίου. Στην πραγματικότητα όμως δεν έχουν διανοιχθεί σε όλο τους το πλάτος όπως αυτό παρουσιάζεται τόσο στο συνημμένο στα συμβόλαια τοπογραφικό διάγραμμα όσο και στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Η υφιστάμενη οδός έτσι όπως αυτή προέκυψε από την αποτύπωση έχει μικρότερο πλάτος όπως φαίνεται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Επιπλέον προκύπτει ότι μετά από εφαρμογή της διανομής οδοί με ΚΑΕΚ 160081740115, 160081740116, 160081741088, 160081740114, 160081740118 βρίσκονται εντός του τεμαχίου με αριθμό 2847 της οριστικής διανομής του αγροκτήματος Βέροιας του 1931 το οποίο έχει χαρακτηρισμό χέρσο και αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας σύμφωνα με την 12064/1958 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας σύμφωνα και με την με αριθμ. 17-7-2019 γνωμοδότηση της Νομικής Συμβούλου του Δήμου Βέροιας Αριστούλας Παπαστάμκου. Επιπλέον η οδός με ΚΑΕΚ 160081741090 βρίσκεται εντός του τεμαχίου με αριθμό 1875 της οριστικής διανομής του αγροκτήματος Βέροιας του 1931 το οποίο έχει χαρακτηρισμό δρόμος και αποτελεί ιδιοκτησία του Δήμου Βέροιας σύμφωνα με την 12064/1958 απόφαση του Νομάρχη Ημαθίας.

Ύστερα από τα παραπάνω και μετά την με αριθμ. 11799/25-6-2020 γνωμοδότηση των νομικών του Δήμου Βέροιας **παρακαλούμε για την άσκηση αγωγής** προκειμένου να διεκδικήσει ο Δήμος Βέροιας την κυριότητα των δρόμων με **ΚΑΕΚ 160081740115, 160081740116, 160081741088, 160081741090, 160081740114, 160081740118** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 28 του Ν. 1337/83 ή σαν ιδιοκτήτης των τεμαχίων 2847 και 1875 της οριστικής διανομής του αγροκτήματος Βέροιας. **Αναλυτικά αναφέρουμε ότι η δυνατότητα άσκησης αγωγής μπορεί να γίνει είτε:**

Α) Τα τμήματα με ΚΑΕΚ 160081740115, 160081740116, 160081741088, 160081741090, 160081740114, 160081740118 όπως αυτά απεικονίζονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Οι οδοί

αυτοί αναφέρονται σαν ιδιοκτησία του Δήμου στις με αριθμ. 9/1996 και 12/1996 πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού. Διανοιγμένοι είναι οι οδοί που αντιστοιχούν μόνο στα τεμάχια με ΚΑΕΚ 160081740114 και 16008174090, χωρίς το υφιστάμενο πλάτος των οδών να είναι αυτό που απεικονίζεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο και στο τοπογραφικό διάγραμμα με αριθμό 1 είτε:

Β) Τα υφιστάμενα διανοιγμένα τμήματα των οδών όπως αυτά απεικονίζονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα με αριθμό 2.

Παρακαλούμε για τις δικές ενέργειες.

Συνημμένα: 1) Τα διαγράμματα των με αριθμ. 9/1996 και 12/1996 πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού
2) Διάγραμμα του Εθνικού Κτηματολογίου
3) Τοπογραφικό διάγραμμα των συμβολαίων πώλησης των οικοπέδων
4) Οι με αριθμ. 153/2012 και 3756/2015 δικαστικές αποφάσεις

**Ο Αντιδήμαρχος
Τεχνικών Υπηρεσίας Δόμησης - Περιουσίας
Προγραμματισμού & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης**

Αλέξανδρος Τσαχουρίδης

Ε.Δ.:

1. Αρχείο

Συνημμένα: