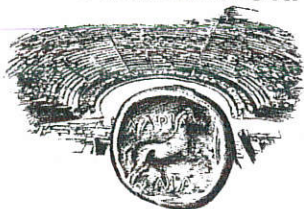


ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ  
MUNICIPALITY OF LARISSA

ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Ι. Δραγούμη 2 - 1<sup>ος</sup> όροφος

Ταχ. Κώδ. : 412 22 Λάρισα

Τηλ. & φαξ : 2413500425

e-mail : [nomiko@larissa-dimos.gr](mailto:nomiko@larissa-dimos.gr)

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ &  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
Ημερομηνία ..... 12/12/2024  
Αριθμός Πρωτοκόλλου... 11826

Λάρισα, 12/12/2024

Αρ.Πρωτ. 64535

Προς :

Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Τμήμα Τοπογραφικών και  
Πολεοδομικών Εφαρμογών

**Θέμα :** «Γνωμοδότηση για εξώδικη και συμβιβαστική αποζημίωση λόγω επανεπιβολής ρυμοτομίας τμήματος της ιδιοκτησίας των Τσαβδάρη Θεοδώρας και Τσακνάκη Ιωάννας, μετά από δικαστική άρση στη συνοικία Λειβαδάκι»

**Σχετ. :** Το με αριθ. πρωτ. 11450/3.12.2024 έγγραφό σας, με τα αναφερόμενα σε αυτό έγγραφα

Με το ανωτέρω έγγραφό σας ζητείται η γνωμοδότησή μας προκειμένου να εισαχθεί ως θέμα στη Δημοτική Επιτροπή η έγκριση του εξωδικαστικού συμβιβασμού για την απαλλοτρίωση της ρυμοτομούμενης έκτασης της ιδιοκτησία των ανωτέρω προσώπων.

Επί του θέματος αυτού, η γνώμη μου έχει ως εξής :

**A.**

Στη με αριθμό πρωτ. 32413/2022 προηγούμενη γνωμοδότησή μας επί του ζητήματος της παρακατάθεσης αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση της ανωτέρω ιδιοκτησίας είχαμε εκθέσει αναλυτικά το εφαρμοστέο εν προκειμένω νομοθετικό πλαίσιο και τις απόψεις μας για τις ενέργειες που έπρεπε να γίνουν προ της καταβολής της αποζημίωσης προς το σκοπό αποφυγής καταβολής αχρεωστήτως ποσών αποζημίωσης από το Δήμο Λαρισαίων.

Στο ανωτέρω με αριθμό πρωτ. 11450/3.12.2024 έγγραφό σας επισυνάπτονται τα ακόλουθα έγγραφα που συντάχθηκαν μετά από τη γνωμοδότησή μας, ήτοι:

1. Η με αριθμό 12/2022 πράξη αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών για τη διάνοιξη και τη διαπλάτυνση τμημάτων των οδών Τσιτσανούδη Ιωαν., Αδελφών Νοσοκόμων, Λαρισαίων πεσόντων στην Κύπρο (1974) και ανώνυμων οδών μεταξύ των Ο.Τ. 684ΑΛ, 685Λ, 682Α, 682, 678ΑΛ, 679ΓΛ και 679ΒΛ, στη συνοικία «Λειβαδάκι» του Δήμου Λαρισαίων.

2. Η με αριθμό 181768/4.4.2024 απόφαση του Περιφερειάρχη Θεσσαλίας περί κύρωσης της ανωτέρω πράξης αναλογισμού.

3. Η με αριθμό 1.978/24.7.2024 πράξη παραχώρησης οικοπεδικών τμημάτων σε κοινή χρήση δια παραιτήσεως από το δικαίωμα της κυριότητας της συμβολαιογράφου Λάρισας Γεωργίας Μπακοδήμου με την οποία οι Θεοδώρα Τσαβδάρη και Ιωάννα Τσακνάκη άφησαν σε κοινή χρήση εδαφικό τμήμα εκτάσεως 439,40 τ.μ. εκ του ακινήτου τους με ΚΑΕΚ 310810330077/0/0 καθώς και εδαφικά τμήματα εκτάσεως 848,50 τ.μ. και 3.451,84 τ.μ. εκ του ακινήτου τους με ΚΑΕΚ 310810330076/0/0 παραιτούμενες της κυριότητας αυτών.

**Β. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω έγγραφα, σας αναφέρουμε τα εξής :**

Στο με αριθμό 910/17.12.2021 ΦΕΚ (τ. Δ') δημοσιεύτηκε η με αριθμό 443493/21.11.2021 απόφαση του Περιφερειάρχη Θεσσαλίας με θέμα «Τροποποίηση σχεδίου πόλης στο Ο.Τ. 678 ΑΛ, 679ΒΛ, 679ΓΛ, 684ΑΛ, ΚΧ682Α, ΚΧ683, ιδιοκτησίας των Τσαβδάρη Θεοδώρας και Τσακνάκη Ιωάννας, με ταυτόχρονη πράξη επιβολής εισφοράς σε γη του ν.4315/2014 και επιβοή όρων και περιορισμών δόμησης, μετά από την υπ'αρ. 827/2015 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Λάρισας, στη συνοικία Λειβαδάκι, σύμφωνα με την υπ' αρ. 3/2019 Α.Ε.Π.Ζ. και την υπ' αρ. 124/2019 Α.Ο.Ε. καθώς και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα».

Με τη με αριθμό 2/2022 πράξη αναλογισμού που συντάχθηκε προς υλοποίηση της τροποποίησης του σχεδίου πόλης που έλαβε χώρα με την ανωτέρω απόφαση (443493/12.11.2021) του Περιφερειάρχη Θεσσαλίας (ΦΕΚ 910Δ/17.12.2021) προσδιορίστηκαν τα τμήματα των ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 310810330076 και 310810330077 (που φέρουν στην πράξη αριθμούς ιδιοκτησίας 1 και 5, αντίστοιχα), τα οποία χρήζουν αποζημιώσεως και προσδιορίστηκε το μέτρο της ωφέλειας κάθε τρίτου παρόδιου ιδιοκτήτη και το ύψος της υποχρέωσης που τον βαρύνει, καθώς και οι βαρύνουσες το Δήμο Λαρισαίων υποχρεώσεις αποζημίωσης.



Όπως αναφέρεται στην πράξη αυτή για το τμήμα της ιδιοκτησίας με αρ. 1 και με ΚΑΕΚ 310810330076, εκτάσεως 848,50 τ.μ., το οποίο είναι υποχρεωτικά εκ του νόμου εισφερόμενο δεν οφείλεται καμία αποζημίωση. Για τα τμήματα των ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 310810330076 και 310810330077 (αρ. 1 και 5, αντίστοιχα), στα οποία επανεπιβλήθηκε η ρυμοτομία μετά την άρση απαλλοτρίωσης και στα οποία με την τροποποίηση του σχεδίου επιβλήθηκε για λόγους πολεοδομικούς η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου μεγαλύτερου αυτού της εισφοράς σε γη, οι υπόχρεοι σε εισφορά σε γη ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών δεν συμμετέχουν κατ' εξαίρεση, στις τυχόν επιπλέον επιβαρύνσεις που προκύπτουν από την πράξη αναλογισμού αλλά υποκαθίστανται από τον Δήμο Λαρισαίων, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 20 παρ. 2 του ν. 2508/1997.

Τέλος, για το τμήμα της ιδιοκτησίας με αρ. 1 και με ΚΑΕΚ 310810330076, εκτάσεως 117,14 τ.μ., το οποίο απαλλοτριώνεται λόγω επιβολής νέας ρυμοτομίας οι υπόχρεοι σε εισφορά ιδιοκτήτες του συμμετέχουν κανονικά στις επιπλέον επιβαρύνσεις από την πράξη αναλογισμού και δεν υποκαθίστανται από το Δήμο Λαρισαίων, ήτοι τελικώς επιβαρύνονται με αυταποζημίωση για επιφάνεια 29,00 τ.μ.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση ο Δήμος Λαρισαίων εξέδωσε θετική γνωμοδότηση για την εκ νέου επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης μετά από δικαστική άρση, οφείλει να προκαταβάλλει για λογαριασμό και εις βάρος των υπόχρεων παρόδων ιδιοκτητών τις δαπάνες που τους βαρύνουν για την απαλλοτρίωση. Οι δαπάνες αυτές συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση που εγγράφεται σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου, ο οποίος στη συνέχεια βεβαιώνει και εισπράττει από τους υπόχρεους σε καταβολή αποζημίωσης, το ποσό που κατέβαλε, για λογαριασμό τους, στους δικαιούχους της αποζημίωσης.

Ωστόσο, όπως προκύπτει από την πράξη αναλογισμού μεταξύ των παρόδων ωφελούμενων από την απαλλοτρίωση και υπόχρεων σε αποζημίωση είναι και η ιδιοκτησία που φέρει στην πράξη αριθμό 2, με ΚΑΕΚ 310810330054, η οποία οφείλει με βάση την πράξη αναλογισμού να αποζημιώσει τους ιδιοκτήτες των ιδιοκτησιών με αριθμούς 1 και 5 για εδαφικά τμήματα συνολικής επιφάνειας 329,31 τ.μ. Φερόμενη ιδιοκτήτρια της

ιδιοκτησίας με αριθμό 2 είναι η Θεοδώρα Τσαβδάρη, η οποία παράλληλα είναι και συνιδιοκτήτρια των υπό απαλλοτρίωση ιδιοκτησιών με αριθμούς 1 και 5. Συνεπώς, επειδή στο πρόσωπό της συμπίπτει η ιδιότητα του δικαιούχου αλλά και του υπόχρεου αποζημίωσης από τη συνολική αποζημίωση που της οφείλεται πρέπει να αφαιρεθεί (συμψηφιστεί) το ποσό που αντιστοιχεί στις υποχρεώσεις της από την πράξη ως ιδιοκτήτριας της άλλης ωφελούμενης από την ρυμοτομία ιδιοκτησίας (με αρ. 2), ήτοι το ποσό που αντιστοιχεί σε 329,31 τ.μ. Και αυτό διότι δεν είναι δυνατό να της καταβάλλει ο Δήμος Λαρισαίων, ως συνιδιοκτήτρια των ιδιοκτησιών 1 και 5, τις υποχρεώσεις της ίδιας, ως ιδιοκτήτριας της ιδιοκτησίας 2, και μετά να βεβαιώσει το ποσό αυτών σε βάρος της και να ζητήσει την επιστροφή του.

Γ. Με την με αριθμό πρωτ. 925/31.1.2024 αίτησή τους οι Θεοδώρα Τσαβδάρη του Γεωργίου και της Δέσποινας και Ιωάννα Τσακνάκη, το γένος Γεωργίου και Δέσποινας Τσαβδάρη ζητούν να τους καταβληθεί η αποζημίωση ποσού 332.794,80 ευρώ, ήτοι 180 ευρώ ανά τ.μ. που αναφέρεται στη σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λαρισαίων περί επανεπιβολής της ρυμοτομίας και στο ΦΕΚ δημοσίευσης της απόφασης τροποποίησης του σχεδίου πόλης και έχει εγγραφεί βάσει του νόμου στον προϋπολογισμού του Δήμου.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 του ν. 2882/2001 είναι δυνατός ο εξώδικος συμβιβαστικός καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης, για την σύναψη του οποίου, στην προκειμένη περίπτωση, λόγω του ύψους του ποσού της αποζημίωσης (άνω των 60.000 ευρώ) απαιτείται κατά το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 72 παρ. 1ι και 74Α του ν. 3852/2010 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου κατόπιν εισήγησης της Δημοτικής Επιτροπής.

Από τα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων με ΚΑΕΚ 31081033077/0/0 και 31081033076/0/0 και τα συμβόλαια που είναι καταχωρημένα σε αυτά προκύπτει ότι τα ακίνητα αυτά περιήλθαν : α. κατά ποσοστό 5/12 στην πλήρη κυριότητα της Θεοδώρας Τσαβδάρη από δωρεά εν ζωή, δυνάμει του με αριθμό 27289/11.4.1974 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Λάρισας Ιωάννη Τζίκα που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας στον τόμο 156, με αριθμό 301 και β. κατά ποσοστό 7/12 στην πλήρη κυριότητα της Ιωάννας Τσακνάκη από σύσταση προίκας υπέρ αυτής, δυνάμει



του με αριθμό 20819/26.4.1968 προικοσυμφώνου του συμβολαιογράφου Λάρισας Ιωάννη Τζίκα που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας στον τόμο 117, με αριθμό 295, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 1329/1983, καθώς και ότι είναι ελεύθερα βαρών ή διεκδικήσεων, πλην του δικαιώματος περιορισμένης προσωπικής δουλείας εναέριας διελεύσεως γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας υπέρ της ΔΕΗ, η οποία δεν επηρεάζει την καταβολή της αποζημίωσης.

Από τα ανωτέρω προκύπτει τεκμήριο κυριότητας των ακινήτων από τα ανωτέρω πρόσωπα, τα οποία νομιμοποιούνται συνεπώς προς σύναψη εξώδικου συμβιβασμού για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας των ακινήτων αυτών.

Με τη με αριθμό 1.978/24.7.2024 πράξη παραχώρησης στην κοινή χρήση και παραίτησης από το δικαίωμα της κυριότητας, οι ανωτέρω έχουν ήδη αφήσει στην κοινή χρήση τα υποχρεωτικώς εισφερόμενα βάσει της τροποποίησης του σχεδίου πόλης τμήματα της ιδιοκτησίας τους, για τα οποία δεν δικαιούνταν αποζημίωση καθώς και όλα τα τμήματα της ιδιοκτησίας που είχαν ήδη περιέλθει στο Δήμο Λαρισαίων σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 28 του ν. 1337/1983. Η καταχώρηση της πράξης αυτής δεν έχει ολοκληρωθεί αλλά είναι εκκρεμής στο Κτηματολόγιο, όπως εμφανίζεται στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων.

Ταυτόχρονα με την καταβολή του ποσού της αποζημίωσης θα πρέπει να υπογραφεί από τις ιδιοκτήτριες συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης σε κοινή χρήση των τμημάτων των ιδιοκτησιών που αποζημιώνονται και παραίτησής τους από το δικαίωμα κυριότητας, ώστε να περιέλθουν αυτά άμεσα στην κυριότητα του Δήμου Λαρισαίων και προς αποφυγή καθυστέρησης για την έκδοση απόφασης αναγνώρισης δικαιούχων.

Συνεπώς, κατά την άποψή μου που αποτελεί απλή γνώμη στερούμενη δεσμευτικότητας, δύναται, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, να αποφασιστεί από το Δημοτικό Συμβούλιο ο εξώδικος και συμβιβαστικός καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης και την υλοποίηση της ανωτέρω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

Γίνεται μνεία ότι η Νομική Υπηρεσία παρέχει νομική υποστήριξη και συμβουλές προς τις Υπηρεσίες του Δήμου και όχι γνωμοδοτήσεις προς

πολίτες, η δε λειτουργία της διέπεται από τις διατάξεις του Κώδικα των Δικηγόρων περί εχεμύθειας και όχι από διατάξεις του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και ως εκ τούτου η παρούσα δεν μπορεί να χορηγηθεί σε τρίτο πρόσωπο, πέραν των υπηρεσιών προς τις οποίες απευθύνεται. Σε κάθε περίπτωση, αν υφίσταται σχετικό αίτημα από έχοντα έννομο συμφέρον, θα πρέπει να ενημερώνεται το Τμήμα Νομικής Υποστήριξης, ώστε να δίδεται απόσπασμα του εγγράφου με τη σύμφωνη γνώμη του.

Η Δικηγόρος του Δήμου Λαρισαίων

  
**MARIA ΣΩΤΗΡΙΟΥ**  
ΕΜΜΙΣΘΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΔΗΜΟΥ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ  
Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ 6 - 41222 - ΛΑΡΙΣΑ  
ΑΦΜ 037919321 - ΑΔΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ  
ΤΗΛ. 2410 537474, 531502, 6944352632  
Email : mar-sot@otenet.gr  
nomiko@larissa-dimos.gr