



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 502

**ΘΕΜΑ: Άσκηση ή μη αγωγής αναγνώρισης κυριότητας και διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λάρισας κατά την τακτική διαδικασία σε βάρος των Κ. και Β. Ζ.**

Στη Λάρισα σήμερα 12-06-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 31434/07-06-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κων/νος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κωνσταντίνος και 8) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Άσκηση ή μη αγωγής αναγνώρισης κυριότητας και διόρθωσης κτηματολογικών εγγραφών στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λάρισας κατά την τακτική διαδικασία σε βάρος των Κ.Ζ. και Β.Ζ. και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, 73 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Την Οικοδομική Άδεια με αριθμό 417/1993,
4. Τη Βεβαίωση αρτιότητας με αριθμό 786/1993 και
5. Το Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών με χρονολογία «Ιούνιος 2024» του Τμήματος Τοπογραφικών και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Λαρισαίων.
6. Το με αριθμ. πρωτ. 31090/06-06-2024 γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, το οποίο έχει ως εξής:

Σχετ: 1) Η με αριθμό 417/1993 άδεια ανέγερσης διώροφης οικοδομής με στέγη και ισόγεια καταστήματα στο οικόπεδο Κωνσταντίνου και Σεβαστής Βαλαβάνη και τα στοιχεία του φακέλου αυτής, συμπεριλαμβανομένων των διαγραμμάτων που τη συνοδεύουν

2) η με αριθμό 786/24.3/1993 βεβαίωση αρτιότητας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Λαρισαίων.

3) το με χρονολογία «Ιούνιος 2024» διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών που υπογράφεται από το Αγρ. Τοπογράφο Μηχανικό Χρήστο Ρουπακιά και τον Αναπληρωτή Προϊστάμενο του Τμήματος Τοπογραφικών και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Λαρισαίων Γεώργιο Χατζούλη

.....///.....

Τα προαναφερόμενα πρόσωπα φέρονται κατά τις κτηματολογικές εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου ως συγκύριοι των οριζοντίων ιδιοκτησιών που έχουν συσταθεί επί οικοπέδου εκτάσεως κατά τις κτηματολογικές εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου 169,53 τ.μ., με ΚΑΕΚ 310810514015 που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως της Λάρισας, στο Δήμο Λαρισαίων, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, στην συνοικία «Νεράιδα», στο Ο.Τ. 501Α με πρόσωση επί των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου (με ενδεικτική αρίθμηση 52) και Πηλέως.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου, το ανωτέρω ακίνητο υπήχθη στις διατάξεις του νόμου 3741/1929 όπως τροποποιήθηκε και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και έχουν συσταθεί επ' αυτού 6 οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου ανήκουν οι τρεις εξ αυτών με εκτεταμένα ΚΑΕΚ 310810514015/0/1, 310810514015/0/3 και 310810514015/0/5, με συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου 500/1000 ανήκουν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα του Κωνσταντίνου Ζαφειρούλη του Βλάση και της Πολυξένης και οι υπόλοιπες τρεις εξ αυτών με εκτεταμένα ΚΑΕΚ 310810514015/0/2, 310810514015/0/4 και 310810514015/0/6, με συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου 500/1000 ανήκουν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα του Βάιου Ζαφειρούλη του Βλάση και της Πολυξένης.

Το ανωτέρω ακίνητο βάσει του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης, όπως αυτό διαμορφώθηκε δυνάμει του π.δ. από 2.2.1976 «περί τροποποίησης και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Λαρίσης και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτού (ΦΕΚ 72Δ'/15.3.1976), του π.δ. από 17.10.1984 «περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας και επιβολής προκηπίου» (ΦΕΚ 19Δ'/8.2.1985), της με αριθμό 1668/28-3-88 απόφασης του Νομάρχη Λάρισας «Περί έγκρισης πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στις Πολεοδομικές Ενότητες Β1, Β2, Β5,Γ5 και Γ6 (Ανθούπολη, Νεράιδα, Χαραυγή, Τούμπα, Αγία Βαρβάρα, Αβέρωφ)» (ΦΕΚ 750Δ'/23.07.1992) και της με αριθμό 811/17-2-89 απόφασης του Νομάρχη Λάρισας που δημοσιεύτηκε «Περί έγκρισης πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στις Πολεοδομικές Ενότητες Β1, Β2, Β5,Γ5 και Γ6 (Ανθούπολη, Νεράιδα, Χαραυγή, Τούμπα, Αγία Βαρβάρα, Αβέρωφ)» (ΦΕΚ 183Δ'/30.03.1989) «Περί έγκρισης πολεοδομικής μελέτης α-ναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου Λάρισας στις Πολεοδομικές Ενότητες Β1, Β2, Β5,Γ5 και Γ6 (Ανθούπολη, Νεράιδα, Χαραυγή, Τούμπα, Αγία Βαρβάρα, Αβέρωφ)», ρυμοτομούνται μερικώς για τη διάνοιξη της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου (πρώην οδού Μετεώρων) και συμπεριλήφθηκε ως ιδιοκτησία με ΚΩΔ 33 στη συνταχθείσα σε εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου με αριθμό 12/1993 Πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομούμενων οικοπέδων για τη διαπλάτυνση της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου (τμήμα μεταξύ Φαρσάλων και Αβέρωφ) που βρίσκονται εντός του σχεδίου της πόλεως Λάρισας, στα Ο.Τ. ΚΧ 501Α, 501Α και ΚΧ 496Β στη συνοικία της «Νεράιδας» κατά μήκος της λεωφόρου Ηρώων Πολυτεχνείου (τμήμα μεταξύ Αβέρωφ και Φαρσάλων). Όπως προκύπτει από το κείμενο της ανωτέρω πράξης και το συνοδεύον αυτή διάγραμμα η ανωτέρω ιδιοκτησία, αποτυπώθηκε ως έχουσα αρχική επιφάνεια 168,12 τ.μ. , είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση και μετά την εφαρμογή της ρυμοτομίας η τελική επιφάνεια του οικοπέδου θα είναι ίση με 70,86 τ.μ.

Ωστόσο, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω σχετικά που διαβιβάστηκαν στο τμήμα μας, κατόπιν αιτήσεως των Βλάση, Νικολάου, Κωνσταντίνου και Άγγελου Ζαφειρούλη είχε εκδοθεί η με αριθμό 417/15.9.1993 οικοδομική άδεια, ενώ προηγουμένως είχε εκδοθεί η με αριθμό 786/1993 βεβαίωση αρτιότητας του τελικού οικοπέδου, εκτάσεως 72,59 τ.μ. από την οποία προκύπτει ότι προκειμένου να οικοδομηθεί των οικοπέδο εμβαδού 72,59 τ.μ. είναι απαραίτητη η άφεση σε κοινή χρήση του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου, επιφανείας 96,94 τ.μ. Συνεπώς, ήδη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας τα ανωτέρω πρόσωπα, ως ιδιοκτήτες κατά τον χρόνο εκείνο του ακινήτου, άφησαν 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 συνοδεύον την ανωτέρω άδεια διάγραμμα κάλυψης και ειδικότερα να έχει πρόσοψη στην εγκεκριμένη και διανοιγμένη στο ανωτέρω σημείο οδό Ηρώων Πολυτεχνείου.

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.

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 αποζημιώσεως (ΑΠ 1192/2012, ΑΠ 1178/2011, ΑΠ 1151/ 2010, ΑΠ 157/2009, ΣτΕ 1200/2015, 2311/2014, 392/2014, 2924/2012, στην ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2α του ν. 2664/1998, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 102 παρ.1 Ν.4623/2019, σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή 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. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία η οποία κατά τις παρ. 2 και 2Α του άρθρου 102 Ν. 4623/2019 (ΦΕΚ Α 134), όπως αυτό τροποποιήθηκε με τις παρ.1 και 2 άρθρου 5 Ν.5076/2023, ΦΕΚ Α 207/13.12.2023 παρατάθηκε έως τις 30.11.2024 και στρέφεται κατά του φερόμενου ως ιδιοκτήτη κατά τις εγγραφές του κτηματολογίου.

Με βάση τα ανωτέρω δεδομένα, γνωμοδοτούμε να ασκηθεί ενώπιον του αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας 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 Λαρισαίων επί του ρυμοτομούμενου τμήματος του ανωτέρω ακινήτου, επιφανείας 96,95 τ.μ. που αποτυπώνεται στο με χρονολογία «Ιούνιος 2024» τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών που έχει συνταχθεί από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας/Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού περικλειόμενο με τα αριθμητικά στοιχεία 8-9-17-16-14-8, και να διορθωθούν οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισας και επέλθουν οι αντίστοιχες γεωμετρικές μεταβολές για τμήματα των ακινήτων με ΚΑΕΚ 310810514015 και 31081ΕΚ06001 (οδός Ηρώων Πολυτεχνείου), όπως αυτές αναλυτικά κατά συντεταγμένες εκάστου τμήματος περιγράφονται αναλυτικά στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα συγκεκριμένα το ανωτέρω εδαφικό τμήμα να αποκοπεί από το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 310810514015 με δικαιούχους τα ανωτέρω αναφερόμενα πρόσωπα και να συνενωθεί με το ΚΑΕΚ 31081ΕΚ06001 που αποτελεί την οδό Ηρώων Πολυτεχνείου, έτσι ώστε να αποτελέσει ένα ενιαίο τμήμα με αυτό, στο οποίο θα αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος ο Δήμος Λαρισαίων, 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

Λάρισα, έτσι ώστε να αποτυπωθούν τα υπό διόρθωση γεωτεμάχια, σύμφωνα με το ανωτέρω διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.

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

### **ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Την άσκηση ενώπιον του αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισα και με την τακτική διαδικασία αγωγής κατά των φυσικών προσώπων Κ. και Β. Ζ, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ 2 του ν. 2664/1998, προκειμένου να αναγνωριστεί η κυριότητα του Δήμου Λαρισαίων επί του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου, επιφανείας 96,95 τ.μ. όπως αποτυπώνεται στο με χρονολογία «Ιούνιος 2024» τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών που έχει συνταχθεί από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας/Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού περικλειόμενο με τα αριθμητικά στοιχεία 8-9-17-16-14-8, και να διορθωθούν οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισα, να επέλθουν οι αντίστοιχες γεωμετρικές μεταβολές για τμήματα των ακινήτων με ΚΑΕΚ 310810514015 και 31081ΕΚ06001 (οδός Ηρώων Πολυτεχνείου), όπως αυτές αναλυτικά κατά συντεταγμένες εκάστου τμήματος περιγράφονται αναλυτικά στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα συγκεκριμένα το ανωτέρω εδαφικό τμήμα να αποκοπεί από το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 310810514015 με δικαιούχους τα ανωτέρω αναφερόμενα πρόσωπα και να συνενωθεί με το ΚΑΕΚ 31081ΕΚ06001 που αποτελεί την οδό Ηρώων Πολυτεχνείου, έτσι ώστε να αποτελέσει ένα ενιαίο τμήμα με αυτό, στο οποίο θα αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος ο Δήμος Λαρισαίων, 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 Λάρισα, έτσι ώστε να αποτυπωθούν τα υπό διόρθωση γεωτεμάχια, σύμφωνα με το ανωτέρω διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

### **Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ  
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ  
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ  
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ  
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**