



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΪΔΑΡΙΟΥ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της με αριθ. **15ης/2013** συνεδριάσεως της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

Αρ. αποφάσεως: **120**

Θέμα: `` Λήψη απόφασης εισήγηση προς το Δημοτικό συμβούλιο για τον Έλεγχο αγοράς ιδιοκτησίας Σαράκη βάσει του 5890/1990/ Συμβ. Αθ. Μαρία Καιάφα ``

Χαϊδάρι και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα την **25η** του μήνα **Νοεμβρίου** και ώρα **18:00 μ.μ.** συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής κατόπιν της με αριθ. πρωτ. **41434/21-11-2013** του Δήμου εγγράφου προσκλήσεως του Προέδρου, που επιδόθηκε σε κάθε μέλος στις **21-11-2013** σύμφωνα με τα άρθρα 67 και 75 του Ν.3852/2010 και δημοσιεύτηκε στο Δημοτικό Κατάστημα.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι επί συνόλου εννέα (9) μελών βρέθηκαν παρόντα οκτώ (8) ήτοι:

Π α ρ ό ν τ ε ς :

1. Λυμπέρης Τάσος - Αντιδήμαρχος, Πρόεδρος Ε.Π.Ζ.
2. Καμπόλη Ελένη
3. Χατζή – Πανταζοπούλου Δήμητρα
4. Γιαννακόπουλος Λεωνίδας
5. Δούμουρα Δήμητρα
6. Βαρυτιμιάδης Σάββας
7. Βορέας Κώστας
8. Φωτεινάκης Κωνσταντίνος

Απόντες: Λιάπης Ευάγγελος

Κατά τη διάρκεια της υπ. αρ. 111 Απόφασης, απεχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος, κ. Βαρυτιμιάδης Σάββας, ο οποίος δεν έλαβε μέρος στη λήψη αυτής και τον πέραν αυτής αποφάσεων. Κατά τη διάρκεια της υπ. αρ. 120 Απόφασης, απεχώρησε η Δημοτική Σύμβουλος, κα. Καμπόλη Ελένη, η οποία δεν έλαβε μέρος στη λήψη αυτής και τον πέραν αυτής αποφάσεων

Ο κ. Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδριάσεως.

Αφού άρχισε η συνεδρίαση ο Πρόεδρος σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν.3852/2010, άρθρο 75 παρ.3, λέει ότι η Επιτροπή μπορεί να αποφασίζει με την απόλυτη πλειοψηφία του αριθμού των μελών της ότι το συγκεκριμένο θέμα το οποίο δεν έχει εγγραφεί στην ημερήσια διάταξη είναι κατεπείγον να το συζητά και να λαμβάνει απόφαση γι αυτό με την ίδια πλειοψηφία, πριν από την έναρξη των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος εισηγούμενος το θέμα είπε τα εξής:

Σύμφωνα με το αρ. πρωτ.: 260/21-11-2013 έγγραφό μου προς το Δ/ντή Τεχνικών Υπηρεσιών, το οποίο και σας επισυνάπτω, θέτω στην Υπηρεσία τα εξής:

- 1) εισάγεται στο Δ.Σ. και στην επιτροπή ποιότητας ζωής, θέμα τροποποίησης στο Ο.Τ. 229 για απαλλοτρίωση της ιδιοκτησίας Δεληνικόλα για σχολική χρήση.
- 2) υπάρχει σε εξέλιξη ο καθορισμός τιμής μονάδος για την με Α.Φ.51280-ΑΥ945/10 της 31/2010 πράξης αναλογισμού, ενέργεια που επηρεάζει τον Δήμο και πολλούς ιδιοκτήτες στην Ι. Λόχου και Σαπφούς.
- 3) Μετά από αναφορά του συμβούλου Δημοτικής Περιουσίας κ. Σπηλιώτη Θ., η αγοραπωλησία 5890/1990 γειτνιάζουσας ιδιοκτησίας με το Ο.Τ. 229, εντός του οποίου ευρίσκεται η προς απαλλοτρίωση για σχολείο ιδιοκτησία Δεληνικόλα, ελέγχεται ως προς την εγκυρότητα της για τους λόγους που αναφέρονται σε αυτήν.

Παρακαλώ για τις απόψεις της Υπηρεσίας για την εγκυρότητα του συμβολαίου και του τοπογραφικού στο οποίο αναφέρεται και το γεγονός του ελέγχου ισχύος του άρθρου 28 του Ν. 1337/83, που όφειλε να γίνει πριν την υπογραφή του συμβολαίου, από την τότε Διοίκηση του Δήμου.

Σε συνέχεια του ερωτήματός μου η Υπηρεσία με το αρ. πρωτ. 260/21-11-2013 έγγραφό της, το οποίο και σας επισυνάπτω, διαπιστώνει τα εξής:

Α) Μετά από έρευνα των στοιχείων του ως άνω 5890/1990 συμβολαίου, παρατηρούμε τα εξής:

- 1) ο αρχικός τίτλος της ιδιοκτησίας Σαράκη 39884/10/4/1947 προέρχεται από το Υπουργείο Γεωργίας, αναφέρεται στο σχέδιο διανομής Νέας Φώκαιας (σχ.1) και συνορεύει νότια με αγροτική οδό και πέραν αυτής με ιδιοκτησία Δεληνικόλα και βόρεια με έκταση πρώην ρέματος. Τα όρια του δηλαδή είναι βόρεια επί καμπύλης που είναι η πρώην οριογραμμή του ρέματος. Ο τίτλος είναι ισχυρός, δεν περιλαμβάνει δηλαδή χρησικτησίες που δεν αποζημιώνονται, και μετά από εφαρμογή του σήμερα καταλαμβάνει εξ ολοκλήρου τμήμα του πεζόδρομου Ιερού Λόχου, είναι δηλαδή δημοτική περιουσία σε όλη την έκταση των 1040 τ.μ. που αγόρασε ο Δήμος. Η αγορά έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο σαν τμήμα της Δημοτικής Περιουσίας.

- 2) Όμως η αποτύπωση του τίτλου αυτού στο σχεδιάγραμμα στο οποίο αναφέρεται το ελεγχόμενο συμβόλαιο 5890/1990 (σχ. 2), είναι αυθαίρετος και ακριβής μόνο ως προς το συνολικό εμβαδόν, για τους εξής λόγους: Ο Δήμος φέρεται να αγοράζει δύο τμήματα το ΑΕΖΔΑ εμβαδού 168.75 τ.μ. και ΕΒΓΖΕ εμβαδού 871.25 τ.μ. (βλέπε σχέδιο αγοράς 2), ήτοι συνολικά

168.75+871.25=1040 τ.μ. Η διαίρεση όμως της αρχικής ιδιοκτησίας σε δύο τμήματα δεν είναι νόμιμη. Η διαίρεση αυτή θα ήταν δυνατή, μόνο μετά από την εφαρμογή του ισχύοντος τότε διατάγματος ρυμοτομίας, σε τμήμα Ι (βλ. σχέδιο 2) εντός τετραγώνου και σε τμήμα ΙΙ που ήταν χαρακτηρισμένο πολεοδομικά δρόμος. Η κατάτμηση της ιδιοκτησίας των 1040 τ.μ. στα δύο αναφερόμενα στο συμβόλαιο οικοπεδικά τμήματα, δεν συμβαδίζει με τις κείμενες τότε αλλά και σήμερα πολεοδομικές διατάξεις.

Είναι θέμα νομικής ερμηνείας, η εκτίμηση περί της ακυρότητας του εν λόγω συμβολαίου, λόγω αυθαίρετου και τελείως λανθασμένου τοπογραφικού σχεδίου η της ορθής επανάληψης αυτού με νέο τοπογραφικό σχέδιο, δεδομένου των αναφερόμενων στην παράγραφο Α1.

Συμπληρωματικά το τοπογραφικό πάσχει επίσης ,γιατί δεν έχει συνταχθεί νομότυπα η δήλωση του Ν.651/77 & 1337/83 και η αντί αυτής υπάρχουσα υπεύθυνη δήλωση είναι παράτυπη. Η σωστή δήλωση έπρεπε να αναφέρει το ακίνητο εάν είναι εντός η εκτός σχεδίου, εντός η εκτός οικοδ. τετραγώνου, εάν ρυμοτομείται και με ποιο διάταγμα ρυμοτομίας και εάν έχει ισχύ ο Ν.1337/83.

Β) Ως προς το ερώτημα που θέσατε στο σχετικό έγγραφο σας, για την ισχύ του άρθρου 28 του Ν.1337/83 στην αγορά 5890/1990, παρατηρούμε τα εξής:

1) ο Δήμος είχε τη δυνατότητα να ζητήσει δικαστική αναγνώριση δικαιούχων, προτού προβεί στην αποζημίωση της ιδιοκτησίας, και να προβάλλει τυχόν δικαιώματα που απορρέουν από το άρθρο 28 του Ν.1337/1983.

2) Το άρθρο 28 αναφέρει (εννοιολογικά), ότι κάθε οικοπεδικό τμήμα που έχει δοθεί σε κοινή χρήση κατά την ισχύ του Ν.1337, με την βούληση του ιδιοκτήτη , με οποιονδήποτε τρόπο, περνά στην κυριότητα του Δήμου, χωρίς αποζημίωση. Προϋπόθεση είναι να υφίσταται η ρητή βούληση του ιδιοκτήτη ,η η επι μακρόν μη αντίδραση στην κοινόχρηστη χρήση. Η μη αντίδραση δεν αφορά την μη ένσταση στο ρυμοτομικό σχέδιο , αλλά την κοινόχρηστη χρήση της ιδιοκτησίας εν τοις πράγμασι.

Δεδομένου ότι το ρέμα διευθετήθηκε μετά το 1990 και ακολούθως ο Δήμος διαμόρφωσε τον πεζόδρομο Ι. Λόχου στην έκταση του πρώην ρέματος και σε αυτή που είχε αγοράσει, δεν υπάρχουν σήμερα στην υπηρεσία στοιχεία δημοτικής νομής από έργα για το διάστημα έως το έτος 1990 που αγοράστηκε από το Δήμο η έκταση. Η διεκδίκηση, θα αφορούσε μόνο προσφυγή στη δικαιοσύνη και θα βασιζόταν μόνο σε μαρτυρίες κατοίκων.

Προφανώς η τότε διοίκηση με τις υπηρεσίες της, έκρινε ότι δεν μπορούσε να σταθεί διεκδίκηση με το άρθρο 28 του Ν.1337/83, από την έλλειψη έργων και άλλων στοιχείων νομής επί του οικοπέδου.

Υ.Γ. 1) Τα αναφερόμενα ότι ο Δήμος, αντί για αγορά απευθείας της ιδιοκτησίας Σαράκη, έπρεπε να προβεί σε πράξη αναλογισμού, ώστε ένα τμήμα αυτής να αποζημιωθεί από τον μοναδικό όμορο ωφελούμενο Δεληνικόλα, είναι απολύτως ανακριβή για δύο λόγους:

α) ο Δήμος μέχρι πρόσφατα(αλλά και όλοι οι Δήμοι), προτιμούσε να αγοράζει απευθείας τις ρυμοτομούμενες εκτάσεις , όπως είχε νόμιμο δικαίωμα, αντί να συντάσσει πράξεις αναλογισμού βάσει των οποίων θα επιβαρύνονταν οι όμοροι.

β) στη συγκεκριμένη αγορά του 1990, εάν ο Δήμος αντί αυτής, ζητούσε τη σύνταξη πράξης αναλογισμού, με δεδομένο ότι ήδη από το 1987 η ιδιοκτησία Δεληνικόλα είχε χαρακτηριστεί Κ.Χ.-Πράσινο, η πράξη θα προέβλεπε πάλι την

εξ ολοκλήρου επιβάρυνση του Δήμου για την αποζημίωση Σαράκη και επί πλέον θα αποζημιώνει από τότε την ιδιοκτησία Δεληνικόλα.

2) Συμπερασματικά και με δύο λόγια: Ο Δήμος αγόρασε μια υπαρκτή ιδιοκτησία εμβαδού 1040 τ.μ. ,για να φτιάξει τον πεζόδρομο Ιερού Λόχου, την κατέχει και σήμερα και είναι δηλωμένη στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με συμβόλαιο και τοπογραφικό που δεν ανταποκρινόταν στην πραγματικότητα και στις κείμενες τότε διατάξεις.

Στη συνέχεια, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού είδε το σχετικό φάκελο και μετά από διαλογική συζήτηση, στη διάρκεια της οποίας ο Πρόεδρος της Επιτροπής προτείνει να διερευνηθεί η υπόθεση από το Τ.Ε.Ε.. Το μέλος της κ. Βορέας Κ. δηλώνει σύμφωνος και προτείνει έλεγχο για την εν λόγω υπόθεση από τους ελεγκτές Δημόσιας Διοίκησης και ότι γενικά είναι πιο προσοδοφόρο. Επίσης, το μέλος της κ. Φωτεινάκης Κ. τόνισε ότι συμφωνεί με οποιαδήποτε ανεξάρτητη αρχή. Καθώς επίσης και ο κ. Σπυλιότης Τεχνικός Σύμβουλος σε θέματα Δημοτικής Περιουσίας δήλωσε ότι με αυτή τη πρόταση διασφαλίζουμε το τίτλο αγοράς του 1990.

Με τα δεδομένα αυτά, η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται τη λήψη απόφασης στο Δημοτικό Συμβούλιο για έλεγχο αγοράς ιδιοκτησίας Σαράκη βάσει του 5890/1990/ Συμβ. Αθ. Μαρία Καιάφα, σύμφωνα με όλα όσα αναλυτικότερα αναγράφονται στην εισήγηση.

Ακριβές Αντίγραφο
Χαϊδάρη 27-11-2013
Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ
(Υπογραφή) (Υπογραφές)

ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΑΣ