

 <p>ΔΗΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ</p> <p><b>Συμπαραστάτης του δημότη και της επιχείρησης</b></p>	<p>ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</p> <p>ΔΗΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ</p> <p>ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ 10/2018</p> <p>(άρθρο 77 παρ. 3 Ν. 3852/2010)</p>
---	---

## ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ 10/2018

Προς

1. την Τεχνική Υπηρεσία
2. τον κ. Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών
3. τον κ. \*\*\*\*\*

Κοινοποίηση

1. Γραφείο Δημάρχου [ioannidis@kozanh.gr](mailto:ioannidis@kozanh.gr)
2. Γραφείο Γενικού Γραμματέα  
[bougiotopoulos@kozanh.gr](mailto:bougiotopoulos@kozanh.gr)

### Η ΚΑΤΑΓΓΕΛΙΑ

Η συμπαραστάτης του δημότη και της επιχείρησης δέχθηκε στις 23-3-2018 την καταγγελία του κ. \*\*\*\*\* με αριθμό πρωτ. 3/2018 στο βιβλίο καταγγελιών του συμπαραστάτη. Ο κ. \*\*\*\*\* είναι ιδιοκτήτης, δυνάμει των υπ' αριθμ. 650/1994 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Κοζάνης \*\*\*\*\*, μία οριζόντια ιδιοκτησία στις Εργατικές κατοικίες της πόλης της Κοζάνης εμβαδού 93,61 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας

17%ο σε εμβαδόν συνιδιόκτητου οικοπέδου εκτάσεως 4.807,87 τ.μ.. Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης το όλο οικόπεδο στο οποίο ανεγέρθηκε ο οικισμός προς την φαιρέσεως των διατεθέντων χώρων για δρόμους πεζοδρόμια και λοιπούς χώρους κοινής ωφέλειας έχει εμβαδόν 8.634,77 τ.μ.Ο προκάτοχος του κ. \*\*\*\*\*είχε αποκτήσει την κυριότητα της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας δυνάμει του με αριθμό \*\*\*\*\* παραχωρητηρίου του Υπουργείου Εργασίας-Αυτόνομου Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.

Με αίτημα του προς την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κοζάνης ζήτησε να αφαιρεθούν οι μασκέτες που είχαν τοποθετηθεί στο παρελθόν παράνομα γιατί είναι πηγή διαρκούς θορύβου και ηχορύπανσης.

Ο Συμπαραστάτης του Δημότη και της Επιχείρησης ενεργώντας μέσα στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων του ανέλαβε τη διερεύνηση της υπόθεσης. Με την πρώτη αυτοψία διαπίστωσε την αλήθεια των ισχυρισμών του καταγγέλλοντα σχετικά με την πρόκληση ηχορύπανσης. Κατά τη διερεύνηση της υπόθεσης ο Συμπαραστάτης του Δημότη και της Επιχείρησης πραγματοποίησε έρευνα στο Υποθηκοφυλακείο Κοζάνης, συνέλεξε τα σχετικά έγγραφα της υπόθεσης και συναντήθηκε με τους υπαλλήλους της Πολεοδομίας και των τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κοζάνης όπου οι αρμόδιοι υπάλληλοι ανέπτυξαν τη θέση τους.

#### **Αρμοδιότητα του Συμπαραστάτη του Δημότη και της Επιχείρησης**

Σύμφωνα με το άρθρο 77 παρ. 3 του Ν.3852/2010 (Πρόγραμμα “Καλλικράτης”), ο Συμπαραστάτης του Δημότη και της Επιχείρησης δέχεται καταγγελίες άμεσα θιγόμενων πολιτών και επιχειρήσεων για κακοδιοίκηση από τις υπηρεσίες, τα νομικά πρόσωπα και τις επιχειρήσεις του Δήμου και διαμεσολαβεί για την επίλυση των σχετικών προβλημάτων. Ο ανωτέρω δημότης επηρεάζεται από τη συμπεριφορά της Υπηρεσίας και ως εκ τούτου η αναφορά του πρέπει να εξεταστεί παραπέρα.

#### **ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

Ο ΟΕΚ συστήθηκε το ν.δ 2961/1954 με αντικείμενο την παραγωγή εργατικής κατοικίας.Με τις διατάξεις των άρθρων 34 παρ. 13 και 35 παρ. 1 του Ν.4144/2013 ο ΟΑΕΔ κατέστη καθολικός διάδοχος του.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των οριζοντίων ιδιοκτησιών διέπεται από τις ακόλουθες διατάξεις:

- Δυνάμει της υπ’ αριθμ. 23/19.3.1976 αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου του Ο.Ε.Κ. δημοσιευμένης στο ΦΕΚ Β’ φύλλο 441/1976 καταρτίστηκε ο Γενικός Κανονισμός Συνιδιοκτητών Οικισμού ο οποίος ρύθμιζε τα εν γένει δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των οικιστών. Ειδικότερα : καθόριζε τους κοινόχρηστους χώρους, τον τρόπο συντήρησης, τα δικαιώματα και τους περιορισμούς της εκάστοτε ιδιοκτησίας, τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και τους περιορισμούς σχετικά με την χρήση εκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας, τα δικαιώματα

και τους περιορισμούς σχετικά με τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων και πραγμάτων, τα κοινά βάρη, την ασφάλιση και τη διοίκηση και διαχείριση της πολυκατοικίας.

- Στο ΦΕΚ Β' φύλλο 366/1984 δημοσιεύτηκε η υπουργική απόφαση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών του οικισμού "ΚΟΖΑΝΗ ΙΙ" στην οποία περιγραφόταν ο τίτλος κτήσης του οικοπέδου το οποίο άνηκε στην αποκλειστική κυριότητα του ΟΕΚ, αναφερόταν το Βασιλικό Διάταγμα έγκρισης ανέγερσης του οικισμού και περιγραφόταν επακριβώς οι συνιστώμενες αυτοτελής οριζόντιες ιδιοκτησίες του οικισμού. Σύμφωνα με την υπουργική απόφαση τα σχετικά σχέδια και οι πίνακες και τα διατάγματα βρίσκονται στο φάκελο που είχε κατατεθεί στην Συμβολαιογράφο Κοζάνης Μαρία Κατσαγιάννη- Λιάκου και έχει συνταχθεί η με αριθμό 173 πράξη. Ιδιαίτερη σημασία έχει ότι στην τελευταία παράγραφο της ανωτέρω υπουργικής απόφασης αναφέρεται Στην παράγραφο

Συνοψίζοντας από την υπουργική απόφαση που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β' 441/1976 και την υπουργική απόφαση που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β' 366/1984, έχει προσδιοριστεί ποια είναι η χρήση για κάθε κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου των Εργατικών Κατοικιών.

Το δε συνημμένο στο φάκελο της συμβολαιογράφου Μαρίας Κατσαγιάννης Λιάκου τοπογραφικό σχέδιο δείχνει μέσω των διαγραμμίσεων τους κοινόχρηστους χώρους

**Δυνάμει του άρθρου 54 του Ν 4430/2016 ρυθμίζεται το θέμα των κοινόχρηστων χώρων του ΟΕΚ. Σύμφωνα με αυτό :**

" 1. Όταν σε Οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) οικισμών του τέως ΟΕΚ έχουν κατασκευαστεί νόμιμα παιδικές χαρές και οι χώροι στους οποίους βρίσκονται αυτές οι παιδικές χαρές δεν είναι δυνατόν να παραχωρηθούν κατά κυριότητα στους οικείους κάθε φορά δήμους, χωρίς να θίγεται η νομιμότητα της σύστασης των καθέτων ιδιοκτησιών στα ως άνω οικοδομικά τετράγωνα, η αρμοδιότητα για τη λειτουργία και τη συντήρηση των εν λόγω παιδικών χαρών ανατίθεται με το παρόν στους οικείους κάθε φορά δήμους. Κατά το άρθρο 38 Ν.4554/2018,ΦΕΚ Α 130:

"Η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 4430/2016 (Α` 205) εφαρμόζεται αναλόγως και στην περίπτωση των ελεύθερων χώρων οικισμών του τέως Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και ήδη του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ), που είναι σε κοινή χρήση".

2. Οι δημόσιοι και κοινόχρηστοι χώροι που περιβάλλουν ή περικλείονται στους οικισμούς του τ. ΟΕΚ/ΟΑΕΔ και που δεν ανήκουν στους οικείους κάθε φορά δήμους, παραχωρούνται αυτοδικαίως κατά κυριότητα στους ανωτέρω δήμους." Σύμφωνα με τα ανωτέρω, οι υπηρεσίες των δήμων είναι αρμόδιες από το νόμο για τη διαχείριση και συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων και έχουν την αρμοδιότητα για την διασφάλιση και την επίβλεψη της απρόσκοπτης και ασφαλούς χρήσης τους από τους οικιστές.

**ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ**

Καλείται ο Δήμος Κοζάνης ως αρμόδιο όργανο να επιμεληθεί της ανωτέρω καταστάσεως και να καταλήξει τον ορθό τρόπο διαχείρισης του χώρου λαμβάνοντας υπόψιν του το προφανές πρόβλημα που αντιμετωπίζει ο δημότης από την ανεξέλεγκτη χρήση του κοινόχρηστου χώρου ως χώρου άθλησης τις ώρες κοινής ησυχίας. Πρέπει δε να σημειωθεί ότι ο δημότης προκειμένου να μειώσει τις εκπομπές θορύβου έβαλε μόνωση στον τοίχο που συνορεύει με τον κοινόχρηστο χώρο χωρίς όμως να επιφέρει τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα.

Κοζάνη 20 - 5 - 2018

Η Συμπαραστάτης του Δημότη και της Επιχείρησης

**ΤΣΙΟΜΠΑΝΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΤΟΥ ΜΙΧΑΗΛ**

**Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω**