



Προς

1. Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών [markosgag@gmail.com](mailto:markosgag@gmail.com)

2. Τεχνική Υπηρεσία  
[grammateiaty@kozanh.gr](mailto:grammateiaty@kozanh.gr)

3. τον Αντιδήμαρχο Τεχνικών Υπηρεσιών  
[despotidis@kozanh.gr](mailto:despotidis@kozanh.gr)

Κοινοποίηση

1. Γραφείο Δημάρχου [ioannidis@kozanh.gr](mailto:ioannidis@kozanh.gr)

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

## Η καταγγελία

Ο συμπαραστάτης του δημότη και της επιχείρησης δέχθηκε την με αριθμό πρωτ. \*\*\*\*\* καταγγελία η οποία έλαβε αριθμό 5 στο μητρώο καταγγελιών. Ο καταγγέλλων \*\*\*\*\* είναι κύριος ενός διαμερίσματος που βρίσκεται σε οικόπεδο στο ΟΤ \*\*\*\*\* και \*\*\*\*\* της περιοχής \*\*\*\*\* Κοζάνης. Σε αυτό το οικόπεδο δυνάμει της υπ' αριθμ. \*\*\*\*\* νόμιμης οικοδομικής άδειας είχαν κατασκευαστεί δύο οικοδομές οι οποίες είχαν συνολικά 31 οριζόντιες ιδιοκτησίες με το σύστημα της κάθετης ιδιοκτησίας. Προς εξυπηρέτηση των ιδιοκτητών των οριζόντιων ιδιοκτησιών ανάμεσα στις δύο οικοδομές δημιουργήθηκε ένας ιδιωτικός δρόμος. Με την σύνταξη της με αριθμό \*\*\*\*\* πράξης εφαρμογής ο ανωτέρω ιδιωτικός δρόμος χαρακτηρίστηκε ως κοινόχρηστος δρόμος με αποτέλεσμα να καταταμηθεί το οικόπεδο σε δύο τμήματα και να δημιουργηθούν δύο νέα οικόπεδα που το καθένα είχε μία οικοδομή επ' αυτού. Η ανωτέρω πράξη εφαρμογής μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Κοζάνης στον τόμο \*\*\*\* με αριθμό \*\*\*\*\*. Στη συνέχεια οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών προέβησαν στις αντίστοιχες διορθωτικές πράξεις και τις κατέθεσαν στο Υποθηκοφυλακείο Κοζάνης για να μεταγραφούν στα οικεία βιβλία του. Όμως αυτές δεν έγιναν δεκτές από το Υποθηκοφυλακείο Κοζάνης με τον ισχυρισμό ότι η αρχική ιδιοκτησία έχει αλλάξει μορφή και ότι θα έπρεπε να προβούν σε διόρθωση των αρχικών συμβολαίων προκειμένου να γίνουν δεκτές οι διορθωτικές πράξεις. Ο καταγγέλλων απευθύνθηκε στον συμπαραστάτη του δημότη και της επιχείρησης ενεργώντας για τον εαυτό του και ως εκπρόσωπος των ιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών των δύο οικοδομών παραπονούμενος ότι η πράξη εφαρμογής στην πραγματικότητα καταργεί το αρχικό οικόπεδο και δημιουργεί δύο νέα τροποποιώντας έτσι παράνομα το ιδιοκτησιακό καθεστώς των συνιδιοκτητών.

## 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. Από το παραπάνω ιστορικό φαίνεται ότι οι καταγγέλλοντες θίγονται από την παραπάνω άρνηση και ως εκ τούτου η αναφορά αυτών πρέπει να εξεταστεί παραπέρα.

## Γνωμοδότηση

Οι βασικές νομοθετικές διατάξεις που διέπουν τις εγκρίσεις και τις επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως είναι εντός του Ν. 1337/1983 και του Ν. 2508/1997. Σήμερα πολλές διατάξεις του Ν. 1337/1983 έχουν καταργηθεί με το Ν. 4269/2014.

Δυνάμει του **άρθρου 8 του Ν. 1337/1983** : 1. Οι ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους **υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων** και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις. 2. Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών γης και χρήματος οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους. 3. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. 4. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο: α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%. β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%. γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%. δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%. ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%. στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ, τα ποσοστά των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Σε κάθε περίπτωση τα ποσοστά των περιπτώσεων α' και β' δεν υπερβαίνουν το 30%, το ποσοστό της περίπτωσης γ' δεν υπερβαίνει το 40% και το ποσοστό της περίπτωσης δ' δεν υπερβαίνει το 50%. Σε κάθε περίπτωση **απαγορεύεται η μείωση των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων** και οι προκύπτοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις

προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται ο καταμερισμός των ποσοστών εισφοράς σε γη των περιπτώσεων α' έως ε'.

Δυνάμει του **άρθρου 12 του Ν. 1337/1983** : 1. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής και με επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 8 του νόμου αυτού. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι πράξεις αναλογισμού που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται σε πράξη εφαρμογής. 2. Η πράξη εφαρμογής περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση στην οποία αναφέρεται η Πολεοδομική μελέτη ή τμήμα της. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις η πράξη εφαρμογής μπορεί να συντάσσεται και για μεμονωμένη ιδιοκτησία, πάντως δε σε ολόκληρη την πλευρά του οικοδομικού τετραγώνου. 3. Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του νόμου αυτού και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους.

Κατά το άρθρο 1 παρ. 1 του **ΝΔ 1024/1971** δύναται να συσταθεί με την έννοια του Ν. 3741/1929 και των αρ. 1002 και 1117 Α.Κ. διαιρεμένη ιδιοκτησία και σε περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα ανεγειρόμενα επί ενιαίου οικοπέδου, ανήκοντος σε ένα ή περισσότερους ως και σε ορόφους ή μέρη των οικοδομημάτων τούτων, με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων.

Στην ειδική περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας το ακίνητο επί του οποίου έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία αντιμετωπίζεται κατά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής ως ενιαία συνιδιοκτησία. **Η αναμόρφωση των δικαιωμάτων χρήσης του οικοπέδου λόγω των επερχόμενων με την πράξη εφαρμογής μεταβολών δεν ανήκει στην αρμοδιότητα της Διοίκησης.** Η εισφορά σε γη υπολογίζεται στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και δεσμεύεται κατά τη σύνταξη της πράξης λαμβανομένης υπόψη της υφιστάμενης στο ακίνητο κατάστασης από την άποψη του καθορισμού της χρήσης των τμημάτων του οικοπέδου, ώστε από κάθε συνιδιοκτήτη να επέρχεται με τη δέσμευση της εισφοράς η κατά το δυνατόν μικρότερη μεταβολή στη συμφωνηθείσα από τους ιδιοκτήτες χρήση. Σε περίπτωση που ιδιοκτησία στην οποία έχει συσταθεί κάθετη συνιδιοκτησία ρυμοτομείται, τότε τα οικόπεδα που απομένουν μετά τη ρυμοτόμηση αυτή, ανήκουν σε όλους τους συγκυρίους κατά τα ποσοστά συγκυριότητας τα οποία είχαν επί του όλου οικοπέδου και δεν καθίστανται σε κάθε τμήμα συγκύριοι μόνο οι έχοντες σ' αυτό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης (βλ. την με αρ.66/19

γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που κοινοποιήθηκε με την με αρ. πρωτ. 9412/853/10-6-1992 εγκύκλιο του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.).

Στην υπό κρίση περίπτωση ο συμπαραστάτης του δημότη και της επιχείρησης ανέλυσε το θέμα στην αρμόδια υπηρεσία η οποία κατόπιν συζήτησης και αντιλαμβανόμενη το σοβαρό πρόβλημα που έχουν όλοι οι ιδιοκτήτες δεσμεύτηκε ότι θα επανεξετάσει μια πιθανή τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου εφόσον κατατεθεί ολοκληρωμένο το αίτημα των ενδιαφερομένων που ζητούν την τροποποίηση μαζί με τα απαραίτητα δικαιολογητικά και την τεχνική έκθεση όπου θα αιτιολογείται η αναγκαιότητα της τροποποίησης. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να ληφθούν υπόψιν τα πολεοδομικά κριτήρια τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Υπουργείου και του άρθρου 10 του Ν. 3044/2002 , που σημαίνει ότι δεν πρέπει να μειωθεί η συνολική επιφάνεια των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων, τοπογραφικό διάγραμμα με όλα τα απαιτούμενα και πλήρη κατάλογο με στοιχεία των ιδιοκτητών όλων των ιδιοκτησιών που επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την τροποποίηση, για να λάβουν γνώση.

#### **ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗ**

Κατόπιν των ανωτέρω ο Συμπαραστάτης του δημότη και της επιχείρησης καλεί τον καταγγέλοντα και τους λοιπούς που αυτός εκπροσωπεί να προσκομίσουν στην αρμόδια υπηρεσία όλα τα ανωτέρω έγγραφα προκειμένου να εξεταστεί η νομιμότητα του αιτήματός τους. Σημειώνεται ότι η Διοίκηση δεσμεύτηκε ότι θα εξαντλήσει όλα τα περιθώρια προκειμένου να βοηθήσει τους ιδιοκτήτες.

Κοζάνη 1/5/2015

#### **Ο ΣΥΜΠΑΡΑΣΤΑΤΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ**

Αικατερίνη Τσιομπάνου