



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

ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 592

ΘΕΜΑ: Απευθείας ανάθεση σύνταξης και έκδοσης γνωμοδότησης περί λήψεως υπόψη προσυμφώνων για το χρόνο δημιουργίας οικοπέδου.

Στη Λάρισα σήμερα 09-07-2025 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. 36614/04-07-2025 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 5542/19-12-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 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: Απευθείας ανάθεση σύνταξης και έκδοσης γνωμοδότησης περί λήψεως υπόψη προσυμφώνων για το χρόνο δημιουργίας οικοπέδου και αφού λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Το με αριθμ. πρωτ. 6514/12-06-2025 γνωμοδοτικό σημείωμα του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας & Αστικής Ανάπτυξης κ. Ανδρέα Ανδριτσόπουλου, η οποία έχει ως εξής:

Η πολεοδομική υπηρεσία, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της, καλείται καθημερινά να εξετάσει το χρόνο δημιουργίας οικοπέδων, προκειμένου να διαγνωστεί αν αυτά υπάγονται σε διατάξεις “κατά παρέκκλιση αρτιότητας” που ισχύουν στην περιοχή και στα στοιχεία απόδειξης του χρόνου δημιουργίας. Συγκεκριμένα, εξετάζεται **πότε έχει δημιουργηθεί ένα οικόπεδο, προκειμένου αυτό να χαρακτηριστεί ως άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση**, εφόσον διαθέτει το ελάχιστο πρόσωπο και εμβαδόν.

Το προσύμφωνο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου είναι μια ενοχική μη μεταγραφτέα σύμβαση μεταξύ του κυρίου του ακινήτου και άλλου τρίτου, που συμφωνούν ότι μετά την εκπλήρωση κάποιου όρου, θα μεταβιβαστεί και η κυριότητα του ακινήτου. Με την υπογραφή του προσυμφώνου, ο κύριος του ακινήτου είθισται να παραδίδει τη νομή και κατοχή του ακινήτου στον αντισυμβαλλόμενο του και δεν έχει πλέον δικαίωμα εκμετάλλευσης ή χρήσης του ακινήτου.

Το προσύμφωνο, εφόσον καταρτίζεται σε συμβολαιογράφο, έχει **βέβαιη χρονολογία** και αποτελεί δημόσιο έγγραφο που παράγει **πλήρη απόδειξη** για τα αναφερόμενα σε αυτό.

Συνεπώς, σε περίπτωση ύπαρξης προσυμφώνου, ως **χρόνος δημιουργίας ενός οικοπέδου θεωρείται η ημερομηνία υπογραφής του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου** ή προσυμφώνων, εφόσον ακολουθεί μεταβιβαστικό συμβόλαιο ή παραχωρητήριο.

Επειδή το ζήτημα είναι γενικότερου ενδιαφέροντος για όλη την επικράτεια και προς αποφυγή αντιφατικών γνωμοδοτήσεων με άλλους ΟΤΑ, κρίνουμε σκόπιμο να ανατεθεί η υπόθεση σε δικηγόρο με εξειδικευμένη γνώση και εμπειρία στο συγκεκριμένο θέμα.

Για το λόγο αυτό κρίνεται ότι κατάλληλος για την έκδοση της σχετικής γνωμοδότησης είναι ο δικηγόρος Αθηνών, Λεωνίδας Λεωνίδου του Κυριάκου, ο οποίος έχει εξειδικευμένες γνώσεις για το συγκεκριμένο θέμα των προσυμφώνων, όπως αυτό αποδεικνύεται από το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ / ΔΤΟΠΕΦ /118466 /1426/16.12.2019 έγγραφο που έχει διαβιβαστεί στην υπηρεσία μας.

Η αμοιβή για την έκδοση της συγκεκριμένης γνωμοδότησης ανέρχεται στο ποσό των εννιακοσίων ενενήντα δύο ευρώ (992 €), συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ 24%.

Κατόπιν τούτων, καλείται η Δημοτική Επιτροπή ως αρμόδια να αποφασίσει σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 1 περ ιδ' του ν. 3852/2010 την απευθείας ανάθεση έκδοσης της γνωμοδότησης περί λήψεως υπόψη προσυμφώνων για το χρόνο δημιουργίας οικοπέδου στον δικηγόρο Αθηνών Λεωνίδα Λεωνίδου του Κυριάκου.

Η αμοιβή ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 281 του Κ.Δ.Κ.

Η δαπάνη θα βαρύνει τον Κ.Α 00.6111.00003 του προϋπολογισμού του Δήμου Λαρισαίων Οικονομικού έτους 2025.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Τον διορισμό του Δικηγόρου Αθηνών Λεωνίδα Λεωνίδου του Κυριάκου για την απευθείας ανάθεση έκδοσης γνωμοδότησης περί λήψεως υπόψη προσυμφώνων για το χρόνο δημιουργίας οικοπέδου, ο οποίος έχει εξειδικευμένες γνώσεις για το συγκεκριμένο θέμα.

Η αμοιβή του Δικηγόρου ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 281 του Κ.Δ.Κ., για την έκδοση της συγκεκριμένης γνωμοδότησης ανέρχεται στο ποσό των εννιακοσίων ενενήντα δύο ευρώ (992 €), συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ 24%.

Η δαπάνη θα βαρύνει τον Κ.Α 00.6111.00003 του προϋπολογισμού του Δήμου Λαρισαίων Οικονομικού έτους 2025.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΑΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
M U N I C I P A L I T Y O F L A R I S S A