



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

ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 929

ΘΕΜΑ: Άσκηση ή μη αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας κατά των Νικολάου Τσαβδάρη και Ιωάννας Τσαβδάρη, με κοινοποίηση στο ελληνικό Δημόσιο.

Στη Λάρισα σήμερα 31-10-2024 ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 11.00 π.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 55335/25-10-2024 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 Δημήτρης, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κωνσταντίνος Κωνσταντίνος και 8) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, μετά αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Άσκηση ή μη αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας κατά των Νικολάου Τσαβδάρη και Ιωάννας Τσαβδάρη, με κοινοποίηση στο ελληνικό Δημόσιο 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. Το υπ'αριθμ.πρωτ.9825/18-10-2024 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας.
4. Το με αριθμ. πρωτ. 55379/25-10-2024 γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, το οποίο έχει ως εξής:

Σχετ. Το υπ'αριθμ.πρωτ.9825/18-10-2024 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας με τα αυτό συνημμένα.

Οι κ.κ.Νικόλαος Τσαβδάρης στις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου φέρονται ως συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε ποσοστό 50% ο καθένας δύο (2) οικοπέδων που βρίσκονται στη Λάρισα στην Συνοικία Φιλιππούπολης και ειδικότερα:

1.Του οικοπέδου με **ΚΑΕΚ 310810115011/0/0** επιφάνειας 108,48 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και 110 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο και συνορεύει: Βόρεια με το ακίνητο με ΚΑΕΚ 310810115012 ιδιοκτησίας των ιδίων, Ανατολικά με την δημοτική οδό Τερζούδη (ΚΑΕΚ 31081ΕΚ01002), Νότια με τα ακίνητα με ΚΑΕΚ 310810115009 (ιδιοκτησίας Ιωάννας Τσαβδάρη), 310810115010 (Κωνσταντίνου Καρατζίου) και 310810115014 (ιδιοκτησίας Δέσποινας Παπαδοπούλου και Ανδρέα Παπαγεωργίου) και Δυτικά με την δημοτική οδό Αδριανουπόλεως (ΚΑΕΚ 31081ΕΚ01002). Ως τίτλο κτήσης επικαλούνται το υπ'αριθμ.25569/11.03.1994 συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή του Συμβολαιογράφου Λάρισας Αθανασίου Τζίκα που μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας (Τ.413 και Α.21-22-23).

2.Του οικοπέδου με **ΚΑΕΚ 310810115013/0/0** επιφάνειας 260,50 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και 258 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο και συνορεύει: Βόρεια με την δημοτική οδό Θεοδόμους (ΚΑΕΚ 31081ΕΚ01002), Ανατολικά με την δημοτική οδό Τερζούδη (ΚΑΕΚ 31081ΕΚ01002), Νότια με το ακίνητο με ΚΑΕΚ 310810115012 ιδιοκτησίας των προαναφερομένων και Δυτικά με την δημοτική οδό Αδριανουπόλεως (ΚΑΕΚ 31081ΕΚ01002). Ως τίτλο κτήσης επικαλούνται το υπ'αριθμ.25569/11.03.1994 συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή του

Συμβολαιογράφου Λάρισας Αθανασίου Τζίκα που μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας (Τ.413 και Α.21-22-23). Το προς κοινοποίηση η παρούσα ελληνικό Δημόσιο φέρεται στο οικόπεδο τούτο ως έχον εμπράγματα ασφάλεια, μιας και έχει εγγραφεί κατάσχεση υπέρ της Δ.Ο.Υ Λάρισας με αριθμό καταχώρησης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο 10.560/19.06.2024 για ποσό 30.741,43 ευρώ, σε βάρος των φερομένων ιδιοκτητών

Ωστόσο, αμφότερα τα επίδικα ακίνητα, ήτοι τόσο το ακίνητο με ΚΑΕΚ 310810115011/0/0 όσο και το ακίνητο με ΚΑΕΚ 310810115013/0/0 έχουν ήδη καταστεί κοινόχρηστα, δυνάμει του άρθρου 28 ν.1337/1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 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, ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου χώρου 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 Αυτοδιοίκησης 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 στην 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 αποζημίωσης.

Επιπλέον, σύμφωνα με την άποψη του δικηγόρου Κώστα Χορομίδα (βλ. Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, σελ. 646) σύμφωνα με την οποία : «...Τεκμαίρεται ότι οι ιδιοκτήτες παραιτήθηκαν από την κυριότητά τους στα τμήματα των ακινήτων που καταλήφθηκαν από κοινόχρηστα... στην περίπτωση κατά την οποία πωλεί ο ιδιοκτήτης τα ακίνητά του με πρόσοψη σε οδό είτε εγκεκριμένης είτε ιδιωτικής ρυμοτομίας, γιατί στις περιπτώσεις αυτές ο πωλητής υπολόγισε και εισέπραξε τίμημα ακινήτου με πρόσοψη σε δρόμο, δηλαδή αποδέχθηκε ο ίδιος τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του δρόμου. Σε αυτήν την περίπτωση η αξίωση αποζημίωσης στο μέλλον, εκτός των άλλων, αντίκειται στο άρθρο 281 Α.Κ. για καταχρηστική άσκηση δικαιώματος».

Στην προκειμένη περίπτωση όσον αφορά το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 310810115013/0/0, αυτό συμπίπτει εξ ολοκλήρου με την δημοτική οδό Θεοπόμπους της Συνοικίας Φιλιππούπολης Λάρισας. Επίσης, όσον αφορά το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 310810115011/0/0 αυτό συμπίπτει εξ ολοκλήρου με την δημοτική οδό Μποχώρη Πασχάλη.

Όπως προκύπτει τόσο από τις αεροφωτογραφίες, όσο και από το απόσπασμα του Κτηματολογικού Διαγράμματος τα επίδικα αυτά οικόπεδα βρίσκονται εντός των ανωτέρω δημοτικών οδών (Θεοπόμπους και Μποχώρη Πασχάλη αντιστοίχως) και εμφανίζονται ως τμήματα αυτών. Οι δημοτικές οδοί Θεοπόμπους και Μποχώρη Πασχάλη είναι διανοιγμένες στο σύνολό τους και ασφαλοστρωμένες, προβλέπονται δε από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ως τέτοιες. Ειδικά η δημοτική οδός Μποχώρη Πασχάλη διανοίχτηκε και διαμορφώθηκε ως πεζόδρομος στο σύνολό της.

Παράλληλα, από αμφότερα τα επίδικα οικόπεδα διέρχονται δίκτυα κοινής ωφελείας (ήτοι δίκτυα ομβρίων υδάτων και αποχέτευσης), ενώ έχει εγκατασταθεί και λειτουργεί δημοτικός φωτισμός. Η διάνοιξη και ασφαλοστρωση τόσο της δημοτικής οδού Θεοπόμπους όσο και της

δημοτικής οδού Μποχώρη Πασχάλη – ήδη πεζοδρόμου, οι οποίες διέρχονται από τα επίδικα ακίνητα εν συνόλω, αλλά και οι τοποθέτηση των δικτύων κοινής ωφελείας, έγιναν με την συναίνεση ή έστω την ανοχή των φερομένων συνιδιοκτητών, οι οποίοι ουδέποτε αντέδρασαν στις παραπάνω εργασίες.

Αντιθέτως, στον ίδιο τον τίτλο κυριότητάς τους, ήτοι το υπ'αριθμ.25569/11.03.1994 συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή του Συμβολαιογράφου Λάρισας Αθανασίου Τζίκα που μεταγράφηκε νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας (Τ.413 και Α.21-22-23), μνημονεύεται ότι ο δικαιοπάροχος και παππούς τους Αναστάσιος Τσαβδάρης είχε στην πλήρη κυριότητά του οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 1.435,19 τ.μ. ευρισκόμενο στα Ο.Τ. 714 και 714Β στις οδούς Αδριανουπόλεως και Θεοπόμπους. Ότι από την αρχική αυτή ιδιοκτησία ρυμοτομείται για την διάνοιξη της οδού Θεοπόμπους τμήμα 368,68 τ.μ., δεσμεύεται για χώρο πρασίνου (ΚΧ) κατά 850,45 τ.μ. και η καθαρή επιφάνειά του μετά την ρυμοτόμησή του ανέρχεται σε 215,76 τ.μ. Από το αρχικό αυτό οικόπεδο, τα 850,45 τ.μ. αντιστοιχούν σήμερα με την ιδιοκτησία των εναγομένων με ΚΑΕΚ 310810115012/0/0 και τα άλλα δύο τμήματα αντιστοιχούν με τα επίδικα.

Τα ακριβώς παραπάνω πραγματικά περιστατικά και νομική προϊστορία διαλαμβάνει και το προς κοινοποίηση η παρούσα ελληνικό Δημόσιο στην έκθεση κατάσχεσης με αριθμό 1112/18.06.2024 της δικαστικής επιμελήτριας του Εφετείου Λάρισας Αριστέας Κόντη, δεχόμενο ως εκ τούτου ότι το βεβαρημένο ακίνητο με ΚΑΕΚ 310810115013/0/0 αποτελεί ρυμοτομούμενο τμήμα αρχικής ιδιοκτησίας των εναγομένων.

Τέλος, ειδικά για το οικόπεδο με ΚΑΕΚ 310810115011/0/0 σημειώνουμε ότι έχουν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες 49/1991 και 227/2001 για τα συνορεύον προς Νότο ακίνητο ιδιοκτησίας Ανδρέα και Δέσποινας Παπαγεωργίου (με ΚΑΕΚ 310810115014), στις οποίες ρητά περιγράφεται ότι το προς ανέγερση ακίνητο συνορεύει προς Βορρά με την δημοτική οδό Αδριανουπόλεως και όχι με ιδιοκτησία των φερομένων ιδιοκτητών. Αλλά και ο τίτλος κυριότητας των προαναφερομένων συνιδιοκτητών, ήτοι το υπ'αριθμ.21143/08.11.1990 συμβόλαιο γονικής παροχής του Συμβολαιογράφου Λάρισας Στέργιου Εξάρχου, κατά την περιγραφή της ιδιοκτησίας τους μνημονεύει ότι αυτή συνορεύει ήδη από το 1990 προς Βορρά με δρόμο και όχι με ιδιοκτησία των ανωτέρω.

Ομοίως, στον τίτλο κυριότητας του προς Νότο συνορευόμενο με το ακίνητο τούτο, ιδιοκτησίας Κωνσταντίνου Καρατζίου, ήτοι το υπ'αριθμ.1769/08.10.2010 συμβόλαιο δωρεάς εν ζωή του Συμβολαιογράφου Λάρισας Βασιλείου Αλμπάνη, ρητά αναφέρεται ότι η ιδιοκτησία τούτη (με ΚΑΕΚ 310810115010) συνορεύει προς Βορρά με την οδό Μποχώρη και όχι με το επίδικο με ΚΑΕΚ 310810115011/0/0. Σημειώνω, ότι ο τίτλος αυτός συντάχθηκε το 2010, ήτοι πριν την έναρξη του Εθνικού Κτηματολογίου στην πόλη της Λάρισας.

Ωστόσο, στο Εθνικό Κτηματολόγιο τα δύο (2) επίδικα οικόπεδα εμφανίζονται ως ξεχωριστές ιδιοκτησίες των κ.κ.Νικολάου και Ιωάννας Τσαβδάρη κι όχι ως δημοτικές οδοί, όπως στην πραγματικότητα είναι, ή έστω ως ξεχωριστά ακίνητα ιδιοκτησίας του Δήμου Λαρισαίων.

Για τους λόγους αυτούς εισηγούμαστε προς την Δημοτική Επιτροπή την άσκηση αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας κατά των φερομένων συνιδιοκτητών, με κοινοποίηση στο εμπραγμάτως ασφαλισμένο ελληνικό Δημόσιο, με την οποία θα ζητείται:

Να αναγνωριστεί ο Δήμος Λαρισαίων κύριος κατά ποσοστό 100/100 του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115011/0/0 επιφάνειας 108,48 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και 110 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο, καθώς και του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115013/0/0 επιφάνειας 260,50 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και 258 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο.

Να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή στα Κτηματολογικά Βιβλία του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115011 αλλά και του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115011, ώστε αντί των φερομένων ιδιοκτητών να αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος σε ποσοστό 100% ο Δήμος Λαρισαίων με τίτλο κτήσης το άρθρο 28 ν.1337/1983.

Και να καταδικαστούν οι εναγόμενοι στη δικαστική μου δαπάνη.

Καλείται ως εκ τούτου η Δημοτική Επιτροπή ως αρμόδια σύμφωνα με το άρθρο 74^Α ν.3852/2010 να αποφασίσει για την άσκηση ή μη αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας κατά των φερομένων συνιδιοκτητών Νικολάου Τσαβδάρη του Αναστασίου και της Ελένης και Ιωάννας Τσαβδάρη του Αναστασίου και της Ελένης, με κοινοποίηση στο εμπραγμάτως ασφαλισμένο ελληνικό Δημόσιο.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την άσκηση αγωγής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λάρισας κατά των φερομένων συνιδιοκτητών Νικολάου Τσαβδάρη του Αναστασίου και της Ελένης και Ιωάννας Τσαβδάρη του Αναστασίου και της Ελένης, με την οποία θα ζητείται:

- Να αναγνωριστεί ο Δήμος Λαρισαίων κύριος κατά ποσοστό 100/100 του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115011/0/0 επιφάνειας 108,48 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και 110 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο, καθώς και του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115013/0/0 επιφάνειας 260,50 τ.μ. σύμφωνα με τον τίτλο και 258 τ.μ. σύμφωνα με το Κτηματολόγιο.
- Να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή στα Κτηματολογικά Βιβλία του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115011 αλλά και του οικοπέδου με ΚΑΕΚ 310810115011, ώστε αντί των φερομένων ιδιοκτητών να αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος σε ποσοστό 100% ο Δήμος Λαρισαίων με τίτλο κτήσης το άρθρο 28 ν.1337/1983.
- Να καταδικαστούν οι εναγόμενοι στη δικαστική δαπάνη.
- Αντίγραφο της αγωγής να κοινοποιηθεί στο εμπραγμάτως ασφαλισμένο ελληνικό Δημόσιο.

για τους λόγους που αναφέρονται στο ανωτέρω γνωμοδοτικό σημείωμα.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

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