



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**  
**ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 954**

**ΘΕΜΑ: Άσκηση ή μη αγωγής κατά της Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία «ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ», στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Λάρισας.**

Στη Λάρισα σήμερα 06-11-2024 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. 56416/06-11-2024 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) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 5) Κουρδής Αναστάσιος, 6) Διαμάντος Κωνσταντίνος και 7) Βλαχούλης Κωνσταντίνος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Άσκηση ή μη αγωγής κατά της Ανώνυμης Εταιρίας με την επωνυμία «ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ», στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Λάρισας 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 με αρ.πρωτ. 240/11-01-2024 έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας.
4. Το με αριθ. πρωτ. 55652/29-10-2024 γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, το οποίο έχει ως εξής:

Η Ανώνυμη Εταιρία με την επωνυμία «ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία εδρεύει στη Λάρισα και εκπροσωπείται νόμιμα, φέρεται στις αρχικές εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου ως έχουσα στην πλήρη κυριότητά της το με ΚΑΕΚ 310811685002/0/0 ακίνητο που βρίσκεται στη Λάρισα, στη Συνοικία Πυροβολικών, επί της οδού Θηραμένους και αποτυπώνεται λεπτομερώς με στοιχεία 38-69-131-133-82-87-88-90-92-95-91-83-79-78-76-71-74-75-64-63-73-70-60-59-68-67-65-66-72-81-89-85-80-77-66-65-42-38 στο συνημμένο στην παρούσα από ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024 Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Χρήστου Ρουπακιά. Ωστόσο, τμήμα του οικοπέδου αυτού επιφάνειας 2.310,51 τ.μ. όπως αυτό απεικονίζεται με τα στοιχεία 38-69-131-133-82-87-88-90-92-95-91-83-79-78-76-71-70-60-59-68-72-81-89-85-80-77-66-65-42-38 στο παραπάνω από «ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024» Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Χρήστου Ρουπακιά έχει καταστεί κοινόχρηστο σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.1337/1983.

Ειδικότερα, 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 Χορομίδη (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, η ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 310811685002 βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης, στο Ο.Τ.127<sup>Α</sup> και στη Συνοικία Πυροβολικά και είναι δεσμευμένη για κοινωφελείς (Κ.Φ.) και κοινόχρηστους χώρους (Κ.Χ.). Η ιδιοκτησία αυτή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με το ΠΔ 04.01.79 (ΦΕΚ121Δ/26.02.1979) και αναθεωρήθηκε με την υπ'αριθμ.πρωτ. 1668/28.03.1988 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας (ΦΕΚ348Δ/10.05.1988), η οποία απόφαση επαναδημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ750Δ/23.07.1992.

Ειδικότερα, από την ένδικη ιδιοκτησία της ΑΕ το τμήμα προς Βορράν με στοιχεία 38-69-131-133-82-80-77-66-65-42-38 στο παραπάνω ΤΔΓΜ συμπίπτει πλήρως με την δημοτική οδό Κέκροπος, η οποία μετά την έκδοση των οικοδομικών αδειών υπ'αριθμ.108/2003 και 569/2003 στο προς Νότο Ο.Τ.129 και της οικοδομικής άδειας υπ'αριθμ.86/2005 στο Ο.Τ.127<sup>Α</sup>, διανοίχθηκε και ασφαλτοστρώθηκε σε όλο το μήκος και πλάτος της. Με τη διάνοιξη και ασφαλτόστρωση αυτή απέκτησαν τα ακίνητα επί των οποίων εκδόθηκαν οι παραπάνω άδειες οικοδομής «πρόσωπο» στη δημοτική οδό. Η διάνοιξη, ασφαλτόστρωση και ανέγερση οικοδομών με πρόσωπο προς το παραπάνω τμήμα της ενδίκου ιδιοκτησίας, έλαβε χώρα χωρίς καμία εναντιωση, άλλως με την ανοχή της φερόμενης ιδιοκτήτριας, η οποία αποδέχθηκε το κοινόχρηστο χαρακτήρα του τμήματος αυτού.

Επιπλέον, στις προαναφερόμενες οικοδομικές άδειες, εμπεριέχεται πρόχειρο σκαρίφημα των οικοπέδων και των προς ανέγερση οικοδομών, στο οποίο ρητά δηλώνεται ότι τα προς ανέγερση οικοπέδα συνορεύουν προς Βορρά με την δημοτική οδό Κέκροπος και όχι με τμήμα της ενδίκου ιδιοκτησίας της ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΑΕ. Τέλος, σε όλο το οικοπεδικό τμήμα αυτό έχουν τοποθετηθεί δίκτυα κοινής ωφελείας (ύδρευσης-αποχέτευσης), ενώ παράλληλα έχει τοποθετηθεί και λειτουργεί δημοτικός φωτισμός, χωρίς ουδέποτε να ενοχληθεί ο Δήμος Λαρισαίων από την φερόμενη ιδιοκτήτρια, λόγω ακριβώς του κοινόχρηστου χαρακτήρα του τμήματος αυτού που αποδέχθηκε και εξ αυτού του λόγου και η ίδια.

Επιπρόσθετα, δεύτερο τμήμα της ενδίκου ιδιοκτησίας με στοιχεία 82-87-88-90-92-89-85-80-87 εμπίπτει στο σύνολό του με την δημοτική οδό Παπαδίτσα, η οποία βρίσκεται μεταξύ των δημοτικών οδών Κέκροπος και Θηραμένους. Το τμήμα αυτού επίσης είναι διανοιγμένο σε όλο του το μήκος και είναι διαμορφωμένο εν μέρει με τσιμεντόστρωση. Και στο τμήμα αυτό διέρχονται δίκτυα κοινής ωφελείας επίσης χωρίς ουδεμία εναντίωση από την φερόμενη ιδιοκτήτρια Τέλος, μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας υπ'αριθμ.86/2005 στο Ο.Τ.127<sup>Α</sup>, το προς ανέγερση κτίριο απέκτησε πρόσωπο στη δημοτική οδό Παπαδίτσα, ενώ και στο πρόχειρο σκαρίφημα που

περιλαμβάνεται στο σώμα της, περιγράφεται το προς ανέγερση οικόπεδο ως συνορεύον με την δημοτική οδό Παπαδίτσα και όχι με την ένδικη ιδιοκτησία της ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Τέλος, τρίτο τμήμα της ενδίκου ιδιοκτησίας με στοιχεία 92-95-91-83-79-78-76-71-70-60-59-68-67-65-66-72-81-89-92 εμπίπτει πλήρως με την δημοτική οδό Θηραμένους που ξεκινά από την οδό Παπαδίτσα και καταλήγει στην οδό Διοφάντους και έχει διανοιχθεί και ασφαλτοστρωθεί σε όλο της το μήκος και πλάτος. Και στο τμήμα αυτό διέρχονται δίκτυα κοινής ωφελείας (ύδρευση – αποχέτευση), ενώ έχει εγκατασταθεί και λειτουργεί δημοτικός φωτισμός, επίσης χωρίς ουδεμία αντίδραση ή εναντίωση από την παραπάνω ΑΕ.

Το επίδικο αυτό τμήμα της ιδιοκτησίας της ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ είναι κοινόχρηστο, η χρήση του είναι κοινόχρηστη, αφού χρησιμοποιείται από τους περιοίκους, αλλά και από οποιονδήποτε τρίτο ως δημοτική οδός, σε κάθε δε αεροφωτογραφία είτε του Εθνικού Κτηματολογίου είτε οποιασδήποτε άλλης εφαρμογής σαφώς εμφανίζεται ως δρόμος και όχι ως τμήμα οικοπέδου. Η δε φερόμενη ιδιοκτήτρια ουδέποτε εναντιώθηκε στην χρήση αυτή, ούτε και στην εγκατάσταση και λειτουργία κοινωφελών δικτύων, αλλά και στην εγκατάσταση και λειτουργία δημοτικού φωτισμού. Κατά συνέπεια, με βάση τα ανωτέρω εκτιθέμενα, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του ν. 1337/83 το πιο πάνω τμήμα έχει περιέλθει στην κυριότητα του Δήμου Λαρισαίων.

Ωστόσο, στο Εθνικό Κτηματολόγιο το οικόπεδο της ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΑΕ με ΚΑΕΚ 3108101639002 εμφανίζεται ως έχον επιφάνεια 2.799,250 τ.μ. συμπεριλαμβάνει δηλαδή - εσφαλμένα- και το επίδικο τμήμα των 2.310,15 τ.μ.

Επειδή η ανωτέρω αρχική κτηματολογική εγγραφή είναι ανακριβής και προσβάλλει το δικαίωμα κυριότητας του Δήμου Λαρισαίων επί του παραπάνω περιγραφέντος κοινόχρηστου τμήματος, το οποίο στο οικείο κτηματολογικό διάγραμμα φέρεται ως μερικότερο τμήμα της ιδιοκτησίας της προαναφερόμενης ΑΕ, και συγκεκριμένα προσβάλλει το δικαίωμα κυριότητας του Δήμου Λαρισαίων επί του εδαφικού τμήματος εμβαδού των 2.310,15 τ.μ. για τους λόγους αυτούς εισηγούμαστε την άσκηση αγωγής στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Λάρισας, με την οποία θα ζητείται:

Να αναγνωριστεί ο Δήμος Λαρισαίων κύριος κατά ποσοστό 100/100 ενός οικοπεδικού τμήματος επιφάνειας 2.310,15 τ.μ. όπως αυτό απεικονίζεται με τα στοιχεία 26-38-69-131-133-82-87-88-90-92-95-91-83-79-78-76-71-70-60-59-68-72-81-89-85-80-77-66-65-42-38 στο συνημμένο από «ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024» Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών, το οποίο (οικοπεδικό τμήμα) στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισας στις πρώτες εγγραφές εμφανίζεται ως τμήμα του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 310811685002 ιδιοκτησίας της ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ, το οποίο γεωτεμάχιο περιγράφεται αναλυτικά στο ιστορικό της παρούσας και εμφανίζεται μεταξύ των στοιχείων 38-69-131-133-82-87-88-90-92-95-91-83-79-78-76-71-74-75-64-63-73-70-60-59-68-67-65-66-72-81-89-85-80-77-66-65-42-38 στο συνημμένο στην παρούσα Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών (ΤΔΓΜ).

Να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή και να αποτυπωθεί η χωρική μεταβολή στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισας έτσι ώστε το επίδικο να αφαιρεθεί από το ΚΑΕΚ 310811685002 ιδιοκτησίας της προαναφερομένης ΑΕ και να προσχωρήσει στο ΚΑΕΚ 31081ΕΚ16001 (δημοτική οδός), στο οποίο θα αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος ο Δήμος Λαρισαίων, με τίτλο κτήσης το άρθρο 28 ν.1337/1983.

Να διορθωθεί το στοιχείο του εμβαδού του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 310811685002, ώστε να αφαιρεθεί από το αναγραφόμενο σε αυτό εμβαδό κτηματολογίου των 2.799,25 τμ, το τμήμα των 2.310,15 τμ, (που αντιστοιχεί στο επίδικο), και να δημιουργηθεί και γι' αυτό νέο κτηματολογικό φύλλο στο οποίο να αναγραφεί το υπόλοιπο εμβαδό των 388,54 τ.μ.

**ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Εγκρίνει την άσκηση αγωγής ενώπιον του αρμόδιου Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λάρισας, κατά την τακτική διαδικασία, σε βάρος της «ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ» όπου θα ζητείται:

1. Να αναγνωρισθεί ο Δήμος Λαρισαίων κύριος κατά ποσοστό 100/100 ενός οικοπεδικού τμήματος επιφάνειας 2.310,15 τ.μ. όπως αυτό απεικονίζεται με τα στοιχεία 26-38-69-131-133-82-87-88-90-92-95-91-83-79-78-76-71-70-60-59-68-72-81-89-85-80-77-66-65-42-38 στο συνημμένο από «ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2024» Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών, το οποίο (οικοπεδικό τμήμα) στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισας στις πρώτες εγγραφές εμφανίζεται ως τμήμα του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 310811685002 ιδιοκτησίας της ΔΟΜΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ, το οποίο γεωτεμάχιο περιγράφεται αναλυτικά στο ιστορικό της παρούσας και εμφανίζεται μεταξύ των στοιχείων 38-69-131-133-82-87-88-90-92-95-91-83-79-78-76-71-74-75-64-63-73-70-60-59-68-67-65-66-72-81-89-85-80-77-66-65-42-38 στο συνημμένο στην παρούσα Τοπογραφικό Διάγραμμα Γεωμετρικών Μεταβολών (ΤΔΓΜ).
2. Να διορθωθεί η ανακριβής πρώτη εγγραφή και να αποτυπωθεί η χωρική μεταβολή στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Λάρισας έτσι ώστε το επίδικο να αφαιρεθεί από το ΚΑΕΚ 310811685002 ιδιοκτησίας της προαναφερομένης ΑΕ και να προσχωρήσει στο ΚΑΕΚ 31081ΕΚ16001 (δημοτική οδός), στο οποίο θα αναγραφεί ως αποκλειστικός κύριος ο Δήμος Λαρισαίων, με τίτλο κτήσης το άρθρο 28 ν.1337/1983.
3. Να διορθωθεί το στοιχείο του εμβαδού του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 310811685002, ώστε να αφαιρεθεί από το αναγραφόμενο σε αυτό εμβαδό κτηματολογίου των 2.799,25 τμ, το τμήμα των 2.310,15 τμ, (που αντιστοιχεί στο επίδικο), και να δημιουργηθεί και γι' αυτό νέο κτηματολογικό φύλλο στο οποίο να αναγραφεί το υπόλοιπο εμβαδό των 388,54 τ.μ.

σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο ανωτέρω γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

#### Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΤΕΡΖΟΥΛΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ  
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ  
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ  
ΚΟΥΡΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ  
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**