



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
Γ Γ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ση Πολεοδ. Σχεδ/σμού & Τράπεζας Γης
Τμήμα Πολεοδ/κών Μελετών & Ρυθμίσεων

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα
Πληροφορίες: Μάρα Παπαθανασίου
Τηλ.: 213-15.15.386
Fax: 210-64.52.606
E-mail: m.papathanasiou@prv.ypeka.gr
Web: www.ypeka.gr

Αθήνα, 31 - 10 - 2016

Χρόνος διατήρησης στο αρχείο: 30 έτη

Αρ. Πρ.: 52128

Προς: Γραφείο Νομικού Συμβούλου του
Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (ΝΣΚ)
για τους τομείς Περιβάλλοντος,
Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Δασών
Αμαλιάδος 29, 11523, Αθήνα

Κοιν:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Αν. Υπουργού
3. Γρ. Γεν. Γραμματέας Χωρ. Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος
4. ΣτΕ - Ε' Τμήμα
Πανεπιστημίου 47-49, 10564, Αθήνα
(σχ. αίτηση ακυρώσεως Αρ. κατ. 297/15)
5. Αυτοτελές Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας & Έργου
6. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μ-Θ- ΔΙΠΕΧΩΣΧ
Στρωμνίσης 53, 54248, Θεσσαλονίκη
7. Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας- Δ/ση
Περιβάλλοντος & Χωρικού σχεδιασμού
Βασ. Ηρακλείου 12
Θεσσαλονίκη, 54625
8. Δήμος Καλαμαριάς
Δ/ση Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών
Μεταμορφώσεως 9, 55132, Καλαμαριά
9. κο Κων/νο Τσαιλιάνη
Αριστοφάνους 6, 55133, Καλαμαριά
(με την παράκληση να ενημερώσει τους
ενδιαφερόμενους)
10. Σύλλογος Κατοίκων Βυζαντίου
Αντιγόνης - Ερατύρας 35, 55133, Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: Ερώτημα σχετικά με τον τρόπο συμμόρφωσης της Πολιτείας σε δικαστική απόφαση που διατάσσει την άρση απαλλοτρίωσης σε ακίνητο στο οποίο σύμφωνα με την παρ. 16 του άρθρου 32 του ΝΟΚ όπως ισχύει με το άρθρο 3 του Ν. 4315/2014 «απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα....»

Σχετ:

1. Το με αρ. πρ. 414512/10294/3.11.2014 έγγραφο της Περιφέρειας Μακεδονίας (ΥΠΕΚΑ 52017/7.11.2014).
2. Η γνωμοδότηση της 1^{ης} πράξης της 29^{ης}/8.10.2014 συνεδρίας του ΣΥΠΟΘΑ Θεσσαλονίκης.

3. Το αρ. πρ.6170/16.1.2015 έγγραφο μας.
4. Η από 24.6.2014 εισήγηση της Περιφέρειας ΚΜ.
5. Η υπ. αρ. 908/2006 δικαστική απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.
6. Το με αρ. πρ. 93879/1859/27.2.2015 έγγραφο της Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΑΠΕΝ 9764/4.3.2015).
7. Το υπ. αρ. 20/16.3.2015 Υπηρεσιακό σημείωμα της ΔΠΣ & ΤΓ.
8. Το με αρ. πρ. 24033/3.6.2015 έγγραφο του ΑΤΝΠ & Ε (ΥΠΑΠΕΝ 24464/4.6.2015).
9. Το με αρ. πρ. 336345/6699/14.9.2015 έγγραφο της Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΑΠΕΝ 40160/22.9.2015).
10. Το με αρ. πρ. 2851/13.7.2015 έγγραφο του Δήμου Καλαμαριάς (ΥΠΑΠΕΝ 31450/15.7.2015).
11. Η από 7.10.2015 αποστολή συμπληρωματικών στοιχείων από τον κο Τσαιλιάνη.
12. Το με αρ. πρ. 40160/2.11.2015 έγγραφο μας.
13. Το με αρ. πρ. 502567/10149/11.12.2015 έγγραφο της Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΕΝ 56471/18.12.2015).
14. Το με αρ. πρ. 61840/1204/26.2.2016 έγγραφο της Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΕΝ 10134/1.3.2016).
15. Το με αρ. πρ. 83094/1728/4.3.2016 έγγραφο της Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΕΝ 13061/11.3.2016).
16. Η από 8.4.2016 αίτηση του κου Τσαιλιάνη (ΥΠΕΝ 18580/8.4.2016).
17. Το με αρ. πρ. 203003/4355/16.5.2016 έγγραφο της Περιφέρειας ΚΜ (ΥΠΕΝ 25869/20.5.2016).
18. Το με αρ. πρ. 23344/24.5.2016 έγγραφο του ΑΤΝΠ & Ε (ΥΠΕΝ 27015/27.5.20106).
19. Το με αρ. πρ. 35758/6.6.2016 έγγραφο της Αποκ. Διοίκησης Μ-Θ (ΥΠΕΝ 31494/22.6.2016).
20. Το με αρ.πρ. 5649/19.8.2016 έγγραφο της Αποκ. Διοίκ. Μ-Θ (ΥΠΕΝ 42881/7.9.2016).

Με τα (1) και (14) σχετικά, διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος με τα στοιχεία και τη γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ Θεσσαλονίκης για την τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 2240 και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο της ΔΕ Βυζάντιο του Δήμου Καλαμαριάς σε συμμόρφωση της υπ. αρ. 908/2006 δικαστικής απόφασης.
 Η (5) δικαστική απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, αναφέρει :

« 4.Επειδή, με τα παραπάνω δεδομένα, από την αρχική δέσμευση των ακινήτων των προσφευγόντων (2-9-1991), έως την ημερομηνία υποβολής στη Διοίκηση της από 7-11-2003 αιτήσεως περί άρσεως της, παρήλθε χρονικό διάστημα 12 περίπου ετών, που υπερβαίνει τον εύλογο χρόνο, μέχρι του οποίου είναι ανεκτή η δέσμευση της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση. Έτσι η παράταση της επίμαχης δεσμεύσεως προσκρούει στις προστατευτικές συνταγματικές διατάξεις περί ιδιοκτησίας, η δε άρση του επιβληθέντος βάρους, μετά την υποβολή του σχετικού αιτήματος ήταν υποχρεωτική για τη Διοίκηση. Για τον υπολογισμό του

χρόνου της δεσμεύσεως των ακινήτων και την υποχρέωση της Διοικήσεως να προβεί στην άρση της μετά την πάροδο του ευλόγου κατά τις περιστάσεις χρόνου, δεν ασκεί καμία επιρροή το γεγονός ότι, μετά τον κατά τα ανωτέρω αρχικό καθορισμό των ακινήτων, επακολούθησε νέα πολεοδομική διαρρύθμιση της περιοχής με τις ίδιες συνέπειες για τα δεδομένα ακίνητα. Συνεπώς η προσβαλλόμενη άρση άρσεως της δεσμεύσεως των ακινήτων δεν είναι νόμιμη, όπως βασίμως προβάλλεται με την κρινόμενη προσφυγή. Επομένως, πρέπει να ακυρωθεί η εν λόγω άρση, η δε υπόθεση να αναπεμφθεί στη Διοίκηση, ώστε να αποχαρακτηρισθούν τα ακίνητα, τροποποιούμενου αντιστοίχως του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου. Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 277 παρ. 9

Η ανωτέρω δικαστική απόφαση επομένως, **υποχρεώνει** τη Διοίκηση να άρει ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Επιπλέον, μετά τη διαπίστωση από τη Διοίκηση ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, το ακίνητο καθίσταται πολεοδομικώς αρρυθμιστο μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία για την τροποποίηση του σχεδίου, δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια, και **επιπλέον** απαιτείται τροποποίηση του ΓΠΣ (ΣΤΕ 8/2016 & υπ. αρ. 249/2010 γνωμοδότηση Ε΄ τμήματος ΝΣΚ, σελ. 8) ανεξαρτήτως αν με την τροποποίηση του σχεδίου μειώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι.

Με την παρ 16 του αρ. 3 του άρθρου 32 του ΝΟΚ όπως ισχύει με το άρθρο 3 του Ν 4315/2014 – και η οποία σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 6 του ίδιου ως άνω νόμου εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση δικαστικών αποφάσεων- δεν επιτρέπεται η μετατροπή του συγκεκριμένου χώρου σε οικοδομήσιμο, καθώς ο χώρος Πρασίνου- Πλατείας καθορίστηκε με την αρχική έγκριση του σχεδίου κατόπιν της ιδιωτικής πρωτοβουλίας του οικοδ. Συνεταιρισμού "BYZANTION».

Ιστορικό:

- Το 1923 δημιουργήθηκε Οικοδομικός Συνεταιρισμός με την επωνυμία «BYZANTIO» για την στεγαστική αποκατάσταση προσφύγων.
- Το 1929 το υπουργείο Πρόνοιας συνέταξε ρυμοτομικό διάγραμμα (4769/1929).
- Με το 493/1929 πωλητήριο, η εν λόγω έκταση ή κομμάτι της πωλείται από το κο Σαούλ Μοδιάνο στον συνεταιρισμό BYZANTION.
- Με την 968/1948 απόφαση του Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης αναγνωρίζει ω δικαιούχο τον κο Τσαιλιάνη (παππού των σημερινών ιδιοκτητών)
- Με την 30/1946 απόφαση του εφετείου Θεσσαλονίκης η παραπάνω απόφαση κατέστη οριστική και αμετάκλητη
- Το 1957 ο Συνεταιρισμός δηλώνει προς το πολεοδομικό γραφείο Θεσσαλονίκης ότι αδυνατεί να αποζημιώσει τον κο Τσαιλιάνη και δεν έχει καμία αντίρρηση να χαρακτηριστεί το ΟΤ οικοδομήσιμο (υπόμνημα Τσαιλιάνη 1ο).
- Το 1972 ο συνεταιρισμός διαλύεται και τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία διενεργείται από τριμελή εκκαθαριστική επιτροπή, τα μέλη της οποίας διορίστηκαν με απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, και επομένως η διαχείριση των θεμάτων του Συνεταιρισμού γίνεται από αυτή (Πρόεδρος κος Νεόφυτος Τσογκάλης) (υπόμνημα Τσαιλιάνη 1ο).
- Με την υπ. αρ. 908/2006 δικαστική απόφαση διατάσσεται η άρση απαλλοτρίωσης – (5) σχετικό.
- Ο κληρονόμος – ιδιοκτήτης κος Τσαιλιάνης καταθέτει τα σχετικά στοιχεία προκειμένου να κινηθεί η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου
- Το ελληνικό Δημόσιο δεν διεκδικεί οικοπεδική έκταση.
- Με την από 24.6.2014 εισήγηση της – (4) σχετικό)- η ΔΙΠΕΧΩ της Περιφέρειας ΚΜ εισάγει το θέμα για γνωμοδότηση στο οικείο ΣΥΠΟΘΑ προτείνοντας την άρση του χαρακτηρισμού χώρου πρασίνου και πλατείας για την ιδιοκτησία του κο Τσαιλιάνη και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.
- Το ΣΥΠΟΘΑ Θεσσαλονίκης γνωμοδότησε θετικά στην άρση του ρυμοτομικού βάρους όπως εισηγήθηκε η ΔΙΠΕΧΩ Περιφέρεια ΚΜ - (2) σχετικό.
- Η πλατεία Ρόδων – μέρος της οποίας είναι και η εν λόγω ιδιοκτησία είναι ο μοναδικός στην ΠΕ 12- Βυζάντιον κοινόχρηστος και ανοιχτός που όμως έχει απολέσει ήδη τον ενιαίο χαρακτήρα της δεδομένου ότι έχουν ήδη χτιστεί 2 οικοδομές εκατέρωθεν της υπό συζήτηση ιδιοκτησίας όπως φαίνεται και στο διάγραμμα.
- Ο Δήμος Καλαμαριάς δεν έχει μέχρι σήμερα διατυπώσει πρόθεση ή δυνατότητα οικονομικής αποζημίωσης. Αλλά προσφεύγει στο ΣΤΕ για την ακύρωση του με αρ.πρ. 414512/10294/3.11.2014 εγγράφου της Περιφέρειας ΚΜ- (1)- σχετικό.
- Ο πολιτιστικός Σύλλογος Κατοίκων Βυζάντιου ζητά τη διατήρηση του χώρου ως Πλατείας.
- Κατά την επεξεργασία του σχεδίου ΠΔ το Αυτοτελές Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας & Έργου επέστρεψε τον φάκελο την υπηρεσία μας ζητώντας να εξετασθεί η υπόθεση στα πλαίσια των διατάξεων των παρ. 4 & 16 του άρθρου 32 του Ν 4067/2012 όπως ισχύει, οι οποίες ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 6 «σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις».
- Με το αρ. πρ. 40160/2.22.2015 έγγραφο μας- (12) σχετικό- επιστρέψαμε τον Φάκελο στην περιφέρεια ΚΜ ώστε να επανεξετάσουν την υπόθεση εκφέροντας την άποψη ότι «η επιτρεπόμενη ρύθμιση από την Διοίκηση σε συμμόρφωση στην υπ. αρ. 908/2006 δικαστική απόφαση είναι η άρση και επανεπιβολή της δέσμευσης του χώρου ως Χώρο Πρασίνου με την καταβολή της προσηκούς αποζημίωσης από τον επισπεύδοντα Οικοδομικό Συνεταιρισμό».

- Η Περιφέρεια ΚΜ επιστρέφει τον Φάκελο εκφέροντας την άποψη ότι έχει κάνει από την μεριά της τις απαραίτητες ενέργειες για τη συμμόρφωση προς το διατακτικό της υπ. αρ. 908/2006 δικαστικής απόφασης, και ότι ο Δήμος Καλαμαριάς είναι υπεύθυνος για την καταβολή της αποζημίωσης,
- Εντωμεταξύ εκδίδεται η υπ. αρ. 4537/2015 απόφαση ΣΤΕ για διπλανή ιδιοκτησία στο ίδιο ΟΤ 2240 –χώρος πρασίνου- ελεύθερου χώρου τα δεδομένα της οποίας διαφέρουν από την υπόθεση που εξετάζεται με το παρόν. Ειδικότερα, ο κος Τσαιλιάνης έχει αναγνωρισθεί ως δικαιούχος με την 968/1948 απόφαση Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, εις βάρος του Συνεταιρισμού, ως κύριος μέρους έκτασης εμβαδού 9045τμ., στην οποία εμπίπτει και τμήμα του ακινήτου που αφορά την υπ. αρ. 908/2006 δικαστική απόφαση.
- Ο ιδιοκτήτης κος Τσαιλιάνης υποβάλει υπομνήματα- αιτήσεις θεραπείας όπου προβάλλει τα εξής:
 - δεν θα έπρεπε να προχωρήσει η διαδικασία συμμόρφωσης προς την 908/2006 δικαστικής απόφασης με Προεδρικό διάταγμα άλλα με απόφαση Περιφερειάρχη ως όλως εντοπισμένη ρύθμιση
 - σύμφωνα με την 3782/2015 απόφαση ΣΤΕ (δικαίωμα ένδικης προστασίας) δεν υπάρχει δυνατότητα μεταγενέστερος νόμος να ισχύσει αναδρομικά σε οριστική δικαστική απόφαση
 - η οικονομική ζημιά που υφίσταται είναι ανυπολόγιστης αξίας.

Νομοθετικό & Κανονιστικό Πλαίσιο:

- με το υπ. αρ. 4769/1929 διάταγμα Υπουργείου Πρόνοιας το ΟΤ 2240 χαρακτηρίζεται Πάρκο – Αίθουσα τελετών και Λέσχη.
- με το ΦΕΚ 1019/Δ/1987 «έγκριση ΓΠΣ Καλαμαριάς» προβλέφθηκε ως χρήση του ΟΤ 2240 αυτή του πρασίνου και στο μέτωπο της οδού Ηροδότου αυτή του Τοπικού Κέντρου.
- με το ΦΕΚ 671/Δ/1991 «Αναθεώρηση τμήματος του σχεδίου πόλεως του Δήμου Καλαμαριάς» το ΟΤ 2240 χαρακτηρίζεται ως χώρος πρασίνου και Πλατείας.
- με το ΦΕΚ 419/Δ/1999 «τροποποίηση ΓΠΣ Καλαμαριάς» προβλέφθηκε ως χρήση του ΟΤ 2240 αυτή του πρασίνου με υπόγειο χώρο στάθμευσης, που όμως με την 2384/2005 απόφαση ΣΤΕ ακυρώθηκε ο χαρακτηρισμός χώρος στάθμευσης και έμεινε μόνο αυτός του Πρασίνου- Πλατείας.
- το ΟΤ 2240 στο ισχύον ΓΠΣ – ΦΕΚ 3ΑΑΠ/2015 είναι χαρακτηρισμένο ως χώρος πρασίνου- ελεύθερος χώρος.
- Ήδη στο διάταγμα του 1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» – ΦΕΚ 228/Α/1923 γίνεται αναφορά στο αρ. 31 παρ. 1 ότι «υπόχρεοι για την καταβολή αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ακινήτων για κοινωφελή και κοινόχρηστο σκοπό (αρθ 2 παρ 1) είναικαι τα νομικά πρόσωπα αναδεχόμενα να συμβάλλουν στην εφαρμογή του σχεδίου και την εκτέλεση των εν γένει έργων κοινής ωφέλειας.....». Σημειώνονται και τα αρ. 33, αρ. 35, παρ. 3 αρ. 37.
- Τα ακίνητα που έχουν καταστεί κοινόχρηστα πράγματα βάσει των διατάξεων του ΝΔ 690/1948 (ΦΕΚ 133 Α), δεν μπορούν να καταστούν οικοδομήσιμα καθόσον με την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου που τα χαρακτηρίζει κοινόχρηστα, αυτά έχουν περιέλθει σε κοινή χρήση καθόσον, ουσιαστικά οι χώροι αυτοί αποτελούν την απαραίτητη εισφορά σε ΚΧ προκειμένου οι επισπεύδοντες να καταστήσουν τις ιδιοκτησίες τους εντός σχεδίου πόλης.
- Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του ΝΔ 690/1948, εάν οι κοινόχρηστοι χώροι καταλαμβάνουν ακίνητα μη ανήκοντα στους επισπεύδοντες την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, υπόχρεοι για την αποζημίωση είναι οι ίδιοι επισπεύδοντες την έγκριση του σχεδίου, εν προκειμένω ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός ΒΥΖΑΝΤΙΟ.
- Η υπ. αρ. 276/1996 γνωμοδότηση του ΝΣΚ αναφέρει μεταξύ άλλων ότι «εάν οι εκτάσεις τρίτων εξακολουθούν να χαρακτηρίζονται κοινόχρηστοι και να τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, η αξίωση προς αποζημίωση για την συντέλεση της απαλλοτριώσεως υφίσταται κατ' εκείνων οι οποίοι επέσπευσαν το ρυμοτομικό σχέδιο, ενώ ο Δήμος και το Δημόσιο δύνανται να επισπεύσουν την συντέλεση της απαλλοτριώσεως αυτής και στη συνέχεια να αξιώσουν από τους επισπεύσαντες τα σχετικά ποσά (βλ. άρθρο 8 της κυρωθείσης με το από 23.11.1926 Διάταγμα (Α' 424) συμβάσεως μεταξύ Δημοσίου και επισπευδόντων το σχέδιο.». Επιπλέον, «.....Οι λοιπές εκτάσεις, που άνηκαν σε τρίτους.... μετά τον αποχαρακτηρισμό με την τροποποίηση..... εξακολουθούν να ανήκουν στους τρίτους ιδιοκτήτες ή τους διαδόχους τους, ελεύθερες από το πολεοδομικό βάρος της κοινοχρησίας με τον προβλεπόμενο νέα χαρακτηρισμό και χρήση.».
- Σύμφωνα με την παρ. 16 του άρθρου 32 του ΝΟΚ όπως ισχύει με το άρθρο 3 του Ν. 4315/2014 απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης των ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα....
- Στην υπ. αρ. 8/2013 γνωμοδότηση ΣΤΕ αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι απαιτείται και η τροποποίηση του ΓΠΣ για τη μετατροπή κοινωφελούς χώρου σε οικοδομήσιμο (ΠΕ 196/2012 πρβλ., ΣΤΕ 3744/2008 7μ.).

- Η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την αυτοδίκαιη άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, οφείλει άμεσα και αφού τηρήσει τις προβλεπόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας να βεβαιώσει την άρση τους. Επίσης να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου, ενόψει της υποχρέωσης της που απορρέει από τη συνταγματικά κατοχυρωμένη προστασία στις ιδιοκτησίες. Μέχρι να ολοκληρωθεί η διαδικασία για την τροποποίηση του σχεδίου, το ακίνητο παραμένει πολεοδομικά αρρυθμιστο και δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια (ΣΤΕ 289/2006), και **επιπλέον** απαιτείται τροποποίηση του ΓΠΣ (ΣΤΕ 8/2016 & υπ. αρ. 249/2010 γνωμοδότηση Ε΄ τμήματος ΝΣΚ, σελ. 8) ανεξαρτήτως αν με την τροποποίηση του σχεδίου μειώνονται οι κοινόχρηστοι χώροι.

Ερωτήματα:

1. Μπορούν οι διατάξεις μεταγενέστερων Νόμων (Ν 4067/2012, Ν 4315/2014) να μην επιτρέπουν τη συμμόρφωση στη 908/2006 δικαστική απόφαση;
2. Πως είναι δυνατή η συμμόρφωση της Διοίκησης στην 908/2006 δικαστική απόφαση η οποία διατάσει την άρση της απαλλοτρίωσης σε ακίνητο που οι ισχύουσες διατάξεις δεν επιτρέπουν την μετατροπή του σε οικοδομήσιμο χώρο;
 - A. Σε περίπτωση όπου η μόνη δυνατή συμμόρφωση στη δικαστική απόφαση είναι η άρση και επανεπιβολή της δέσμευσης του χώρου ως χώρο Πρασίνου- Πλατείας, πως υποχρεώνεται ο υπεύθυνος φορέας – Συνεταιρισμός ή Δήμος ή Δημόσιο - για την καταβολή της αποζημίωσης στον δικαιούχο;
 - B. Σε περίπτωση όπου η μόνη δυνατή συμμόρφωση είναι η μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο, πρέπει να τροποποιηθεί και το ισχύον ΓΠΣ ώστε να μπορεί ο ιδιοκτήτης να εκδώσει οικοδομική άδεια;

ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΑΣ

Οι απόψεις της Υπηρεσίας μας ως προς τα ανωτέρω ερωτήματα και με το δεδομένο ότι η Διοίκηση οφείλει να συμμορφώνεται στις δικαστικές αποφάσεις, είναι οι εξής:

- 1) Στην υπ. αρ. 8/2013 γνωμοδότηση του ΝΣΚ- Ε΄ τμήμα, αναφέρεται ότι: η παρ. 1 αρ. 32 του Ν 4067/2012 (διαδικασία δημοσιοποίησης) ισχύει για τις περιπτώσεις εκείνες των άρσεων απαλλοτρίωσης που θα ξεκινήσουν μετά τη δημοσίευση του νόμου.
Κατ' αναλογία, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι και οι διατάξεις των παρ. 4 & 16 του άρθρου 32 του Ν 4067/2012 όπως ισχύει με τον Ν 4315/2014, και οι οποίες ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 6 σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση προς δικαστικές αποφάσεις, θα μπορούσαν να εφαρμόζονται κατά την άποψη μας μόνο σε δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν μετά τον Ν 4315/2014, έτσι ώστε να αποφεύγεται η καθυστέρηση στη συμμόρφωση των δικαστικών αποφάσεων και των ασκόπως καταβολών αποζημιώσεων για μη συμμόρφωση στη δικαστική απόφαση.
- 2) Στην περίπτωση που η μόνη δυνατή συμμόρφωση προς την δικαστική απόφαση είναι:
 - A) Η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με επαναχαρακτηρισμό του χώρου ως ΚΧ. Αυτό προϋποθέτει αφενός, τη δεδομένη για την περίπτωση αυτή, πολεοδομική αναγκαιότητα διατήρησης του χώρου, και αφετέρου, την καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον Οικοδ. Συνεταιρισμό «Βυζάντιον» ή σε περίπτωση αδυναμίας του από τον Δήμο Καλαμαριάς ή το Δημόσιο και την αξίωση του ποσού στη συνέχεια από τον οικοδ. Συνεταιρισμό. Ουδείς φορέας μέχρι σήμερα έχει δηλώσει τη δυνατότητα καταβολής της αποζημίωσης στον ενδιαφερόμενο, γεγονός που κατά την άποψή μας οδηγεί στην αδυναμία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου και την επανεπιβολή της χρήσης ΚΧ, άρα στη μη συμμόρφωση στη υπ. αρ. 908/2006 δικαστική απόφαση.
 - B) Η μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο. Στη περίπτωση αυτή κατά την άποψη μας η τροποποίηση του σχεδίου και η μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο θα πρέπει ταυτόχρονα (με την ίδια πράξη) να τροποποιεί σημειακά και το ΓΠΣ, ώστε να αίρονται οι δεσμεύσεις της ιδιοκτησίας. (ΣΤΕ 8/2013).

Σημειώνεται ότι, για τη συμμόρφωση της Διοίκησης σε δικαστικές αποφάσεις που διατάσσουν την άρση απαλλοτρίωσης σε ακίνητα είναι απαραίτητη η απόδοση του ακινήτου στον ιδιοκτήτη ελεύθερο βαρών και οικοδομήσιμο, και κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας αυτό μπορεί να επιτευχθεί στις περιπτώσεις άρσεων απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση δικαστικών αποφάσεων μόνο με την ταυτόχρονη σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ και του ρυμοτομικού σχεδίου με μία ενιαία διοικητική πράξη (Προεδρικό Διάταγμα).

Παρακαλούμε για τη γνωμοδότηση σας.

Συνημμένα: στο ΝΣΚ- ΥΠΕΝ

Εσωτερική Διανομή

- ΔΠΣ&ΤΓ (Φ με ΑΠ 6170/2015 στο αρχείο)
- Δ/ντή ΔΠΣ&ΤΓ
- Τμήμα Β'
- Μάρα Παπαθανασίου

**Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

ΕΙΡΗΝΗ ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ



ΜΠΕΧΤΣΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ