Θέμα « **Απόφαση για λύση ή μη του Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Νομού Πιερίας.**»

Ο Σύνδεσμος Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας συστάθηκε με το Προεδρικό Διάταγμα που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Α' 377/1-11-1934 και είχε έδρα αρχικώς στη Μεθώνη Πιερίας και σήμερα στην Κατερίνη.

Μέλη του Συνδέσμου, σήμερα, είναι ο Δήμος Πύδνας – Κολινδρού και ο Δήμος Κατερίνης.

Σκοπός του Συνδέσμου είναι η ανεύρεση-εξόρυξη-μεταφορά- παροχή νερού προς ύδρευση και άρδευση συγκεκριμένων οικισμών των Δήμων μελών του. Συγκεκριμένα:

Για το Δήμο Πύδνας – Κολινδρού

Οικισμός	κάτοικοι
ΚΟΛΙΝΔΡΟΣ	2822
ΚΑΣΤΑΝΙΑ	249
ΛΙΒΑΔΙ	235
ΡΥΑΚΙΑ	367
ΜΑΚΡΥΓΙΑΛΟΣ	1681
ΜΕΘΩΝΗ	699
Π. ΕΛΕΥΘΕΡΟΧΩΡΙ	455
ΑΛΩΝΙΑ	641
ΠΑΛΑΙΟΣΤΑΝΗ	476
ΚΙΤΡΟΣ	1172
ΣΦΕΝΔΑΜΗ	935
ΑΙΓΙΝΙΟ	4135
ΚΑΤΑΧΑΣ	524
ΣΥΝΟΛΟ	**14391**

Για το Δήμο Κατερίνης

Οικισμός	κάτοικοι
ΑΡΩΝΑΣ	**324**
ΕΞΟΧΗ	446
ΜΕΛΙΑΔΙΟΝ	103
ΜΟΣΧΟΠΟΤΑΜΟΣ	543
Π. ΚΕΡΑΜΙΔΙΟΝ	890
ΤΡΙΛΟΦΟΣ	521
ΝΕΑ ΧΡΑΝΗ	467
ΑΝΩ ΑΓΙΑΝΝΗΣ	442
ΓΙΑΝΟΧΩΡΑ	799
ΚΟΡΙΝΟΣ	3487
ΚΑΤΩ ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	603
ΚΟΥΚΟΣ	335
ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΑ	423
ΣΕΒΑΣΤΗ	653
ΣΥΝΟΛΟ	**10036**

I. Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας

Οι Σύνδεσμοι ΟΤΑ αποτελούν Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου και το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των διέπεται και καθορίζεται από τα άρθρα 245, 246, 247, 248, 249 και 250 του Ν.3463/2006 (Δημοτικός και Κοινοτικός κώδικας) όπου προβλέπονται η σύσταση, η διοίκηση, οι **αρμοδιότητες και οι λειτουργίες των οργάνων καθώς και η λύση των Συνδέσμων.**

II. Στελέχωση του Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας

Τα τελευταία δέκα έτη ο Σύνδεσμος Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας λειτούργησε με έναν μόνο διοικητικό υπάλληλο (ΔΕ Διοικητικού) ο οποίος έχει συνταξιοδοτηθεί το έτος 2014 και πλέον δεν υπάρχει προσωπικό για τη λειτουργία των διοικητικών υπηρεσιών του. Για τις ανάγκες της διοικητικής υποστήριξης και της ταμειακής υπηρεσίας εξυπηρετείται από τις αντίστοιχες υπηρεσίες του Ο.Τ.Α. της έδρας του, του Δήμου Κατερίνης.

Όλες τις απαραίτητες τεχνικές εργασίες για τη συντήρηση των έργων και την αποκατάσταση βλαβών τις εκτελεί με ιδιώτες εργολάβους.

III. Εγκαταστάσεις που ανήκουν στην κυριότητα του Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας.

Στη κυριότητα του Συνδέσμου ανήκουν οι παρακάτω εγκαταστάσεις και δίκτυα ύδρευσης των οποίων την ευθύνη της συντήρησης, της προστασίας, της καλής λειτουργίας και της αναβάθμισης έχει αποκλειστικά ο Σύνδεσμος Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας.

<u>ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ ΥΔΡΕΥΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΤΕΡΙΝΗΣ</u>

- Εγκαταστάσεις και διυλιστήριο Μόρνας και δίκτυο μεταφοράς μέχρι Τρίλοφο.
- Αντλιοστάσιο Ελάφου και δίκτυο μεταφοράς μέχρι Ρυάκια
- Πηγές Ελατοχωρίου (πηγή Κεραμίδα) και δίκτυο μεταφοράς μέχρι Μοσχοπόταμο
- Πηγές Μοσχοποτάμου (πηγή Δριστέλα) και δίκτυο μεταφοράς μέχρι Έλαφο με παροχή στον οικισμό
  - Μελιαδιο
- Δίκτυο μεταφοράς και διανομής από Έλαφο προς τους οικισμούς
  - Τρίλοφο
  - Κούκο
  - Σεβαστή
- Δίκτυο μεταφοράς και διανομής από Τρίλοφο προς τους οικισμούς
  - Άνω Αγιάννης
  - Γανόχωρα
  - Π. Κεραμίδι
- Δίκτυο μεταφοράς και διανομής από Τρίλοφο προς τους οικισμούς
  - Ν. Τραπεζούντα
  - Κορινό

- Χράνη
- Κάτω Αγιάννης

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΑ ΥΔΡΕΥΣΗΣ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΥΔΝΑΣ - ΚΟΛΙΝΔΡΟΥ

- Πηγές Ελαφίνας (Βίγλες, Βούλγαρη, ρέμα Παπαγιώργη, Κρασοπούλι, Κανακίστρα , Πουλατζή) και δίκτυο μεταφοράς μέχρι διυλιστήριο Ρυακίων.
- Διυλιστήριο Ρυακίων και δίκτυο μεταφοράς μέχρι τον οικισμό
  - Ρυάκια
- Γεωτρήσεις Ρυακίων (3) και δίκτυο μεταφοράς με δύο κλάδους προς τους οικισμούς
  - Έλαφο
  - Ρυάκια.
- Δίκτυο μεταφοράς και διανομής από Ρυάκια προς τους οικισμούς
  - Παλαιόστανη
  - Καστανιά, Λιβάδι
  - Κολινδρό, Αιγίνιο, Καταχά
- Δίκτυο μεταφοράς και διανομής από φρεάτιο Κούκου προς τους οικισμούς
  - Σφενδάμη, Αλώνια
  - Κίτρος
  - Μεθώνη , Μακρύγιαλο, Π. Ελευθεροχώρι.

ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ

Οι Σύνδεσμοι έχουν αντίστοιχη λειτουργία με τους ΟΤΑ α' βαθμού ως προς την οικονομική διαχείριση, τη διοικητική δομή και τη λειτουργία.

Ο Πρόεδρος του Συνδέσμου έχει τις Αρμοδιότητες του Δημάρχου και του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο του Συνδέσμου έχει τις αρμοδιότητες του Δημοτικού Συμβουλίου. Οι αρμοδιότητες αυτές κινούνται πάντοτε στα πλαίσια του σκοπού για τον οποίο ιδρύθηκαν.

Η αντιπροσώπευση του κάθε ΟΤΑ μέλους στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Συνδέσμου δεν είναι αναλογική αφού η αντιστοίχιση γίνεται σύμφωνα με το συνολικό πληθυσμό του Δήμου μέλους και όχι σύμφωνα με τον αριθμό των εξυπηρετούμενων από το Σύνδεσμο κατοίκων του κάθε Δήμου.

Έτσι για παράδειγμα στο πενταμελές Διοικητικό Συμβούλιο του Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας, ο Δήμος Πύδνας – Κολινδρού αντιπροσωπεύεται με ένα μόνο μέλος, τα υπόλοιπα δε μέλη προέρχονται από το Δήμο Κατερίνης παρότι ο εξυπηρετούμενος αριθμός των κατοίκων και η οικονομική εισφορά του Δήμου Κατερίνης είναι μικρότερα μεγέθη όπως φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα.

ΕΚΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΣΚΟΠΟΥ

Σύμφωνα με τα υπ΄αριθμ. πρωτ. 11722/31-12-2015, 4313/08-06-2016, 6289/29-08-2016 και 9211/31-12-2016 έγγραφα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης δεν εγκρίθηκε και αναπέμφθηκε τρεις φορές ο προϋπολογισμός του

Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας. Το γεγονός της μη ύπαρξης εγκεκριμένου προϋπολογισμού καθιστά αδύνατη τη λειτουργία του Συνδέσμου άρα και τη μη εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίο έχει συσταθεί.
Συγκεκριμένα αδυνατεί αντικειμενικά να προβεί στην εκπλήρωση των στοιχειωδών υποχρεώσεων που αφορούν τη συντήρηση, την προστασία, την καλή λειτουργία και την αναβάθμιση των εγκαταστάσεων και των δικτύων ύδρευσης που ανήκουν στη κυριότητά του θέτοντας έτσι σε άμεσο κίνδυνο την υποβάθμιση της ποιότητας του νερού που διατίθεται για την ύδρευση των κατοίκων και κατ' επέκταση την υγεία των πολιτών.
Παράλληλα η μη ορθή λειτουργία και η μη συντήρηση και αποκατάσταση των βλαβών των εγκαταστάσεων ύδρευσης του Συνδέσμου θα έχει σίγουρα σαν αποτέλεσμα και μεγάλη έλλειψη νερού ύδρευσης για το Δήμο Πύδνας – Κολινδρού.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 250 του Ν.3463/2006 (Δημοτικός και Κοινοτικός κώδικας)
« ..2. Ο Σύνδεσμος λύεται, επίσης, αν τα δύο τρίτα (2/3) των δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων των Δήμων και των Κοινοτήτων που μετέχουν στο Σύνδεσμο, αποφασίσουν τη λύση, επειδή διαπιστώνεται αδυναμία για την εκπλήρωση του σκοπού του. Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας εκδίδει τη σχετική απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ο Σύνδεσμος λύεται και εάν για οποιονδήποτε λόγο δεν έχουν συγκροτηθεί τα όργανά του για διάστημα περισσότερο από ένα (1) χρόνο.
Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας διαπιστώνει τη συνδρομή των ανωτέρω και εκδίδει σχετική απόφαση για τη λύση του Συνδέσμου.
Με την ίδια απόφαση ρυθμίζονται, κατ' εξαίρεση της επόμενης παραγράφου, θέματα σχετικά με την κατανομή του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Συνδέσμου που λύεται, καθώς και κάθε άλλη έννομη σχέση, ανάλογα με το ύψος της ετήσιας εισφοράς κάθε Δήμου ή Κοινότητας που συμμετέχει. Τυχόν επιχορήγηση του Συνδέσμου, που λύεται, για εξόφληση οφειλών του προς τρίτους, περιέρχεται στον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας, ο οποίος και προβαίνει, απευθείας, σε αυτήν.».....
Στην περίπτωση λύσης του Συνδέσμου με αποφάσεις των Δημοτικών Συμβουλίων η κατανομή του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Συνδέσμου που λύεται, καθώς και κάθε άλλη έννομη σχέση, ανάλογα με το ύψος της ετήσιας εισφοράς κάθε Δήμου ή Κοινότητας που συμμετέχει αποφασίζεται από τον Γενικό Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας –Θράκης .

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω καθώς και την 109/2016 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με θέμα «Έκθεση-Συμπεράσματαα για ζητήματα ύδρευσης του Δήμου Πύδνας -Κολινδρού»

προτείνουμε

1.Τη λύση του Συνδέσμου Ύδρευσης Δήμων Ν. Πιερίας σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 250 του Ν.3463/2006.
2.Την κατανομή των εγκαταστάσεων και των δικτύων ύδρευσης του Συνδέσμου, στους δύο Δήμους μέλη του. Ο κάθε Δήμος θα αποκτήσει την κυριότητα των εγκαταστάσεων και των δικτύων ύδρευσης που βρίσκονται στα διοικητικά του όρια σύμφωνα με την περιγραφή της εισήγησης.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ:

Μου ετέθησαν από το Δήμο Πύδνας τα κάτωθι ερωτήματα, που αφορούν οικόπεδο εμβαδού 1.000 τ.μ.,μετά του επ' αυτού ισογείου κτίσματος εμβαδού 150 τ.μ., όπου σήμερα στεγάζεται το Κ.Α.Π.Η. του εν λόγω Δήμου:

α)Ποια ζητήματα καλύπτει το δεδικασμένο των δικαστικών αποφάσεων που έχουν δημοσιευθεί μέχρι σήμερα με διαδίκους το Δήμο Πύδνας (πρώην Δήμο Αιγινίου) και το Σώμα Ελλήνων Προσκόπων;

β)Πώς επηρεάζει το πολεοδομικό καθεστώς του επίμαχου ακινήτου το ζήτημα της δωρεάς του ακινήτου από το Δήμο Πύδνας (πρώην Δήμο Αιγινίου) στο Σώμα Ελλήνων Προσκόπων;

γ) Ποιες είναι οι δυνατότητες χρήσης και αξιοποίησης του ακινήτου με το ισχύον σήμερα πολεοδομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς;

Ι. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Με την υπ' αριθμ. 13373/18.05.1967 απόφαση του Νομάρχη Πιερίας, το Ελληνικό Δημόσιο μεταβίβασε στον τότε Δήμο Αιγινίου, νυν καλλικρατικό Δήμο Πύδνας, ένα οικόπεδο, εμβαδού 4.150 τ.μ., ευρισκομένου τότε στο Ο.Τ. 14 του εν λόγω Δήμου.

2. Με την υπ' αριθμ. 112/1970 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αιγινίου αποφασίστηκε η δωρεά στο Σώμα Ελλήνων Προσκόπων (εφεξής «ΣΕΠ») τμήματος του οικοπέδου αυτού, εμβαδού 1.000 τ.μ., μετά του επ' αυτού ισογείου κτίσματος εμβαδού 150 τ.μ., για τη στέγαση της Τοπικής Εφορείας Προσκόπων Αιγινίου. Η απόφαση αυτή εγκρίθηκε, στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας, από το Νομάρχη Πιερίας, με την υπ' αριθμ. 1144/73 απόφασή του.

Με βάση τις ανωτέρω πράξεις συντάχθηκε το υπ'αριθμ. 17520/20.10.1973 συμβόλαιο δωρεάς του Δήμου προς το ΣΕΠ. Στο συμβόλαιο αναγράφηκε ότι η

δωρεά γίνεται «εκ λόγου ευπρεπείας», ωστόσο δεν συμπεριλήφθηκε σε αυτό ο όρος σύμφωνα με τον οποίο η δωρεά γίνεται αποκλειστικά προκειμένου το ακίνητο να χρησιμοποιηθεί για την εγκατάσταση της Τοπικής Εφορείας Προσκόπων Αιγινίου. Αντιθέτως, συμφωνήθηκε ότι το ΣΕΠ μπορεί να διαθέτει και να χρησιμοποιεί το ακίνητο κατά τη βούληση των νομίμων εκπροσώπων του.

3. Κατόπιν των ανωτέρω, το ΣΕΠ, αφού προέβη στο ως άνω κτίριο σε εργασίες συντήρησης, επισκευής, ελαιοχρωματισμού, κατασκευής αποχέτευσης και σύνδεσης με τα δίκτυα ύδρευσης και ηλεκτροδότησης, το χρησιμοποίησε ως Εντευκτήριο των Προσκόπων Αιγινίου, οργανώνοντας εκεί προσκοπικές εκδηλώσεις.

Περί τα μέσα του έτους 1978, ο προσκοπισμός Αιγινίου δεν εμφάνιζε καμία δραστηριότητα, με αποτέλεσμα το κτίριο του ΣΕΠ να παύσει τη λειτουργία του ως προσκοπική εστία και να κλείσει. Το Δημοτικό Συμβούλιο Αιγινίου, με αλλεπάλληλες αποφάσεις του, αποφάσισε την ανάκληση της γενομένης δωρεάς προς το ΣΕΠ και στα τέλη του έτους 1981 άρχισε να χρησιμοποιεί το ακίνητο ως πολιτιστικό κέντρο νεότητας, για τη διοργάνωση διαφόρων εκδηλώσεων. Η νέα χρήση του εν λόγω ακινήτου έγινε αντιληπτή από το ΣΕΠ κατά το έτος 1993, οπότε και ξεκίνησαν μακροχρόνιες δικαστικές διενέξεις μεταξύ του Δήμου και του ΣΕΠ.

4. Με την υπ' αριθμ. 286/43/1995 διεκδικητική αγωγή του ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, το ΣΕΠ αιτήθηκε την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του ακινήτου σε αυτό από το Δήμο. Η αγωγή αυτή έγινε δεκτή με την υπ' αριθμ. 75/2000 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης. Ο Δήμος άσκησε την υπ' αριθμ. 139/2000 έφεση κατά της προαναφερόμενης δικαστικής απόφασης ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης, το οποίο την απέρριψε με την υπ' αριθμ. 2644/2001 απόφασή του.

Στη συνέχεια, ο Δήμος άσκησε την υπ' αριθμ. 2746/587/2004 αγωγή του ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, με την οποία αιτήθηκε την αναγνώριση της ακυρότητας του συμβολαίου δωρεάς που είχε καταρτίσει με το ΣΕΠ. Η αγωγή αυτή απορρίφθηκε με την υπ' αριθμ. 418/2005 απόφαση του Μονομελούς

Πρωτοδικείου Κατερίνης. Ο Δήμος άσκησε έφεση κατά της δικαστικής απόφασης ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης, το οποίο την απέρριψε με την υπ' αριθμ. 131/2007 απόφασή του.

Περαιτέρω, το ΣΕΠ στράφηκε κατά του καλλικρατικού πλέον Δήμου Πύδνας με δύο αγωγές του που κατέθεσε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης προκειμένου να ζητήσει χρηματική αποζημίωση που αντιστοιχεί στην ωφέλεια που φέρεται να αποκόμισε ο Δήμος Πύδνας από τη χρήση του ακινήτου μεταξύ των ετών 2004 – 2008 (πρώτη αγωγή) και 2008-2010 (δεύτερη αγωγή). Επί των αγωγών αυτών εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 1/2012 και 121/2014 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, που υποχρέωσαν το Δήμο να καταβάλει στο ΣΕΠΕ νομιμοτόκως τα ποσά των 21.200 ευρώ και 5.700 ευρώ αντιστοίχως.

5. Σήμερα το υπό κρίση ακίνητο, που βρίσκεται εντός του οικισμού του Αιγινίου, χρησιμοποιείται για τις ανάγκες στέγασης του δημοτικού Κ.Α.Π.Η., σε Ο.Τ. που στη βορειοδυτική πλευρά του είναι προορισμένο για χρήση «αστικού πρασίνου/ελεύθερων χώρων», ενώ στο σημείο όπου βρίσκεται το ακίνητο η χρήση είναι «πολιτιστικές λειτουργίες», σύμφωνα με τους συνημμένους χάρτες και διαγράμματα του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (εφεξής «ΓΠΣ»), έτους 2007 (ΦΕΚ ΑΑΠ 490/12.11.2007).

II. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Λαμβάνοντας υπόψη το ως άνω ιστορικό, που περιλαμβάνει τα έγγραφα τα οποία τέθηκαν υπόψη μου για τη σύνταξη της παρούσας, η απάντηση στα τεθέντα σε εμένα τρία ερωτήματα είναι η κάτωθι:

Α. Πρώτο ερώτημα

Ποια ζητήματα καλύπτει το δεδικασμένο των δικαστικών αποφάσεων που έχουν δημοσιευθεί μέχρι σήμερα με διαδίκους το Δήμο Πύδνας (πρώην Δήμο Αιγινίου) και το Σώμα Ελλήνων Προσκόπων;

1. Στην προκειμένη περίπτωση έχουν εκδοθεί **έξι δικαστικές αποφάσεις πολιτικών δικαστηρίων** και ειδικότερα, του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης (418/2005, 1/2012 και 121/2014), του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης (75/2000) και του Εφετείου Θεσσαλονίκης (2644/2001, 131/2007).

2. Ο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας (εφεξής «ΚΠολΔ») ορίζει, στο **άρθρο 321**, ότι δεδικασμένο **απορρέει μόνο από τις τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις,** δηλαδή από τις οριστικές δικαστικές αποφάσεις που δεν μπορούν να προσβληθούν με ανακοπή ερημοδικίας. Η δε ενέργεια της τελεσιδικίας ανατρέχει πάντοτε στην ημερομηνία δημοσίευσης της δικαστικής απόφασης (ΕφΑθ 9827/96). Έτσι, η αυθεντικότητα του δεδικασμένου **συναρτάται προς την εξάντληση των επιτρεπόμενων βαθμίδων για τη δικονομική αξιολόγηση μιας αίτησης παροχής δικαστικής προστασίας σε κάθε βαθμό δικαιοδοσίας**.

Αυτό σημαίνει ότι οι **οριστικές αποφάσεις, είτε έχουν διαπλαστικό χαρακτήρα (επέμβαση σε δικαίωμα), είτε έχουν καταψηφιστικό χαρακτήρα (καταδίκη σε πράξη ή παράλειψη), δημιουργούν δεδικασμένο όταν καταστούν τελεσίδικες**, δηλαδή εφόσον δεν προσβάλλονται πλέον με τα τακτικά ένδικα μέσα (έφεση και ανακοπή ερημοδικίας) (Κεραμεύς Κονδύλης Νίκας, Ερμηνεία Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, τόμος Ι, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2000, σ. 636, ΟλΑΠ 1846/87, 898/85).

Σε κάθε περίπτωση, **το δεδικασμένο τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της ευδοκίμησης των έκτακτων ένδικων μέσων** (αναίρεση, αναψηλάφιση). Στην περίπτωση αυτή, η τελεσίδικη απόφαση χάνει την ισχύ της με συνέπεια την ανατροπή του δεδικασμένου από το χρόνο ευδοκίμησης των έκτακτων ένδικων μέσων (Κεραμεύς Κονδύλης Νίκας, Ερμηνεία Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, τόμος Ι, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2000, σ. 637, ΕφΑθ 54/91, ΕφΠειρ 68/94).

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι, **εν προκειμένω, δεδικασμένο απορρέει από** τις δύο αποφάσεις του Εφετείου Θεσσαλονίκης (2644/2001 και 131/2007), **στο μέτρο που είναι από τη φύση τους τελεσίδικες, αφού έχουν εκδοθεί μετά την άσκηση εφέσεως και δεν έχει ασκηθεί αναίρεση κατ' αυτών**. Δεδικασμένο απορρέει και

από την υπ' αριθμ. 75/2000 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης και την υπ' αριθμ. 418/2005 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, **στο μέτρο που οι αποφάσεις αυτές επικυρώθηκαν, ως προς το σκεπτικό και το διατακτικό τους, από τις προαναφερόμενες εφετειακές αποφάσεις.** Δεδικασμένο, τέλος, απορρέει και από τις υπ' αριθμ. 1/2012 και 121/2014 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, **στο μέτρο που κατέστησαν τελεσίδικες, αφού δεν ασκήθηκε έφεση κατ' αυτών.**

3.**Εφόσον, λοιπόν, το σύνολο των δικαστικών αποφάσεων που έχουν δημοσιευθεί μέχρι σήμερα είναι τελεσίδικες, είναι κρίσιμο να εκτιμηθεί η έκταση του δεδικασμένου που απορρέει από αυτές.**

Τα **άρθρα 322, 324 και 331**του ΚΠολΔ προβλέπουν ότι δεδικασμένο υφίσταται μεταξύ των ίδιων προσώπων με την ίδια ιδιότητα, **μόνο για το δικαίωμα που κρίθηκε** και εφόσον πρόκειται για το ίδιο αντικείμενο και την ίδια ιστορική και νομική αιτία. Ορίζουν, επίσης, ότι το δεδικασμένο **εκτείνεται τόσο στα κύρια όσο και στα παρεμπίπτοντα ζητήματα ως ακολούθως: α)** καλύπτει το **ουσιαστικό** ζήτημα που κρίθηκε, αν η απόφαση έκρινε οριστικά για μια έννομη σχέση και **β)**επεκτείνεται, επίσης, στο **δικονομικό** ζήτημα που κρίθηκε οριστικά, ενώ περαιτέρω **γ)** περιλαμβάνει τα **ζητήματα που κρίθηκαν παρεμπιπτόντως** και αποτελούν αναγκαία προϋπόθεση του κυρίου ζητήματος, **μόνο αν το δικαστήριο ήταν καθ' ύλην αρμόδιο να αποφασίσει για τα παρεμπίπτοντα αυτά ζητήματα**.

Ως εκ τούτου, **απαιτείται το δικαστήριο να έχει καθ' ύλην αρμοδιότητα για την κρίση που θα εκφέρει ειδικά για το προδικαστικό ζήτημα που τίθεται ενώπιόν του από τους διαδίκους, προκειμένου να περιβληθεί η κρίση του αυτή την ισχύ του δεδικασμένου**. Επιπλέον, το δεδικασμένο απορρέει **μόνο από προδικαστικά ζητήματα που αποτελούν πρόκριμα για την κρίση του Δικαστηρίου επί του κυρίου ζητήματος της δίκης. Αυτό σημαίνει ότι δεν αποκτά δεσμευτικό χαρακτήρα η παρεμπίπτουσα εξέταση έννομων σχέσεων και δικαιωμάτων που έγινε πλεοναστικώς** (Κεραμεύς Κονδύλης Νίκας, Ερμηνεία Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, τόμος Ι, εκδ. Αντ. Σάκκουλα, 2000, σ. 668-669, ΑΠ 284/92).

4. Στην προκειμένη περίπτωση, **σε σχέση με την πρωτόδικη υπ' αριθμ. 75/2000 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης και την υπ' 2644/2001 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης, που δίκασε σε δεύτερο βαθμό, το νομικό πλαίσιο από το οποίο προκύπτει το δεδικασμένο είναι το εξής**: αίτημα της διεκδικητικής αγωγής του ΣΕΠ ήταν η αναγνώριση της κυριότητάς του και η απόδοση του ακινήτου σε αυτό από το Δήμο. Προς αντίκρουση του αιτήματος αυτού, ο Δήμος προέβαλε ένσταση ιδίας κυριότητας, με τον ισχυρισμό ότι το ακίνητο αποκτήθηκε με έκτακτη χρησικτησία, καθώς και ένσταση εικοσαετούς παραγραφής της αξίωσης του ΣΕΠ. Οι ενστάσεις αυτές απορρίφθηκαν στον πρώτο βαθμό. Στη συνέχεια, το δευτεροβάθμιο Δικαστήριο έκρινε, αφενός, ότι ορθώς απορρίφθηκαν οι προαναφερόμενες ενστάσεις και, αφετέρου, ότι το Πρωτοδικείο ορθώς δέχθηκε τα πραγματικά περιστατικά και εκτίμησε τα αποδεικτικά στοιχεία που τεκμηριώνουν την κυριότητα του ΣΕΠ και ως εκ τούτου, ορθώς διέταξε την απόδοση του ακινήτου από το Δήμο στο ΣΕΠ.

Συνεπώς, **το δεδικασμένο περιλαμβάνει το δικονομικό ζήτημα της απόρριψης των δύο προβαλλόμενων ενστάσεων του Δήμου περί ιδίας κυριότητας και εικοσαετούς παραγραφής και το ουσιαστικό ζήτημα της αναγνώρισης του δικαιώματος κυριότητας του συγκεκριμένου ακινήτου στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ**.

Το Δικαστήριο, τόσο το πρωτοβάθμιο όσο και το δευτεροβάθμιο, **δεν εξέφρασε παρεμπιπτόντως καμία κρίση σχετικά με το ζήτημα της νομιμότητας ή μη της χρήσης του επίδικου ακινήτου. Συνεπώς, από τις δύο αυτές αποφάσεις απορρέει δεδικασμένο μόνο για κύριο ζήτημα αστικής φύσεως, αρμοδιότητας των πολιτικών δικαστηρίων, που αφορά το δικαίωμα της κυριότητας. Δεν απορρέει δεδικασμένο για τυχόν παρεμπίπτον ζήτημα σχετικό με τη χρήση του ακινήτου**, καθότι αυτή δεν αμφισβητήθηκε κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης δικαστικής διένεξης.

5. Περαιτέρω, **σε σχέση με την πρωτόδικη υπ' αριθμ. 418/2005 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης και την υπ' 131/2007 απόφαση του**

Εφετείου Θεσσαλονίκης, που δίκασε σε δεύτερο βαθμό, το νομικό πλαίσιο από το οποίο προκύπτει το δεδικασμένο είναι το εξής: αίτημα της αγωγής του Δήμου ήταν η αναγνώριση της ακυρότητας του συμβολαίου δωρεάς που είχε καταρτίσει με το ΣΕΠ. Ο Δήμος προέβαλε τον ισχυρισμό ότι το ΣΕΠ δεν κατέστη ποτέ κύριος του ακινήτου καθότι, μεταξύ άλλων, αυτό βρίσκεται εντός κοινόχρηστου χώρου πλατείας και όχι εντός οικοπέδου. Τόσο η αγωγή όσο και η έφεση απορρίφθηκαν. Το πρωτοβάθμιο Δικαστήριο αναφέρθηκε αναλυτικά, στο σκεπτικό του, στη δικαστική διένεξη μεταξύ Δήμου και ΣΕΠ και δη σε όλες τις μέχρι τούδε σχετικές δικαστικές αποφάσεις. Αποφάνθηκε δε ότι από τις εν λόγω δικαστικές αποφάσεις έχει παραχθεί δεδικασμένο που καλύπτει τόσο το χαρακτηρισμό του επίδικου ακινήτου ως οικοπέδου και όχι ως πλατείας, όσο και την εγκυρότητα της σύμβασης δωρεάς και τη συνδρομή του δικαιώματος κυριότητας του ακινήτου στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ.

Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση **το παρεμπίπτον ζήτημα του χαρακτηρισμού ή μη του ακινήτου ως πλατείας, εξετάστηκε από το Δικαστήριο, αφού πρώτα προβλήθηκε ρητά ο σχετικός ισχυρισμός** από το Δήμο. Ωστόσο, με βάση το προαναφερόμενο άρθρο 331 του ΚΠολΔ, δεδικασμένο απορρέει από αποφάσεις πολιτικών δικαστηρίων για ζητήματα που κρίθηκαν παρεμπιπτόντως **μόνο αν το δικαστήριο ήταν καθ' ύλην αρμόδιο να αποφασίσει** για τα παρεμπίπτοντα αυτά ζητήματα. **Η προϋπόθεση της καθ' ύλην αρμοδιότητας δεν συντρέχει στην παρούσα περίπτωση, καθότι ο καθορισμός των χρήσεων γης και ο συνεπεία αυτών πολεοδομικός χαρακτηρισμός του χώρου εντός του οποίου βρίσκεται ένα ακίνητο γίνονται με διοικητικές πράξεις, ο έλεγχος του κύρους των οποίων ανήκει στην αρμοδιότητα των διοικητικών δικαστηρίων αποκλειστικά.**

6. Τέλος, **σε σχέση με τις υπ' αριθμ. 1/2012 και 121/2014 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, το νομικό πλαίσιο από το οποίο προκύπτει το δεδικασμένο είναι το εξής**: αίτημα της αγωγής του ΣΕΠΕ ήταν η καταβολή από το Δήμο χρηματικής αποζημίωσης, που αντιστοιχεί στην ωφέλεια την οποία φέρεται να αποκόμισε ο Δήμος από τη χρήση του ακινήτου, τόσο μεταξύ των ετών 2004 –

2008 (υπ' αριθμ. 1/2012 απόφαση), όσο και μεταξύ των ετών 2008-2010 (υπ' αριθμ. 121/2014 απόφαση).

7. Ειδικότερα, **με την υπ' αριθμ. 1/2012 απόφασή του, το Μονομελές Πρωτοδικείο Κατερίνης** έκανε δεκτή την αγωγή του ΣΕΠ με νομική βάση την αδικοπραξία, δηλαδή καταδίκασε το Δήμο στην καταβολή του ποσού των 21.200 ευρώ νομιμοτόκως για το χρονικό διάστημα 2004 – 2008, κατά το οποίο το ΣΕΠ αποστερήθηκε του δικαιώματός του να μισθώσει το ακίνητο από τότε που έπαυσε κάθε προσκοπική δραστηριότητα στο Αιγίνιο, ακριβώς επειδή έκρινε ότι για το γεγονός αυτό ευθύνεται ο Δήμος, που προέβη σε συστηματική χρήση του ακινήτου χωρίς να έχει προς τούτο νόμιμο δικαίωμα, δεδομένου ότι δεν ήταν κύριος του ακινήτου.

Η μίσθωση θα μπορούσε να συνίσταται, σύμφωνα με τα στοιχεία της δικογραφίας, σε μίσθωση για χρήση του ακινήτου ως σουπερ μάρκετ, για τη στέγαση τραπεζών, δημοσίων ή δημοτικών υπηρεσιών. Για τον λόγο αυτό, το Δικαστήριο εξέλαβε ως βάση υπολογισμού της αποζημίωσης εικαζόμενο μηνιαίο μίσθωμα της τάξης των 400 ευρώ, για χρονικό διάστημα 53 συνολικά μηνών. Τόνισε δε το Δικαστήριο ότι ο όρος της υπ' αριθμ. 112/1970 απόφασης, με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε τη δωρεά, σύμφωνα με τον οποίο η δωρεά γινόταν αποκλειστικά για να στεγαστεί στο ακίνητο η Τοπική Εφορεία Προσκόπων Αιγινίου, δεν δεσμεύει το ΣΕΠ, διότι δεν συμπεριλήφθηκε στο συμβόλαιο δωρεάς που καταρτίστηκε στη συνέχεια. Έκρινε , τέλος, ότι οι πράξεις συντήρησης από την πλευρά του Δήμου όλα αυτά τα χρόνια ουδόλως αποδυνάμωσαν το κατοχυρωμένο με τις προηγούμενες δικαστικές αποφάσεις δικαίωμα κυριότητας του ΣΕΠ επί του ακινήτου.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι **στην περίπτωση της υπ' αριθμ. 1/2012 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, το δεδικασμένο καλύπτει το ουσιαστικό ζήτημα της παράνομης πράξης διακατοχής του ακινήτου από το Δήμο κατά το χρονικό διάστημα των ετών 2004-2008.**

Όσον αφορά, ειδικότερα, το δεδικασμένο που αφορά το παρεμπίπτον ζήτημα του χαρακτηρισμού του ακινήτου ως πλατεία, θα πρέπει να τονίσουμε ότι ο ισχυρισμός αυτός προβλήθηκε από το Δήμο και επ' αυτού απάντησε το Δικαστήριο.

Ο Δήμος, δηλαδή, υποστήριξε ότι με την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως του Αιγινίου, έτους 1988 (ΦΕΚ 217Δ΄/11.03.1988), το ακίνητο εμφανίζεται ως κοινόχρηστος χώρος, χαρακτηρισμένος ως πλατεία. Επ' αυτού του παρεμπίπτοντος ζητήματος, το Δικαστήριο απάντησε ως εξής: «Έχει κριθεί με την ανωτέρω με αριθμό 418/2005 τελεσίδικη απόφαση του Δικαστηρίου, ότι το ένδικο ακίνητο χαρακτηρίζεται οικόπεδο και όχι πλατεία. Θα μπορούσε δηλαδή να μισθωθεί για οιαδήποτε κατάλληλη χρήση. Σε κάθε περίπτωση, αν προέκυπταν προσκόμματα με την έκδοση των σχετικών αδειών, αυτά θα μπορούσαν να ξεπεραστούν με αλλαγή της χρήσης της περιοχής ως προς το ακίνητο αυτό, με τροποποίηση του σχετικού προεδρικού διατάγματος, με πρωτοβουλία του εναγομένου Δήμου ή μετά από αίτηση του ενάγοντος».

<u>Η κρίση αυτή για το παρεμπίπτον ζήτημα της χρήσης και του χαρακτηρισμού του ακινήτου δεν καλύπτεται από δεδικασμένο</u>, καθότι ο καθορισμός των χρήσεων γης και ο συνεπεία αυτών χαρακτηρισμός του χώρου ενός ακινήτου γίνονται με διοικητικές πράξεις, ο έλεγχος του κύρους των οποίων δεν ανήκει στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων, αλλά στην αρμοδιότητα των διοικητικών δικαστηρίων. Ως εκ τούτου, με βάση το προαναφερόμενο άρθρο 331 του ΚΠολΔ, που ορίζει ότι απορρέει δεδικασμένο από αποφάσεις πολιτικών δικαστηρίων για ζητήματα που κρίθηκαν παρεμπιπτόντως μόνο αν το δικαστήριο ήταν καθ' ύλην αρμόδιο να αποφασίσει για τα παρεμπίπτοντα αυτά ζητήματα, **προκύπτει με σαφήνεια ότι από την υπ' αριθμ. 1/2012 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης δεν προκύπτει δεδικασμένο που να καλύπτει το παρεμπίπτον ζήτημα της χρήσης του ακινήτου.**

Εξάλλου, το ίδιο άρθρο 331 του ΚΠολΔ ορίζει ότι προϋπόθεση του δεδικασμένου από αποφάσεις πολιτικών δικαστηρίων για ζητήματα που κρίθηκαν

παρεμπιπτόντως **είναι τα ζητήματα αυτά να αποτελούν πρόκριμα και αναγκαίο όρο για την αντιμετώπιση του κυρίου ζητήματος, γεγονός που δεν ισχύει εν προκειμένω.** Δηλαδή, η σύμβαση της δωρεάς δεν επηρεάζεται από το καθεστώς των χρήσεων γης που διέπει το ακίνητο, για τους λόγους που θα εξετάσουμε κατωτέρω, στην απάντηση του δεύτερου ερωτήματος (βλ. υπό Β).

8. Τέλος, **με την υπ' αριθμ. 121/2014 απόφασή του, το Μονομελές Πρωτοδικείο Κατερίνης** έκανε δεκτή την αγωγή του ΣΕΠ με νομική βάση την αδικοπραξία, δηλαδή καταδίκασε το Δήμο στην καταβολή του ποσού των 5.700 ευρώ νομιμοτόκως για το χρονικό διάστημα 2008 – 2010, κατά το οποίο το ΣΕΠ αποστερήθηκε του δικαιώματός του να μισθώσει το ακίνητο, με ευθύνη του Δήμου, ο οποίος διατηρούσε κατά το ως άνω χρονικό διάστημα την παράνομη διακατοχή του στο ακίνητο. Το Δικαστήριο έκρινε ότι κατά τη διάρκεια εκείνης της χρονικής περιόδου, ο Δήμος υπήρξε κακόπιστος νομέας του ακινήτου και εξήγαγε από αυτό ωφελήματα που συνίστανται στα χρηματικά ποσά που θα έπρεπε να καταβάλει στο ΣΕΠ προς εκμίσθωση του ακινήτου προκειμένου να εξασφαλίσει τη νόμιμη χρήση του. Το μηνιαίο εικαζόμενο μίσθωμα ανήλθε κατά την κρίση του Δικαστηρίου σε 300 ευρώ και υπολογίστηκε επί 19 μηνών, λαμβάνοντας υπόψη τη δυσχερή για τη χώρα συγκυρία της οικονομικής κρίσης που είχε ήδη ξεκινήσει.

Ο Δήμος προέβαλε ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, υποστηρίζοντας ότι το ΣΕΠ επί μακρό χρονικό διάστημα αδράνησε ως προς την επιδίωξη του δικαιώματός του, καθώς και ότι η συμπεριφορά του ΣΕΠ δημιούργησε στο Δήμο την εντύπωση ότι δεν επρόκειτο στο μέλλον να αξιώσει την καταβολή αποζημίωσης για τη χρήση του ακινήτου. Η ένσταση αυτή απορρίφθηκε, καθόσον το Δικαστήριο δέχθηκε ότι το ΣΕΠ ουδέποτε αδράνησε ως προς την προάσπιση των δικαιωμάτων του επί του ακινήτου, γεγονός που απορρέει από τον πολυετή δικαστικό αγώνα με βάση τα πραγματικά περιστατικά της υπόθεσης, από τα οποία δεν δύναται να συναχθεί παραίτηση του ΣΕΠ από την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων του.

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι **στην περίπτωση της υπ' αριθμ. 121/2014 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, το δεδικασμένο καλύπτει**

το ουσιαστικό ζήτημα της παράνομης πράξης διακατοχής του ακινήτου από το Δήμο κατά το χρονικό διάστημα των ετών 2008-2010 και το δικονομικό ζήτημα της απόρριψης της ένστασης καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος που άσκησε ο Δήμος.

Όσον αφορά, ειδικότερα, το δεδικασμένο που αφορά το παρεμπίπτον ζήτημα του χαρακτηρισμού του ακινήτου ως πλατεία, θα πρέπει να τονίσουμε ότι ο ισχυρισμός αυτός προβλήθηκε εκ νέου από το Δήμο και επ' αυτού απάντησε το Δικαστήριο, με διαφορετικό τρόπο σε σχέση με την προηγούμενη υπ' αριθμ. 1/2012 απόφαση.

Αυτή τη φορά το Δικαστήριο αναγνώρισε εμμέσως την έλλειψη καθ'ύλην αρμοδιότητάς του σε σχέση το παρεμπίπτον αυτό ζήτημα, αρμοδιότητας των Διοικητικών Δικαστηρίων, διαλαμβάνοντας ότι «Τέλος, τα όσα μνημονεύονται από τον εναγόμενο σχετικά με τον πολεοδομικό χαρακτηρισμό του επιδίκου και τις δυνατότητες χρήσης αυτού, **ουδεμία επιρροή** ασκούν στην κρίση του Δικαστηρίου, όπως αυτή διατυπώνεται ανωτέρω, καθώς το ύψος των ωφελημάτων που εξήχθησαν από τον εναγόμενο από το επίδικο ακίνητο προσδιορίζεται με βάση τη χρήση αυτού, η οποία έχει ήδη πραγματοποιηθεί». **Το Δικαστήριο, επομένως, έκρινε την υπόθεση με βάση την μέχρι τώρα χρήση του ακινήτου, χωρίς να επέμβει στο ζήτημα της νομιμότητάς της.**

<u>Από το σύνολο των ανωτέρω προσήκει η εξής απάντηση στο πρώτο ερώτημα</u>: Με τις έξι αποφάσεις των πολιτικών Δικαστηρίων που έχουν δημοσιευθεί μέχρι σήμερα το δεδικασμένο καλύπτει το ζήτημα της κυριότητας του ακινήτου, που αναγνωρίστηκε στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ αμετακλήτως, καθώς και το ζήτημα της παράνομης διακατοχής του ακινήτου από το Δήμο, καθ'ο χρονικό διάστημα ο Δήμος παρανόμως εκμεταλλεύθηκε τη χρήση αυτού χωρίς να αποδώσει τη νομή του ακινήτου στο ΣΕΠ. Το δεδικασμένο σε καμία περίπτωση δεν καλύπτει το παρεμπίπτον ζήτημα της νομιμότητας ή μη της συγκεκριμένης χρήσης του ακινήτου, ως οικοπέδου ή κοινοχρήστου χώρου, καθότι αρμόδια να επιλύσουν το ζήτημα αυτό είναι τα διοικητικά Δικαστήρια, ενώ τα πολιτικά Δικαστήρια

μπορούν να επιληφθούν παρεμπίπτοντος ενός ζητήματος με ισχύ δεδικασμένου μόνο αν έχουν την προς τούτο εκ του νόμου καθ' ύλη αρμοδιότητα. Σε κάθε περίπτωση, το ζήτημα της νομιμότητας της χρήσης του ακινήτου δεν αποτελεί, δικονομικά, πρόκριμα για την κρίση του Δικαστηρίου σχετικά με την αμφισβήτηση του δικαιώματος κυριότητας. Για τον επιπλέον αυτό λόγο, το ζήτημα αυτό δεν καλύπτεται από το δεδικασμένο των δικαστικών αποφάσεων που εξετάστηκαν.

Β. Δεύτερο ερώτημα

Πώς επηρεάζει το πολεοδομικό καθεστώς του επίμαχου ακινήτου το ζήτημα της δωρεάς του ακινήτου από το Δήμο Πύδνας (πρώην Δήμο Αιγινίου) στο Σώμα Ελλήνων Προσκόπων;

1. Σύμφωνα με τις προαναφερόμενες δικαστικές αποφάσεις, με τη σύμβαση δωρεάς που καταρτίστηκε μεταξύ του ΣΕΠ και του Δήμου **επήλθε αμετακλήτως η κυριότητα του ακινήτου στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ, σύμφωνα με το άρθρο 1033 του Αστικού Κώδικα** (εφεξής «ΑΚ») **για την κτήση κυριότητας ακινήτου με σύμβαση**. Σε αυτό το σημείο διαφέρει η δωρεά από την παραχώρηση χρήσης, καθότι με τη σύμβαση δωρεάς (κατ' άρθρο 496 ΑΚ) μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου πράγματος, ενώ στην περίπτωση της παραχώρησης χρήσης (χρησιδανείου κατ' άρθρο 810 ΑΚ) δεν επέρχεται μεταβίβαση του δικαιώματος αυτού. **Συνεπώς, το δικαίωμα κυριότητας του ΣΕΠ επί του ακινήτου δεν μπορεί να αμφισβητηθεί εφεξής**. Η δε έννομη σχέση ιδιωτικού δικαίου που προκύπτει από τη σύμβαση δωρεάς ανατρέπεται μόνο υπό τις περιοριστικά από το νόμο αναφερόμενες προϋποθέσεις.

2. Ειδικότερα, **από τα άρθρα 505, 506, 509 και 512 του ΑΚ συνάγεται ότι η δωρεά ανακαλείται**, με δήλωση του δωρητή προς το δωρεοδόχο, όταν ο δωρεοδόχος φάνηκε με βαρύ του παράπτωμα αχάριστος απέναντι στο δωρητή, **γεγονός που προϋποθέτει ότι τα δύο μέρη είναι φυσικά πρόσωπα και δεν συντρέχει στην προκειμένη περίπτωση όπου οι συμβαλλόμενοι είναι νομικά πρόσωπα**. Περαιτέρω, ο δωρητής έχει δικαίωμα να ανακαλέσει τη δωρεά αν ο δωρεοδόχος

παραλείψει υπαίτια να εκτελέσει τον τρόπο υπό τον οποίο έγινε η δωρεά. **Στην προκειμένη, όμως περίπτωση, όπως προκύπτει και από την προαναφερθείσα 1/2012 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κατερίνης, ο όρος της υπ' αριθμ. 112/1970 απόφασης, με την οποία το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε τη δωρεά,** σύμφωνα με τον οποίο η δωρεά γινόταν αποκλειστικά για να στεγαστεί στο ακίνητο η Τοπική Εφορεία Προσκόπων Αιγινίου, **δεν δεσμεύει το ΣΕΠ διότι δεν συμπεριλήφθηκε στο συμβόλαιο δωρεάς που καταρτίστηκε στη συνέχεια. Ως εκ τούτου, δεν υφίσταται ζήτημα ανάκλησης της δωρεάς λόγω παράβασης όρου στην προκειμένη περίπτωση.** Τέλος, προβλέπεται ρητά ότι δωρεές που έγιναν **από λόγους ευπρέπειας δεν μπορούν να ανακληθούν. Η παρούσα περίπτωση εμπίπτει στον εν λόγω περιορισμό.**

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η δωρεά δεν ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, παρά μόνο για τους περιοριστικά αναφερόμενους ως άνω λόγους. Στους λόγους αυτούς δεν εμπίπτει κανένας λόγος που να μπορούσε να εξαρτηθεί με το πολεοδομικό καθεστώς του δωρηθέντος ακινήτου. Προκύπτει, περαιτέρω, ότι με τη σύμβαση δωρεάς μεταβιβάζεται η κυριότητα του ακινήτου πράγματος, η οποία στην προκειμένη περίπτωση δεν μπορεί να αμφισβητηθεί λόγω του δεδικασμένου των δικαστικών αποφάσεων που προεκτέθηκαν αναλυτικά.

3.<u>**Ως εκ τούτου, στο δεύτερο ερώτημα προσήκει η εξής απάντηση**</u>**: η δωρεά δεν μπορεί να επηρεαστεί από το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου, αλλά ούτε το αντίθετο μπορεί να συμβεί, δηλαδή το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου δεν μπορεί καταρχήν να επηρεάσει τη σύμβαση δωρεάς. Τούτο διότι, το πολεοδομικό καθεστώς αφορά τη χρήση του ακινήτου, ενώ το θέμα της δωρεάς άπτεται του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου. Από το νομικό πλαίσιο του πολεοδομικού καθεστώτος που διέπει την περιοχή, απορρέουν δικαιώματα δημοσίου δικαίου, ενώ από τη σύμβαση δωρεάς απορρέουν αμιγώς δικαιώματα ιδιωτικού δικαίου.**

Ο μόνος περιορισμός που μπορεί να θέσει το πολεοδομικό καθεστώς σε μία σύμβαση δωρεάς αφορά τις δυνατότητες χρήσης ενός χώρου, που είναι

διαφορετικές όταν ο χώρος ανήκει στη δημόσια κτήση (κοινόχρηστα πράγματα π.χ. οδοί, άλση, πλατείες), από ότι στην ιδιωτική κτήση του Δημοσίου (κοινωφελή και ιδιόχρηστα πράγματα, π.χ. σχολεία, νοσοκομεία, πολιτιστικά κέντρα, οίκοι ευγηρίας) ή στην αμιγώς ιδιωτική κτήση από φυσικά ή νομικά πρόσωπα, όπως είναι η παρούσα περίπτωση. Στο πλαίσιο αυτό, οι δυνατότητες αξιοποίησης του συγκεκριμένου ακινήτου ως έχει, τόσο από πλευράς ιδιοκτησιακού καθεστώτος όσο και από πλευράς πολεοδομικού καθεστώτος, θα εκτιμηθούν συνδυαστικά στο επόμενο τρίτο ερώτημα.

Γ. Τρίτο ερώτημα

Ποιες είναι οι δυνατότητες χρήσης και αξιοποίησης του ακινήτου με το ισχύον σήμερα πολεοδομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς;

1. Σήμερα το υπό κρίση ακίνητο **βρίσκεται στο Ο.Τ. 16 του Δήμου Πύδνας και χρησιμοποιείται για τις ανάγκες στέγασης δημοτικού Κ.Α.Π.Η**.

2. Σύμφωνα με την **υπ' αριθμ. 8803/ΦΕΚ ΑΑΠ 490/12.11.2007 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, με την οποία εγκρίθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Αιγινίου Νομού Πιερίας, το συγκεκριμένο ακίνητο εντοπίζεται εντός του οικισμού του Αιγινίου (Π.Ε. 1), σε Ο.Τ. που είναι προορισμένο για χρήση «αστικού πρασίνου/ελεύθερων χώρων»** (βλ. συνημμένους χάρτες και διαγράμματα του ΓΠΣ έτους 2007 και ειδικότερα σελ. 4751-4752 του σχετικού ΦΕΚ, σε συνδυασμό με τα επεξηγηματικά υπομνήματα που περιέχουν τους συμβολισμούς για τις εκάστοτε χρήσεις γης), **ενώ σύμφωνα με το προγενέστερο αναθεωρημένο σχέδιο πόλεως Αιγινίου έτους 1988 (ΦΕΚ 217Δ΄/11.03.1988),** του οποίου μας έχετε προσκομίσει το σχετικό διάγραμμα, **η προορισμένη χρήση γης ήταν «κοινόχρηστος χώρος – χώρος πλατείας».**

3. Περαιτέρω, **το ειδικότερο περιεχόμενο των χρήσεων γης καθοριζόταν μέχρι προσφάτως από το ν. 4269/2014 υπό τον τίτλο «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση»**. Ωστόσο, με το άρθρο 238 του ν. 4389/2016, τα άρθρα 14 έως και 33 του ν. 4269/2014 που αφορούσαν το γενικό και ειδικό πλαίσιο καθορισμού του

περιεχομένου των χρήσεων γης καταργήθηκαν, με αποτέλεσμα να **ισχύουν πλέον οι προγενέστερες διατάξεις του από 23.02.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166 Δ΄/1987)**. Το **άρθρο 1** του από 23.02.1987 π.δ. προβλέπει τη γενική χρήση**«Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο»**,καθώς και τη γενική χρήση**«Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις»**, ενώ τα **άρθρο 9 και 10**του ίδιου π.δ. καθορίζουν το ιδιαίτερο περιεχόμενο των εν λόγω χρήσεων.

Συγκεκριμένα, **σύμφωνα με το <u>άρθρο 9</u> του από 23.02.1987 π.δ., στις <u>περιοχές με χρήση «Ελευθέροι Χώροι – Αστικό Πρασίνο»</u>**, επιτρέπονται νομίμως μόνο **αναψυκτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, καθώς και χώροι συνάθροισης κοινού.** Σύμφωνα δε με το άρθρο 10 του ίδιου π.δ., **στις περιοχές με χρήση «Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις»**, επιτρέπονται νομίμως μόνο κτίρια εκπαίδευσης, **κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια περίθαλψης**, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, καθώς και αθλητικές εγκαταστάσεις.

4. **Από την ανωτέρω καταγραφή συνάγεται ότι το ακίνητο σήμερα**, αν και ανήκει στην κυριότητα ιδιώτη στον οποίο και θα πρέπει να αποδοθεί σύμφωνα με το δεδικασμένο των σχετικών δικαστικών αποφάσεων, **δεν λειτουργεί εντός της νόμιμης χρήσης που ορίζει το ΓΠΣ έτους 2007. Τούτο διότι δεν βρίσκεται σε χώρο με χρήση «κοινωφελείς δραστηριότητες»ή «πολιτιστικές λειτουργίες» σύμφωνα με το ΓΠΣ, αλλά σε χώρο με προβλεπόμενη από το ΓΠΣ χρήση «αστικού πρασίνου/ελεύθερων χώρων».** Το ακίνητο, μάλιστα, **δεν λειτουργεί ούτε εντός της νόμιμης, προβλεπόμενης από το προαναφερόμενο π.δ., χρήσης «Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο».** Η χρήση αυτή **διαφοροποιείται διακριτά από τη χρήση «Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις», που είναι η μόνη η οποία νομίμως περιλαμβάνει τα κτίρια κοινωνικής πρόνοιας/ κτίρια περίθαλψης, όπως είναι το δημοτικό Κ.Α.Π.Η.**

Οι δε πολιτιστικές δραστηριότητες διαφοροποιούνται ως υποκατηγορία χρήσης από τις κοινωφελείς δραστηριότητες, τόσο στο ΓΠΣ έτους 2007 όσο και στο π.δ. έτους 1987. Το τελευταίο, ειδικότερα, διακρίνει τη χρήση των «ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές, κλπ.)» από

εκείνες των «πολιτιστικών κτιρίων και εν γένει πολιτιστικών εγκαταστάσεων (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κλπ.)» και από εκείνες των «κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας (υγειονομικά κέντρα παιδικοί σταθμοί οίκοι ευγηρίας κλπ.)».**Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να διευρυνθεί σήμερα η νόμιμη χρήση «αστικό πράσινο/ελεύθεροι χώροι» για το συγκεκριμένο ακίνητο, ώστε να περιλαμβάνει τις κοινωφελείς δραστηριότητες, που παρανόμως λειτουργούν σήμερα στο υπό κρίση Ο.Τ. 16.του Δήμου Πύδνας.**

Εξάλλου, ούτε η γενική διάταξη του ΓΠΣ έτους 2007 που προβλέπει ότι «**Νομίμως υφιστάμενα** κτίρια και εγκαταστάσεις κατά την ημέρα δημοσίευσης της απόφασης αυτής, **των οποίων η χρήση δεν επιτρέπεται από τις διατάξεις της παρούσας, δύναται να διατηρήσουν την υφιστάμενη χρήση** στο γήπεδο επί του οποίου έχουν ανεγερθεί και να επισκευάζονται, εκσυγχρονίζονται και να πραγματοποιούν επεκτάσεις μόνο για λόγους χρήσεως και υγιεινής», τυγχάνει εφαρμογής στην προκειμένη περίπτωση. Τούτο διότι, **η χρήση του συγκεκριμένου ακινήτου ως Κ.Α.Π.Η. δεν ήταν σύμφωνη ούτε με την προβλεπόμενη χρήση πλατείας – κοινόχρηστου χώρου στο αναθεωρημένο σχέδιο πόλεως Αιγινίου έτους 1988, ούτε με τις διατάξεις του π.δ. 23.2/6.3.1987, όπως προαναφέρθηκε.**

Με βάση τα ανωτέρω, και εφόσον υποβληθεί τυχόν σχετική καταγγελία από το ΣΕΠ, η Υπηρεσία Δόμησης **θα είναι υποχρεωμένη να ασκήσει τη δέσμια αρμοδιότητά της και να προβεί στη σφράγιση χρήσης του εν λόγω ακινήτου**, σύμφωνα με άρθρο 22 του ν. 1650/1986 και την υπ' αριθμ. 44242/2361/17.4-25.5.1989 κοινή απόφαση των Υπουργών Δημοσίας Τάξεως και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (ΦΕΚ Β' 380), που έχει εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 8 του άρθρου 22, **με αποτέλεσμα να μην μπορεί το συγκεκριμένο οίκημα να λειτουργεί πλέον ως Κ.Α.Π.Η.**

Μάλιστα, σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, οι κυρώσεις που συνοδεύουν τη θέσπιση των κανόνων δικαίου και τους καθιστούν αποτελεσματικούς **πρέπει να επιβάλλονται κατά τρόπο γενικό και αντικειμενικό, άνευ διακρίσεων και επιλεκτικών εφαρμογών**. Ειδικώς δε, προκειμένου περί πολεοδομικών διατάξεων, το συναφές σύστημα κυρώσεων πρέπει κατεξοχήν να

είναι αποτελεσματικό και άρα η εφαρμογή των οικείων κυρώσεων πρέπει να είναι γενική και αντικειμενική και να άγει σε υποχρεωτική ματαίωση της επιχειρούμενης παράβασης άνευ εξαιρέσεων ή διακριτικής μεταχείρισης των παραβατών (ΣτΕ 1258/2000, 1057/2000, 577/1999, 2937/1998, 1440/1997).

Η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία **οφείλει να προβεί σε έλεγχο και σφράγιση, κατά δέσμια αρμοδιότητα, των δραστηριοτήτων που λειτουργούν κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων που καθορίζουν τις επιτρεπτές χρήσεις σε μία περιοχή** (ΣτΕ 44/2005, 2079/2004, 886/2004, 2315/2002, 2219/2002, 1907/2001, 1258/2000, 1057/2000, 577/1999, 2937/1998, 1440/1997). Καταρχάς, αντικείμενο του ελέγχου είναι η ύπαρξη ή όχι οικοδομικής άδειας, δεδομένου ότι, τόσο σύμφωνα με το προγενέστερο άρθρο 22 παρ. 1 και 3 του ν. 1577/1985 (ΓΟΚ/1985), όσο και σύμφωνα με το ισχύον άρθρο 4 και 5 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ/2012), για κάθε κατασκευή απαιτείται οικοδομική άδεια η οποία καθορίζει και την επιτρεπτή χρήση. Στη συνέχεια, **εξετάζεται η τυχόν υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, αν δηλαδή η υφιστάμενη χρήση του οικήματος συνάδει με αυτήν που καταγράφεται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια ή έχει διενεργηθεί παράνομη μεταβολή της. Τούτο διότι η αλλαγή χρήσης χωρίς την τροποποίηση της οικοδομικής άδειας είναι αυθαίρετη, συνιστά δε μια αυτοτελή παράβαση, διακριτή από οποιαδήποτε άλλη πολεοδομική παράβαση. Έτσι, η σφράγιση παράνομης χρήσης εφαρμόζεται σε κάθε κτίριο ή χώρο όπου εγκαθίσταται ή συνεχίζεται χρήση διαφορετική της προβλεπόμενης από τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις** (ΣτΕ 1413/1998, 2079/2004, 44/2005).

Πρόκειται για **διαδικασία αυτοτελή**, που λειτουργεί «[...] **ανεξαρτήτως** της υπάρξεως σχετικής οικοδομικής αδείας και των περιεχομένων σε αυτήν προβλέψεων, αφορά δε τις ασκούμενες εντός ακινήτων, δομημένων ή μη, χρήσεων» (βλ. ΣτΕ 879/2004, για τη σφράγιση παράνομης χρήσης εκπαιδευτηρίου στη Φιλοθέη, ΣτΕ 1260/2003 και 1261/2003 για σφράγιση παράνομων χρήσεων κέντρου διασκέδασης και σνακ μπαρ στη Μύκονο). Μάλιστα, η εφαρμογή του μέτρου της σφράγισης δύναται να χωρεί και σε αδόμητα οικόπεδα (ΣτΕ 879/2004, για Ιόνιο Σχολή). **Εξάλλου, παράνομη είναι η χρήση που προβλέπεται στην άδεια,**

αλλά δεν εναρμονίζεται με το ισχύον στην περιοχή ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή Ρυθμιστικό Σχέδιο. Ακόμη και η μεταβολή χρήσεων γης που εναρμονίζεται με το ΓΠΣ, αλλά επιφέρει επιδείνωση των όρων διαβίωσης, είναι παράνομη. Στην τελευταία περίπτωση, η πλημμέλεια δεν εντοπίζεται στην υπέρβαση του πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, αλλά στην ευθεία παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, που καθιστά μάλιστα ανίσχυρο και το ΓΠΣ για τον ίδιο λόγο.

Τέλος, θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι **η αδράνεια της Διοίκησης να προβεί στη σφράγιση, είτε μετά την υποβολή σχετικής αίτησης, είτε στην περίπτωση χαρακτηρισμού κτιρίου ή τμήματός του ως αυθαιρέτου, συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας**, ανεξαρτήτως της επιβολής των κυρώσεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (πρόστιμο, κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών) (ΣτΕ 3720/05, ΣτΕ 1440/97). **Σε κάθε περίπτωση, η κατά τόπο αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε περιπτώσεις παράνομης μεταβολής των χρήσεων ενός κτιρίου, δεν επιβάλει μόνο τη σφράγισή του** (ΣτΕ ΕΑ 513/2008), **αλλά το χαρακτηρίζει ως αυθαίρετο και επιβάλλει τις κυρώσεις της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων** (πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτου, διακοπή από κάθε είδους δίκτυα κ.λπ.).

5. Επομένως, **σε πρώτη φάση** ο Δήμος υποχρεούται **να συμμορφωθεί** άμεσα με τις δικαστικές αποφάσεις που είναι σχετικές με την επίλυση του ζητήματος της κυριότητας του ακινήτου, **ώστε να αποφύγει τυχόν νέες δικαστικές διενέξεις με αποζημιωτικά αιτήματα, για όσο διάστημα κάνει χρήση του ακινήτου χωρίς να αναγνωρίζει την κυριότητα στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ**. Για τον λόγο αυτό, θα πρέπει να υπογράψει με το ΣΕΠ είτε σύμβαση μίσθωσης είτε σύμβαση παραχώρησης χρήσης (άνευ χρηματικού ανταλλάγματος), προκειμένου να συνεχίζει να στεγάζει στο χώρο αυτό το δημοτικό Κ.Α.Π.Η. **Αυτή η λύση προκρίνεται προσωρινά, λόγω της ανάγκης άμεσης συμμόρφωσης με τις δικαστικές αποφάσεις και εφόσον εξακολουθεί να υφίσταται η βούληση από την πλευρά του Δήμου για τη λειτουργία του δημοτικού Κ.Α.Π.Η στο συγκεκριμένο ακίνητο, έστω και για κάποιο μεταβατικό διάστημα, με την κυριότητα να παραμένει στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ, έως ότου την αποκτήσει ο Δήμος, με τις διαδικασίες που προτείνονται στη συνέχεια.**

6. Στη συνέχεια, **εφόσον ο Δήμος επιθυμεί την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει νομίμως ως χώρο αστικού πρασίνου, με περιεχόμενο σύμφωνο με το άρθρο 21 του ν. 4269/2014, θα πρέπει να κηρύξει την αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου**, σύμφωνα με το άρθρο 211 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006), σε συνδυασμό με το ν. 2882/2001 ως ισχύει (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων).

Στο πλαίσιο της εν λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου (λόγος δημόσιας ωφέλειας), ο Δήμος θα κληθεί μεν να αποζημιώσει το ΣΕΠ, αλλά με το συγκεκριμένο τρόπο η κυριότητα του ακινήτου θα περιέλθει νομίμως και εξ ολοκλήρου στο Δήμο. Θα πρέπει, ωστόσο, να ληφθεί υπόψη ότι **καθ' όλη τη χρονοβόρα διαδικασία της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, η κυριότητα θα παραμείνει προσωρινά στο νομικό πρόσωπο του ΣΕΠ**, καθότι **η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, και κατά συνέπεια η μεταβίβαση της κυριότητας, θα συντελεστεί μόνο μετά την καταβολή της αποζημίωσης στο ΣΕΠ.**

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινίσουμε ότι για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης από τους Δήμους υπάρχουν δύο διαφορετικές νομικές βάσεις, και αντιστοίχως ακολουθείται **διαφορετική διαδικασία, ανάλογα με το αν πρόκειται για κήρυξη απαλλοτρίωσης υπέρ Ο.Τ.Α για τους περιοριστικά αναφερόμενους λόγους στο άρθρο 211 του ν. 3463/2006**,οπότε και εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων σε συνδυασμό με το ν.2882/2001 ως ισχύει, **ή αν πρόκειται για απαλλοτρίωση που γίνεται για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στο πλαίσιο εφαρμογής σχεδίου πόλης ή τροποποίησής του**, οπότε και εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του ν. 1337/83 (βλ. Κ. Χορομίδης, Η Αναγκαστική Απαλλοτρίωση, Δ΄έκδοση, 2007, σ. 402 - 434).

Η περίπτωση που απασχολεί την παρούσα γνωμοδότηση μπορεί να ενταχθεί στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 211 του ν. 3463/2006, αφενός διότι η απαλλοτρίωση δεν γίνεται στην προκειμένη περίπτωση προκειμένου να εφαρμοστεί ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο άλλωστε ήδη υφίσταται και προβλέπει το

χώρο ως «κοινόχρηστο χώρο – πλατεία» **και αφετέρου, διότι το γράμμα του άρθρου αυτού αφορά ρητά, μεταξύ άλλων, την κήρυξη απαλλοτρίωσης για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.**

Ειδικότερα, το **άρθρο 211 περ. (δ) του ν. 3463/2006** ορίζει ότι επιτρέπεται να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά **υπέρ των Δήμων** και Κοινοτήτων, **για λόγους δημόσιας ωφέλειας, αστικά** ή αγροτικά **ακίνητα για τη δημιουργία** ή την επέκταση **πλατειών, κήπων, αλσών,** δενδροστοιχιών, αθλητικών γηπέδων **και άλλων κοινόχρηστων χώρων**, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ρυθμίζουν την κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως. Περαιτέρω, το **άρθρο 212** του ίδιου νόμου ορίζει ότι **η κήρυξη της εν λόγω απαλλοτρίωσης γίνεται με απόφαση του δημοτικού συμβουλίου** που λαμβάνεται με την **απόλυτη πλειοψηφία** του συνόλου των μελών του. **Η απόφαση αυτή του δημοτικού συμβουλίου πρέπει να περιέχει, επί ποινή ακυρότητας, σαφή προσδιορισμό του ακινήτου που απαλλοτριώνεται, καθώς και του λόγου της δημόσιας ωφέλειας, για τον οποίο διενεργείται η απαλλοτρίωση.**

Για την κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτείται, σε κάθε περίπτωση, **ανακοίνωση της Υπηρεσίας που προτείνει την απαλλοτρίωση, στην οποία να αναφέρεται ο σκοπός της απαλλοτρίωσης και να προσδιορίζεται η απαλλοτριωτέα έκταση**. Η ανακοίνωση αυτή τοιχοκολλάται στο κατάστημα του Δήμου. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πρακτικό από όργανο του Δήμου, που υποβάλλεται στην Υπηρεσία που εξέδωσε την ανακοίνωση. **Η δημοσιοποίηση της ανακοίνωσης και η τοιχοκόλληση γίνονται ένα τουλάχιστον μήνα πριν τη δημοσίευση της απόφασης κήρυξης της απαλλοτρίωσης** και η σχετική δαπάνη βαρύνει τον υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης.

Για να εκδοθεί η απόφαση που κηρύσσει την απαλλοτρίωση απαιτούνται:

α) **κτηματολογικό διάγραμμα** που απεικονίζει την απαλλοτριωτέα έκταση και τις επί μέρους ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτήν,

β) **κτηματολογικός πίνακας**, στον οποίο εμφαίνονται οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, το εμβαδόν των ακινήτων, τα κύρια προσδιοριστικά στοιχεία των κατασκευών που

βρίσκονται σε αυτά και των λοιπών συστατικών τους, καθώς και ο χαρακτηρισμός της έκτασης,

γ) μελέτη ή προμελέτη ή προκαταρκτική μελέτη του έργου που τυχόν πρόκειται να εκτελεστεί,

δ) **τήρηση των διαδικασιών για τη χωροθέτηση του έργου**, που προβλέπονται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση από τους νόμους 1650/1986 και 3010/2002 και τις υπ' αριθμ. 69269/5387/25.10.1990 και 15393/2332/5.8.2002 κοινές υπουργικές αποφάσεις, όπως κάθε φορά ισχύουν, εφόσον το έργο για το οποίο θα κηρυχθεί απαλλοτρίωση περιλαμβάνεται μεταξύ των αναφερόμενων στις διατάξεις αυτές,

ε) βεβαίωση του αρμόδιου οργάνου για την έκδοση της πράξης, το ύψος της δαπάνης και τον τρόπο κάλυψής της, **με μνεία του αντίστοιχου φορέα και κωδικού αριθμού εξόδου του οικείου προϋπολογισμού, από την εγγεγραμμένη πίστωση των οποίων πρόκειται να καλυφθεί η εν λόγω δαπάνη**. Σε περίπτωση που δεν έχει εγγραφεί σχετική πίστωση στον προϋπολογισμό του οικείου Ο.Τ.Α ή η εγγεγραμμένη έχει εξαντληθεί ή είναι ανεπαρκής, αναγράφεται η σχετική απόφαση του δημοτικού συμβουλίου περί μεταφοράς πιστώσεως ή η πηγή από την οποία θα καλυφθεί η σχετική δαπάνη. **Η βεβαίωση αυτή μνημονεύεται υποχρεωτικά στο προοίμιο της πράξης κήρυξης της απαλλοτρίωσης και αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη νομιμότητα αυτής**.

στ) εφαρμογή των σχετικών διατάξεων για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Σε σχέση, μάλιστα, με την υποχρέωση σύνταξης κτηματολογικού διαγράμματος και πίνακα για την απεικόνιση της απαλλοτριωτέας έκτασης και των επί μέρους ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται σε αυτήν, έχει κριθεί ότι εάν στο κτηματολογικό διάγραμμα και τον κτηματογραφικό πίνακα δεν αποτυπώνεται η οικία επί του απαλλοτριωτέου οικοπέδου, θεωρείται ως ανεπαρκής ο προσδιορισμός των βασικών στοιχείων της υπό απαλλοτρίωσης έκτασης και για τον λόγο αυτό, η προσβαλλόμενη απόφαση κήρυξης απαλλοτρίωσης ακυρώνεται (ΣτΕ 2794/2005). Τούτο διότι **σκοπός των παραπάνω νόμιμων απαιτήσεων είναι να διασφαλίζεται εκ μέρους της Διοίκησης η ακριβής γνώση της υφιστάμενης πραγματικής κατάστασης** (ΣτΕ 2993/2003, 2488/92, 2529/74).

Στη συνέχεια, η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου με την οποία κηρύσσεται η απαλλοτρίωση δημοσιεύεται, εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα ημερών από την έκδοσή της, σε μία ημερήσια εφημερίδα του νομού και κοινοποιείται στον καθ' ου η απαλλοτρίωση με δημοτικό όργανο, που συντάσσει προς τούτο αποδεικτικό κοινοποίησης. **Η παράλειψη της ως άνω δημοσίευσης καθιστά την πράξη του δημοτικού συμβουλίου ανυπόστατη** (ΣτΕ 1394/2002, 2060/1996). Μάλιστα, η απόφαση πρέπει να δημοσιευθεί ολόκληρη, **σε πλήρες κείμενο, και όχι σε περίληψη**, προκειμένου να έχει νόμιμη υπόσταση (Π. Ζυγούρη, Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας, Ερμηνεία – Νομολογία – Νομοθεσία, τόμος Α΄, 2008, σ. 1077, βλ. και ΣτΕ 2542/2001).

Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα προσφυγής, σύμφωνα με το άρθρο 227 του ν. 3852/2010 (νόμος «Καλλικράτης»), εντός αποκλειστικής προθεσμίας δεκαπέντε ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης, ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, ο οποίος προβαίνει, ως ελεγκτής νομιμότητας, σε έλεγχο νομιμότητας της απόφασης του δημοτικού συμβουλίου. Στη συνέχεια, η απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μπορεί να προσβληθεί, σε δεύτερο βαθμό, ενώπιον της Επιτροπής του άρθρου 152 του ν. 3463/2006.

Αν, κατόπιν τούτων, κριθεί ότι νόμιμα εκδόθηκε η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου για την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, δημοσιεύεται το πλήρες κείμενο αυτής, με φροντίδα του Δήμου, σε μία ημερήσια εφημερίδα που εκδίδεται στο νομό. Αν δεν εκδίδεται τέτοια εφημερίδα, η δημοσίευση γίνεται σε δύο εβδομαδιαίες ή δεκαπενθήμερες εφημερίδες. **Με τη δημοσίευση αυτή ολοκληρώνεται η διαδικασία κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.**

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί, τέλος, στις διατάξεις των **παρ. 3, 4 και 6 του άρθρου 11 του ν. 2882/2001**, όπως ισχύει, όπου ορίζεται ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση **αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν έχει συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης** υπέρ του δικαιούχου ιδιοκτήτη. Επίσης, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι, σύμφωνα με τη

διάταξη του **άρθρου 7** ίδιου νόμου, **η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται μόνο από τη στιγμή της καταβολής της παραπάνω αποζημίωσης στο δικαιούχο** και με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ότι, κατ' εντολή και για λογαριασμό του υπόχρεου Ο.Τ.Α, το Ταμείο παρακατέθεσε το γραμμάτιο της αποζημίωσης υπέρ του δικαιούχου.

Αυτό σημαίνει ότι μεταβίβαση κυριότητας δεν συντελείται μέχρι τη χρονική αυτή στιγμή και ως εκ τούτου, ο Ο.Τ.Α καθίσταται κύριος αμέσως μετά τη δημοσίευση του αποδεικτικού καταβολής της αποζημίωσης στο δικαιούχο, ο οποίος μέχρι τότε διατηρεί ακέραια όλα τα δικαιώματα που απορρέουν από την κυριότητά του στο ακίνητο. Εξάλλου, ως **συντέλεση** της απαλλοτρίωσης εν γένει, **νοείται η μεταβολή στο πρόσωπο του ιδιοκτήτη, που επέρχεται με τη στέρηση της ιδιοκτησίας του και την κτήση της κυριότητας από τον υπέρ ου η απαλλοτρίωση**. Εξάλλου, από τη συστηματική ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου 17 παρ. 2 και 4 εδ. β' και γ' του Συντάγματος, συνάγεται ότι **η συντέλεση της απαλλοτρίωσης συνυφαίνεται άρρηκτα με την καταβολή της αποζημίωσης** (Δ. Φιλίππου – Α. Ροϊλός, Το δίκαιο της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, Αντ. Σάκκουλα 1998, σ. 33).

7. Θα θέλαμε, περαιτέρω, να υπενθυμίσουμε τη γενική αρχή σύμφωνα με την οποία **τυχόν υπάρχον ρυμοτομικό σχέδιο, προγενέστερο του ΓΠΣ, που προβλέπει για το ακίνητο διαφορετική χρήση από αυτό το ΓΠΣ, θα πρέπει να αναθεωρηθεί, προκειμένου να ευθυγραμμιστεί με τις δεσμευτικές κατευθύνσεις του ΓΠΣ**. Τούτο διότι, το ΓΠΣ αποτελεί τον πρώτο και ανώτερο βαθμό χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, στον οποίο υπάγονται στη συνέχεια ο δεύτερος και ο τρίτος βαθμός σχεδιασμού, που είναι αντιστοίχως το ρυμοτομικό σχέδιο και η πράξη εφαρμογής. **Τα δύο τελευταία εξειδικεύουν τις διατάξεις του ΓΠΣ και για τον λόγο αυτό πρέπει να βρίσκονται σε πλήρη συμφωνία με αυτό**.

Στην προκειμένη περίπτωση, παρά το γεγονός ότι το αναθεωρημένο σχέδιο πόλεως Αιγινίου προηγήθηκε χρονολογικά του ΓΠΣ, καθότι το πρώτο δημοσιεύθηκε το 1988 ενώ το δεύτερο το 2007, η χρήση γης που καθορίζεται για

το συγκεκριμένο ακίνητο είναι ουσιαστικά η ίδια, ήτοι «πλατεία – κοινόχρηστος χώρος» στο σχέδιο πόλεως του 1988 και «χώρος αστικού πρασίνου» στο ΓΠΣ του 2007, όπου περιλαμβάνεται η χρήση πλατείας. Ως εκ τούτου, δεν τίθεται ζήτημα εκ νέου αναθεώρησης του υφιστάμενου σχεδίου πόλεως Αιγινίου ως προς το τεθέν ζήτημα με την παρούσα γνωμοδότηση.

Ζήτημα τίθεται, φυσικά, **σε σχέση με την εν τοις πράγμασι χρήση του ακινήτου, ως κοινωφελούς εγκατάστασης.** Για τον λόγο αυτό, ενέχεται ο κίνδυνος της **πολεοδομικής σφράγισης** του ακινήτου εκ μέρους της αρμόδιας πολεοδομικής Υπηρεσίας , και μάλιστα **κατά δέσμια αρμοδιότητα** μετά από πιθανή καταγγελία, καθότι **το δημοτικό Κ.Α.Π.Η λειτουργεί σήμερα κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων που καθορίζουν τις επιτρεπτές χρήσεις στην περιοχή,** όπως προαναφέρθηκε.

Επίσης, **σε σχέση με ενδεχόμενη αμφισβήτηση της οικοδομικής άδειας με την οποία λειτουργεί μέχρι σήμερα το εν λόγω δημοτικό Κ.Α.Π.Η., με δεδομένο ότι η χρήση γης αποτελεί το νόμιμο έρεισμά της,** θα θέλαμε, καταρχάς, να διευκρινίσουμε ότι η νομιμότητα μιας διοικητικής πράξης κρίνεται κατά το χρονικό σημείο έκδοσής της. Επιπροσθέτως, λόγω του τεκμηρίου νομιμότητας των διοικητικών πράξεων, **δεν επιτρέπεται η κατεδάφιση κτίσματος που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια, ακόμη και αν αυτή είναι παράνομη, εάν προηγουμένως η άδεια δεν ανακληθεί** ή ακυρωθεί (ΣτΕ 3632/2003, 2513/2001). **Ωστόσο, δεν έχουμε περαιτέρω στοιχεία για την ακριβή χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτίσματος όπου σήμερα στεγάζεται το δημοτικό Κ.Α.Π.Η, ούτε για τις ενδεχόμενες αναθεωρήσεις της.**

8. **Τέλος, ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006) προσφέρει τη δυνατότητα ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ ιδιώτη και δήμου (άρθρο 190) και τη δυνατότητα της αγοράς ακινήτου ιδιώτη από το δήμο, προς χρήση για ορισμένο δημοτικό σκοπό και μετά από τήρηση συγκεκριμένης διαδικασίας (άρθρο 191).**

Ειδικότερα, το **άρθρο 190 του ν. 3463/2006** ορίζει ότι **η ανταλλαγή ακινήτων των δήμων μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία**. Στην περίπτωση αυτή, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186 για την εκποίηση δημοτικών ακινήτων, δηλαδή απαιτείται εκτίμηση της αξίας του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 22 του ν. 2753/99. **Ως ανταλλαγή, νοείται η σύμβαση που καταρτίζεται με βάση τα άρθρα 513, 573 και 1033 ΑΚ, με την οποία συμφωνείται η μεταβίβαση της κυριότητας δημοτικού ακινήτου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και αντίστοιχα, η μεταβίβαση από το πρόσωπο προς το δήμο άλλου ακινήτου ίσης αξίας.** Για να χωρήσει η ανταλλαγή απαιτείται ωφέλεια του δήμου, **ειδική αιτιολογία της σχετικής απόφασης του δημοτικού συμβουλίου σε σχέση με την ωφέλεια αυτή**, λήψη της απόφασης του δημοτικού συμβουλίου με **απόλυτη πλειοψηφία** του συνόλου των μελών του και **εκτίμηση της αξίας του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών.**

Περαιτέρω, το **άρθρο 191 του ν. 3463/2006**, σχετικά με την αγορά ακινήτου ιδιώτη από το δήμο προς χρήση για ορισμένο δημοτικό σκοπό, προβλέπει την αναλογική εφαρμογή του άρθρου 186 ίδιου νόμου για την εκποίηση δημοτικών ακινήτων. Συνεπώς, **η αγορά ακινήτου από το δήμο αγορά γίνεται με δημοπρασία και πραγματοποιείται μετά από απόφαση δημοτικού συμβουλίου που πρέπει να είναι ειδικά αιτιολογημένη ως προς την ωφέλεια της συγκεκριμένης αγοράς για το δήμο**. Στην περίπτωση κατά την οποία κρίνεται με την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου ότι **ένα μόνο ακίνητο είναι κατάλληλο** για το δημοτικό σκοπό δημόσιας ωφέλειας, τότε απαιτείται **πλειοψηφία των 2/3 του συνόλου των μελών** του δημοτικού συμβουλίου για τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η απόφαση του δημοτικού συμβουλίου υπόκειται σε έλεγχο νομιμότητας ενώπιον του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

9. **Από το σύνολο των ανωτέρω συνάγεται ότι στο τρίτο ερώτημα προσήκει η εξής απάντηση:**

Ο Δήμος Πύδνας υποχρεούται να συμμορφωθεί άμεσα με τις δικαστικές αποφάσεις που είναι σχετικές με την επίλυση του ζητήματος της κυριότητας του ακινήτου. Προς τούτο, και προκειμένου το δημοτικό Κ.Α.Π.Η. να συνεχίσει να

στεγάζεται στο χώρο του ακινήτου, συνιστάται η σύναψη με το ΣΕΠ είτε σύμβασης μίσθωσης είτε σύμβασης παραχώρησης χρήσης (άνευ χρηματικού ανταλλάγματος), ως προσωρινή λύση, για όσο χρονικό διάστημα ο Δήμος χρησιμοποιεί το ακίνητο χωρίς να έχει δικαίωμα κυριότητας και νομής επ' αυτού και μέχρι να αποκτήσει ο ίδιος την κυριότητα του ακινήτου.

Στη συνέχεια, εφόσον ο Δήμος επιθυμεί την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου, προκειμένου να το χρησιμοποιήσει νομίμως ως χώρο αστικού πρασίνου, με περιεχόμενο σύμφωνο με το άρθρο 9 του από 23.02.1987 π.δ. «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166 Δ΄/1987), θα πρέπει να κηρύξει την αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου (ρυμοτομική απαλλοτρίωση), σύμφωνα με το άρθρο 211 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006), σε συνδυασμό με το ν. 2882/2001 ως ισχύει (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων). Ως εκ τούτου, θα αποκτήσει την κυριότητα του ακινήτου από το χρονικό σημείο της καταβολής της αποζημίωσης στο ΣΕΠ, που συνιστά το χρόνο συντέλεσης της απαλλοτρίωσης.

Εναλλακτικοί τρόποι απόκτησης κυριότητας του ακινήτου από το Δήμο είναι η αμοιβαία ανταλλαγή ακινήτων μεταξύ ΣΕΠ και Δήμου, μετά από απόφαση δημοτικού συμβουλίου και χωρίς τη διενέργεια δημοπρασίας, ή η αγορά του ακινήτου του ΣΕΠ, μετά από απόφαση δημοτικού συμβουλίου, για ειδικό σκοπό δημόσιας ωφέλειας και μετά από διενέργεια δημοπρασίας.

Με τους ανωτέρω τρόπους τηρούνται τόσο οι προϋποθέσεις που διέπουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, σε συμμόρφωση με τις δημοσιευθείσες δικαστικές αποφάσεις, όσο και οι προϋποθέσεις που διέπουν το πολεοδομικό καθεστώς που διέπει το ακίνητο. Μεταξύ των τριών τρόπων απόκτησης κυριότητας προκρίνεται η λύση της κήρυξης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, καθότι συνιστά αναγκαστικό τρόπο κτήσης κυριότητας και δεν απαιτεί τη συναίνεση του ΣΕΠ. Περαιτέρω, με τον τρόπο αυτό αποκαθίσταται πλήρως η πολεοδομική ισορροπία του ακινήτου.