



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ : 53 / 2006
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Γ' Τμήμα

Συνεδρίαση της 7ης Φεβρουαρίου 2006

Σύνθεση :

Πρόεδρος : Γεώργιος Πουλάκος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Πασχάλης Κισσούδης, Νικόλαος Μαυρίκας, Ιωάννης Τρίαντος,
Αλέξανδρος Καραγιάννης, Ηλίας Δροσογιάννης, Ιωάννης
Διονυσόπουλος, Νικόλαος Νέγρης, Ανδρέας Χαρλαύτης και
Ασημίνα Ροδοκάλη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια : Αδαμαντία Καπετανάκη, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ., γνώμη άνευ ψήφου

Ερώτημα : Φ. 914.2/25/13/4637/Σ.1040/31-10-2005 του Ταμείου Εθνικής
Αμυνας (ΤΕΘΑ), 1^{ου} Τμήματος.

Περίληψη Ερωτήματος : Εάν με ένδικα μέσα, και ποια, είναι δυνατόν να τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Καβάλας, με το οποίο έχει χαρακτηριστεί ακίνητο του ΤΕΘΑ ως χώρος προοριζόμενος για παιδική χαρά, άλλως να υποχρεωθεί η Τοπική Αυτοδιοίκηση να κηρύξει την αναγκαστική του απαλλοτρίωση.

*** **

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε ως ακολούθως :

Ι. Α. Στο άρθρο 1000 του Α.Κ. ορίζεται ότι : «Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό».

Β. Στο άρθρο 39 του Ν.Δ. της 26-6-1944 (ΦΕΚ Β'), ορίζεται ότι : «Η περιουσία του Ταμείου της Εθνικής Αμύνης θεωρείται δημοσία περιουσία, εφαρμόζονται δε περί αυτής πάσαι αι διέπουσαι την δημοσίαν περιουσίαν και εν γένει την διαχείρισιν και διοίκησιν αυτής, ειδικώτερον δε αι διέπουσαι τας στρατιωτικές διαχειρίσεις διατάξεις. ...».

Γ. 1. Στο άρθρο 2 παρ. 1 του Ν.Δ. της 17.7/16.8.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ Α' 228), ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι : «Τα κατά το προηγούμενον άρθρον σχέδια καθορίζουσιν αναλόγως των προβλεπομένων αναγκών, πλην των άλλων : α) Τας οδούς και πλατείας, τους κοινοχρήστους κήπους, πρασιάς και άλση και εν γένει τους προς κοινωφελείς σκοπούς αναγκαιούντας κοινοχρήστους χώρους, β) Δια Β.Δ/τος, εκδιδομένου προτάσει του επί της Συγκοινωνίας Υπουργού, μετά γνώμην του συμβουλίου των δημοσίων έργων, δύνανται να ορίζονται λεπτομερώς εν εκάστη περιπτώσει οι ανωτέρω (εδ. α') κοινωφελείς σκοποί και τα κοινής ωφελείας έργα (εδ. β').».

Στο άρθρο 70 παρ. 1 ορίζεται ότι : «Ως σχέδια πόλεων, κωμών κλπ. κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Δ/τος νοούνται ου μόνον τα αρχικώς εγκρινόμενα νέα σχέδια αυτών αλλά και πάσα μεταγενεστέρα τροποποιήσις και επέκτασις των σχεδίων τούτων».

2. Στο άρθρο 21 του Π.Δ. της 1-4-1929 «Περί γενικού οικοδομικού κανονισμού του Κράτους» (ΦΕΚ Α' 155), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 128 παρ. 1 του Γ.Ο.Κ. (Ν.Δ. 8/1973, ΦΕΚ Α' 124) και ήδη με το άρθρο 31 παρ. 3 του Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985, ΦΕΚ Α' 210) με την επιφύλαξη των σχετικών διατάξεων του Ν. 1337/1983, ορίζεται ότι : «1. Τα υπό των δήμων και κοινοτήτων υποβαλλόμενα εις το υπουργείον προς έγκρισιν σχέδια ρυμοτομίας, ή αι τροποποιήσεις αυτών, πρέπει να συνοδεύονται υπό των τυχόν ενστάσεων του κοινού μετά των επ' αυτών παρατηρήσεων των

δήμων και κοινοτήτων και μετά παραστατικής επεξηγήσεως εκάστης ενστάσεως εν τω σχεδίο. 2. Ουδεμία τροποποίησης εγκεκριμένου σχεδίου πρέπει να υποβάλλεται προς έγκρισιν εις το Υπουργείον, αν δεν δικαιολογείται υπό κοινής τινός ανάγκης. Των εις μικράς εκτάσεις εντετοπισμένων τροποποιήσεων και δυσδικαιολογήτων από της ως άνω απόψεως πρέπει πάντοτε να λαμβάνουν γνώσιν οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήται, καλούμενοι προς τούτο υπό του δήμου ή κοινότητος, κατά τας περί κοινοποιήσεως σχετικές διατάξεις της πολιτικής Δικονομίας, και να βεβαιούνται υπευθύνως υπό του δήμου ή κοινότητος πάντων τούτων η πρόσκλησις ...».

3. Στο άρθρο 28 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ Α' 33), ορίζεται ότι : «Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που 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».

3. α. Στο άρθρο 3 παρ. 1 του Ν. 3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρύθμισης άλλων θεμάτων αρμοδιότητος Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (ΦΕΚ Α' 197), ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι : «Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι :δ) Ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος του ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του σχεδίου πόλης και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που

κηρύχθηκε με την έγκριση του σχεδίου πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ.».

Β. Στο άρθρο 10 παρ. 1 και 4 του ίδιου νόμου (με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 29 του Ν. 2831/2000, ΦΕΚ Α' 140) ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι : «1. Με απόφαση του οικείου νομάρχη και με την επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 2 και 3 γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις :4. Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει : α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γής (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, β. να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.».

Δ. Στο άρθρο 45 παρ. 4 του Π.Δ. 18/1989 «Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων για το Συμβούλιο της Επικρατείας» (ΦΕΚ Α' 8), ορίζεται ότι : «Στις περιπτώσεις που ο νόμος επιβάλλει σε κάποια αρχή να ρυθμίσει συγκεκριμένη σχέση με την έκδοση εκτελεστής πράξης, η οποία υπάγεται στους όρους της παρ. 1, η αίτηση ακυρώσεως είναι δεκτή και κατά της παράλειψης της αρχής να προβεί σε οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια. Η αρχή θεωρείται ότι αρνείται την ενέργεια αυτή όταν παρέλθει άπρακτη η ειδική προθεσμία που τυχόν τάσσει ο νόμος, διαφορετικά όταν παρέλθει τρίμηνο από την υποβολή της σχετικής αιτήσεως στη Διοίκηση, ...Αίτηση ακυρώσεως που ασκείται πριν παρέλθουν οι παραπάνω προθεσμίες είναι απαράδεκτη. Με την αίτηση ακυρώσεως που ασκείται παραδεκτώς κατά σιωπηρής αρνήσεως λογίζεται ότι συμπροσβάλλεται και η τυχόν μεταγενέστερη ρητή

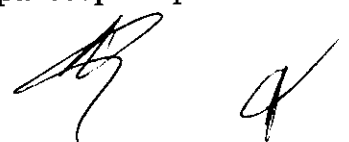


αρνητική πράξη της Διοίκησης, η οποία μπορεί πάντως να προσβάλλεται και αυτοτελώς».

II. Από τον συνδυασμό των προαναφερομένων διατάξεων, ερμηνευομένων αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα εξής :

A. Κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 21 του ΠΔ της 3-4-1929, όταν η διαδικασία τροποποίησης του σχεδίου ρυμοτομίας κινείται με την πρωτοβουλία του Δήμου ή της Κοινότητας, η τήρηση του τύπου της κοινοποίησης στους ενδιαφερομένους ιδιοκτήτες των εντοπισμένων τροποποιήσεων τάσσεται επί ποινή ακυρότητας. Επιβάλλεται, επομένως, να τηρηθούν οι διατυπώσεις δημοσιότητας (ανάρτηση στο οικείο δημοτικό κατάστημα, τοιχοκόλληση προσκλήσεων στα δημοσιότερα μέρη του Δήμου, ανακοινώσεις σε τοπικές και αθηναϊκές εφημερίδες, κοινοποίηση ατομικής προσκλήσεως προς τους θιγομένους ιδιοκτήτες). Η παράλειψη της τηρήσεως του τύπου αυτού καλύπτεται με την υποβολή ενστάσεων από τους ενδιαφερομένους (ΣτΕ 4883/1997), άλλως είναι ακυρωτέα για παράβαση ουσιώδους διαδικαστικού τύπου (ΣτΕ 684/1996).

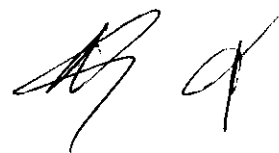
B. 1. Με την πράξη εγκρίσεως, τροποποίησης ή επεκτάσεως ρυμοτομικού σχεδίου δεν κηρύσσεται και αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων, τα οποία καθορίζονται, κατά τα άρθρα 2 παρ. 1 περ. β' και 29 του ν.δ. της 17.7/16.8.1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», ως χώροι προοριζόμενοι για την ανέγερση κτιρίων, δημοσίων, δημοτικών, θρησκευτικών και γενικώς κοινής ωφελείας, όπως συμβαίνει με τους χώρους, οι οποίοι χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι, αλλ' ο καθορισμός αυτός παρέχει την δυνατότητα να κηρυχθεί, κατά τις οικείες διατάξεις, η απαλλοτρίωση των εν λόγω ακινήτων με ιδιαίτερη πράξη. Ο καθορισμός αυτός, ο οποίος επιφέρει ουσιώδη περιορισμό των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη, διότι συνεπάγεται, κατά το άρθρο 37 παρ. 3 εδ. β' του ανωτέρω νομοθετικού διατάγματος, την απαγόρευση διαθέσεως του ακινήτου για άλλο σκοπό, αποτελεί επιτρεπτή, κατά το Σύνταγμα, δέσμευση της ιδιοκτησίας, εφόσον όμως δεν υπερβαίνει τα εύλογα, για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, χρονικά όρια. Συνεπώς, αν η ανωτέρω δέσμευση



διατηρηθεί πέραν των ορίων αυτών, χωρίς να προωθείται η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, τότε ο εν λόγω καθορισμός καθίσταται πλέον οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο έρχεται σε αντίθεση προς την συνταγματική προστασία της, ανακύπτει δε υποχρέωση της διοικήσεως να άρει, ύστερα από σχετική αίτηση του ιδιοκτήτη, την δέσμευση αυτή, αποχαρακτηρίζοντας το ακίνητο (ΣτΕ 2014/1997 με τις εκεί παραπομπές, Γνμδ Ολομ. ΝΣΚ 546/2002). Σημειωτέον, ότι ενώ για τον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου αρκεί η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για την μετατροπή οικοδομήσιμου χώρου σε κοινόχρηστο απαιτείται επί πλέον και η συντέλεση της οικείας απαλλοτριωτικής πράξεως (ΣτΕ 5203/1996).

Το γεγονός ότι προβλέπεται ακίνητο ως κοινόχρηστος χώρος στο ρυμοτομικό σχέδιο δεν ασκεί έννομη επιρροή, αφού χωρίς την συντέλεση της απαλλοτριώσεως με την νόμιμη παρακατάθεση της αποζημιώσεως ο ιδιοκτήτης δεν στερείται το δικαίωμα κυριότητας επ' αυτού (Εφ.Θεσσαλ. 1266/2000).

Όμως, ακόμη και η μη συντελεσθείσα απαλλοτρίωση παραμένει σε ισχύ μόνο για ένα εύλογο χρονικό διάστημα, η διάρκεια του οποίου υπόκειται στην κρίση του δικαστηρίου. Συνεπώς, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες είχαν κηρυχθεί μετά την έναρξη ισχύος του νδ 797/1971 κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί σχεδίων πόλεων, όπως και οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες είχαν κηρυχθεί προ της ενάρξεως ισχύος αυτού, όταν διατηρούνται χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με τον νόμο επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση υπερβαίνει τα εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς την συνταγματική προστασία της. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές ανακύπτει υποχρέωση της διοικήσεως να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, εφόσον, βεβαίως, το απαλλοτριωθέν ακίνητο δεν έχει εν τω μεταξύ καταστεί κοινόχρηστος χώρος, λόγω συνδρομής των προϋποθέσεων της διατάξεως του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983. Η ανωτέρω υποχρέωση δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για την άρση της



απαλλοτριώσεως απαιτείται η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση με σκοπό την άρση της απαλλοτριώσεως είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση (ΣτΕ 3967/1995 με τις εκεί παραπομπές).

Για τον υπολογισμό του χρόνου της δεσμεύσεως του ακινήτου 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 του ακινήτου (ως κοινοχρήστου), επακολούθησε νέα πολεοδομική διαρρύθμιση της περιοχής με τις ίδιες συνέπειες για το συγκεκριμένο ακίνητο, δεδομένου ότι η ως άνω υποχρέωση της Διοικήσεως πηγάζει απευθείας από το Σύνταγμα (ΣτΕ 2671/1999 με τις εκεί παραπομπές).

Επομένως, όταν το χρονικό διάστημα υπερβαίνει τα εύλογα χρονικά όρια, εντός των οποίων θα ήταν συνταγματικώς ανεκτή η δέσμευση της ιδιοκτησίας, η Διοίκηση μη νομίμως παραλείπει να ερευνήσει το αίτημα άρσεως της απαλλοτριώσεως, η δε προσβαλλόμενη σιωπηρά άρνησή της, κατόπιν ασκήσεως αιτήσεως ακυρώσεως κατά της παραλείψεως της αρχής να προβεί σε οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια, είναι ακυρωτέα. Ομοίως, η δια της παρόδου απράκτου τριμήνου από της υποβολής αιτήσεως για την άρση της δεσμεύσεως ακινήτου συντελεσθείσα παράλειψη της διοικήσεως να προβεί στην άρση του βάρους της ιδιοκτησίας παρίσταται μη νόμιμη, κατόπιν δε ασκήσεως ακυρώσεως και την ακύρωση της προσβαλλομένης σιωπηράς αρνήσεως η υπόθεση αναπέμπεται από το δικαστήριο στην διοίκηση προκειμένου η τελευταία να προβεί στην οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια (ΣτΕ 2671/1999).

Γ. Τα ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου χωρίς την καταβολή αποζημιώσεως, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βουλήσεως του ιδιοκτήτη (ρητής ή συναγόμενης εμμέσως από τις ενέργειές του) ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση που διατηρήθηκε επί μακρύ χρόνο κατ' ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς την διενέργεια εκ μέρους του πράξεως νομής, δηλωτικής της εξουσιάζσεως του



συγκεκριμένου χώρου. Κατ' αυτόν τον τρόπο μετατίθεται η κυριότητα των ακινήτων υπέρ του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως (Εφ. Θεσσαλ. 1266/2000)

III. Στην κρινόμενη περίπτωση από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι :

A. Με το υπ' αριθ. 39686/1956 συμβόλαιο του Συμβ/φου Καβάλας Δημ. Πύρρου, το οποίο νομίμως μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθ/κείου Καβάλας, το ΤΕΘΑ απέκτησε λόγω πωλήσεως από το Ελλ. Δημόσιο, με την καταβολή του αναφερομένου σ' αυτό τιμήματος, την πλήρη κυριότητα οικοπέδου εμβαδού 1.050 τμ. στην Καβάλα. Όταν το έτος 1991 ξεκίνησε η διαδικασία αξιοποίησής του ακινήτου (Ο.Τ. 697) διαπιστώθηκε ότι αυτό, με το Π.Δ. της 29.5.85 «Έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού Καβάλας (Ν. Καβάλας) υφισταμένου προ του έτους 1923 και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης αυτού και τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας» (ΦΕΚ Δ' 279), καθώς και με την υπ' αριθ. 2518/οικ./27.2.1989 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας για την «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Καβάλας» (ΦΕΚ Δ' 163), χαρακτηρίστηκε ως χώρος προοριζόμενος για «παιδική χαρά».

Κατόπιν αιτήματος της υπηρεσίας προς τις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές, το 1998, με (νομίμως δημοσιευμένη) απόφαση του Νομάρχη, με την οποία εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, το οικόπεδο – οικοδομικό τετράγωνο του ΤΕΘΑ, χαρακτηρίστηκε ως «Ο.Τ. 697 Εγκαταστάσεις Πρόνοιας». Το σχέδιο αυτό, όμως, ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 2412/7-7-1999 απόφαση του ΣτΕ, με την οποία κρίθηκε, μεταξύ άλλων, ότι η απόφαση, με την οποία τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλεως Καβάλας, εκδόθηκε από τον Νομάρχη Καβάλας, ο οποίος δεν είναι πλέον περιφερειακό όργανο του Κράτους αλλά όργανο της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοικήσεως, εξάλλου δε επειδή η επίδικη τροποποίηση του σχεδίου αφορά παραλιακό οικισμό, θα μπορούσε να γίνει μόνο με Προεδρικό Διάταγμα. Υπό τα δεδομένα αυτά η απόφαση κρίθηκε ακυρωτέα ως εκδοθείσα από αναρμόδιο κατά το Σύνταγμα όργανο.



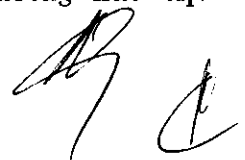
Σε όλα τα αιτήματα του Ταμείου και των Στρατιωτικών Μονάδων, που είναι επιφορτισμένες με την παρακολούθηση του ανωτέρω οικοπέδου, η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Καβάλας, με το αριθ. πρωτ. 10918/4-8-2005 έγγραφο, απάντησε ότι το αίτημα για αποχαρακτηρισμό του χώρου του ΤΕΘΑ από χώρο παιδικής χαράς σε χώρο κατοικίας είναι αδύνατον να γίνει δεκτό, διότι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3044/2002 δεν επιτρέπεται η τροποποίηση σχεδίου να μειώνει την συνολική επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων.

Β. Κατόπιν των ανωτέρω την ερωτώσα υπηρεσία απασχολεί το ακόλουθο ζήτημα : Μετά την δέσμευση του οικοπέδου πέραν της 20ετίας και δεδομένου ότι κανείς φορέας του Δημοσίου ή της Τοπικής Αυτοδιοικήσεως δεν ενδιαφέρεται να αποκτήσει το συγκεκριμένο ακίνητο με αγορά ή απαλλοτρίωση προκειμένου να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό που έχει χαρακτηριστεί, εάν υπάρχουν ένδικα μέσα και ποια είναι αυτά, τα οποία μπορεί να χρησιμοποιήσει, προκειμένου να τροποποιηθεί το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, ώστε να καταστεί δυνατή η ανέγερση Σ.Ο.Α. με τους όρους δομήσεως των γειτονικών οικοπέδων, ή να υποχρεώσει την Τοπική Αυτοδιοίκηση να ακολουθήσει, εντός ευλόγου χρόνου, την διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτριώσεώς του.

IV. Με βάση τα ανωτέρω νομικά και πραγματικά δεδομένα στο συγκεκριμένο ερώτημα, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, προσήκει η ακόλουθη απάντηση :

Επειδή το ακίνητο του Τ.Ε.Θ.Α., που βρίσκεται στο Ο.Τ. 697 του σχεδίου πόλεως του Δήμου Καβάλας, το έτος 1985, αλλά και το έτος 1989, χαρακτηρίσθηκε και εμφανίζεται στο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλεως ως χώρος παιδικής χαράς, λαμβανομένης υπόψη της υπ' αριθ. 2412/1999 αποφάσεως του ΣτΕ, ως και του διαδραμόντος έκτοτε χρόνου, δεν αναμένεται ότι είναι πλέον εφικτή η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως με ευθεία προσβολή αυτού ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου.

Όμως, επειδή η επίμαχη δέσμευση του ακινήτου του ΤΕΘΑ διατηρήθηκε για χρονικό διάστημα πέραν των 20 ετών, χωρίς να γίνει καμία ενέργεια για την προώθηση της απαλλοτριωτικής διαδικασίας και την



επίτευξη του σκοπού για τον οποίο δεσμεύθηκε το συγκεκριμένο ακίνητο, και, λαμβανομένου υπόψη ότι η τροποποίηση του σχεδίου το έτος 1998 και ο χαρακτηρισμός της εκτάσεως ως «εγκαταστάσεις πρόνοιας», ως και η επακολουθήσασα ακύρωση του σχεδίου από το ΣτΕ, δεν έχει έννομη συνέπεια στον υπολογισμό του χρόνου δεσμεύσεως, ο οποίος, σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τον εύλογο χρόνο μέχρι του οποίου είναι ανεκτή η δέσμευση της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση, εντός του οποίου δεν πραγματοποιήθηκε, άλλωστε, και ο σκοπός για τον οποίο χαρακτηρίσθηκε – δεσμεύθηκε το οικόπεδο ως παιδική χαρά με το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλεως, το Τ.Ε.Θ.Α. έχει έννομο συμφέρον με αίτησή του να ζητήσει την άρση του επιβληθέντος βάρους, η οποία (άρση) στην προκειμένη περίπτωση είναι υποχρεωτική για την Διοίκηση, τυχόν δε άρνηση της οποίας δεν θα είναι νόμιμη. Στην αδόκητη αυτή περίπτωση θα πρέπει κατόπιν ασκήσεως αιτήσεως ακυρώσεως στο ΣτΕ να ακυρωθεί η άρνηση αυτή, η δε υπόθεση να αναπεμφθεί από το δικαστήριο στη Διοίκηση, προκειμένου να κριθεί, αν συντρέχουν, ενόψει και της διατάξεως του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983, οι προϋποθέσεις αποχαρακτηρισμού του χώρου, και, σε καταφατική περίπτωση, να αποχαρακτηρισθεί το ακίνητο, τροποποιούμενου αντιστοίχως και υποχρεωτικώς πλέον του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου._

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 14 - 2 - 2006

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ



ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΥΛΑΚΟΣ

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια

Αδαμαντία Καπετανάκη

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ