

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ:
ΝΟΜΟΙ – ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΠΡΑΞΕΩΝ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- 1.** Οι διατάξεις των **άρθρων 30-37** του ν.δ/τος της **17 Ιουλίου 1923 (Φ.Ε.Κ.228/τ.Α' /16-8-1923)** «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», όπως τροποποιήθηκαν μέχρι σήμερα.
Αφορούν την διαδικασία, που απαιτείται για την απαλλοτρίωση των ακινήτων (πράξεις αναλογισμού) προκειμένου να είναι δυνατή η εφαρμογή των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων (βλ. σελ. 40 έως 48, Β.Καμπουράκη «Η περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία»).
- 2.** Οι διατάξεις των **άρθρων 42-48** του ν.δ/τος της **17 Ιουλίου 1923 (Φ.Ε.Κ.228/τ.Α' /16-8-1923)** «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», όπως τροποποιήθηκαν μέχρι σήμερα.
Αφορούν τη διαδικασία, που απαιτείται για την τακτοποίηση των οικοπέδων (πράξη τακτοποίησης) τα οποία δεν πληρούν τους όρους δόμησης της περιοχής όπου βρίσκονται. (βλ. σελ. 55 έως 67, Β.Καμπουράκη «Η περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία»).
- 3.** Το **άρθρο 6** του **Ν.5269/1931 (Φ.Ε.Κ.274/τ.Α' /14-8-1931)** «περί αδειών οικοδομής κλπ. επί των ρυμοτομούμενων ακινήτων».
Διευκρινίζει τους υπόχρεους για την καταβολή της αποζημίωσης των ακινήτων, που βρίσκονται εντός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως, ως ωφελούμενους από τη δημιουργία των προβλεπομένων κοινοχρήστων οδών, πλατειών, πάρκων κλπ. καθώς επίσης και τον τρόπο με τον οποίο θα υποχρεώνονται οι ωφελούμενοι παρόδοιοι φαινόμενοι ιδιοκτήτες και ο οικείος Δήμος (βλ. σελ. 156 έως 164, Β.Καμπουράκη «Η περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία»).
- 4.** Το Β.Δ/γμα της **7ης Μαΐου 1936** «περί εκτελέσεως της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του Νόμου 5269» (**Φ.Ε.Κ.205/τ.Α' /13-5-1936**).
Καθορίζει τον τρόπο υπολογισμού (με παραδείγματα) των υποχρεώσεων, που έχουν οι ωφελούμενοι φαινόμενοι ιδιοκτήτες μετά την τακτοποίησή τους και ο Δήμος, ανάλογα με το εάν έχουν πρόσωπο επί οδών, πλατειών, ρεμάτων, σιδηροδρομικών γραμμών και γενικά επί κοινοχρήστων χώρων, που προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Επίσης καθορίζει ότι οι υποχρεώσεις των τακτοποιημένων ακινήτων εκτείνονται μέχρι πλάτους 10,00μ. (βλ. σελ. 174 έως 191, Β.Καμπουράκη «Η περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία»).

5. Ο **N.653/1977** «περί υποχρέωσης των παρόδων ιδιοκτητών δια την διάνοιξη Εθνικών οδών, αντικαταστάσεως της παραγράφου **3 του άρθρου 6 του Ν.5269/31** και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων».

Ο Νόμος αυτός τροποποίησε την παράγραφο 3 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931 δηλαδή τις υποχρεώσεις των τακτοποιημένων ακινήτων ανάλογα με το είδος του εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου στον οποίο έχουν πρόσωπο, ως εξής:

- για τις οδούς από 10,00μ. γίνεται 15,00μ.,
- για τις πλατείες και τα πάρκα, τα 10,00μ. γίνονται 20,00μ., και
- για τις σιδηροδρομικές γραμμές, τα ποτάμια και τον αιγιαλό, τα αντίστοιχα ακίνητα υποχρεούνται για ζώνη πλάτους 15,00μ.

6. Το Νομοθετικό Διάταγμα **N.Δ.690/1948 (Φ.Ε.Κ.133/Τ.Α' /8-5-1948)** «περί συμπληρώσεως των διατάξεων περί σχεδίων πόλεων» και συγκεκριμένα το **άρθρο 3** αυτού.

Καθορίζει τις δυνατότητες και τον τρόπο τακτοποίησης των μη αρτίων οικοπέδων, δηλαδή:

- με συνυπολογισμό του θεωρητικού εμβαδού ή του θεωρητικού προσώπου, που καταλαμβάνεται από τις μεσοτοιχίες,
- με την δημιουργία επικοίνων ιδιοκτησιών,
- με εφαρμογή μονομερούς προσκύρωσης σε οικόπεδο που πληροί κατά 75% το εμβαδόν του αρτίου οικοπέδου από όμορο οικόπεδο που πληροί σε ποσοστό 150% το εμβαδόν αρτιότητας, και
- την τακτοποίηση από τους καταργούμενους κοινόχρηστους χώρους σύμφωνα με τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια (βλ. σελ. 139 έως 146, Β.Καμπουράκη «Η περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία»).

7. Ο Αναγκαστικός Νόμος **A.N.625/1968 (Φ.Ε.Κ./266/Τ.Α' /14-11-1968)**, «περί συμπληρώσεως και τροποποίησης των γενικών περί σχεδίων πόλεων διατάξεων».

Με το νόμο αυτό απαγορεύεται η επιβάρυνση των παρόδων ιδιοκτησιών κατά έκταση μεγαλύτερη του μισού της οικοδομήσιμης επιφάνειάς τους (όπως αυτή προκύπτει μετά την τακτοποίησή τους).

Ο Αναγκαστικός Νόμος **A.N.625/1968** δεν έχει αναδρομική ισχύ.

8. Η **παράγραφος 6 του άρθρου 11 του Ν.3212/2003 (Φ.Ε.Κ.308/Τ.Α' /31-12-2003)**.

Με τη διάταξη αυτή διαγράφονται οι λέξεις «μετά την αφαίρεση της τυχόν υπάρχουσας πρασιάς» από το έκτο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931, η οποία συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 του Α.Ν.625/1968 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του Ν.653/1977. Συνεπώς στην οικοδομήσιμη επιφάνεια του οικοπέδου συνυπολογίζεται και η επιφάνεια που καταλαμβάνεται από τυχόν προβλεπόμενο από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο προκίγιο.

9. Οι διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους (**Ν.Ο.Κ./2012**), που κυρώθηκε με το **Ν.4067/2012 (Φ.Ε.Κ.79/Τ.Α' /9-4-2012)** και συγκεκριμένα το **άρθρο 7** αυτού.

Ουσιαστικά το **άρθρο 7** επαναλαμβάνει και συμπύσσει τις προγενέστερες διατάξεις των **άρθρων 6 και 24** του προηγούμενου Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (**Γ.Ο.Κ./1985-2000**), που είχε κυρωθεί με το **Ν.1577/1985 (Φ.Ε.Κ.210/Τ.Α' /18-12-1985)**, όπως τροποποιήθηκε με το **Ν.2831/2000 (Φ.Ε.Κ.140/Τ.Α' /13-6-2000)**.

Στο άρθρο 7 του Ν.Ο.Κ./2012 αναφέρονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες τα οικοπέδα θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα και γίνονται ρυθμίσεις περί της τακτοποίησής τους, όταν οι προϋποθέσεις αυτές δεν πληρούνται.

Στο επόμενο άρθρο (άρθρο 8) του Ν.Ο.Κ./2012 αναφέρονται ειδικές περιπτώσεις σχετικές με την αρτιότητα οικοπέδων.

10. Ο Αναγκαστικός Νόμος **Α.Ν.1731/1939** «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», όπως αντικαταστάθηκε από το **Ν.Δ.797/1971 (Φ.Ε.Κ.1/Τ.Α' /1-1-1971)** «περί αναγκαστικών απαλλοτριώσεων», το **Ν.2882/2001 (Φ.Ε.Κ.17/Τ.Α' /6-2-2001)** «Κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων» και τον **Ν.2985/2002 (Φ.Ε.Κ.18/Τ.Α' /4-2-2002)** «Προσαρμογή των διατάξεων του κώδικα αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων στο Σύνταγμα».

Με την παραπάνω νομοθεσία καθορίζεται ο τρόπος κήρυξης των αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, οι διαδικασίες για την άρση ή ανάκλησή τους, η διαδικασία αναγνώρισης δικαιούχων, κλπ.

Σχετικές πρόσφατες νομοθετικές διατάξεις περιλαμβάνονται στα άρθρα 31, 32 και 33 του Ν.Ο.Κ./2012 (Ν.4067), στο Δ' μέρος του Ν.4070/2012 και στην παράγραφο 5 του άρθρου 11 του Ν.3212/2003.

11. Οι διατάξεις των **άρθρων 25 και 28** του **Ν.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/Τ.Α' /14-3-1983)** περί «επέκτασης των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξη και σχετικών ρυθμίσεων». Ειδικότερα την τροποποίηση του άρθρου 25 του Ν.1337/83 που πραγματοποιήθηκε με το **άρθρο 27** του **Ν.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/Τ.Α' /7-10-1999)**.

Με τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.1337/1983 καθορίζονται οι προϋποθέσεις για την κατ' εξαίρεση οικοδομησιμότητα οικοπέδων, που δεν πληρούν τα ελάχιστα όρια προσώπου και εμβαδού, που διέπουν την περιοχή όπου εμπίπτουν. Με την τροποποίηση του άρθρου 25 του Ν.1337/1983 με το Ν.2742/1999 ορίστηκε η απομείωση συντελεστή δόμησης των κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμων οικοπέδων ανάλογα με το ποσοστό κατά το οποίο υπολείπονται από το ισχύον για την περιοχή ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας.

Με τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν.1337/1983 ρυθμίζονται θέματα που αφορούν τους κοινόχρηστους χώρους μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων (ιδιωτικοί δρόμοι, κλπ.).

- 12.** Στους Χώρους Ειδικού Προορισμού, όπως είναι λ.χ. το σχολικό συγκρότημα, δε συντάσσεται πράξη τακτοποίησης αλλά η απόκτηση των χώρων γίνεται με μέριμνα και δαπάνες των οικείων φορέων, είτε με ελεύθερη συναλλαγή, είτε με αναγκαστική απαλλοτρίωση κατά τις κείμενες διατάξεις [**άρθρο 30** του **Ν.Δ.17-7-1923**, **άρθρο 26** του **Ν.1337/1983**, όπως αντικαταστάθηκε με την **παράγραφο 13** του **άρθρου 8** του **Ν.1512/1985** (**Φ.Ε.Κ.4/Τ.Α' /11-1-1985**)].
- 13.** Οι χώροι νεκροταφείων, όπως αυτοί οριοθετούνται σύμφωνα με τα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια αποτελούν χώρους ειδικού προορισμού αφού, σύμφωνα με την με αριθμό **237/7-4-1989** γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με το με αρ. πρωτ. **1304/179/1990** έγγραφο της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου και πήρε αριθμό εγκυκλίου **Εγκ.3/1990**, «...οι χώροι νεκροταφείων αποτελούν χώρους για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας...».
- 14. Οι μη άρτιες ιδιοκτησίες, που έχουν κτίσμα μονίμου μορφής** και οι ιδιοκτήτες τους δεν παραιτούνται από αυτά, θεωρούνται ωφελούμενες παρόδιες ιδιοκτησίες οπότε υποχρεώνονται με τις πράξεις αναλογισμού (βλ. την με αρ. 4/1977 του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου που έγινε αποδεκτή με την με αρ. πρωτ. 36/1977 εγκύκλιο του Υπουργείου Δημοσίων Έργων).
- 15.** Υπόχρεος για αποζημίωση των κτισμάτων, δένδρων, φρεατίων και λοιπών εγκαταστάσεων που ρυμοτομούνται (επικείμενα) είναι ο Δήμος, σύμφωνα με την **παράγραφο 2** του **άρθρου 6** του **Ν. 5269/1931** (**Φ.Ε.Κ.274/Τ.Δ' /14-8-1931**).
- 16.** Στην περίπτωση ιδιοκτησιών που βρίσκονται στο όριο του σχεδίου πόλεως, οι υποχρεώσεις αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων τμημάτων τους, που δεσμεύονται για τη διάνοιξη ή διαπλάτυνση περιφερειακών οδών του εγκεκριμένου σχεδίου βαρύνουν και τις παρόδιες εκτός σχεδίου ιδιοκτησίες [**Ν.653/1977** «περί υποχρέωσης των παρόδιων ιδιοκτητών δια την διάνοιξη Εθνικών οδών, αντικατάστασής της **παρ.3** του **άρθρου 6** του **Ν.5269/1931** και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων», Εγκύκλιος **Εγκ.76/1987** με την οποία κοινοποιήθηκε η με αριθμό **646/27-7-1987** γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε., που αφορούσε μόνο τις περιπτώσεις διάνοιξης οδών ενώ η **παρ.10** του **άρθρου 95** του **Ν.1892/1990** (**Φ.Ε.Κ.101/Τ.Α' /31-7-1990**) αφορά τόσο τις διανοίξεις όσο και τις διαπλατύνσεις περιφερειακών οδών του εγκεκριμένου σχεδίου].
- 17.** Ο τρόπος υπολογισμού υποχρεώσεων ιδιοκτησιών ευρισκομένων εκατέρωθεν των ορίων ρυμοτομικών σχεδίων, που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του **Ν.Δ.17-7-1923** και του **Ν.1337/1983** αντίστοιχα, είναι διαφορετικός, διότι στις περιπτώσεις αυτές γίνεται συνδυασμός των προαναφερθέντων διαταγμάτων. Στις θέσεις αυτές συντάσσονται πράξεις σύμφωνα με το από **26-5-1993** Π.Δ/γμα (**Φ.Ε.Κ.648/Τ.Δ' /14-6-1993**) «περί

υπολογισμού υποχρεώσεων ιδιοκτησιών ευρισκομένων εκατέρωθεν του κοινού ορίου περιοχών ενταγμένων σε σχέδιο πόλης με διαφορετικό σύστημα υπολογισμού υποχρεώσεων αυτών» και την **Εγκύκλιο 41/19-8-1993** του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε με τα διαγράμματα που τη συνοδεύουν.

18. Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες επιβάλλεται η άμεση εφαρμογή των προβλέψεων του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, λ.χ. η άμεση διάνοιξη οδών για την εκτέλεση έργων κοινής ωφέλειας ή για συναφείς σκοπούς, συντάσσεται πράξη αναλογισμού **επείγουσας ανάγκης** κατόπιν επίσπευσης του οικείου Δήμου ή του Δημοσίου. Ο χαρακτηρισμός πράξης ως επείγουσας ανάγκης γίνεται με την έκδοση απόφασης του οικείου Περιφερειάρχη, η οποία ακολούθως δημοσιεύεται και στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ.). Στις περιπτώσεις αυτές η διαδικασία διαφέρει λόγω του επείγοντος στα παρακάτω σημεία [Δ/γμα της **26-5-1924 (Φ.Ε.Κ.123/Τ.Α' /30-5-1924)**].

- Δε γίνεται υπόδειξη ορίων των εμπλεκόμενων ιδιοκτησιών, αλλά απόδειξη ορίων στην Υπηρεσία.
- Οι φαινόμενοι ιδιοκτήτες καλούνται μέσω πρόσκλησης, που δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες εφημερίδες εντός προθεσμίας, που δεν είναι μικρότερη των 2 αλλά ούτε και μεγαλύτερη των 10 ημερών.
- Μετά το πέρας της καθορισμένης προθεσμίας, η Υπηρεσία συντάσσει την πράξη αναλογισμού. Δεν γίνεται παράλληλη τακτοποίηση των ιδιοκτησιών παρά μόνο υποχρεώνονται οι άρτιες ιδιοκτησίες, οι μη άρτιες ιδιοκτησίες, που έχουν κτίσμα (θεωρούνται ωφελούμενες παρόδιες ιδιοκτησίες) και προσωρινά ο Δήμος μέχρι τακτοποίησης των μη αρτίων ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με την παράγραφο 14 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012: «Το Δημόσιο και οι Δήμοι ή οι Κοινότητες, όταν επισπεύδουν την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός αν οι ιδιοκτήτες δηλώνουν έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για τον καθορισμό της προσωρινής τιμής μονάδας ότι δεν επιθυμούν την αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή τα παραπάνω μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικόπεδα βαρύνονται με ενδεχόμενη αποζημίωση λόγω παροδιότητας».

- Στη συνέχεια, οι ενδιαφερόμενοι λαμβάνουν γνώση μέσω της Υπηρεσίας για τη σύνταξη της πράξης και ειδοποιούνται όπως ακριβώς κατά την απόδειξη ορίων.

19. Όταν το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο τροποποιείται και επεκτείνεται και η πολεοδομική ρύθμιση αυτή προβλέπει τοπική επέκταση του οικισμού με μετατόπιση οδού και διεύρυνση του Ο.Τ. η οποία εγκρίνεται σε εφαρμογή των ειδικών διατάξεων των **παρ. 8-9-10 του άρθρου 29 του Ν.1577/1985** «περί Γ.Ο.Κ.», όπως τροποποιήθηκαν σε **παρ. 7-8-9** με το **Ν.2831/2000 (Φ.Ε.Κ.140/Τ.Α' /13-6-2000)** και ισχύουν σήμερα ως **παρ.5-6-7 του άρθρου 8** του

Ν.Ο.Κ. Ν.4067/2012, τότε προκειμένου να είναι δυνατή η διάνοιξη του νέου περιφερειακού οδικού δικτύου μέσω απαλλοτρίωσης, εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

- Για το τμήμα που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης με βάση τις διατάξεις αυτές ισχύουν οι όροι δόμησης, που θεσπίζονται από το ήδη εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής, όπως αυτοί κάθε φορά ισχύουν.
- Σε περίπτωση εφαρμογής των ως άνω διατάξεων οι κύριοι των αντίστοιχων ιδιοκτησιών υπόκεινται σε εισφορά γης και χρήματος κατά τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Ν.1337/1983. Αν το εμβαδόν της έκτασης την οποία καταλαμβάνει η μετατοπιζόμενη οδός είναι ίσο προς την κατά το προηγούμενο εδάφιο εισφορά σε γη δεν οφείλεται άλλη εισφορά σε γη. Αν είναι μικρότερο οφείλεται η διαφορά και αν είναι μεγαλύτερο θεωρείται ότι η ως άνω ρυμοτομούμενη επιφάνεια αποτελεί την εισφορά σε γη και οι κύριοί της δεν δικαιούνται οποιασδήποτε αποζημίωσης. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του κοινοχρήστου από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης, που προβλέπεται στην **παράγραφο 7 του άρθρου 8 του Ν.Ο.Κ./2012** (ή παρ.10 του αρ.29 του Γ.Ο.Κ./1985 και μετέπειτα παρ.9, μετά την τροποποίηση του Γ.Ο.Κ./1985 με το Ν.2831/2000).

20. Σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣΤΕ μέσω της πράξης αναλογισμού δεν αναγνωρίζονται δικαιούχοι και υπόχρεοι, τα δε ονόματα των ιδιοκτητών σημειώνονται ενδεικτικά και μόνο για τον προσδιορισμό των ακινήτων. Ως απόρροια των παραπάνω σε περίπτωση κατά την οποία είναι άγνωστος ο τόπος διαμονής του ιδιοκτήτη ακινήτου τότε η επίδοση της πράξης και των σχετικών εγγράφων αυτής (υπόδειξη ορίων, ιδιωτικός διακανονισμός, κλπ.) γίνεται μέσω δημοσίευσης σε δύο εφημερίδες, ενώ σε περίπτωση κατά την οποία είναι άγνωστος ο ιδιοκτήτης τότε καλείται ο επισπεύδων της πράξης τακτοποίησης να καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για την ανεύρεση των κυρίων των ομόρων ιδιοκτησιών, που ενδεχομένως επηρεάζονται από την τακτοποίηση, διαφορετικά να υπογράψει υπεύθυνη δήλωση ότι κατέστη αδύνατη η ανεύρεση των ομόρων ιδιοκτητών (**Εγκ.13/1969**).

21. Σε περίπτωση σύνταξης πράξης αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας υπόχρεοι και δικαιούχοι αποζημίωσης είναι και οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, που έχουν χαρακτηριστεί ως **(α)** αρχαιολογικοί χώροι και ιστορικά διατηρητέα μνημεία **(β)** αρχαιολογικοί χώροι και χώροι ειδικής προστασίας από αισθητικής και ιστορικής άποψης και **(γ)** έργα τέχνης (Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με αριθμό **627/1992**, που έγινε αποδεκτή από το Υ.Πε.Χω.Δ.Ε. με το με αρ. πρωτ. **93462/6676/21-10-1992** έγγραφό του, που πήρε αριθμό εγκυκλίου **Εγκ.48/1992**). Αυτό συμβαίνει δεδομένου ότι ο παραπάνω χαρακτηρισμός των οικοδομημάτων και των χώρων δεν αποτελεί απαλλοτρίωση αλλά θεμιτό περιορισμό της ιδιοκτησίας (**ΣΤΕ 3404/74, 3405/74, 674/76**).

- 22.** Σύμφωνα με την **παράγραφο 3** του **άρθρου 7** του **N.2971/2001** «περί αιγιαλού, παραλίας και άλλων διατάξεων», για την παραλία εφαρμόζονται οι διατάξεις περί απαλλοτριώσεων λόγω ρυμοτομίας. Αρμόδια Υπηρεσία για την περαιτέρω διαδικασία είναι η Πολεοδομική Υπηρεσία του Δήμου, που ωφελείται από τη δημιουργία της παραλίας και ο οποίος δύναται να συνεισφέρει στην αποζημίωση για την αναγκαστική απαλλοτρίωση των ακινήτων, που καταλαμβάνει η παραλία. Συνεπώς για την απαλλοτρίωση των ιδιοκτησιών, που εμπίπτουν εντός της ζώνης παραλίας συντάσσεται πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων.
- 23.** Η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων είναι εκτελεστή διοικητική πράξη μετά την έγκρισή της από τον Περιφερειάρχη και μπορεί να εφαρμοστεί ανεξαρτήτως της ασκήσεως προσφυγής ή της αίτησης ακυρώσεως (Η από **24-1-1991** γνωμοδότηση της Νομικής Συμβούλου της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της καταργηθείσας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης, η οποία έγινε αποδεκτή από την τότε Διευθύντρια Πολεοδομίας με το με αρ. πρωτ. **ΔΠ/ΤΑ/οικ.4721/539/1-2-1991** έγγραφο της αλλά και από το Υπουργείο Πε.Χω.Δ.Ε. σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. **6934/981/21-3-1991** έγγραφο της οικείας Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου).
- 24.** Η με αριθμό **330/1981** απόφαση του ΣΤΕ, που αναφέρεται στα βάρη και στις ωφέλειες λόγω ρυμοτόμησης των ιδιοκτησιών που έχουν διαιρεθεί με το σύστημα της κάθετης συνιδιοκτησίας, καθώς και η με αριθμό **49/1982** σχετική γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έγινε αποδεκτή με το με αρ. πρωτ. **οικ.18656/5576/13-5-1982** έγγραφο του τότε Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος. Σύμφωνα με την παραπάνω νομοθεσία η σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας για κάθε συνιδιοκτήτη με ιδιαίτερο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ορισμένου τμήματος οικοπέδου για το σκοπό της ανέγερσης οικοδομής, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την κατανομή των εκ της ρυμοτόμησης του συνολικού οικοπέδου βαρών και ωφελειών. Ο αναλογισμός των ρυμοτομούμενων δηλαδή τμημάτων στο πρόσωπο του οικοπέδου επί του οποίου έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία θα πρέπει να επιμεριστεί ανάλογα με το μήκος προσώπου, που διαθέτει κάθε επιμέρους τμήμα της εν λόγω διηρημένης ιδιοκτησίας.
- 25. Αναγνώριση οδού ως προϋφιστάμενης του 1923:** Για να διαπιστωθεί εάν μια ιδιωτική οδός προϋπάρχει του έτους 1923 εξετάζονται οι τίτλοι κυριότητας των ιδιοκτησιών. Εάν υπάρχουν ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν μοναδικό πρόσωπο στην ιδιωτική αυτή οδό που καταργείται (δηλ. τυφλές ιδιοκτησίες) και η ημερομηνία δημιουργίας τους εντοπίζεται πριν το έτος 1923, τότε διαπιστώνεται ότι «η οδός προϋπάρχει του 1923» (βλ. την με αρ. πρωτ. **ΔΕ/15492/27-9-1974** διαταγή της Ε.Δ.Ε. Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας, την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό ΣΤΕ 2329/90 και την εγκύκλιο Εγκ.34/77).

Σε περίπτωση που **αναγνωρισθεί** η ιδιωτική οδός ότι προϋπάρχει του 1923, **με την πράξη τακτοποιήσεως κρίνεται η διατήρηση της** (βλ. την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό ΣτΕ 62/1971 και την εγκύκλιο Εγκ.34/77). Έτσι στο λεκτικό της πράξης αιτιολογείται ότι η οδός αυτή πρέπει να διατηρηθεί γιατί υπάρχουν ιδιοκτησίες, οι οποίες προϋπάρχουν του 1923 και επικοινωνούν με εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο μέσω αυτής, τεχνικά δε αποκλείεται η τακτοποίηση τους με πρόσωπο σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο (βλ. την με αρ. πρωτ. ΔΕ/15492/27-9-1974 διαταγή της Ε.Δ.Ε. Κεντρικής και Δυτικής Μακεδονίας, την απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας με αριθμό ΣτΕ 2392/90 και την εγκύκλιο Εγκ.34/77).

Μετά την αναγνώριση και τη διατήρηση της οδού ως προϋφισταμένης του 1923, στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο σε αυτήν **εφαρμόζονται όλες οι πολεοδομικές διατάξεις, που διέπουν τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο στους εγκεκριμένους από το σχέδιο πόλης δρόμους** (βλ. την με αριθμό 760/69 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με την με αριθμό 51/69 εγκύκλιο του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, τις αποφάσεις του Συμβουλίου της επικρατείας με αριθμούς ΣτΕ 1906/1981, 3748/1983, 1991/1984 κλπ.). Τα αυτά ισχύουν και για τα **οικόπεδα του άρθρου 25 του Ν.1337/1983** (Φ.Ε.Κ.33/τ.Α'/14-3-1983), όπως αυτό ισχύει σήμερα (βλ. την με αριθμό 463/9-6-1987 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με την με αριθμό 65/87 εγκύκλιο του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.).

- 26. Άρθρο 25 του Ν.1337/1983:** Οικόπεδα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, που δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις αρτιότητας, που ισχύουν στην περιοχή κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν με τις ισχύουσες διατάξεις, τα οποία έχουν δημιουργηθεί πριν από την ισχύ του Ν.651/1977, μπορούν να θεωρηθούν **κατά εξαίρεση οικοδομήσιμα** εφόσον έχουν μια πλευρά τους τουλάχιστον 5μ. σε κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εγγράφεται σε αυτά κτίριο εμβαδού τουλάχιστον 50τ.μ. και ελάχιστης πλευράς 5μ., σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/τ.Α'/14-3-1983), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 5, παράγραφος 8 του Ν.2052/1992 (Φ.Ε.Κ.94/τ.Α'/5-6-1992) και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2742/1999 (Φ.Ε.Κ.207/τ.Α'/7-10-1999). Με τη διάταξη αυτή προβλέπεται και **κλιμακούμενη μείωση του συντελεστή δόμησης, ανάλογα με το εμβαδόν του ακινήτου**, δηλαδή α) εάν το οικόπεδο υπολείπεται μέχρι 20% της αρτιότητας, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κατά 10%, β) οικόπεδο, που υπολείπεται μέχρι 40% της αρτιότητας, έχει μειωμένο συντελεστή δόμησης κατά 20%, και γ) οικόπεδο, που υπολείπεται άνω του 40% της αρτιότητας, έχει συντελεστή δόμησης μειωμένο κατά 30%. Ως εμβαδόν για να υπολογισθεί η μείωση λαμβάνεται το εμβαδόν της παρέκκλισης και σε περίπτωση που δεν υπάρχει παρέκκλιση λαμβάνεται το εμβαδόν του κανόνα. Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012 ορίζεται ότι όπου από την πολεοδομική νομοθεσία απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο το οικόπεδο η εγγραφή στο οικοδομήσιμο τμήμα αυτού κάτοψης κτιρίων ορισμένων διαστάσεων, **νοείται ως σχήμα το ορθογώνιο**.

Η ευεργετική διάταξη του **άρθρου 25** του **N.1337/83** έχει εφαρμογή και για οικόπεδα, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης μετά την έναρξη ισχύος του **N.1337/83** καθώς και για εκείνα τα οικόπεδα που έγιναν μη άρτια από ρυμοτόμηση άσχετα με τον ακριβή χρόνο ρυμοτόμησής τους (βλ. την με αρ. πρωτ. 1038/28-12-1987 γνωμοδότηση και την σχετική της εγκυκλίου 27/88 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.).

Σε περιπτώσεις οικοπέδων του **άρθρου 25** του **N.1337/1983** δεν τακτοποιούμε με το εμβαδόν, που αυτά έχουν δεδομένου ότι αυτό δεν αποτελεί ούτε το κατά κανόνα αλλά ούτε το κατά παρέκκλιση εμβαδόν αρτιότητας αλλά το κατ' εξαίρεση οικοδομήσιμο εμβαδόν. Υπάρχει όμως η δυνατότητα, εάν παράκειται καταργούμενος κοινόχρηστος, ο οποίος δεν επαρκεί για τακτοποίηση σύμφωνα τις διατάξεις της **παρ.4** του **άρθρου 3** του **N.Δ.690/1948**, να προσκυρωθεί ακόμη και στην ιδιοκτησία του άρθρου 25 προκειμένου για την καλύτερη οικοδομική της εκμετάλλευση (βλ. την με αριθμό 703/87 γνωμοδότηση της συνέλευσης προϊσταμένων Νομικών Διευθύνσεων, που έγινε αποδεκτή με την εγκύκλιο Εγκ.93/87 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε και την παρ.9 του άρθρου 7 του Ν.Ο.Κ./2012).

27. Χρόνος δημιουργίας οικοπέδου για την εφαρμογή των διατάξεων της κατά παρέκκλιση αρτιότητας, και παραστατικά στοιχεία απόδειξής του (βλ. την Εγκύκλιο με αριθμό 7/1992 του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.).

- Σε περίπτωση **κατάτμησης**, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού συμβολαίου.
- Σε περίπτωση **κληρονομιάς** ή κληροδοσίας, ο χρόνος θανάτου του κληρονομούμενου.
- Σε περίπτωση ύπαρξης συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δυνάμει του οποίου έχει εκδοθεί τελεσίδικη **δικαστική απόφαση** περί μεταβίβασης της κυριότητας οικοπέδου, ο χρόνος μεταγραφής της δικαστικής απόφασης.
- Στις περιπτώσεις **επικύρωσης ανωμάλων δικαιοπραξιών**, ως χρόνος δημιουργίας του οικοπέδου, θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του ιδιωτικού συμφωνητικού (προσυμφώνου κλπ.) μεταβίβασης της κυριότητάς τους, αφού αυτός αναφέρεται στην δικαστική απόφαση που επικυρώνει την δικαιοπραξία μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία πραγματοποιήθηκε κατά παρέκκλιση των σχετικών διατάξεων.
- Ως αυτοτελής ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη, που ανήκει κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη της, με **οριστικό συμβόλαιο** ή δικαστική απόφαση κλπ., που έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και όχι εκείνη, που απέκτησε με προσύμφωνο, με το οποίο απλά δίνεται υπόσχεση για μελλοντική μεταβίβαση.