

ΠΡΑΞΗ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Η πράξη αναλογισμού αποτελεί μέρος της διαδικασίας απαλλοτρίωσης των τμημάτων οικοπέδων, που ρυμοτομούνται με την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου, που εγκρίθηκε με τις διατάξεις του **Ν.Δ./17-7-1923**. Υπόχρεοι αποζημίωσης των ακινήτων αυτών είναι οι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες και οι οικείοι Ο.Τ.Α. Ως ωφελούμενοι παρόδιοι νοούνται οι ιδιοκτήτες των οποίων τα ακίνητα έχουν πρόσωπο επί των οδών, των πλατειών και γενικά των κοινόχρηστων χώρων, που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο ή αποκτούν πρόσωπο επί αυτών μετά την τακτοποίησή τους [(βλ. την παρ.3 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931 (Φ.Ε.Κ.274/τ.Δ '14-8-31)].

Ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες

Ως ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες, νοούνται οι παρακάτω:

1. Ο οικείος **Δήμος**, ο οποίος αποτελεί και τον εφαρμοστή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
2. Οι **ιδιοκτήτες** των οποίων τα ακίνητα **τακτοποιούνται** και έχουν πρόσωπο στον εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, όπως αυτός προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (παρόδιοι ιδιοκτήτες).
3. Οι **χώροι ειδικού προορισμού**, όπως είναι και τα σχολικά συγκροτήματα, οι χώροι αθλητικών εγκαταστάσεων και γενικά οι χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας κ.λ.π. [(βλ. το άρθρο 30 του Ν.Δ./17-7-23 και το άρθρο 26 του Ν.1337/83 όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 13 του άρθρου 8 του Ν.1512/1985 (Φ.Ε.Κ.4/τ.Α '11-1-1985)].
4. Οι **χώροι νεκροταφείων**, όπως αυτοί οριοθετούνται με τα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια, δεδομένου ότι «...οι χώροι νεκροταφείων αποτελούν χώρους για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας» (βλ. την με αριθμό 237/7-4-1989 γνωμοδότηση του πρώην Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή με το με αριθμό πρωτ. 1304/179/1990 έγγραφο της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου και πήρε αριθμό εγκυκλίου Εγκ.3/1990).
5. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, στην περίπτωση που πρόκειται για ακίνητα 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** (βλ. την με αριθμό 627/1992 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, 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 (βλ. αποφάσεις ΣτΕ 3404/74, 3405/74, 674/76).

6. **Οι ιδιοκτήτες των εκτός σχεδίου ιδιοκτησιών, που έχουν πρόσωπο επί των περιφερειακών οδών του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.** Οι υποχρεώσεις αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων τμημάτων των ιδιοκτησιών, που δεσμεύονται για τη διάνοιξη ή διαπλάτυνση περιφερειακών οδών του εγκεκριμένου σχεδίου βαρύνουν και τις παρόδιες εκτός σχεδίου ιδιοκτησίες [βλ. το **N.653/1977** «περί υποχρέωσης των παρόδιων ιδιοκτητών δια την διάνοιξη Εθνικών οδών, αντικαταστάσεως της **παρ.3** του **άρθρου 6** του **N.5269/1931** και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων», την εγκύκλιο **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 και την **παρ.10** του **άρθρου 95** του **N.1892/1990 (Φ.Ε.Κ.101/τ.Α' /31-7-1990)** που αφορά τόσο τις διανοίξεις όσο και τις διαπλάτυνσεις περιφερειακών οδών του εγκεκριμένου σχεδίου]. Οι ιδιοκτησίες αυτές υποχρεώνονται ανεξαρτήτως διαστάσεων γηπέδων και δυνατότητας οικοδόμησής τους.
7. Οι ιδιοκτήτες των γηπέδων που βρίσκονται στην **εκτός σχεδίου περιοχή** και έχουν **πρόσωπο σε καθορισμένη οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας.** Σύμφωνα με την **παρ.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.
8. Οι **διηρημένες ιδιοκτησίες** που έχουν διαιρεθεί με το σύστημα της οριζόντιας ή της κάθετης συνιδιοκτησίας. Σχετική είναι 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 με ιδιαίτερο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ορισμένου τμήματος οικοπέδου για κάθε συνιδιοκτήτη 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.
9. **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).

Επικείμενες κατασκευές

Όσον αφορά τις επικείμενες κατασκευές επί των ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών αυτές αποζημιώνονται από τον οικείο **Δήμο** ο οποίος είναι υπόχρεος για την αποζημίωση των κτισμάτων, δένδρων, φρεατίων και λοιπών εγκαταστάσεων, που ρυμοτομούνται [βλ. την παρ.2 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931 (Φ.Ε.Κ.274/τ.Δ '14-8-1931)].

Περιπτώσεις αναλογισμών

Στις πράξεις αναλογισμού διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

(α) η σύνταξη **πράξης αναλογισμού**, που αφορά την απαλλοτρίωση των οικοπέδων ή των τμημάτων οικοπέδων, τα οποία με την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου δεσμεύονται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Η τακτοποίηση των οικοπέδων προηγείται του αναλογισμού των αποζημιώσεων, προκειμένου πάντοτε να υποχρεούνται τα τακτοποιημένα οικοπέδα (βλ. άρθρο 32 του Ν.Δ. της 17-7-1923).

(β) η σύνταξη **πράξης επειγούσης ανάγκης** η οποία πραγματοποιείται όταν επείγει η διάνοιξη οδού του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στην περίπτωση αυτή επισπεύδων είναι ο οικείος Ο.Τ.Α. ή το Δημόσιο [βλ. το από 26-5-1924 Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.123/τ.Α '30-5-1924)].

Νομολογία πράξεων αναλογισμού

Ο υπολογισμός των αντίστοιχων υποχρεώσεων (αναλογισμοί) γίνεται σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις: (i) το **άρθρο 30** του **Ν.Δ. της 17-7-1923**, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, (ii) το **Ν.5269/1931** και (iii) το Δ/γμα της **7-5-1936 (Φ.Ε.Κ.205/τ.Α '13-5-1936)** «περί εκτελέσεως της **παραγράφου 3** του **άρθρου 6** του **Νόμου 5269**», (iv) τον **Α.Ν.625/1968**, (v) το **Ν.653/1977** και (vi) την **παρ.6** του **άρθρου 11** του **Ν.3212/2003 (Φ.Ε.Κ.308/τ.Α '31-12-2003)**. Επιπρόσθετα για τη σύνταξη των πράξεων αναλογισμού αξιοποιείται και η συνδρομή πλήθους σχετικών αποφάσεων του ΣΤΕ αλλά και ερμηνευτικών εγκυκλίων.

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 έχει ο Δήμος και οι φαινόμενοι ωφελούμενοι παρόδιοι ιδιοκτήτες μετά την τακτοποίησή τους 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 είναι μέχρι πλάτους 10,00μ.μ.

Ο **Ν.653/1977** «περί υποχρεώσεως των παρόδιων ιδιοκτητών δια την διάνοιξη Εθνικών οδών, αντικαταστάσεως της παρ.3 του άρθρου 6 του Ν. 5269/31 και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων»

τροποποίησε την παρ.3 του άρθρου 6 του Ν.5269/31 δηλαδή τις υποχρεώσεις των τακτοποιημένων ακινήτων, ως εξής:

- στις οδούς από 10,00μ.μ. γίνεται 15,00μ.μ.,
- στις πλατείες και στα πάρκα τα 10,00μ.μ. γίνονται 20,00μ.μ., και
- στις σιδηροδρομικές γραμμές, ποτάμια και στον αιγιαλό υποχρεούνται τα ακίνητα σε λωρίδα 15,00μ.μ.

Ο **Α.Ν.625/68 (Φ.Ε.Κ./266/Τ.Α' /14-11-1968)** «*περί συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των γενικών περί σχεδίων πόλεων διατάξεων*» θεσπίζει την απαγόρευση επιβάρυνσης των παρόδιων ιδιοκτησιών κατά έκταση μεγαλύτερη του μισού της οικοδομήσιμης επιφάνειάς τους (όπως αυτή προκύπτει μετά την τακτοποίηση τους). Το υπολειπόμενο προς αποζημίωση από την υπόψη ιδιοκτησία εμβαδόν επιβαρύνει τον οικείο Ο.Τ.Α. Για παράδειγμα εάν το εμβαδόν ενός οικοπέδου είναι 200τ.μ. τότε η επιβάρυνσή του δεν πρέπει να ξεπερνά τα 100τ.μ. Στην περίπτωση, που οι συνολικές υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας είναι 150τ.μ., για τα 50τ.μ. θα επιβαρυνθεί ο Ο.Τ.Α.

Με την **παράγραφο 6 του άρθρου 11 του Ν.3212/2003 (Φ.Ε.Κ.308/Τ.Α' /31-12-2003)** 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. Πριν τη θέσπιση της παραπάνω διάταξης του Ν.3212/2003 το οικοδομήσιμο εμβαδόν του οικοπέδου για τον υπολογισμό των μέγιστων επιβαρύνσεων ήταν αυτό που προέκυπτε μετά την αφαίρεση της τυχόν υπάρχουσας πρασιάς

Ο τρόπος αναλογισμού σύμφωνα με το Β.Δ/γμα της 7ης Μαΐου 1936

Η έκταση προς αποζημίωση σε ιδιοκτησία, που έχει ή αποκτά μετά την τακτοποίηση **πρόσωπο επί οδού**, που διανοίγεται για πρώτη φορά και σε έκταση λωρίδας **πλάτους 30μ.** προσδιορίζεται από τις καθέτους, που φέρονται στον άξονα της οδού από τα σημεία τομής των ορίων του προσώπου της με τη ρυμοτομική γραμμή (βλ. το άρθρο 2 του Β.Δ/τος 7-5-36 και το άρθρο 3 του Ν.653/77).

Παράδειγμα 1

Οι υποχρεώσεις των ιδιοκτησιών στο παράδειγμα του σκαριφήματος έχουν όπως φαίνεται στην παρακάτω λίστα, για καθεμιά από αυτές αντίστοιχα:

Ιδιοκτησία (1): για το τμήμα (α) της (14) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (2): για το τμήμα (γ) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης, το τμήμα (β) της (14) και το τμήμα (δ) της (12) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (3): για το τμήμα (ε) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης, το τμήμα (ζ) της (11), το τμήμα (η) της (4) και το τμήμα (θ) της (10) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (4): για το τμήμα (ι) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης, το τμήμα (κ) της (10) και το τμήμα (λ) της (9) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (5): για το τμήμα (ν) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης, το τμήμα (μ) της (9) και το τμήμα (ξ) της (8) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (6): για το τμήμα (ρ) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης, το τμήμα (π) της (8), το τμήμα (ο) της (5) και το τμήμα (σ) της (7) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (7): για το τμήμα (τ) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης και το τμήμα (υ) της (8) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (8): για το τμήμα (φ) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης και το τμήμα (χ) της (9) ιδιοκτησίας

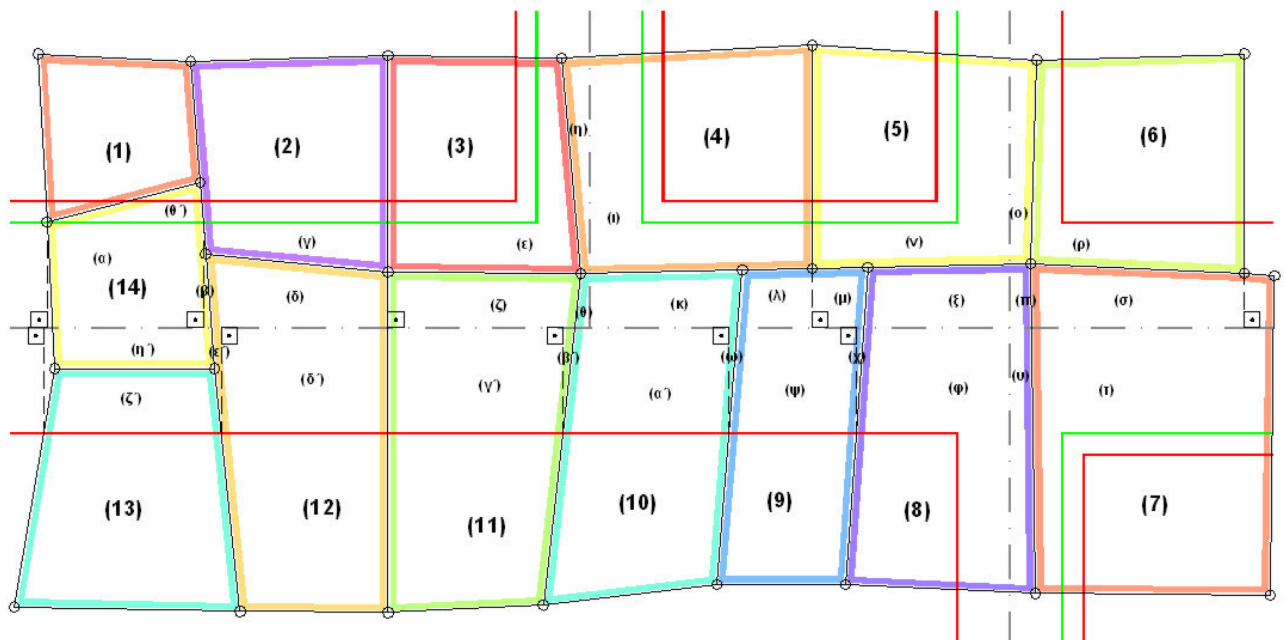
Ιδιοκτησία (9): για το τμήμα (ψ) της ίδιας αυτοαποζημιουμένης και το τμήμα (ω) της (10) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (10): για το τμήμα (α') της ίδιας αυτοαποζημιουμένης και το τμήμα (β') της (11) ιδιοκτησίας

Ιδιοκτησία (11): για το τμήμα (γ') της ίδιας αυτοαποζημιουμένης

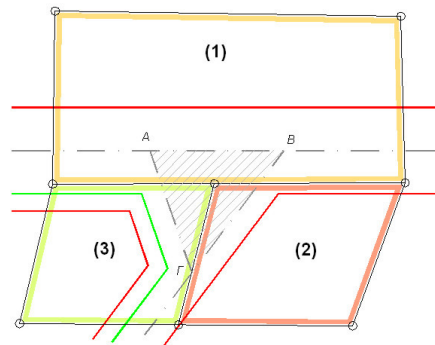
Ιδιοκτησία (12): για το τμήμα (δ') της ίδιας αυτοαποζημιουμένης

Ιδιοκτησία (13): για το τμήμα (ζ') της ίδιας αυτοαποζημιουμένης, το τμήμα (ε') της (12) και το τμήμα (η') της (14) ιδιοκτησίας



Παράδειγμα 1α

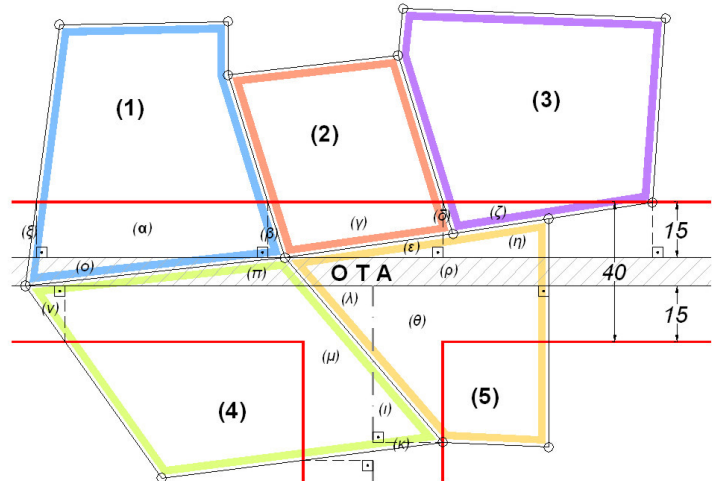
Στο παραπάνω παράδειγμα 1 η συμβολή των οδών ιδίου ή και διαφορετικού πλάτους γίνονται υπό ορθές γωνίες. Στην ειδική περίπτωση όπου δύο οδοί, διαφορετικού πλάτους, διασταυρώνονται σε σχήμα Τ και τέμνονται σε οξεία γωνία, με απότμηση στην ακμή της, ο άξονας της μικρότερης οδού προεκτείνεται, παράλληλα προς τη διεύθυνση της απότμησης και σε ίδια απόσταση από αυτή.



Τα ακίνητα επί της διασταύρωσης αυτής βαρύνονται όπως ήδη αναφέρθηκε, δηλαδή για τα τμήματα που ορίζονται από τις καθέτους ως προς τα πρόσωπά τους, τον άξονα της οδού και τη ρυμοτομία. Το σκιασμένο τμήμα (ΑΒΓ) βαρύνει τις τρεις ιδιοκτησίες του σχήματος ανάλογα με τα πρόσωπά τους και αποζημιώνεται με τον καθορισμό πλατείας.

Παράδειγμα 1β

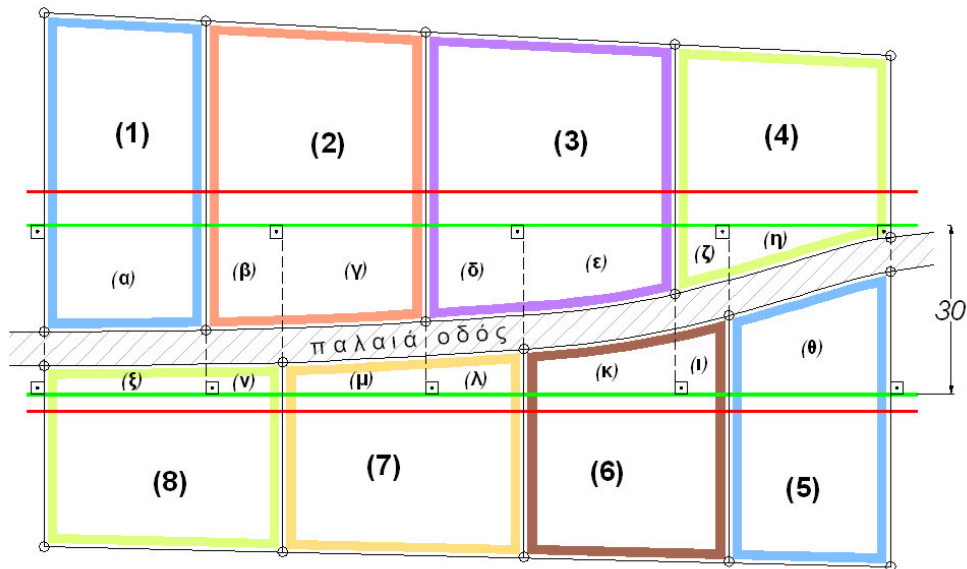
Στην περίπτωση **διάνοιξης οδού για πρώτη φορά σε πλάτος μεγαλύτερο των 30μ.** τα ακίνητα επιβαρύνονται για λωρίδα πλάτους 15μ. από τα πρόσωπά τους και η λωρίδα που υπολείπεται πέραν των 30μ., ανεξαρτήτως θέσης, επιβαρύνει τον οικείο Ο.Τ.Α. (βλ. την παρ.1 του άρθρου 4, του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77).



Η αποζημίωση στην περίπτωση **διαπλάτυνσης παλαιάς υφιστάμενης οδού μέχρι πλάτους 30μ.** των ρυμοτομούμενων λόγω της διαπλάτυνσης ακινήτων γίνεται από τα παρόδια ακίνητα. Κάθε παρόδιο ακίνητο βαρύνεται με το μισό του ρυμοτομούμενου τμήματος, που περικλείεται από τις ρυμοτομικές γραμμές και τις καθέτους σε αυτές από τα σημεία συνάντησης των ορίων των αντιστοιχων προσώπων (βλ. την παράγραφο 1 του άρθρου 3 του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77). Η έκταση της παλαιάς υφιστάμενης οδού δε συνυπολογίζεται στις υποχρεώσεις των παρόδιων ιδιοκτησιών δεδομένου ότι **οι κοινόχρηστοι χώροι δεν αναλογίζονται.**

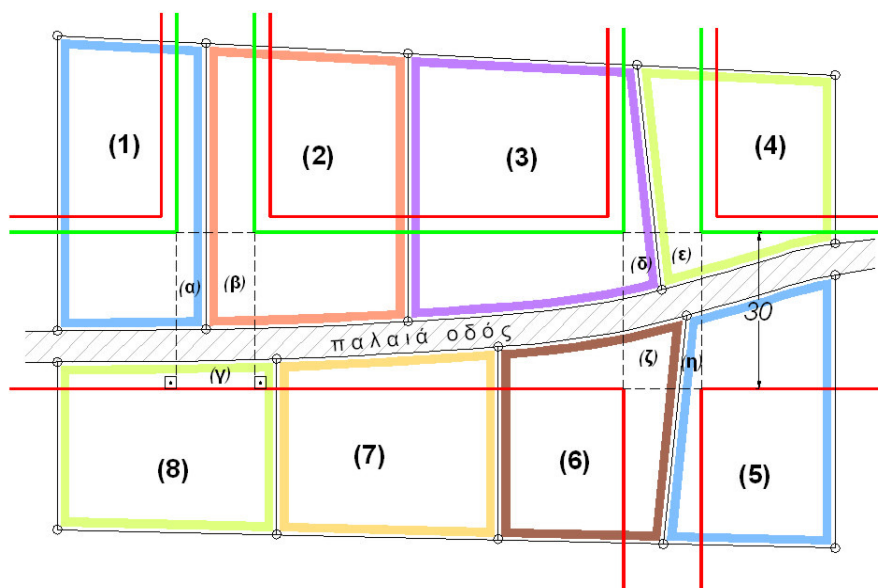
Παράδειγμα 1γ

Στο παράδειγμα του ακόλουθου σκαριφήματος η παρόδια ιδιοκτησία (2) επιβαρύνεται για $\frac{1}{2}$ από το τμήμα β [για το άλλο $\frac{1}{2}$ επιβαρύνεται η παρόδια ιδιοκτησία (8)], για $\frac{1}{2}$ από το τμήμα γ [για το άλλο $\frac{1}{2}$ επιβαρύνεται η παρόδια ιδιοκτησία (7)], για $\frac{1}{2}$ από το τμήμα ν [για το άλλο $\frac{1}{2}$ επιβαρύνεται η παρόδια ιδιοκτησία (8)], και για $\frac{1}{2}$ από το τμήμα μ [για το άλλο $\frac{1}{2}$ επιβαρύνεται η παρόδια ιδιοκτησία (7)].



Παράδειγμα 1δ

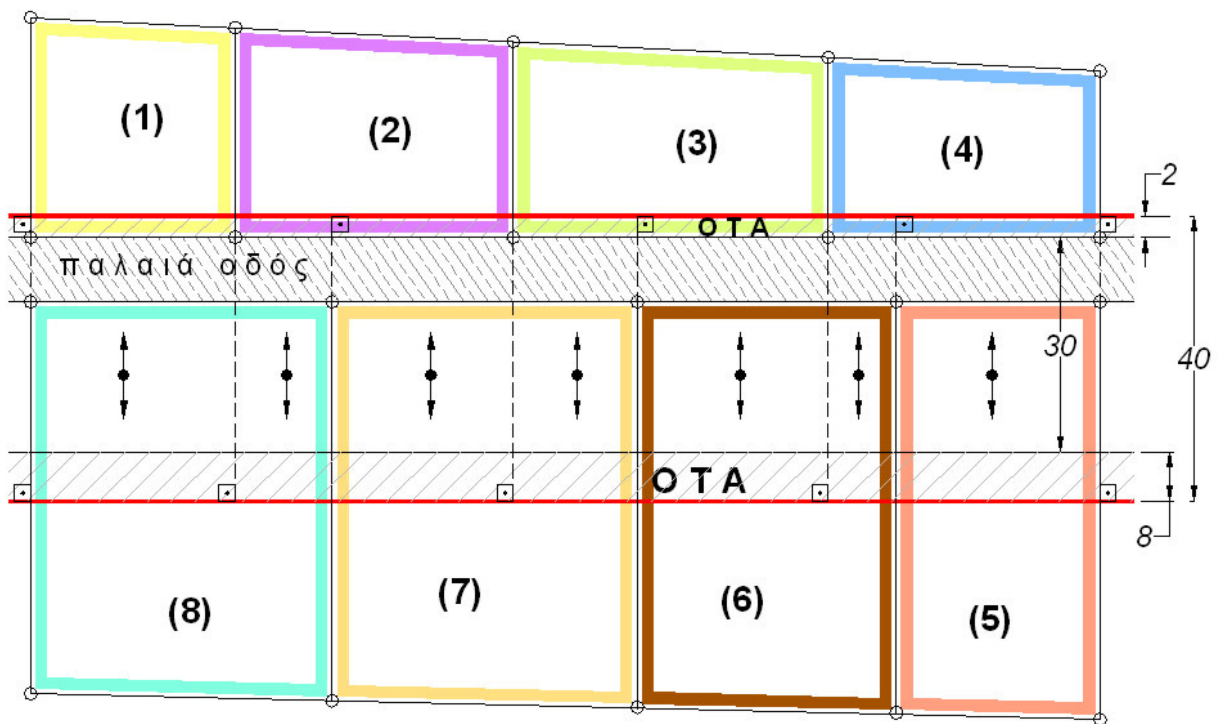
Στο παράδειγμα του σκαριφήματος τα ρυμοτομούμενα τμήματα (α), (β) και (γ), αποζημιώνονται κατά το $\frac{1}{4}$ από τις ιδιοκτησίες (1) και (2) και κατά το υπόλοιπο $\frac{1}{2}$ από την ιδιοκτησία (8). Αντίστοιχα, τα ρυμοτομούμενα τμήματα (δ), (ε), (ζ) και (η), αποζημιώνονται κατά το $\frac{1}{4}$ από τις ιδιοκτησίες (3), (4), (5) και (6).



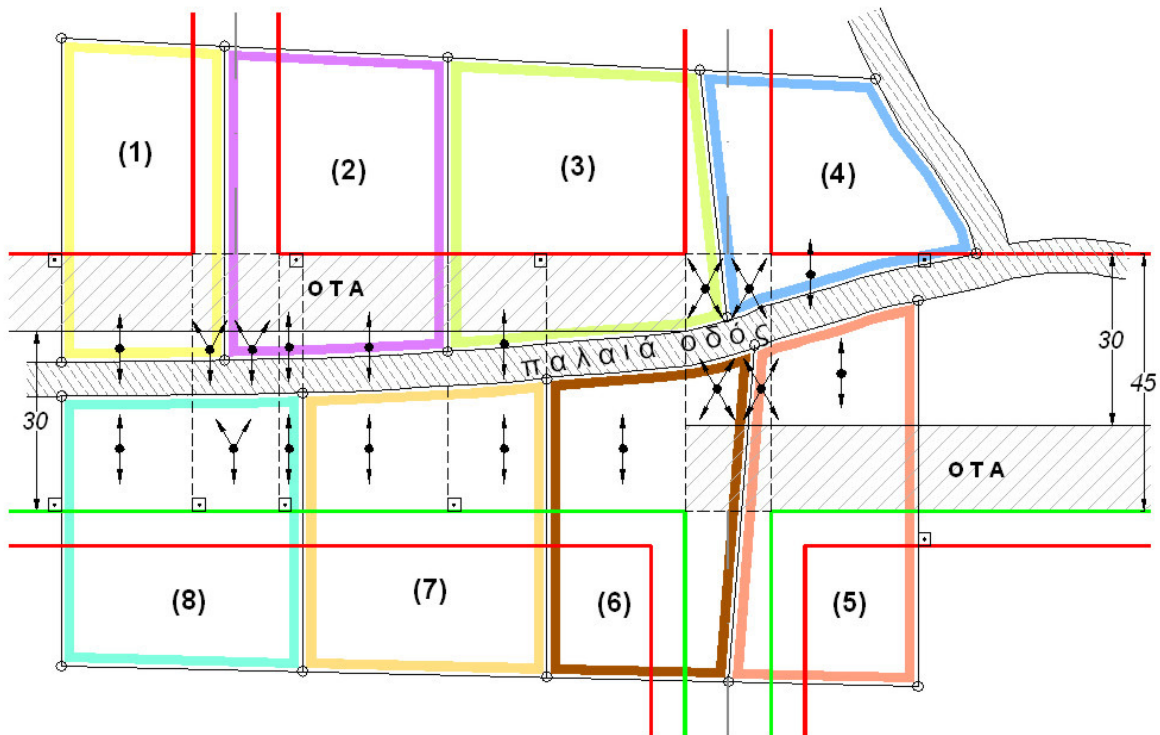
Στην περίπτωση που η υφιστάμενη οδός **διαπλατύνεται** για να καταλήξει σε τελικό πλάτος **μεγαλύτερο των 30μ.**, τότε, προκειμένου για την ευκολία των υπολογισμών, η λωρίδα συνολικού πλάτους 30μ. για την οποία θα επιβαρυνθούν τα παρόδια ακίνητα σχεδιάζεται προς τη μια πλευρά της οδού. Οι αποζημιώσεις υπολογίζονται ακριβώς όπως αναφέρθηκε παραπάνω και η επιπλέον των 30μ. λωρίδα, για την οποία βαρύνεται ο οικείος Ο.Τ.Α. πρέπει να βρίσκεται εντός ιδιοκτησίας και όχι σε κοινόχρηστο χώρο (βλ. την παρ.2 του άρθρου 3 του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77).

Σημειώνεται, για την κατανόηση των παρακάτω σκαριφημάτων που συνοδεύουν τα δύο παραδείγματα ότι το σύμβολο της κουκίδας με τα γύρω βέλη, επισημαίνουν, η μεν κουκίδα το τμήμα προς αποζημίωση, το δε πλήθος και η φορά των βελών τους αντίστοιχους υπόχρεους για την καταβολή της.

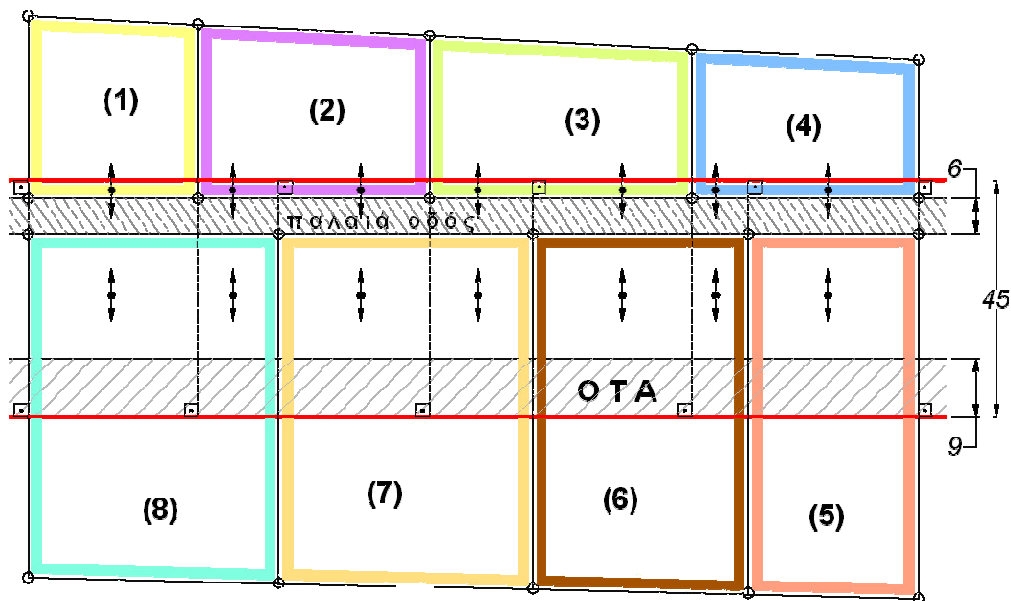
Παράδειγμα 1ε



Παράδειγμα 1στ



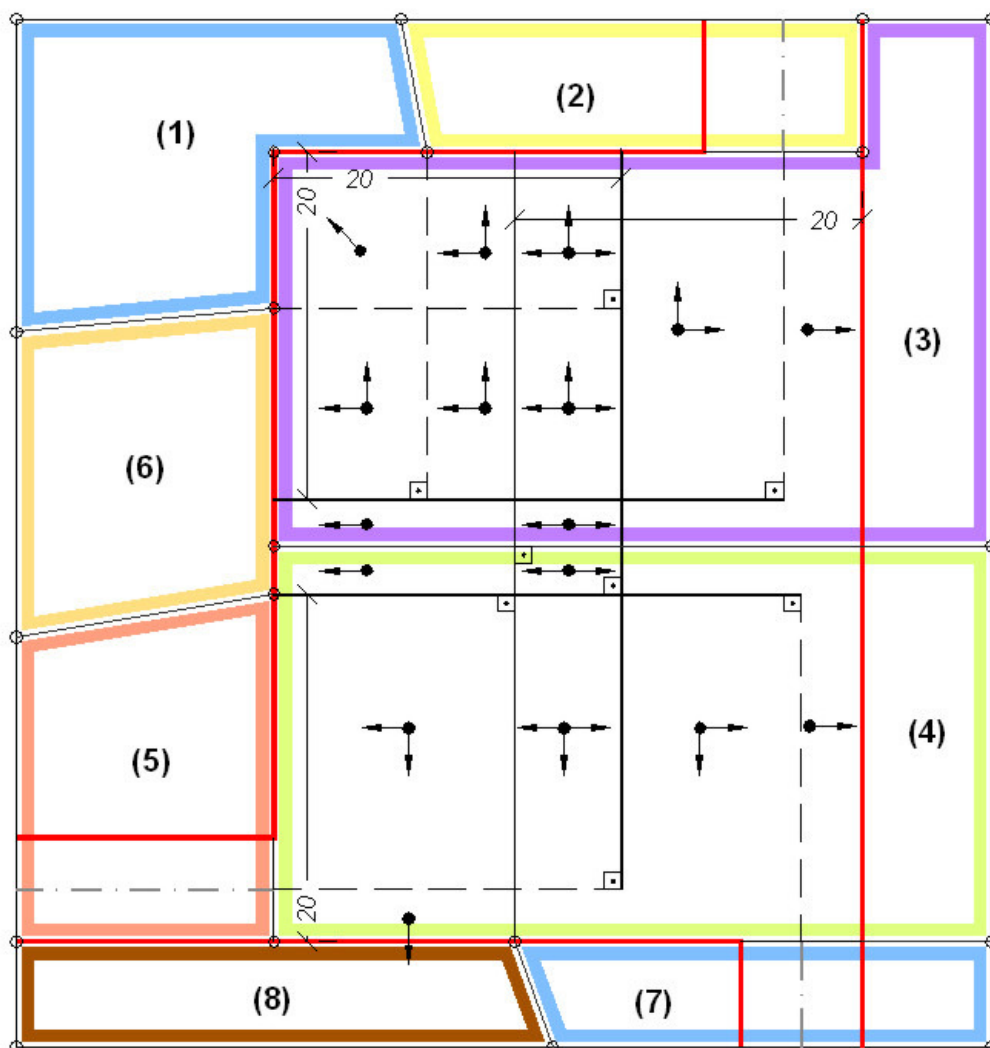
Άλλη μία σχετική περίπτωση προκύπτει όταν **διαπλατύνεται** οδός, που **είχε διανοιχτεί κατόπιν αποζημίωσης από το Δημόσιο ή από το Δήμο**. Εάν η παλαιά οδός είχε πλάτος 6μ. και διαπλατύνεται σήμερα σε τελικό πλάτος 45μ., τότε ο Δήμος επιβαρύνεται με την αποζημίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων πλέον της 30μ. λωρίδας, δηλαδή για λωρίδα πλάτους (45μ.-6μ.)-30μ. = 9μ. [βλ. το άρθρο 3, παρ. 3 του από 7-5-1936 Δ/τος (Φ.Ε.Κ.205/Τ.Α'13-5-1936) «περί εκτελέσεως της παρ.3 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931» και το άρθρο 3 του Ν.653/1977].



Για την αποζημίωση των χώρων, που καταλαμβάνονται από **πλατείες, άλση, κήπους, διασταυρώσεις οδών** ή και χώρων, που δημιουργούνται στη **συμβολή δύο ή περισσότερων οδών** οι οποίες **διανοίγονται για πρώτη φορά** και **καταλαμβάνονται σε όλη την έκτασή τους από ιδιοκτησίες**, επιβαρύνονται τα παρόδια ακίνητα με την εφαρμογή εικοσαμέτρων λωρίδων. Αναλυτικά, η επιβάρυνση αντιστοιχεί στην αποζημίωση του ρυμοτομούμενου τμήματος, που ορίζεται από το πρόσωπο του υπόχρεου οικοπέδου, την παράλληλη σε αυτό γραμμή, που φέρεται σε απόσταση 20μ. και τις καθέτους που φέρονται από τα όρια του προσώπου του εκάστοτε παρόδιου ακινήτου (στις διασταυρώσεις οδών, το πρόσωπο θεωρείται ότι εκτείνεται έως την προέκταση και τομή του με τον άξονα της οδού). Για τα πέραν της 20μ. λωρίδας τμήματα ιδιοκτησιών, επιβαρύνεται ο οικείος Ο.Τ.Α.

Σε περίπτωση, που οι εικοσάμετρες λωρίδες επικαλύπτονται δημιουργούνται τμήματα ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών των οποίων η αποζημίωση μοιράζεται μεταξύ των αντίστοιχων παρόδιων ιδιοκτησιών (βλ. το άρθρο 5 του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77).

Παράδειγμα 2



Στην περίπτωση αποζημίωσης οικοπέδων, τα οποία δεσμεύονται από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο για τη δημιουργία χώρου **πλατείας**, κλπ., που τοποθετείται στη συμβολή παλαιών υφιστάμενων οδών, είτε αυτές διαπλατύνονται είτε όχι, και ο οποίος δεν καταλαμβάνεται σε όλη του την έκταση από οικόπεδα, αλλά **μέρος αυτού αποτελείται από τις παλαιές οδούς** (δηλαδή από **κοινόχρηστο χώρο**), τότε ο υπολογισμός της επιβάρυνσης κάθε ακινήτου που έχει πρόσωπο στον υπόψη κοινόχρηστο χώρο, ακολουθεί τη μέθοδο του υπολογισμού **συντελεστή πλατείας** ως εξής:

α) Προσδιορίζεται η θέση της πλατείας μέσω των καθέτων που ενώνουν τις ρυμοτομικές γραμμές γύρω από αυτήν

β) Προσδιορίζεται η έκταση των ρυμοτομούμενων ακινήτων

γ) Φέρονται οι παράλληλοι στις ρυμοτομικές γραμμές, σε απόσταση 20μ. (οι λεγόμενες εικοσάμετρες λωρίδες). Η υπολειπόμενη έκταση, η οποία, ανάλογα με την έκταση της πλατείας, μπορεί να μη σχηματίζεται πάντοτε, ονομάζεται πυρήνας. Το εμβαδόν του πυρήνα υπολογίζεται και, ανεξάρτητα με το αν σχηματικά προκύπτει να περιλαμβάνει ρυμοτομούμενα μέρη οικοπέδων ή τμήματα παλαιάς υφιστάμενης οδού, βαρύνει προς αποζημίωση τον οικείο Ο.Τ.Α.

δ) Υπολογίζεται το μήκος του προσώπου κάθε ακινήτου, που έχει πρόσωπο στην πλατεία ή το αποκτά μετά την τακτοποίηση.

ε) Υπολογίζεται, χρησιμοποιώντας όλα τα παραπάνω στοιχεία, ο συντελεστής πλατείας, δηλαδή το ποσοστό, που αναλογεί αποζημίωσης από κάθε ακίνητο, ανάλογα με το μήκος του προσώπου του και για κάθε μέτρο αυτού. Αναλυτικά:

ε1) Υπολογίζεται το άθροισμα των εμβαδών των οικοπέδων εντός της πλατείας (έστω ότι αυτό προκύπτει ίσο με 940,0τ.μ.)

ε2) Υπολογίζεται το εμβαδόν του πυρήνα (έστω ότι αυτό προκύπτει ίσο με 210τ.μ.)

ε3) Υπολογίζεται το άθροισμα των μηκών των προσώπων των ακινήτων επί της πλατείας (έστω ότι αυτό προκύπτει ίσο με 92μ.μ.)

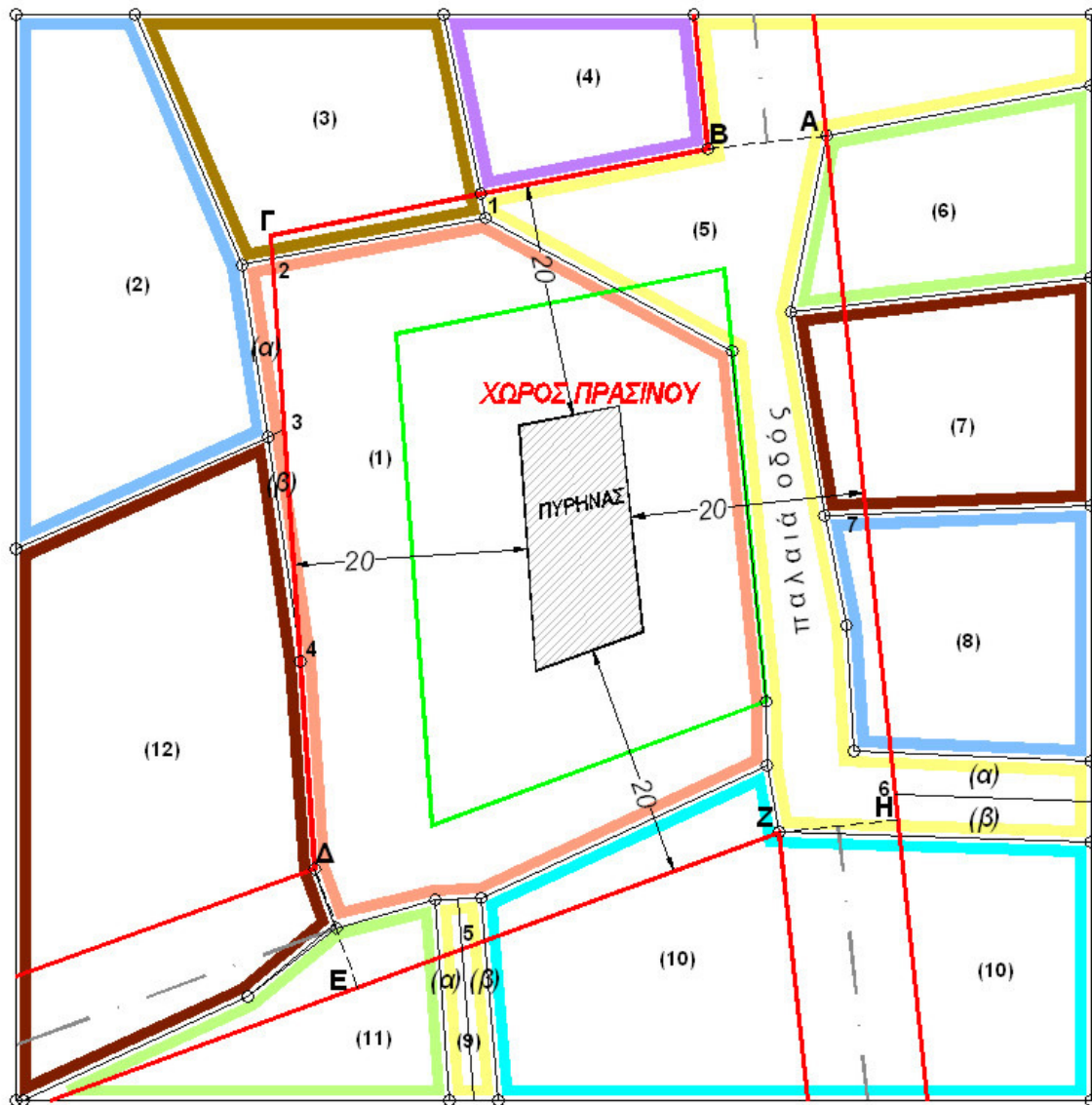
Έχοντας όλα τα παραπάνω στοιχεία υπολογίζεται ο συντελεστής επιβάρυνσης, που αντιστοιχεί σε κάθε μέτρο προσώπου των ιδιοκτησιών, που «βλέπουν» στην πλατεία:

$$\sigma = (\text{άθροισμα εμβαδών ρυμοτομούμενων} - \text{εμβαδόν πυρήνα}) / \text{άθροισμα μηκών προσώπων} \\ = (940,00 - 210,00) / 92,00 = 730,00 / 92,00 = 7,9348 \text{ τ.μ. / μ.μ.}$$

$$\text{συντελεστής πλατείας} = 7,9348 \text{ τ.μ. / μ.μ.}$$

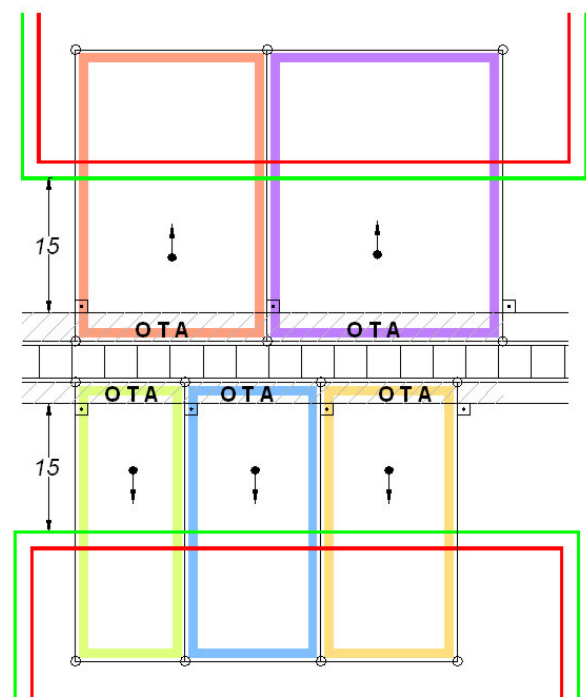
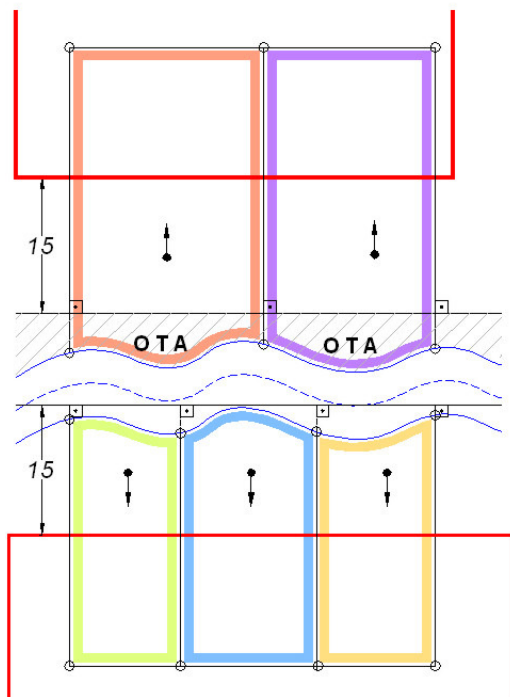
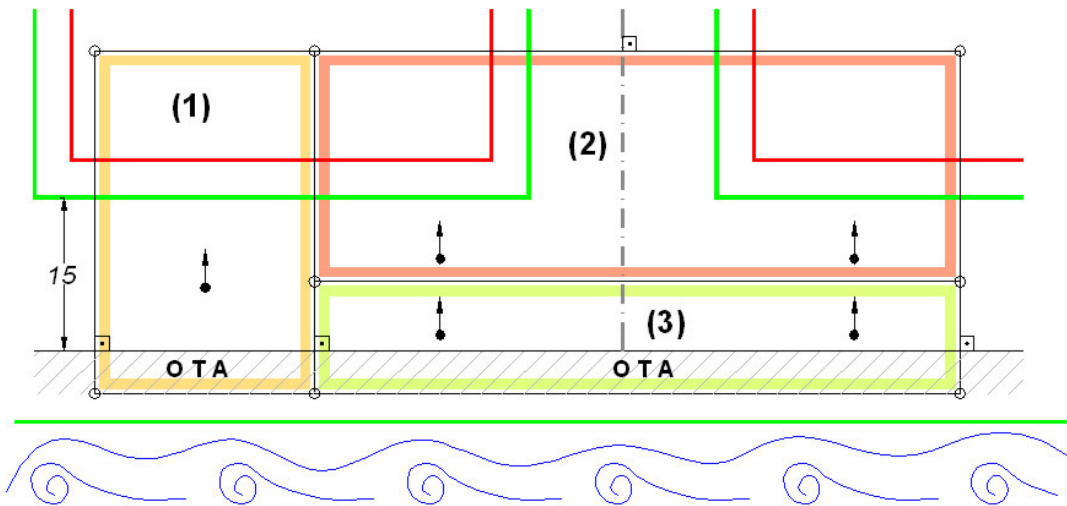
Επομένως, εάν μία ιδιοκτησία, που έχει πρόσωπο ή τμήμα προσώπου, που «βλέπει» στην πλατεία μήκους 8,50μ.μ. υποχρεώνεται λόγω πλατείας για: $8,50 \times 7,9348 = 67,45$ τ.μ. Κατά τον τρόπο αυτόν υποχρεώνονται όλες οι ιδιοκτησίες, που «βλέπουν» στην πλατεία. Στο τέλος των υπολογισμών των επιβαρύνσεων των ιδιοκτησιών με πρόσωπο στην πλατεία θα πρέπει να υπολείπεται το εμβαδόν του πυρήνα, το οποίο υποχρεούται να αποζημιώσει ο Ο.Τ.Α. Στην περίπτωση που το εμβαδόν του πυρήνα είναι μεγαλύτερο του αθροίσματος των εμβαδών των ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών, τότε για την αποζημίωση όλων των ρυμοτομούμενων τμημάτων οικοπέδων επιβαρύνεται ο Ο.Τ.Α. (βλ. το άρθρο 6 του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77).

Παράδειγμα 3

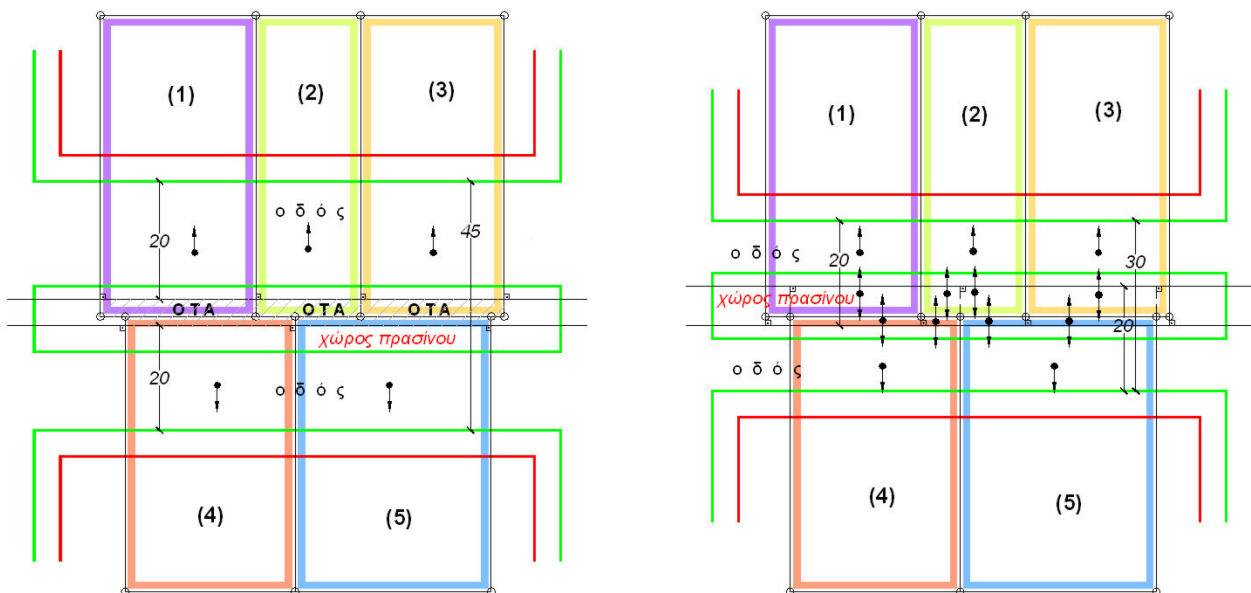


Στο παράδειγμα του σχήματος η θέση της πλατείας καθορίζεται με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Α και περιλαμβάνει στην έκτασή της ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες και παλαιά οδό [ιδιοκτησία (5)]. Η ιδιοκτησία με α/α (13) που δεν δύναται να τακτοποιηθεί, προσκυρώνεται στις όμορες, κατά το τμήμα 13α στη (2) και κατά το τμήμα 13β στη (12). Το πρόσωπο της (2) όπως διαμορφώνεται μετά την τακτοποίηση είναι το ΙΚ και με το μήκος αυτού θα υπολογιστούν οι υποχρεώσεις της λόγω πλατείας. Επιπλέον, η ιδιοκτησία (9) που αποτελεί παλαιά οδό, καταργούμενη από το νέο ρυμοτομικό σχέδιο προσκυρώνεται στις όμορες (11) και (10) ιδιοκτησίες κατά τα δύο μισά της (α) και (β), αντίστοιχα. Η περιοχή με το γκρι περίγραμμα, είναι ο πυρήνας που υπολείπεται των εικοσαμέτρων από το περίγραμμα της πλατείας και επιβαρύνει τον οικείο Ο.Τ.Α.

Στην περίπτωση αποζημίωσης οικοπέδων, που έχουν ή αποκτούν μετά την τακτοποίηση πρόσωπο σε **παραλιακή οδό** ή σε οδό, που συνορεύει με **ποτάμι, ρέμα ή σιδηροδρομικές γραμμές** κλπ. οι επιβαρύνσεις εκτείνονται μέχρι λωρίδας πλάτους 15μ. Η έκταση πέραν της λωρίδας αυτής βαρύνει τον οικείο Ο.Τ.Α. (βλ. την παρ.1 του άρθρου 7 του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77).



Στην περίπτωση, που απέναντι από τις ρυμοτομικές γραμμές το ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπει τη δημιουργία πλατείας, άλσους ή κήπου, ευρύ κοινόχρηστου χώρου ή γενικά **κοινόχρηστου χώρου**, η υποχρέωση των οικοπέδων, που έχουν πρόσωπο στους χώρους αυτούς ορίζεται με την αποζημίωση εικοσαμέτρου λωρίδας. Η αποζημίωση αυτή ισχύει ανεξάρτητα με το αν από το ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η διαμόρφωση του συνόλου του κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των γύρω ρυμοτομικών γραμμών κατά ένα μέρος για οδούς και κατά ένα μέρος για άλσος ή κήπο (βλ. την παρ.3 του άρθρου 6 του Ν.5269/1931, την παρ.2 του άρθρου 7 του από 7-5-1936 Δ/τος και το άρθρο 3 του Ν.653/77). Όταν το κοινόχρηστο πράσινο δεν περικλείεται από οικοδομικά τετράγωνα αλλά υπάρχει ένας δεύτερος συνεχόμενος κοινόχρηστος χώρος (πράσινο) τότε και πάλι επιτρέπεται η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7 του από 7-5-36 Δ/τος (βλ. την με αριθμό 1173/161/21-1-1991 απόφαση της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου, τμήμα κρίσεως προσφυγών του Υπουργείου Πε.Χω.Δ.Ε.).



Αποζημίωση ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών από το Δήμο ή από τρίτους

Ο Δήμος, ως εφαρμοστής του σχεδίου πόλης δύναται να καταβάλλει αποζημιώσεις υπέρ τρίτων προκειμένου να προβεί στη διάνοιξη των κοινόχρηστων χώρων και στη διαμόρφωσή τους με την εκτέλεση όλων των απαιτούμενων έργων.

Σύμφωνα με **το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 7 του άρθρου 9 του Ν.1512/1985** «Σε περιοχές που έχουν ενταχθεί ή εντάσσονται σε εγκεκριμένο σχέδιο με τις διατάξεις του Ν.Δ./17-7-1923 και οι υποχρεώσεις για αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας έχουν καταβληθεί για λογαριασμό του υπόχρεου από το Δημόσιο, το δήμο ή την κοινότητα ή οποιοδήποτε άλλο φυσικό πρόσωπο, δεν επιτρέπεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας στον υπόχρεο ιδιοκτήτη πριν βεβαιωθούν από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία στο δημόσιο ταμείο οι οφειλές του για αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας και πριν να έχει καταβάλει τις δόσεις που οφείλει μέχρι το χρόνο χορήγησης της άδειας».

Επιπλέον, οποιοσδήποτε τρίτος ενδιαφερόμενος μπορεί να προκαταβάλει για λογαριασμό των υπόχρεων την αποζημίωση για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ακινήτων που προβλέπονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι. Η δυνατότητα αυτή επιτρέπεται ύστερα από έγκριση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου σε οποιοδήποτε πρόσωπο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του **άρθρου 17** του **Ν.2508/1997**.

Οι παρόδοι ιδιοκτήτες οι οποίοι σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις είναι υπόχρεοι για την αποζημίωση του ρυμοτομούμενου υποχρεούνται να καταβάλουν την αποζημίωση που τους αναλογεί στο πρόσωπο που κατάθεσε την αποζημίωση για λογαριασμό τους. Με την καταβολή αυτή θεωρείται ότι οι παρόδοι εκπλήρωσαν τις υποχρεώσεις τους λόγω ρυμοτομίας (βλ. παρ.3, αρ.17, Ν.2508/1997).

Κοινόχρηστη έκταση σύμφωνα με το άρθρο 29 του Γ.Ο.Κ./1985-2000 και σήμερα άρθρο 8 του Ν.Ο.Κ./2012

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.
- 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 μεταπολιζόμενη οδός είναι ίσο προς την 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 αποζημιώσεως. Η έκταση αυτή αποκτά την ιδιότητα του **κοινοχρήστου** από τη δημοσίευση της υπουργικής απόφασης, που προβλέπεται στην παρ.7 του άρθρου 8 του Ν.Ο.Κ./2012.

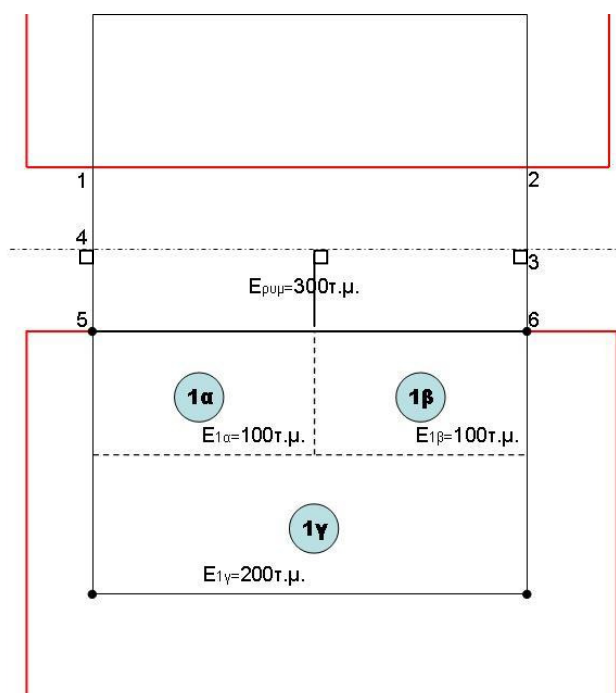
Διηρημένες ιδιοκτησίες

Κατά την έννοια του άρθρου 1 του **Ν.3741/1929** και των **άρθρων 1002** και **1117** του **Αστικού Κώδικα**, αναγνωρίζεται διηρημένη ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος κατά ορόφους ή μέρη αυτών.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις του **Ν.Δ.1024/1971**, διηρημένη ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί και σε περισσότερα αυτοτελή κτίσματα, που ανεγείρονται επί ενιαίου οικοπέδου, που

ανήκει σε έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, καθώς και σε ορόφους ή σε τμήματα των κτισμάτων, με την επιφύλαξη των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων.

Στην περίπτωση αυτή η πράξη αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, λόγω ρυμοτομίας της ως άνω εκτάσεως, πρέπει να συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τη συσταθείσα διηρημένη ιδιοκτησία (παρ.1, άρ.1, Ν.1024/1971) κάθε συνιδιοκτήτη, ο οποίος έχει ιδιαίτερο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ορισμένου τμήματος με σκοπό την ανέγερση οικοδομής. Το δικαίωμα αυτό θα πρέπει να ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση κατά την κατανομή των βαρών και ωφελειών λόγω ρυμοτόμησης του συνολικού οικοπέδου, δηλαδή με τη θεώρηση του ορισμένου αυτού τμήματος ως αυτοτελές οικόπεδο (απόφαση ΣτΕ 330/1981, γνωμοδότηση ΝΣΚ 49/1982).



Στο συγκεκριμένο παράδειγμα του σχήματος το συνολικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας **(1)** είναι **400τ.μ.** και έχει διαιρεθεί στις επιμέρους ιδιοκτησίες **1α**, **1β** και **1γ** με τα εμβαδά που φαίνονται στο σχήμα.

Η ιδιοκτησία δεν έχει ρυμοτομούμενα όμως υποχρεώνεται για την αποζημίωση των ρυμοτομούμενων της απέναντι παρόδιας ιδιοκτησίας. Πρόκειται για διάνοιξη και έτσι φέρνουμε τον άξονα και την υποχρεώνουμε για το τμήμα **3-4-5-6-3** εμβαδού **300τ.μ.**

Οι διηρημένες ιδιοκτησίες **1α** και **1β** έχουν μέγιστη επιβάρυνση λόγω **Α.Ν.625/68** ίση με **50τ.μ.** και υποχρεώνονται για αυτά από το τμήμα **3-4-5-6-3**. Όμως τα υπόλοιπα **200τ.μ.** ($=300-50-50$) υποχρέωσης δεν αποδίδονται στον οικείο ΟΤΑ αλλά εξαντλείται το σύνολο των μέγιστων επιβαρύνσεων για όλο το εμβαδόν της ιδιοκτησίας. Δηλαδή υποχρεώνουμε για άλλα **100τ.μ.** την ιδιοκτησία **1γ** (ακόμη και εάν δεν έχει επαφή με το δρόμο) για να εξαντλήσουμε τη μέγιστη επιβάρυνση της ιδιοκτησίας **(1)**, που είναι **200τ.μ.** ($=\frac{1}{2} 400τ.μ.$). Τα υπόλοιπα **100τ.μ.** ($=300-50-50-100$) από το τμήμα **3-4-5-6-3** εμβαδού **300τ.μ.** θα τα επιβαρυνθεί ο οικείος ΟΤΑ.

Διάνοιξη οδών σύμφωνα με την εγκύκλιο Εγκ.25/1987

Όταν η ιδιοκτησία με την τακτοποίηση της αποκτά **πρόσωπο σε οδό, που διανοίγεται για πρώτη φορά** και ο ιδιοκτήτης της προτίθεται να προβεί στην **έκδοση οικοδομικής άδειας**, τότε βρίσκει εφαρμογή η εγκύκλιος **Εγκ.25/1987** και οι διατάξεις περί διάνοιξης οδού. Δηλαδή, θα πρέπει η οδός να είναι ανοιχτή σε όλο το εγκεκριμένο πλάτος της, τουλάχιστον στο μήκος του προσώπου του οικοπέδου και να εξασφαλίζεται επικοινωνία του οικοπέδου με άλλο διανοιγμένο εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο, μέσω εγκεκριμένου και διανοιγμένου κοινοχρήστου χώρου, έστω και κατά τμήμα του εγκεκριμένου πλάτους του.

Όταν η ιδιοκτησία με την τακτοποίηση της αποκτά **πρόσωπο σε οδό που διαπλάτνεται** και ο ιδιοκτήτης της προτίθεται να προβεί στην **έκδοση οικοδομικής άδειας** τότε, σύμφωνα την εγκύκλιο **Εγκ.25/1987**, θα πρέπει προηγουμένως να υποβάλει στην αρμόδια υπηρεσία πλήρη φάκελο για τη σύνταξη πράξης αναλογισμού λόγω διαπλάτνσεως, μαζί με υπεύθυνη δήλωση ότι θα επισπεύσει την όλη διαδικασία περαιώσεως της πράξης μέχρι την κοινοποίηση δια δικαστικού επιμελητού της κυρωμένης από τον Περιφερειάρχη πράξεως. Σε περίπτωση, που – παρά την υπεύθυνη δήλωση του – δεν επισπεύσει την διαδικασία, επιβάλλεται διακοπή των οικοδομικών εργασιών μέχρι να εκπληρωθούν οι ως άνω απαιτούμενες υποχρεώσεις του.

Πράξη επείγουσας ανάγκης

Στις **πράξεις επείγουσας ανάγκης** επισπεύδων είναι ο Δήμος ή το Δημόσιο. Οι πράξεις αυτές συντάσσονται για την εξυπηρέτηση κατασκευής έργων κοινής ωφελείας και κατά κύριο λόγο για την άμεση διάνοιξη των οδών.

Ο χαρακτηρισμός πράξης ως επείγουσας ανάγκης γίνεται με την έκδοση απόφασης του οικείου Περιφερειάρχη, η οποία ακολουθώντας δημοσιεύεται και στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (Φ.Ε.Κ.).

Στις περιπτώσεις αυτές η διαδικασία διαφέρει, λόγω του **επείγοντος**, στα παρακάτω σημεία [βλ. το 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, σε προθεσμία 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 αλλά υποχρεώνονται οι άρτιες ιδιοκτησίες, οι μη άρτιες ιδιοκτησίες που έχουν κτίσμα (θεωρούνται ωφελούμενες παρόδιες ιδιοκτησίες) και ο Δήμος.

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.

Η ΚΥΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Όπως ήδη αναφέρθηκε οι πράξεις αποτελούνται από το λεκτικό και το τοπογραφικό διάγραμμα, τα οποία συντάσσονται από την αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου και φέρουν την υπογραφή του συντάξαντα υπαλλήλου και τη θεώρηση του Προϊσταμένου. Ως διοικητικές πράξεις που υπάγονται στην έγκριση του οικείου Περιφερειάρχη δεν έχουν από μόνα τους εκτελεστό χαρακτήρα. Η ισχύς τους διαμορφώνεται μετά την έκδοση της απόφασης κύρωσης ή ακύρωσης μερικά ή συνολικά από τον Περιφερειάρχη.

Η διαδικασία κρίσης της πράξης ξεκινά αμέσως μετά τη σύνταξή της και την ανάρτησή της στη διαδικτυακή εφαρμογή «Δι@υγεια», με την κοινοποίηση του λεκτικού και του τοπογραφικού διαγράμματος στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες και φορείς. Στη διάθεσή τους δίνεται διάστημα δέκα (10) ημερών για τη διατύπωση ενστάσεων ενώπιον του Περιφερειάρχη δια της Υπηρεσίας του Δήμου που συνέταξε την πράξη (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.ΙΙ ΣΤ του άρθρου 186 του Ν.3852/10 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως συμπληρώθηκε με την παρ.2β του άρθρου 30 του Ν. 3889/10 «Χρηματοδότηση Περιβαλλοντικών Παρεμβάσεων, Πράσινο Ταμείο, Κύρωση Δασικών Χαρτών και άλλες διατάξεις» και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ.10δ του άρθρου 44 του Ν.3979/2011 «Για την ηλεκτρονική διακυβέρνηση & λοιπές διατάξεις»). Προφανώς, οι ενστάσεις θα πρέπει να διατυπώνονται σαφώς, να είναι τεκμηριωμένες και να συνοδεύονται από τα απαραίτητα στοιχεία για την ευστάθεια των ισχυρισμών.

Στην περίπτωση, που ένας πολίτης απευθύνεται στο μηχανικό του για την υποβολή ένστασης, τότε εκείνος οφείλει να ερευνήσει τα παρακάτω σημεία σχετικά με την αντίστοιχη πράξη:

- **Λεκτικό – περιγραφή τμημάτων:** για να γίνει η ορθή εφαρμογή της πράξης, είναι πολύ σημαντική η σωστή περιγραφή των τμημάτων των οικοπέδων ώστε να υπάρχει πλήρης συμφωνία μεταξύ τοπογραφικού διαγράμματος και λεκτικού πράξης. Προφανώς, δημιουργείται πρόβλημα στην εφαρμογή της πράξης και στην περίπτωση που θα σημειωθεί παράλειψη περιγραφής τμήματος οικοπέδου για το οποίο υποχρεώνεται κάποια ιδιοκτησία.
- **τεχνικό μέρος:** έχοντας αποκομίσει κάποιες στοιχειώδεις γνώσεις για τις πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού μπορεί κανείς να ελέγξει και το τεχνικό μέρος της πράξης δηλαδή εάν εφαρμόστηκαν ορθά οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις κατά την τακτοποίηση των οικοπέδων και κατά τον αναλογισμό των ρυμοτομούμενων τμημάτων του.
- **απεικόνιση ορίων ιδιοκτησιών:** μελετώντας τους τίτλους ιδιοκτησίας του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη και αντιπαραβάλλοντάς τους με την απεικόνιση στο τοπογραφικό διάγραμμα, που συνοδεύει την πράξη είναι δυνατόν να διαπιστωθεί τυχόν ασυμφωνία ή εσφαλμένη εφαρμογή τίτλων ιδιοκτησιών.
- **εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο:** η ορθή εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου αποτελεί καταλυτικό παράγοντα για την άρτια σύνταξη της πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού

αποζημίωσης οικοπέδων. Επιπρόσθετα, τυχόν τροποποιήσεις ή αναθεωρήσεις του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου είναι δυνατόν να θίγουν το τεχνικό μέρος των πράξεων και να απαιτείται η σύνταξη νέας πράξης ή η ακύρωση και ανασύνταξη μιας ήδη συνταχθείσας.

Τα δύο αυτά τελευταία σημεία αποτελούν και τις κυριότερες αιτίες ακύρωσης των πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων.

Αφού εκπνεύσει η δεκαήμερη προθεσμία υποβολής ενστάσεων, η αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου τις συλλέγει και τις επεξεργάζεται και στη συνέχεια διαβιβάζει τις απόψεις της στο αρμόδιο Τμήμα της Περιφέρειας (για παράδειγμα για την Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας αρμόδιο είναι το Τμήμα Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού) ώστε να είναι δυνατή η έκδοση της απαραίτητης **απόφασης**. Ακολούθως ο Περιφερειάρχης, ο οποίος είναι ο αποκλειστικός αρμόδιος για την έγκριση ή ακύρωση μιας πράξης, αποφασίζει σύμφωνα με τα παρακάτω:

- εφόσον απορρίπτονται οι υποβληθείσες ενστάσεις, εγκρίνει την πράξη όπως συντάχθηκε, ή
- εφόσον κάποιες ή όλες οι ενστάσεις γίνονται αποδεκτές και εφόσον αυτές επηρεάζουν μόνο μερικά σημεία, εγκρίνει εν μέρει την πράξη, όπως συντάχθηκε, ακυρώνει ορισμένα άρθρα της και παραγγέλλει την ανασύνταξή της όσον αφορά τα σημεία αυτά, ή
- εφόσον κάποιες ή όλες οι ενστάσεις γίνονται αποδεκτές και εφόσον αυτές επηρεάζουν την πράξη στο σύνολό της, ακυρώνει την πράξη και παραγγέλλει την ανασύνταξή της.

Η απόφαση του Περιφερειάρχη αναρτάται στη «Δι@υγεια» και στη συνέχεια διαβιβάζεται στην αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου που τη συνέταξε για να μεριμνήσει για την κοινοποίησή της στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες. Με την απόφαση και το διαβιβαστικό της, οι ιδιοκτήτες ενημερώνονται επίσης για τη δυνατότητα άσκησης προσφυγών, εγγράφως, για λόγους νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1α του άρθρου 227 και της παραγράφου 1 του άρθρου 238 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/Α/07-06-2010), ενώπιον του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης διά της Περιφέρειας εντός διαστήματος δεκαπέντε (15) ημερών.

Αντίστοιχα, και στη διαδικασία έκδοσης της απόφασης του Περιφερειάρχη, το αρμόδιο Τμήμα της Περιφέρειας συλλέγει και επεξεργάζεται τις προσφυγές και διατυπώνει τις απόψεις του. Μάλιστα στη διαδικασία καλείται να συμμετάσχει και ο Δήμος, δια της Υπηρεσίας που συνέταξε την πράξη, και καλείται να εκφράσει τις απόψεις του και να τις γνωστοποιήσει στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση μαζί με τα στοιχεία της πράξης που τηρεί στο Αρχείο του.

Ο Γενικός Γραμματέας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εκδίδει τελικά την απόφαση κρίσης των προσφυγών τις οποίες μπορεί να αποδέχεται ή να απορρίπτει, εν όλω ή εν μέρει και αντίστοιχα να διατηρεί σε ισχύ την απόφαση του Περιφερειάρχη ή να την ακυρώνει με ανάλογες συνέπειες και για την ίδια την πράξη και την ισχύ της.

Σημειώνεται ότι από τη γνωστοποίηση της προσφυγής στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση υπάρχει ένα μέγιστο διάστημα εξήντα (60) ημερών για την κρίση της κατά συνέπεια οι προθεσμίες ανταπόκρισης από τις άλλες δύο εμπλεκόμενες υπηρεσίες του Δήμου και της Περιφέρειας μπορεί να είναι ιδιαίτερα στενές. Μετά την παρέλευση του διαστήματος, η μη έκδοση απόφασης του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, διαλαμβάνεται ως σιωπηρή άρνηση κατά της υποβληθείσας προσφυγής.

Επιπρόσθετα, επισημαίνεται ότι η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων είναι εκτελεστή διοικητική πράξη μετά την έγκρισή της από το Περιφερειάρχη και μπορεί να εφαρμοστεί ανεξαρτήτως της ασκήσεως προσφυγής ή αίτησης ακυρώσεως (*βλ. την από 24-1-1991 γνωμοδότηση της Νομικής Συμβούλου της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, η οποία έγινε αποδεκτή από τη Διευθύντρια Πολεοδομίας με το με αρ. πρωτ. ΔΠ/ΤΑ/οικ.4721/539/1-2-1991 έγγραφό της αλλά και από το Υπουργείο Π.Ε.Χ.Δ.Ε. με το με αρ. πρωτ. 6934/981/21-3-1991 έγγραφο της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου*).

Στην περίπτωση που ένας εμπλεκόμενος επιθυμεί να προσβάλλει περαιτέρω την πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων, απευθύνεται στα αρμόδια διοικητικά δικαστήρια μέχρι την ανώτατη βαθμίδα τους, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ).

Η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων καθορίζει τα τμήματα και τα εμβαδά τους προς προσκύρωση ή αποζημίωση λόγω ρυμοτόμησης. Η αντιστοιχηση των εμβαδών με τη χρηματική αξία γίνεται ιδιωτικά μεταξύ των συμβαλλόμενων ή με τον καθορισμό τιμής μονάδος με απόφαση του Πρωτοδικείου.

Η εφαρμογή της πράξης επισπεύδεται από τους ενδιαφερόμενους στους οποίους κοινοποιείται η κυρωμένη πράξη, ο δε Δήμος δύναται να καταλάβει άμεσα με την εγκριτική απόφαση του Περιφερειάρχη τα αυτοαποζημιούμενα ρυμοτομούμενα τμήματα των ιδιοκτησιών. Εναλλακτικά, η εφαρμογή της πράξης ως προς την κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομούμενων μπορεί να επισπευθεί και να εφαρμοστεί και από τρίτους σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.2508/1997.

Με τις διατάξεις του άρθρου 33 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού Ν.Ο.Κ./2012 (Ν.4067/2012) καθορίζεται διαδικασία χρηματοδότησης και ειδικής εισφοράς εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων, η οποία δημιουργεί πλήθος ερωτημάτων ως προς την έννοια των πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων του Ν.Δ./17-7-1923 και τη δυνατότητα εφαρμογής των παλαιών πράξεων. Για το θέμα αυτό αναμένονται οι διευκρινίσεις του αρμόδιου Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α. στο πλαίσιο του τεύχους οδηγιών επί του Ν.Ο.Κ./2012 που πρόκειται να εκδοθεί.

ΣΥΝΟΨΗ

Πριν από την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος θα πρέπει να ελέγχεται εάν το οικόπεδο στο οποίο θα εκτελεστούν οι οικοδομικές εργασίες είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ένα οικόπεδο είναι άρτιο εφόσον πληροί τα ελάχιστα όρια αρτιότητας που ισχύουν στην περιοχή του, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, για το εμβαδόν και το πρόσωπό του. Ένα οικόπεδο είναι οικοδομήσιμο όταν και τα όμορά του είναι άρτια και οικοδομήσιμα. Στην περίπτωση που οικόπεδο δεν πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, τότε απαιτείται η σύνταξη πράξης τακτοποίησης, με την επιφύλαξη της εφαρμογής των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 25 του Ν.1337/1983.

Ο βασικός νόμος με τις διατάξεις του οποίου, συντάσσονται οι πράξεις τακτοποίησης, είναι το νομοθετικό διάταγμα της 17-7-1923 (Φ.Ε.Κ.228/τ.Α'/16-8-1923), ο Ν.690/1948 και ο Γ.Ο.Κ./1985-2000, όπως αντικαταστάθηκε σήμερα με το Ν.Ο.Κ./2012. Άλλες σχετικές διατάξεις, ειδικότερα για τη σύνταξη των πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων είναι το από 7-5-1936 Δ/γμα (Φ.Ε.Κ.205/τ.Α'/13-5-1936), ο Ν.5269/1931, ο Ν.625/1968, ο Ν.653/1977 και η παρ. 6 του άρθρου 11 του Ν.3212/2003 (Φ.Ε.Κ.308/τ.Α'/31-12-2003). Τα παραπάνω διατάγματα είναι για τη σύνταξη των πράξεων τακτοποίησης, ότι για τα μαθηματικά η προπαίδεια.

Η νομοθεσία είναι δαιδαλώδης και απαιτεί τη συνεχή ενημέρωση των Μηχανικών, δεδομένου ότι στο ευαίσθητο αντικείμενο της ιδιοκτησίας και λόγω του άμεσου αντίκτυπου σε οικονομικά μεγέθη, δεν υπάρχει η πολυτέλεια να επικαλεστεί κανείς άγνοια. Ελπίζουμε να σας παρείχαμε μια εποπτική εικόνα του αντικειμένου και ένα κατά το δυνατόν πλήρες εγχειρίδιο, στο οποίο να ανατρέχετε για την επίλυση των ζητημάτων που θα σας απασχολούν.