



ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 598

ΘΕΜΑ: Πράξεις εφαρμογής στην περιοχή της επέκτασης του σχεδίου πόλης στη Γιάννουλη.

Στη Λάρισα σήμερα 10-07-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 36632/05-07-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 8) Αδαμόπουλος Αθανάσιος και 9) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Πράξεις εφαρμογής στην περιοχή της επέκτασης του σχεδίου πόλης στη Γιάννουλη και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, 73 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Τη με αριθμ. πρωτ. 6496/05-07-2024 εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας κ. Ανδριτσόπουλου Ανδρέα, η οποία έχει ως εξής:

ΣΧΕΤΙΚΑ:

- 1) Το Α.Π.: ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/118466/1426/16-12-2019 του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας,
- 2) Η με αρ. 85 της 26-11-2021 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής
- 3) Η με αρ. 860 της 9-12-2021 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής

Μετά την ισχύ του Ν. 3852/2010 (Πρόγραμμα Καλλικράτης), ο Δήμος Γιάννουλης συμπεριλήφθηκε στα διοικητικά όρια του Δήμου Λαρισαίων. Οι πράξεις εφαρμογής στην περιοχή της Γιάννουλης συντάχθηκαν και κυρώθηκαν τα έτη 2000, 2001, 2002 και 2004 λαμβάνοντας υπόψη και τα προσύμφωνα. Οι εν λόγω ιδιοκτησίες, ενώ κυρώθηκαν, λόγω της ύπαρξης προσυμφώνων δεν μεταγράφηκαν στις μερίδες του Υποθηκοφυλακείου. Αντιθέτως, μετά τη λειτουργία του κτηματολογίου, αποδόθηκαν στους παραπάνω ιδιοκτήτες τα τελικά οικόπεδα, με τίτλο κτήσης τις πράξεις εφαρμογής. Δηλαδή, στα κτηματολογικά φύλλα των εν λόγω ιδιοκτησιών που μετείχαν στην πράξη εφαρμογής με προσύμφωνα, αναγράφεται ως «αιτία κτήσης» η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης και όχι ο κύριος τίτλος με τον οποίο ο ιδιοκτήτης απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου.

Οι περισσότεροι από τους πιο πάνω ιδιοκτήτες που οι ιδιοκτησίες τους κυρώθηκαν με προσύμφωνα έχουν καταβάλει ήδη τις συνολικές εισφορές που τους αναλογούσαν, λαμβάνοντας τις σχετικές βεβαιώσεις περί εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων οφειλών τους από την τότε αρμόδια υπηρεσία του Δήμου Γιάννουλης. Ανάλογη αντιμετώπιση είχαν σε πολλές περιπτώσεις και ιδιοκτησίες με φερόμενους ιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν είχαν υποβάλλει δήλωση ιδιοκτησίας, αλλά εξόφλησαν τις υποχρεώσεις τους.

Αξίζει να σημειωθεί ότι σημαντική προϋπόθεση για την άρτια και έγκαιρη εκπόνηση των πράξεων εφαρμογής, είναι η υποβολή από τον ιδιοκτήτη δήλωσης ιδιοκτησίας, διότι τα συνοδευτικά αυτής στοιχεία (συμβόλαια, τίτλοι, διαγράμματα κ.λ.π.) που προσκομίζουν στους Ο.Τ.Α. οι ιδιοκτήτες πραγματοποιείται η ενημέρωση, από το μελετητή εφαρμογής, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που έχει αρχικά αποδοθεί με την κτηματογράφηση της περιοχής.

Η παράλειψη υποβολής της ως άνω δήλωσης συνεπάγεται τα εξής:

- α) Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι αυτοδικαίως και απολύτως άκυρη αν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δήμου ή κοινότητας με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας.
- β) Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή της πιο πάνω σχετικής βεβαίωσης
- γ) Με βάση τα στοιχεία της προηγούμενης περίπτωση (α) συντάσσεται το κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής.
- δ) Μετά τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής καλούνται οι φερόμενοι ιδιοκτήτες μέσα σε προθεσμία που αναφέρεται σε σχετική πρόσκληση να λάβουν γνώση της πράξης εφαρμογής και να ασκήσουν ενστάσεις.

Συνεπώς, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συμμετείχαν οι ιδιοκτήτες στις πράξεις εφαρμογής της Γιάννουλης, χωρίς οριστικό τίτλο ιδιοκτησίας, αντιμετωπίστηκαν ως «κύριοι» και όχι ως «φερόμενοι» ιδιοκτήτες, με συνέπεια να τους χορηγηθούν βεβαιώσεις υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας και βεβαιώσεις εξόφλησης εισφορών. Από τη συγκεκριμένη διοικητική δράση, δημιουργήθηκε σ' αυτούς η εύλογη πεποίθηση ότι έχουν εκπληρώσει κάθε υποχρέωσή τους σχετικά με την ένταξη των ακινήτων τους στο σχέδιο πόλεως και περαιτέρω κάποιοι εξ αυτών προχώρησαν σε μεταβιβάσεις των ακινήτων τους σε τρίτα πρόσωπα, δυνάμενα να επικαλεστούν καλή πίστη (λόγω της επισύναψης στις μεταβιβαστικές πράξεις βεβαιώσεων υποβολής δήλωσης και εξόφλησης εισφορών). Ως εκ τούτου, στις περιπτώσεις αυτές δημιουργήθηκαν μη αναστρέψιμες πραγματικές καταστάσεις και δικαιώματα και μάλιστα χωρίς την υπαιτιότητα των δημοτών αυτών, **πόσο μάλλον σε αυτούς που υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας ως όφειλαν με κύριο τίτλο ή προσύμφωνο εφόσον το δέχθηκε η Υπηρεσία**. Το γεγονός αυτό πρέπει να ληφθεί υπόψη από τη Διοίκηση, σε συσχέτιση με το πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα που παρήλθε από την κύρωση των πράξεων εφαρμογής, καθώς η δικαιολογημένη πεποίθηση των ιδιοκτητών ότι έχουν εκπληρώσει κάθε εκ του νόμου προβλεπόμενη υποχρέωσή τους χρήζει προστασίας στα πλαίσια της αρχής της χρηστής διοίκησης, της καλής πίστης και της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών προς την Διοίκηση.

Ωστόσο, εξαιτίας των πιο πάνω περιπτώσεων, της μη ορθής εγγραφής των στοιχείων των ιδιοκτητών στους πίνακες των κυρωμένων πράξεων εφαρμογής, παραμένει η υποχρέωσή τους για διόρθωση των πράξεων με τα ορθά στοιχεία. Στην περίπτωση, όμως, κατά την οποία πρέπει να συνταχθούν διορθωτικές πράξεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρ. 9, παρ. 3, του Ν. 1337/83 και επανυπολογίζονται οι εισφορές κατά τον χρόνο κύρωσής τους.

Λαμβάνοντας υπόψη τις απόψεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και ειδικότερα ότι:

- 1) *ο υπολογισμός των εισφορών σε χρήμα θα εξακολουθεί να ανατρέχει στο χρόνο κύρωσης της αρχικής πράξης εφαρμογής, εφόσον δεν πρόκειται για εφαρμογή του σχετικού εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/83, όπως ισχύει σήμερα (ελλιπή στοιχεία που καθιστούν αδύνατη τη βεβαίωση και είσπραξη των οφειλών) ούτε άλλωστε προκύπτει υπαιτιότητα των ιδιοκτητών,*
- 2) *ο σκοπός της πράξης εφαρμογής είναι ο υπολογισμός των υποχρεώσεων των ιδιοκτησιών σε γη και χρήμα και όχι η οριστικοποίηση των τίτλων ιδιοκτησίας, που σε κάθε περίπτωση κρίνεται στα Αστικά Δικαστήρια και κατά τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου,*
- 3) *η έννοια της ιδιοκτησίας είναι έννοια ευρύτερη της κυριότητας και αφορά την πραγματική κατάσταση ...Σαφώς και όταν λέμε ιδιοκτήτης αναφερόμαστε πρωτίστως στον "κύριο", αλλά οι διατάξεις του νόμου αναφέρονται και στον "νομέα" και στον "κάτοχο" επειδή ρυθμίζουν καταστάσεις κατεξοχήν πραγματικές, δηλαδή τη σύνταξη των Πράξεων Εφαρμογής και τον υπολογισμό των εισφορών.*
- 4) *...ούτε είναι αναγκαίος νέος υπολογισμός των εισφορών σε χρήμα, ο οποίος άλλωστε όπως προβλέπει και ο νόμος ανατρέχει στο χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής (άρθρο 9 παρ.3 του ν.1337/83 όπως ισχύει). Επίσης, δεν είναι αναγκαία κατά της άποψή μας αναμόρφωση*

του συστήματος υπολογισμού των υποχρεώσεων εισφοράς σε χρήμα, ειδικά για την υπόψη περιοχή, γεγονός που θα αποτελούσε θεσμοθέτηση “ειδικού δικαίου” ,

- 5) το εμβαδόν της ιδιοκτησίας στην 10.3.82 ...Αν δεν υπάρχει τέτοιος τίτλος μπορεί να ληφθούν υπόψη και άλλα δημόσια έγγραφα ...διαθήκες κλπ

καθώς επίσης και την γενική αρχή της ασφάλειας του δικαίου, η οποία απορρέει από την αρχή του κράτους δικαίου και ιδίως από τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 και 25 παρ. 1 εδ. α' του Συντάγματος και ειδικότερη εκδήλωση της οποίας αποτελεί η αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης του διοικούμενου (πρβλ. ΑΕΔ 11/2003, ΣτΕ 2034/2011 Ολ., 3777/2008, 4731/2014, 640/2015 κ.ά.), επιβάλλεται, ιδίως, η σαφήνεια και η προβλέψιμη εφαρμογή των εκάστοτε θεσπιζόμενων κανονιστικών ρυθμίσεων (πρβλ. ΣτΕ 2811/2012 7μ., 144, 1976/2015), η οποία πρέπει να τηρείται με ιδιαίτερη αυστηρότητα, όταν πρόκειται για διατάξεις που μπορούν να έχουν σοβαρές οικονομικές επιπτώσεις στους ενδιαφερόμενους, όπως είναι οι διατάξεις που προβλέπουν την επιβολή επιβαρύνσεων υπό την μορφή φόρων, τελών και εισφορών (πρβλ. ΣτΕ 144, 1976/2015, 1623/2016), απορρέει η υποχρέωση της διοίκησης να προστατεύει τον πολίτη από ενδεχόμενο επιζήμιο για τα δικαιώματά του αιφνιδιασμό εξαιτίας της μεταβολής της διοικητικής πρακτικής.

Για τους λόγους αυτούς προτείνουμε:

Σε συνέχεια των παραπάνω, και σε κάθε περίπτωση σύνταξης εξώδικου συμβιβασμού για καθορισμό τιμής ανά τ.μ της μετατροπής γης σε χρήμα, για ιδιοκτησίες που υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας με κύριο και μεταγεγραμμένο τίτλο ή με προσύμφωνο, θα εφαρμόζονται μειωτικοί συντελεστές επί των τιμών ζωνών ή των τιμών της Επιτροπής του Π.Δ 5/86, όπως παρακάτω:

- α) 60% στην περίπτωση της ολοσχερούς εξόφλησης των συνολικών βεβαιωμένων οφειλών,
- β) 50% στην περίπτωση αποπληρωμής πάνω από το 50% των συνολικών βεβαιωμένων οφειλών
- γ) 40% στην περίπτωση αποπληρωμής κάτω από το 50% των συνολικών βεβαιωμένων οφειλών

Εξαίρεση στα παραπάνω αποτελούν οι περιπτώσεις αγνώστων ή φερόμενων ιδιοκτητών στους οποίους θα εφαρμοσθεί μειωτικός συντελεστής 30%.

Επισημαίνεται ότι, οι πιο πάνω μειωτικοί συντελεστές θα εφαρμόζονται με την προϋπόθεση ότι μετά τον συμψηφισμό με τις οφειλές από προηγούμενες πράξεις εφαρμογής, για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία, θα απομένει χρεωστικό υπόλοιπο του ιδιοκτήτη προς τον Δήμο. Από την εφαρμογή της πιο πάνω κυμαινόμενης έκπτωσης δεν επιτρέπεται να προκύπτει επιστροφή χρημάτων στον ιδιοκτήτη. Σε κάθε περίπτωση όμως που από την ανασύνταξη των πράξεων εφαρμογής προκύπτει υποχρεωτικά επιστροφή χρημάτων στον ιδιοκτήτη, δεν ισχύει η εφαρμογή μειωτικού συντελεστή έκπτωσης.

Οι παραπάνω κανονιστικές ρυθμίσεις δεν έχουν αναδρομική ισχύ σε περιπτώσεις που έχουν ήδη περατωθεί (εξοφληθεί στο σύνολο τους οι οικονομικές υποχρεώσεις εισφορών) σύμφωνα με προϊσχύουσες διατάξεις.

Κάθε περίπτωση υπαγωγής στις νέες ρυθμίσεις γίνεται αποκλειστικά κατόπιν αίτησης του πολίτη για νέο εξώδικο συμβιβασμό.

M U N I C I P A L I T Y O F L A R I S S A ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο για τις πράξεις εφαρμογής στην περιοχή της επέκτασης του σχεδίου πόλης στη Γιάννουλη, την εφαρμογή μειωτικών συντελεστών επί των τιμών ζωνών ή των τιμών της Επιτροπής του Π.Δ 5/86, σε κάθε περίπτωση σύνταξης εξώδικου συμβιβασμού για καθορισμό τιμής ανά τ.μ. της μετατροπής γης σε χρήμα, για ιδιοκτησίες που υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας με κύριο και μεταγεγραμμένο τίτλο ή με προσύμφωνο, όπως παρακάτω:

- α) 60% στην περίπτωση της ολοσχερούς εξόφλησης των συνολικών βεβαιωμένων οφειλών,
- β) 50% στην περίπτωση αποπληρωμής πάνω από το 50% των συνολικών βεβαιωμένων οφειλών
- γ) 40% στην περίπτωση αποπληρωμής κάτω από το 50% των συνολικών βεβαιωμένων οφειλών

Εξάιρεση στα παραπάνω αποτελούν οι περιπτώσεις αγνώστων ή φερόμενων ιδιοκτητών στους οποίους θα εφαρμοσθεί μειωτικός συντελεστής 30%.

Επισημαίνεται ότι, οι πιο πάνω μειωτικοί συντελεστές θα εφαρμόζονται με την προϋπόθεση ότι μετά τον συμψηφισμό με τις οφειλές από προηγούμενες πράξεις εφαρμογής, για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία, θα απομένει χρεωστικό υπόλοιπο του ιδιοκτήτη προς τον Δήμο. Από την εφαρμογή της πιο πάνω κυμαινόμενης έκπτωσης δεν επιτρέπεται να προκύπτει επιστροφή χρημάτων στον ιδιοκτήτη. Σε κάθε περίπτωση όμως που από την ανασύνταξη των πράξεων εφαρμογής προκύπτει υποχρεωτικά επιστροφή χρημάτων στον ιδιοκτήτη, δεν ισχύει η εφαρμογή μειωτικού συντελεστή έκπτωσης.

Οι παραπάνω κανονιστικές ρυθμίσεις δεν έχουν αναδρομική ισχύ σε περιπτώσεις που έχουν ήδη περατωθεί (εξοφληθεί στο σύνολο τους οι οικονομικές υποχρεώσεις εισφορών) σύμφωνα με προϊσχύουσες διατάξεις.

Κάθε περίπτωση υπαγωγής στις νέες ρυθμίσεις γίνεται αποκλειστικά κατόπιν αίτησης του πολίτη για νέο εξώδικο συμβιβασμό.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΑΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
MUNICIPALITY OF LARISSA