



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ
ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
Πληροφορίες: Ιωάννης Βασιλείου-Δικηγόρος
Λεωφ. Μαραθώνος 29 – 145 65
τηλ. 2132030600- FAX: 2132030630

Αγ.Στέφανος 11.3.2016
Αρ. Πρωτ.: 6488

ΠΡΟΣ : ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟ Τ.Υ & ΠΡΟΕΔΡΟ Ε.Π.Ζ κ. Ευάγγελο ΛΥΡΟΥΔΙΑ

ΘΕΜΑ: Απόψεις Γνωμοδοτικού χαρακτήρα επι θέματος διαπλάτυνσης οδού

Σχετ: 1. Το με αρ.πρωτ. 4271/22.2.16 έγγραφό σας με τα εις αυτό συνημμένα
2. Η με αρ. 2/16 Α.Ε.Π.Ζ
3. Το με αρ.πρωτ.31295/5.11.15 έγγραφο της Δ/νσης Τ.Υ
4. το με αρ.πρωτ. 393/12.3.15 έγγραφο της Δ.Κ Αγ.Στεφάνου
5. το με αρ.πρωτ.εισερχ.στον Δήμο 38690/5.12.14 έγγραφο/διαμαρτυρία δημοτών
6. η με αρ. 36/30.11.15 απόφαση της Δ.Κ Αγ.Στεφάνου

---000---

ΕΡΩΤΗΜΑ: Εκφραση απόψεων της Νομικής Υπηρεσίας σχετικά με τον τρόπο υλοποίησης της με αρ. 2/16 Α.Ε.Π.Ζ (διαπλάτυνση οδου Κουλουψούζη της ΔΕ Αγ.Στεφάνου)

ΖΗΤΗΜΑ: Απο το περιεχόμενο όλων των ανω σχετικών η εν θέματι υπόθεση αφορά στην προβαλλόμενη αναγκαιότητα της διαπλάτυνσης της οδού Κουλουψούζη ειδικά στο ύψος του κινηματογράφου 'Κασταλία' και στην αναζήτηση του ενδεδειγμένου τρόπου για την αντιμετώπιση αυτής της κατάστασης.

Επι του ερωτήματος και του τιθέμενου ζητήματος εκθέτουμε τα ακόλουθα:

1. Δια του υπο σχετ. (3) εγγράφου/εισηγήσεως της Δ/νσης Τ.Υ μνημονεύεται η δυνατότητα που έχουν οι δήμοι σε εφαρμογή της διάταξης του αρ. 211 ν. 3463/06 για την επιβολή είτε απαλλοτρίωσης επι αστικών ακινήτων για λόγους δημόσιας ωφελείας είτε συστάσεως δουλείας εις βάρος τους, στους δε λόγους δημόσιας ωφελείας εντάσσεται και η διάνοιξη, διεύρυνση οδών . Στο ίδιο έγγραφο για τη διευθέτηση του (προκείμενου) ζητήματος προτείνεται η αναζήτηση λύσης με συμβ/κή πράξη σύστασης δουλείας για το απαιτούμενο τμήμα για τη διάνοιξη της οδού Π.Κουλουψούζη. Επιπλέον για τη περίπτωση της απαλλοτρίωσης σε εφαρμογή της άνω διάταξης σημειώνεται η θέση της νομολογίας του ΣτΕ σύμφωνα με την οποία αυτή (η απαλ/ση) «*χωρεί μόνον*

εφόσον προηγηθεί ο κατά τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις χαρακτηρισμός αυτού ως καταλλήλου προς εξυπηρέτηση του περι ου πρόκειται εκάστοτε δημόσιου σκοπού»

Πράγματι η επιλογή της απαλλοτρίωσης, απαιτεί ιδιαίτερη και σύνθετη διαδικασία με εκπόνηση ειδικής τεκμηριωμένης μελέτης για την κατάδειξή της ως πλέον και μόνης κατάλληλης για την αντιμετώπιση του θέματος.

2. Από τα στοιχεία που τέθηκαν στην διάθεσή μας, απουσιάζει μια έστω και πρόχειρη έκθεση εκτίμησης της αρμόδιας υπηρεσίας δια διενεργείας αυτοψίας από την οποία να προτείνονται τα πλέον πρόσφορα μέτρα, ως λ.χ πρόκειται για την εξέταση της λύσης της μονοδρόμησης της οδού. Από πλευράς μας προτείνεται η σχετική διερεύνηση και προς αυτή την κατεύθυνση, καθώς, όπως προκύπτει από τα ανω σχετικά, η εν λόγω οδός πρόκειται για διτλής κατεύθυνσης, γεγονός που φαίνεται να επιτείνει το πρόβλημα , αν δεν το προκαλεί και η λύση της μονοδρόμησης αν δεν μπορεί να το εξαλείψει θα δύναται τουλάχιστον να το ελαχιστοποιήσει.

3. Περαιτέρω, η πρόταση της σύστασης δουλείας δεν μας βρίσκει αντίθετους καθιστάμενη ως λύση πρόσφορη, υπο την προϋπόθεση βέβαια ότι το πρόβλημα στη κίνηση της οδού και συνακόλουθα η ανάγκη διαπλάτυνσής της έγκειται σε ένα τμήμα όπου θα έχουμε να αντιμετωπίσουμε μία ιδιοκτησία. Σε αντίθετη περίπτωση, δηλ. επι πολλών ιδιοκτησιών φρονούμε ότι περιπλέκεται καθώς η λύση εξαρτάται από την σύμφωνη γνώμη όλων.

Αναφορικά με τη διαδικασία της συστάσεως δουλείας λεκτέα τα ακόλουθα:

ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ & ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΝΟΙΩΝ:

Άρθρο 1118. Έννοια: Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που να του παρέχει κάποια ωφέλεια (πραγματική δουλεία).

Άρθρο 1119. Με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση του ακινήτου του από τον κύριο του δεσπόζοντος είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος.

Άρθρο 1120. Πραγματικές δουλείες κατά την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι ιδίως: η δουλεία οδού, η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού θρεμμάτων του δεσπόζοντος, ή βοσκής ή ξύλευσης, η δουλεία εκπομπής στο δουλεύον του νερού της στέγης του δεσπόζοντος, δουλεία εξώστη ή προστέγου πάνω στο δουλεύον ή στήριξης της οικοδομής πάνω στο γειτονικό κτίριο, η δουλεία υπονόμου, η δουλεία μη ανέγερσης, μη παρεμπόδισης του φωτός ή της θέας του δεσπόζοντος.

Άρθρο 1121. Σύσταση: Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβασή τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών.

Άρθρο 1122. Περισσότεροι κύριοι: Αν το δεσπόζον ή το δουλεύον ακίνητο ανήκει σε περισσότερους, για τη σύσταση δουλείας με δικαιοπραξία απαιτείται η συναίνεση όλων.

Άρθρο 1124. Έκταση της δουλείας: Το δικαίωμα της δουλείας εκτείνεται μόνο έως την εξυπηρετούμενη ανάγκη του δεσπόζοντος. Νέες ανάγκες του, σε περίπτωση αμφιβολίας, δεν συνεπάγονται διαφορετική επιβάρυνση για τον κύριο του δουλεύοντος.

Σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 1 ΓΟΚ απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης, ή επέκτασης κτιρίων, ή εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (λ.χ δουλεία φωτός, παραθύρου, θέας). Μετά την ισχύ του ΓΟΚ η σύσταση απαγορευμένων δουλειών είναι αυτοδικαίως και απολύτως άκυρη. Εάν όμως η συναφθείσα δουλεία δεν θίγει τα συγκεκριμένα δικαιώματα, δηλαδή δεν περιορίζει την πλήρη και νόμιμη οικοδομική εκμετάλλευση των οικοπέδων, είναι απολύτως έγκυρη και δεν πάσχει (ΑΠ 419/1984).

Απο τις παραπάνω διατάξεις σε συνδυασμό με αυτές των των άρ. 201, 371, 1041, 1045, 1132 παρ. 1 εδ. πρώτο, 1193, 1197, 1198, 1710, 1712 και 1846 ΑΚ και 947 παρ. 1 εδ. πρώτο ΚΠολΔ συνάγονται τα ακόλουθα: Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που να παρέχει κάποια ωφέλεια, **ονομάζεται δε το δικαίωμα τούτο πραγματική δουλεία** [Η πραγματική δουλεία είναι εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο υπέρ του κυρίου άλλου ακινήτου, που του παρέχει κάποια ωφέλεια(δίοδο), δηλαδή πραγματική δουλεία, εξαιτίας της οποίας ο κύριος του δουλεύοντος κτήματος φέρει το βάρος να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση του ακινήτου του από τον κύριο του δεσπόζοντος]

Πραγματική δουλεία είναι, πλην άλλων, η **δουλεία οδού**.

Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. [Δικαιοπραξία. Τα δύο μέρη συμφωνούν και καταρτίζουν συμβολαιογραφική πράξη σύστασης πραγματικής δουλείας δίοδου. Η σύσταση υπόκειται σε μεταγραφή, καθόσον παράλειψη της ιδιαίτερης μεταγραφής της συστατικής της δουλείας δικαιοπραξίας αποστερεί στην τελευταία τόσο της ικανότητάς της προς εμπράγματη ενέργεια, δηλαδή την κτήση του δικαιώματος της δουλείας, όσο και της ιδιότητάς της ως νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου προς κτήση του εμπράγματος αυτού δικαιώματος με τακτική χρησικτησία.].

Οι διατάξεις για την μεταβίβαση ακινήτων με συμφωνία και για την χρησικτησία ακινήτων εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών.

ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΠΛΑΤΥΣΗΣ

1. Αποκάλυψη/ανεύρεση του ή των ιδιοκτητών του/των ακινήτων επι των οποίων κρίνεται απαραίτητη η επέμβαση για παραχώρηση τμήματος της ιδιοκτησίας για τη διαπλάτυνση της οδού. Συνεννόηση/επίτευξη συμφωνίας με τον ή τους ιδιοκτήτες για την αποδοχή προς σύνταξη της σχετικής δικαιοπραξίας (σύστασης δουλείας)

2. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ: Απο πλευράς Δήμου, δύνανται να προταθούν δια και προς της κατάρτιση σχετικής συμβολαιογραφικής συμφωνίας 'σύστασης πραγματικής δουλείας δρομου' οι ακόλουθες δεσμεύσεις οι οποίες είναι εφικτές, αναλογικές, σύννομες και δίκαιες (ενόψει των αντιστοίχων δεσμεύσεων παροχής και αντιπαροχής):

α] Ανάλυση απο τον Δήμο των εξόδων/δαπάνης που θα περιλαμβάνει την σύνταξη της συμφωνίας, την αμοιβή συμβολαιογράφου, σχέδια, καταχώρηση στο Κτηματολόγιο και μεταγραφή στο αρμόδιο Υποθηκοφυλάκειο, μελέτη και εν γένει έξοδα έργου.

β] αυστηρός καθορισμός/τοπογραφική αποτύπωση της λωρίδας δουλείας

γ]αντικείμενο δουλείας: παροχή λωρίδος/τμήματος ιδιοκτησίας για τη διεύρυνση/διαπλάτυνση οδού

δ] Δέσμευση απο τον Δήμο περι απαλλαγής του ή των ιδιοκτητών του ή των ακινήτων σε ενδεχόμενη μελλοντική εφαρμογή της Π.Μ και ένταξης σε σχέδιο (αν δεν υφίσταται) της αντίστοιχης υποχρέωσής του/των σε εισφορές σε γη και χρήμα δια του συνυπολογισμού της προκείμενης παραχώρησης .

ε] πρόβλεψη περι του οτι σε περίπτωση παρουσίας προβλήματος στον ιδιοκτήτη της παραχωρούμενης λωρίδος απο πλευράς όρων δόμησης κατά την ανέγερση υπ' αυτού οικοδομής, αφενός θα τύχει της υποστήριξης του δήμου για την αντιμετώπιση του θέματος και σε περίπτωση μη εξεύρεσης λύσης θα αίρεται αυτομάτως η υποχρέωση της παροχής δια μόνης της κοινοποίησης σχετικής έγγραφης δήλωσης του ιδιοκτήτη περι τούτου.

στ] στη περίπτωση εφαρμογής Π.Μ – έγκρισης του σχεδίου και ένταξης της προβλεψης της με την δουλεία παραχωρηθείσης οδού διέλευσης σ' αυτό, καταργείται αυτοδίκαια η δουλεία διόδου λόγω της αυτοδίκαιας δια του σχεδίου μετατροπής και ισχύος της ως ΚΝΧ οδού.

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ Δ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ'ΑΡΕΙΩ ΠΑΓΩ
ΔΗΜΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ



ΚΟΙΝ: 1. ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟΥ 2. Γ.Γ. Δήμου Διονύσου 3. ΠΡΟΕΔΡΟ Δ.Ε Αγ.Στεφάνου

ΕΣΩΤ. ΔΙΑΝ: 1. ΓΕΝΙΚΟ ΑΡΧΕΙΟ 2. ΑΡΧΕΙΟ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ