



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ & Η.Δ. Δ/ΣΗΣ
ΣΩΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ -ΕΛΕΓΚΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚ. ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ

Ταχ. Δ/νση : Συγγρού 60
Τ.Κ : 11742, Αθήνα
Τηλέφωνο : 213 2158804
Fax : 213 2158809
E-Mail : seedd@seedd.

Αθήνα, 10/1/2013
Αρ. Πρωτ. Σ.Ε.Ε.Δ.Δ/Φ1ΔΤ/258
Αρ. έκθεσης: 500/T/2012

ΠΡΟΣ : Λήμο Βόρειας Κυνουρίας Π. Ε. Αρκαδίας
α) Υπόψη κ. Δημάρχου
β) Δ/νση Περιβάλλοντος & Πολεοδομίας
γ) Δ/νση Δ/κών & Οικ/κών Υπηρεσιών
Τ. Κ. 220 01 - Αστρος

ΘΕΜΑ : "Γνωστοποίηση έκθεσης επιθεώρησης ελέγχου"

ΣΧΕΤ. : Η με αριθ. πρωτ. Σ.Ε.Ε.Δ.Δ/Φ.2Τ/1/1369/17-2-2012 εντολή επιθεώρησης ελέγχου.

- Σας διαβιβάζουμε, συνημμένα, την εγκριθείσα από την Επιτροπή του άρθρου 4 παρ. 4 του ν. 3613/07 υπ' αριθ. 500/T/2012 έκθεση επιθεώρησης ελέγχου που διενήργησαν η Επιθεωρητής – Ελεγκτής Δ.Δ., Βασιλική Χωματά και ο Βοηθός Επιθεωρητής – Ελεγκτής Δ.Δ. Δημήτριος Ταβουλάρης, στο Δήμο Βόρειας Κυνουρίας Π. Ε. Αρκαδίας, σχετικά με τη νομιμότητα των διαδικασιών καταγραφής και δήλωσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο της ακίνητης περιουσίας και των κοινοχρήστων χώρων του Τοπικού Διαμερίσματος και νυν Τοπικής Κοινότητας Παραλίου Άστρους.
- Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 5 του ν. 3074/2002, "οι υπηρεσίες υποχρεούνται, το βραδύτερο εντός διμήνου από τη λήψη της έκθεσης, να αναφέρουν στον Υπουργό Εσωτερικών, Α. & Η. Δ., στο Γενικό Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης και στον Ειδικό Γραμματέα του Σώματος Επιθεωρητών – Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης, τις ενέργειες στις οποίες προέβησαν προς συμμόρφωση με την έκθεση". Για το σκοπό αυτό, παρακαλούμε να ορίσετε έμπειρο στέλεχος της Υπηρεσίας σας, ως υπεύθυνο για την παρακολούθηση της πορείας υλοποίησης των προτάσεων της έκθεσης και την ενημέρωση του Υπουργού Δ/κής Μεταρρύθμισης & Η.Δ., του Γ.Ε.Δ.Δ. και του Ειδικού Γραμματέα του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ.
- Το Σώμα Επιθεωρητών-Ελεγκτών Δημόσιας Διοίκησης θα παρακολουθεί την πορεία υλοποίησης των προτάσεων της έκθεσης.

Συνημμένα:
Η 500/T/2012 έκθεση ελέγχου.

Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΡΟΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1) Υπουργείο Διοικητικής Μεταρρύθμισης & Η.Δ.

Γραφείο Υπουργού

Βασ. Σοφίας 15

Τ. Κ 106 74 – ΑΘΗΝΑ

2) Γενικό Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης

Αλεξάνδρας και Κηφισίας 1-3

Τ. Κ 115 23 – ΑΘΗΝΑ

Εσωτερική διανομή

α) Βασιλική Χωματά Ε.Ε.Δ.Δ.

β) Δημήτριος Ταβουλάρης Β.Ε.Ε.Δ.Δ.

γ) Ομάδα Υλοποίησης Προτάσεων

ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΝΟΜΙΚΟΣ





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ &
ΗΑΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΣΩΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ – ΕΛΕΓΚΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΡΙΠΟΛΗΣ

Αριθμός Έκθεσης 500/T/2012

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ - ΕΛΕΓΧΟΥ

ΣΤΟ
ΔΗΜΟ ΒΟΡΕΙΑΣ ΚΥΝΟΥΡΙΑΣ
Π.Ε. ΑΡΚΑΔΙΑΣ

ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΕΣ – ΕΛΕΓΚΤΕΣ Δ.Δ.

- 1) ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΧΩΜΑΤΑ (Ε.Ε.Δ.Δ.)
- 2) ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΤΑΒΟΥΛΑΡΗΣ (Β.Ε.Ε.Δ.Δ)

Εγκρίθηκε από την Επιτροπή
του άρθρου 4 παρ. 4 του ν. 3613/2007



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<u>Α. ΓΕΝΙΚΑ</u>	<u>Σελ.4</u>
A.1. Αριθμός Πρωτοκόλλου και ημερομηνία εντολής επιθεώρησης – ελέγχου	.....
A.2. Το Κλιμάκιο Επιθεώρησης – Ελέγχου	.....
A.3. Αντικείμενο Επιθεώρησης – Ελέγχου	.....
A.4. Ελεγχόμενες υπηρεσίες	.....
Περιεχόμενο των καταγγελιών (επιγραμματικά)	.....
<u>Β. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</u>	<u>Σελ.4</u>
<u>Γ. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ</u>	<u>Σελ.5</u>
Γ.1. Ως προς τις αρμοδιότητες των υπηρεσών	..... <u>Σελ.5</u>
Γ.2. Ως προς το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού Παραλίου Άστρους και την εφαρμογή του	..... <u>Σελ.5</u>
Γ.3. Ως προς την καταγραφή της περιουσίας της Τοπικής Κοινότητας Παραλίου Άστρους του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας	..... <u>Σελ.13</u>
Γ.4. Ως προς τη δήλωση στο Εθνικό Κτηματολόγιο της περιουσίας του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας	..... <u>Σελ.19</u>
Γ.5. Ως προς τη Α.Π.: ΣΕΕΔΔ/903/20-7-2011 αναφορά	..... <u>Σελ.26</u>
<u>Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</u>	<u>Σελ.27</u>
Δ.1. Ως προς την καταγραφή της περιουσίας του Δήμου	..... <u>Σελ.27</u>
Δ.2. Ως προς τη δήλωση της περιουσίας του Δήμου στο Εθνικό Κτηματολόγιο	..... <u>Σελ.28</u>
<u>Ε. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ</u>	<u>Σελ.29</u>
<u>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ</u>	<u>Σελ.30</u>

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Γ.Π.Σ.	ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
Ρ.Σ.	ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
Τ.Δ.	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ
Ο.Α.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ
Κ.Χ.	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
Π.Δ.	ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ
Ο.Κ.Χ.Ε	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
Δ.Σ.	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Δ.Ε.	ΔΗΜΑΡΧΙΑΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
Α.Κ.	ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ
Δ.Τ.Υ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
Ο.Τ.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ
ΚΑΕΚ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
Ν.Π.Δ.Δ	ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
Τ.Δ.	ΤΟΠΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
Ι.Ν.	ΙΕΡΟΣ ΝΑΟΣ
ΤΥΔΚ	ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
τ.μ.	ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ
ΦΕΚ	ΦΥΛΛΟ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
Κ.Β.Π.Ν.	ΚΩΔΙΚΑΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ
Ν.Δ.	ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ
Κ.Σ.	ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Τ.Σ.	ΤΟΠΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
ΣτΕ	ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
Ο.Τ.Α	ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ &
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΣΩΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ – ΕΛΕΓΚΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΡΙΠΟΛΗΣ

Τρίπολη, Δεκέμβριος 2012
Α/Α: 500/T/2012

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ – ΕΛΕΓΧΟΥ

A. ΓΕΝΙΚΑ:

A.1. Α. Π. εντολής επιθεώρησης - ελέγχου:

Η Α.Π. Σ.Ε.Ε.Δ.Δ./Φ.2Τ/1/1369/17-2-2012 εντολή διενέργειας Επιθεώρησης-Ελέγχου.

A.2. Το Κλιμάκιο Επιθεώρησης – Ελέγχου:

Χωματά Βασιλική, Επιθεωρητής – Ελεγκτής Δ.Δ..

Δημήτρης Ταβουλάρης, Βοηθός Επιθεωρητής – Ελεγκτής Δ.Δ.

A.3. Αντικείμενο Επιθεώρησης – Ελέγχου:

Ο έλεγχος νομιμότητας των διαδικασιών καταγραφής και δήλωσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο της ακίνητης περιουσίας και των κοινοχρήστων χώρων του Τοπικού Διαιμερίσματος και νων Τοπικής Κοινότητας Παραλίου Άστρους. Στο πλαίσιο του ελέγχου θα εξεταστούν και τα διαλαμβανόμενα στην με Α.Π. ΣΕΕΔΔ/Τ/903/20-7-2011 αναφορά ως προς το προαναφερόμενο αντικείμενο ελέγχου.

Περιεχόμενο της αναφοράς (επιγραμματικά):

Με την αριθμ. Πρωτ. ΣΕΕΔΔ/Τ/903/20-7-2011 αναφορά καταγγέλλεται ότι ο Δήμος Βόρειας Κυνουρίας δεν έχει καταγράψει την ακίνητη περιουσία και τους κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πλατείες κ.λ.π.) της Τοπικής Κοινότητας Παραλίου Άστρους και δεν την έχει δηλώσει στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Ειδικότερα αναφέρεται στην περίπτωση της χαρακτηρισμένης από το Ρυμοτομικό Σχέδιο «πλατείας» στο Ο.Τ. Γ-155 και στο δημοτικό χώρο μεταξύ των Ο.Τ. 72 και 73.

A.4. Ελεγχόμενες υπηρεσίες:

Δήμος Βόρειας Κυνουρίας και Π.Ε. Αρκαδίας..

A.5. Εμπλεκόμενες υπηρεσίες:

Κτηματολογικό Γραφείο Άστρους.

B. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. Ν.Δ/μα 17-7/16-8-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμάν και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών»
2. Άρθρα 178, 180, 181,183, 211 & 212 του Ν. 3463/06 «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων».
3. Άρθρο 11 του Ν. 2882/2001 «περί ανάκλησης και άρσης μη συντελεσμένης απαλλοτρίωσης».
4. Άρθρο 278 του Κ.Β.Π.Ν.
5. Ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114/A) «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθν. Κτηματολογίου».
6. Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ/162/A) «Τροποποίησεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο»
7. Ν. 2664/1998 (ΦΕΚ 275/A) «Εθνικό Κτηματολόγιο & άλλες διατάξεις».
8. Ν. 3728/2008 (ΦΕΚ 258/A) «Υπηρεσία Εποπτείας Λιγοράς και άλλες διατάξεις».

Γ. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Γ.1. Ως προς τις αρμοδιότητες των υπηρεσιών:

Σύμφωνα με τον Οργανισμό Εσωτερικής Υπηρεσίας (Ο.Ε.Υ.) του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας (ΦΕΚ 951/Β/1999) στη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος του Δήμου υπάγεται το Τμήμα Τεχνικών Έργων και Πολεοδομικών Εφαρμογών, στις αρμοδιότητες του οποίου ανήκαν: «η κατάρτιση και έκδοση πράξεων αναλογισμού προσκυρώσεων και τακτοποιήσεων οικοπέδων καθώς και η συνεχής ενημέρωση των τοπογραφικών διαγραμμάτων του σχεδίου πόλης και η εκτέλεση ή επίβλεψη εργασιών για τη σύνταξη των κτηματολογίου του Δήμου καθώς και η τήρηση του μηχανογραφημένου αρχείου του κτηματολογίου».

Με τον Ο.Ε.Υ. (ΦΕΚ 1829/Β/2004) στις αρμοδιότητες του Γραφείου Χωροταξικού – Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Τμήματος Μελετών, Έργων & Πολεοδομικών Εφαρμογών της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος καθορίστηκαν μεταξύ άλλων: «Η παρακολούθηση και επίβλεψη της σύνταξης των Πολεοδομικών μελετών των πράξεων εφαρμογής, του Γ.Π.Σ., και των μελετών αναθεώρησης του εγκεκριμένου Ρ.Σ.....Η τροποποίηση των εγκεκριμένων Ρ.Σ....Η σύνταξη και υλοποίηση των πράξεων αναλογισμού για τη διάνοιξη οδών, πλατειών κ.λ.π....» και στις αρμοδιότητες του Γραφείου Τοπογραφικών Εφαρμογών και απαλλοτριώσεων καθορίστηκαν μεταξύ άλλων: «Η σύνταξη διαγραμμάτων εφαρμογής και διαγραμμάτων διαμόρφωσης κατάστασης, η διαπίστωση ασυμφωνίας μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και εφαρμοσθέντος στο έδαφος ...ο έλεγχος Τ.Δ. που προορίζονται για σύνταξη πράξεων τακτοποίησης και αναλογισμού...».

Με τον Ο.Ε.Υ. (ΦΕΚ 761/Β/2009) καθορίστηκαν για τα ως άνω Τμήματα οι ίδιες αρμοδιότητες.

Με βάση τον ισχύοντα Ο.Ε.Υ. (ΦΕΚ 2146/Β/26-9-2011) η σύνταξη διαγραμμάτων διαμορφωμένης κατάστασης και διαγραμμάτων εφαρμογής ανήκει στην αρμοδιότητα της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Πολεοδομίας του Δήμου.

Επισημαίνεται ότι δεν προβλεπόταν από τους Ο.Ε.Υ. έτους 2004 και μετέπειτα η αρμοδιότητα τήρησης «μηχανογραφημένου αρχείου κτηματολογίου» από το ονομαζόμενο σήμερα Τμήμα Τεχνικών Έργων και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος του Δήμου.

Με το αριθ. οικ. 9923/11-10-2012 έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου μας διαβιβάστηκε το Δ.Υ./12-10-2012 Υπηρεσιακό Σημείωμα για την στελέχωση της υπηρεσίας από το έτος 1999 έως σήμερα και για την κατανομή του προσωπικού στις αρμοδιότητες και αντικείμενα εργασίας.

Γ.2. Ως προς το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού Παραλίου Αστρους και την εφαρμογή του:

Σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο:

Τα σχέδια πόλεως καθορίζουν: α) τους κοινόχρηστους, β) τους κοινωφελείς και γ) τους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ/τος 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών των Κράτους και οικοδομής αυτών» και κατά το μέρος του καθορισμού αυτού αποτελούν ατομικές διοικητικές πράξεις γενικού περιεχομένου (Στ.Ε: 3201/04). Το σχέδιο πόλεως συνιστά την πράξη απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών (Στ.Ε: 5359/95). Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ) έχει μικτό χαρακτήρα, δηλαδή αποτελεί κανονιστική διοικητική πράξη αλλά και ατομική γενικού περιεχομένου (Α.Π. 190/1993).

Ο καθορισμός των κοινόχρηστων χώρων (ρυμοτομούμενων) εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως δημιουργεί δικαίωμα αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, λόγω δημόσιας

ωφέλειας, που η άρση της έχει επιπτώσεις για την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως (βάσει του άρθρου 5 § 1 του Ν.Δ. 653/77¹ και του άρθρου 30 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923).

Με το άρθρο 211 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή η σύνσταση δουλείας υπέρ των δήμων και κοινοτήτων για λόγους δημόσιας ωφέλειας αστικών ή αγροτικών ακινήτων, « α) Για τη διάνοιξη, τη διεύρυνση, τη διαμόρφωση και την κατασκευή δημοτικών και κοινοτικών οδών... δ) Για τη δημιουργία ή την επέκταση πλατειών..... και άλλων κοινόχρηστων χώρων, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ρυθμίζουν την κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως».

Η εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων αποτελεί τη στοιχειωδέστερη προϋπόθεση ορθολογικής πολεοδόμησης καθώς στόχος της ενεργούς πολεοδομίας είναι η βελτίωση της ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, που κατοχυρώνεται συνταγματικά από το άρθρο 24 του Συντάγματος.

Η απαλλοτρίωση των ακινήτων, που καταλαμβάνονται από τους χώρους του εγκεκριμένου σχεδίου {οδών και πλατειών, των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου (αλσών, κήπων κτλ) και γενικά των κοινόχρηστων χώρων που κρίνονται αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς}, ενεργείται κατά τις διατάξεις του άρθρου 277 ΚΒΠΝ. Για τους κοινόχρηστους χώρους, που προορίζονται εν δλω ή εν μέρει για πράσινο, μπορούν να εφαρμόζονται εν δλω ή εν μέρει και οι ειδικές περί αναδάσωσης διατάξεις είτε σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 277 είτε και αυτοτελώς.

Όταν το σχέδιο πόλεως εκπονείται και εγκρίνεται με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17-7/1923, για να αποζημιωθούν οι ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων οικοπέδων, πρέπει να συνταχθεί από την αρμόδια υπηρεσία πράξη αναλογισμού λόγω ρυμοτομίας.

Η αρμόδια υπηρεσία, νότερα από αίτηση των ενδιαφερομένων ή και ενεργώντας αυτεπάγγελτα, συντάσσει πράξη αναλογισμού, με την οποία καθορίζονται τα απαλλοτριωτέα ακίνητα σε πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα και ο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων. Για τη σύνταξη της πράξης προσκαλούνται οι εικαζόμενοι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωτέων ακινήτων να παρουσιαστούν σε ορισμένη ημερομηνία και ώρα προκειμένου να υποδείξουν τα δρια² των ιδιοκτησιών τους (άρθρο 32 § 2 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923) Η

¹ (Άρθρο 5 § 1 του Ν.Δ. 653/77) «Εἰς τὰς περιπτώσεις καθ' ας δὲ ἀποφάσεως του Υπουργού δῆμο. Έργων δημιουρευμένης διὰ της Εφημερίδος της Κομβηρίσσους επιστεύεται υπό τον Δημοσίου ή διάνοιξης. ή διεύρυνσης κοινογράφηστων χώρων προβλεπομένων υπό εγκεκριμένων σχεδίων πάλλον αντὶ των επόν των διατάξεων ἄρθρου 32 και επέμενα του από 17-7/16-8-23 Νομοθ. Διατάξημας, "περὶ σχεδίων πάλλον κτλ" προβλεπομένων στοιχείων εως και των αντιστοίχων τους διατάξεων προβλεπομένων υπό των διατάξεων του Ν.Δ. 797/1971 "περὶ αναγκαστικῶν απαλλοτριώσεων" συντάσσονται κτηματολογικό διάγραμμα, κτηματολογικός πίνακας και ἔκδεση προεκτήσεως κατά τας διατάξεις των επομένων παραγράφων του παρόντος» και (Άρθρο 30 του Ν.Δ. 17-7/1923): «οι στις εγκεκριμένων σχεδίων καθορίσματων των εν τη παρ. 1 του ἄρθρου 2 υπό στοιχείων α' και β' αναφερομένων εν γένει χώρων και οικοπέδων χορηγεῖ δικαίωμα αναγκαστικῆς απαλλοτριώσεως λόγῳ δημοσίας αφελείας των υπό των χώρων τούτων καταλαμβανομένων ακινήτων».

² Σύμφωνα με τον Κ.Β.Π.Ν. (ΑΡΘΡΟ 278) «1. Σε περίπτωση καλύμματος για τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων που προέρχονται από οικοιδήποτε αμφισβήτηση των ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών των υπόχρεων σε αποζημίωση ή λόγω αδυναμίας καθορίσματος των ορίων αυτών από οικοιδήποτε άλλη αιτία, ο επιστεύθων την απαλλοτρίωση θεωρείται εκ της προσωρινής υπόχρεως για την κατεβαλμή της αποζημίωσης προς τους δικαιούχους, εφόσον τα δρια κάθε απαλλοτριωτέως ιδιοκτησίας μπορούν να καθοριστούν σαφώς. Η σχετική πράξη συντάσσεται χωρίς να γίνεται ο κατά το προηγούμενο άρθρο αναλογισμός της αποζημίωσης μεταξύ των ιδιοκτησιών των υπόχρεων. Μετά τη δημιουργία της δικαιοτής απόφασης καθορίσματος προστηρίνης της μονάδος, κατά την παρ. 3 του Αρθ-279, ο επιστεύθων δικαιούται να απαιτήσει την πλήρημη της αποζημίωσης από τους πραγματικούς υπόχρεους, κατά την αναλογία καθενός. Όσοι από αυτούς έχουν ακαθόριστα μεταξύ τους δρια ιδιοκτησίας ενέχουν αδιαίρετα σε όλοκληρη την αποζημίωση που καταβλήθηκε από τον επιστεύθωντα για λογοταριασμό τους. Ο λεπταποίος, έχει στην περίπτωση αυτή, δινέμει της παραπάνω δικαιοτής απόφασης, έτηλο εγγραφής προσημάνωσης, εκτός από την υπόλοιπη περιουσία των υπόχρεων και σε όλοκληρο αδιαιρέτως το ακίνητο που αποτελείται από το σύναλο των ακινήτων που έχουν ακαθόριστα δρια ιδιοκτησίας. Εάν, μετά την κατεβαλμή της αποζημίωσης από τον επιστεύθωντα, καθορίσματον μεν οριστικάς τα δρια της ιδιοκτησίας μεταξύ των υπόχρεων, δεν σημαντούν διμες αυτοί στην κατανομή των υποχρεώσεων τους προς αποζημίωση τον επιστεύθωντος, τότε η αρχική πράξη συμπληρώνεται με τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων. Με βάση τον αναλογισμό αυτό το μονομελές προετοιμασίο κανονίζεται επην κατανομή της αποζημίωσης, και ακαλούσθεται αναλόγως η διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 279. 2. Εάν ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών καθίσταται για οικοιδήποτε λόγῳ αδύνατος, η σύνταξη της πράξης αναβάλλεται μέχρι να καθετούνται απότομα και ιδιαίτερα όταν προκειται για δημερι άναγκη καταπληγής κτηρίων και άλλων ακινήτων, για τη διάνοιξη οδών, πλατειών και γενικά για την εφαρμογή του σχεδίου σε μεγάλες εκτάσεις, η αρμόδια τεχνική υπηρεσία μπορεί να συντάσσει την πράξη, με βάση σχετικές πληρωφορίες, αφού ορίσει προσωρινά τα δρια μεταξύ των απαλλοτριωτέων ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή κατατίθεται από κάθε υπόχρεο στο αρμόδιο τμήμα το

πρόσκληση για υπόδειξη ορίων των φερόμενων ιδιοκτητών αποτελεί ουσιώδη τύπο της διαδικασίας. Η μη τήρηση επάγεται ακυρότητα της σχετικής πράξης (Ολομέλεια ΣτΕ 544/71). Τροποποιήσεις Σχεδίων Πόλεων γίνονται μόνο με Προεδρικό Διάταγμα, σύμφωνα με την αριθ. 6/5-5-2006 Εγκύρωλο του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., ενώ βάσει του άρθρου 10 § 4 του Ν. 3044/2002, «δεν επιτρέπεται καμία τροποποίηση Ρ.Σ. σταν επέρχεται μείωση των Κ.Χ.»

Η παρούσα επιθεώρηση – έλεγχος, σε διά αφορά στην εφαρμογή του Ρ.Σ. των Τοπικού Διαιμερίσματος και νυν Τοπικής Κοινότητας Παραλίου Αστρους, επικεντρώθηκε στη θέση «Νησί» του Παρ. Αστρους, (Τομείς Α1 και Α2), στην οποία αναφέρεται η εξεταζόμενη καταγγελία.

Το σχέδιο ρυμοτομίας της κοιμοπόλεως Αστρους εγκρίθηκε με το Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 35/6-8-1864), του οποίου εγκεκριμένο απόσπασμα αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 275/A/22-11-1903. Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) της Κοινότητας Παραλίου Αστρους εγκρίθηκε με την 64927/3463/19-5-1993 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 614/Δ/1993). Η Πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης και επέκτασης της περιοχής «Νησί» της Κοινότητας Παραλίου Αστρους εγκρίθηκε με το από 2-10-1993 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 1317/Δ/ 6-10-1993), με το οποίο εγκρίθηκαν: α) το Πολεοδομικό Σχέδιο (Π.Σ.) του τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 1 (κεντρική γειτονιά) περιοχής «νησί» και β) η αναθεώρηση του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ρ.Σ.) τμήματος της ίδιας πολεοδομικής ενότητας με καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων κοινοχρήστων χώρων, χώρων πλατειάς και χώρων ιερού Ναού. Με το Π.Δ. της 20-10-1997 εγκρίθηκε αναθεώρηση³ των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων του Ρ.Σ. Παραλίου Αστρους και καθορίστηκαν οι τομείς Α, Β, Γ, Δ, Ε, και Ζ (ΦΕΚ 441/Δ/10-11-1977).

Μετά την αναθεώρηση του Ρ.Σ. (ΦΕΚ 1317/Δ/6-10-1993) της περιοχής «Νησί» της Κοινότητας Παραλίου Αστρους ακολούθησε διάστημα αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών (Ο.Α.) από το έτος 1997 έως και το 2004, που έληξε με την έκδοση του Π.Δ. 20-7-2004 (ΦΕΚ 629/Δ). Έκτοτε μέχρι σήμερα εκδόθηκαν συνολικά περίπου είκοσι (20) Ο.Α.⁴

μέρος της καθοριζόμενης αποζημίωσης που τον αναλογεί και το συνολικό ποσό για όλα τα ακίνητα που πρέπει να απαλλοτριωθούν κατανέμεται μεταξύ των δικαιούχων, με δική τους φροντίδα, μετά τον οριστικό καθορισμό των ορίων. 3. Εάν είναι αδύνατος ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των ιδιοκτησιών που πρέπει να απαλλοτριωθούν και των ιδιοκτησιών που υποχρεούνται να καταβάλλουν αποζημίωση και η απαλλοτρίωση είναι επειγόντα, υπό την συντάσσουσα αριθμού καθοριστού προσωπικού τα δρώα από την αρμόδια τεχνική υπηρεσία, με βάση πληροφορίες: Στην περίπτωση αυτή η καθοριζόμενη αποζημίωση κατατίθεται από τον υπόρετο στο αρμόδιο ταμείο και παραλαμβάνεται από το δικαιούχο μετά τον οριστικό καθορισμό των ορίων και την εκκαθάριση τυχόν διαφοράς που προκύπτει σε βάρος των δικαιούχων. 4. Εάν υπάρχει σύντηση των περιεκτώνων που αναφέρονται στις παραπάνω παραγράφους του παρόντος άρθρου και παράλληλα επειγεί η πραγματοποίηση της απαλλοτρίωσης, εφαρμόζονται σε συνολικόν ανάλογα οι σχετικές διατάξεις. 5. Με Π.Δ κανονίζεται τονις θεωρείται ας επιστεύδουν για κάθε περίπτωση για την εφαρμογή των διατάξεων των παρόντος άρθρου.

³ Ο οικισμός Π. Αστρους έχει χαρτοπιστείσται σπειραδοπιστεός με το από 13-10-1998 Π.Δ. (ΦΕΚ 908/Δ). Με την 4973/1123/2001 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε εγκρίθηκε η πολεοδομική προμελέτη της πολεοδομικής ενότητας 1 (κεντρική γειτονιά) του οικισμού Παραλίου Αστρους του Δήμου Βόρειας Κανουρίας. Επιπλέον με το από 2-7-2001 Π.Δ. εγκρίθηκε πολεοδομική μελέτη τημάτων της πολεοδομικής ενότητας 1 του οικισμού Παραλίου Αστρους του Δήμου Βόρειας Κανουρίας και τροποποίηση τους εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου δήμου στα δρώα σύνδεσης με την περιοχή επέκτασης που δημιουργήθηκε στο ΦΕΚ 594/Δ/25-7-2001 και με το από 1-7-2004 Προεδρικό Διάταγμα εγκρίθηκε τροποποίηση και καθορισμός εδικών όρων και περιορισμών δόμησης των παραδοσιακού τημάτου του οικισμού Π. Αστρους (ΦΕΚ 629/Δ/2004). Ειδικότερα με το άρθρο 1 αυτού τροποποιήθηκαν οι τομείς δρών δόμησης που είχαν καθοριστεί με τα από 20-10-1997 και 2-10-1993 Π.Δ.τα και καθορίστηκαν δρώι και περιορισμού δόμησης κατά τομείς Α1, Α2 και Β.

⁴ Σε δρο (2) μόνο από τις ανωτέρω εκδοθείσες Ο.Α. (πις με αριθ. 219/2005, 134/2006, 145/2008) έχει γίνει παροχήρηση σε κοινή χρήση των ρυμοτομούμενων τημάτων των οικοπέδων τους από το σχέδιο πάλεως δια των 7965/05, 3521/1995 και 15401/2007 τίτλων παραχώρησης αντιστοιχα, ενώ από τους φακέλους τραίνων (3) Ο.Α. (πις αριθ. 30/06, 128/06 και 27/09), προκύπτει ότι δεν υπάρχουν ρυμοτομούμενα τημάτα. Σε έξι (6) Ο.Α. (πις με αριθ. 202/05, 212/05, 30/08, 56/08, 95/08 και 100/08), δεν έχει γίνει παραχώρηση σε κοινή χρήση των προβλεπόμενων από το σχέδιο πάλεως ρυμοτομούμενων τημάτων, παρότι στα Τ.Δ. των εν λόγω οικοδομικών ιδιοκτησιών αποκεντρώνονται ρυμοτομούμενα τημάτα, που δήμος δεν λήφθηκαν υπόψη για την πολεοδομική στοιχείων δόμησης. Από τους φακέλους των υποδότων οκτώ Ο.Α. {πις αριθ. 237/06, 5/05, 25/05, 59/05, 105/05, 182/06, 187/06 και 110/07 (στην αριθ. 237/06 αναφέρεται η καταγγελία}, δεν προκύπτουν στοιχεία για τίτλους ιδιοκτησίας, απόσπασμα κτηματολογίου, παραχώρηση των ρυμοτομούμενων τημάτων, ενώ στα Τ.Δ. των εν λόγω Ο.Α. (σε ανεξάρτητο σύστημα συντεταγμένων) δεν απεικονίζονται τα ρυμοτομούμενα τημάτα.

στη θέση «Νησί», εκ των οποίων σε δυο⁵ μόνο περιπτώσεις τέθηκαν σε κοινή χρήση τα ρυμοτομούμενα τμήματα προκειμένου να διανοιχθούν οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι (Κ.Χ.) από το σχέδιο πόλης. Στις εκδοθείσες Ο.Α. δεν έγινε επανέλεγχος των Τοπογραφικών Διαγραμμάτων τους ως προς το ισχύον Ρ.Σ., όπως προκύπτει από τα φύλλα ελέγχου των, σε αντίθεση με τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 5 § 6 του Π.Δ. 8/13-7-1993 (ΦΕΚ 795/Δ).

Από τα στοιχεία του ελέγχου για τις ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις, που επιβλήθηκαν με το από 2-10-1993 Π.Δ. (ΦΕΚ 1317/Δ/ 6-10-1993), προκύπτει ότι: α) οι χαρακτηρισμένοι (ρυμοτομούμενοι) Κ.Χ. δεν τέθηκαν σε κοινή χρήση (με σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης παραίτησης από την κυριότητα και παραχώρησης στην κοινή χρήση από τους ιδιοκτήτες προς τον οικείο Δήμο - αποδοχή αυτής από το Δ.Σ του οικείου Δήμου - μεταγραφή της στο οικείο Υποθηκοφυλακείο στη μερίδα του Δήμου) και β) ο Δήμος δεν προέβη σε διαδικασίες για τη συντέλεσή τους, με σύνταξη τοπικών ή συνολικών πράξεων αναλογισμού και τακτοποίησης λόγω ρυμοτομίας (προπαρασκευαστικές της απαλλοτρίωσης ενέργειες - διαγράμματα εφαρμογής του Ρ.Σ - προσκλήσεις ενδιαφερομένων για σύνταξη πράξης αναλογισμού).

Κατόπιν υποβολής αιτήματος ιδιωτών, για σύνταξη πράξης αναλογισμού ή σε διαφορετική περίπτωση για άρση της απαλλοτρίωσης, λήφθηκε η αριθ. 224/2006 απόφαση Δ.Σ, όπου από τις αριθ. 6/2006 και 7/2006 αποφάσεις του Τ.Σ. Παρ. Αστρους, με την οποία αποφασίστηκε να προβούν οι εν λόγω ιδιοκτήτες σε σύνταξη πράξης αναλογισμού και προσκύρωσης (Ο.Τ. Γ. 162 του Τομέα Α2, Ο.Τ. Γ.164 των τομέων Α1 και Α2 και Ο.Τ. Γ.165 του τομέα Α2).

Σε σχέση με τα ανωτέρω η υπηρεσία υπέβαλε προς το Σ.Ε.Ε.Δ.Δ τα παρακάτω έγγραφα:

- Σύμφωνα με το αριθ. 16/9-5-2012 Υπηρεσιακό Σημείωμα και το αριθ. 730/27-4-2012 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου.: «Δεν έχουν συντελεστεί τοπικά ή συνολικά πράξεις αναλογισμού λόγω ρυμοτομίας στη θέση «Νησί» του Παράλιου Αστρους... Δεν υπάρχουν στο αρχείο της Πολεοδομίας στοιχεία για συντελεσμένες άρσεις ρυμοτομικάν απαλλοτριώσεων στην ανωτέρω θέση».
- Στο αριθ. 2776/9-5-2012 έγγραφο του Δήμου αναφέρεται ότι: «για την εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων απαιτούνται διάφορες διοικητικές και νομικές ενέργειες, όπως η επίλυση των ιδιοκτησιακών διαφορών, η αποζημίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων, η σύνταξη πράξεων αναλογισμού κ.λ.κ., που βρίσκονται σε εξέλιξη».
- Σύμφωνα με το αριθ. 6692/16-5-2012 έγγραφο του Δήμου: «Α.5..1. Η Δ.Τ.Υ. καθώς και το Τμήμα Μελετών, Έργων & Πολεοδομικών Εφαρμογών συνεστήθη με την αριθ. 1/2007 Απόφαση Δημάρχου Β. Κυνουρίας, αλλά μέχρι σήμερα δεν έχει στελεχωθεί με το απαιτούμενο προσωπικό.... και δεν μπορεί να εκπονήσει τοπογραφικές μελέτες, οι οποίες ανατίθενται με απόφαση Δ.Σ σε ιδιώτες μηχανικούς. 2. Το Γραφείο Χωροταξικού – Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Τμ. Μελετών, Έργων & Πολεοδομικών Εφαρμογών της Δ.Τ.Υ. & Π., χωρίς καμία στελέχωση όπως και τα άλλα γραφεία του παραπάνω τμήματος, δεν θα μπορούσε να προχωρήσει σε συνολική μελέτη εφαρμογής του Ρ.Σ αντικείμενο το οποίο ούτως ή άλλως ανήκε στην Ν.Α. Αρκαδίας». Στο ως άνω έγγραφο του Δήμου αναφέρεται επίσης ότι: «..... 3. Η διαδικασία τμηματικής εφαρμογής του Ρ.Σ. περιλαμβάνει τον καθορισμό των οικοδομικών γραμμών με τη σύνταξη τεχνικών εκθέσεων και διαγραμμάτων εφαρμογής καθώς και τη διάνοιξη των προβλεπόμενων Κ.Χ. με τη

⁵ 1. Με το 7965/2005 συμβόλαιο έγινε παραχώρηση στην κοινή χρήση ρυμοτομούμενων χώρων που δηλώθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο στη μερίδα του Δήμου με ΚΑΕΚ 03169EK00100. 2. Με το 15401/2007 συμβόλαιο έγινε παραχώρηση στην κοινή χρήση ρυμοτομούμενων χώρων που δηλώθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο στη μερίδα του Δήμου με ΚΑΕΚ 03169EK00115 και 3. Με το 3521/1995 συμβόλαιο έγινε παραχώρηση στην κοινή χρήση ρυμοτομούμενων χώρων αλλά το συμβόλαιο δεν μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο, ενώ δηλώθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο στη μερίδα του Δήμου μόνο ο δρόμος με ΚΑΕΚ 03169EK00105 μπροστά από το ρυμοτομούμενο.

σύνταξη των μελετών πράξεως αναλογισμού και τακτοποίησης, η κίνηση αυτής της διαδικασίας γίνεται ως επί το πλείστον από τους ιδιώτες, που σκοπό έχουν την αξιοποίηση της ιδιοκτησίας τους, όχι όμως και την προστασία των Κ.Χ. Θα έπρεπε δηλαδή ο Δήμος αλλά και η Κοινότητα στο παρελθόν να διεκδικήσουν τη συνολική εφαρμογή των Ρ.Σ. ή τουλάχιστον την τμηματική εφαρμογή των Ρ.Σ. με τη σύνταξη πράξεων αναλογισμού.....».

- Η Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου αναφέρει στο Α.Π.: 11233/14-11-2012 έγγραφο ότι: «έχουν συνταχθεί διαγράμματα εφαρμογής στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) Γ.150 (Τ.Ε. 1/2008, Γ.152 και Γ.154 (Τ.Ε. No 1/2007, Γ.164 και Γ.165 (Τ.Ε. No 1/2010) των τομέων A1 και A2 στη θέση «Νησί» του ρυμοτομικού σχεδίου Π. Αστρους, όπου διαπιστώθηκε ασυμφωνία μεταξύ του εγκεκριμένου σχεδίου και του εφαρμοσμένου στο έδαφος στα παραπάνω Ο.Τ..... Δεν έχουν συνταχθεί συνολικά διαγράμματα εφαρμογής του Ρ.Σ. αλλά επιλέχθηκε να γίνει τμηματική εφαρμογή των Ρ.Σ. είτε από ιδιώτες, είτε από την πρώην Κοινότητα Π. Αστρους και αργότερα από τον Δήμο Β. Κυνουρίας, για να καλυφθούν τυχόν ανάγκες δόμησης, που προϋπέθεταν την απόδοση σε κοινή χρήση των προβλεπόμενων από το Ρ.Σ. κοινόχρηστων χώρων».

Σύμφωνα δε με το αριθ. 419/5-2-2009 έγγραφο του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Περιβάλλοντος προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους: «η εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων προ του Ν. 1337/1983 γίνεται με σύνταξη πράξεων αναλογισμού λόγω ρυμοτομίας. Η πράξη αναλογισμού είναι δεσμευτική για τους παρόδιους ιδιοκτήτες και απαραίτητη για τη διάνοιξη των προβλεπόμενων Κ.Χ. του οικισμού. Έχω παρατηρήσει πως στην περίπτωση του Τ.Δ. Παραλίου Αστρους, η υλοποίηση του σχεδίου γίνεται όχι με γνώμονα την παραπάνω ορθή διαδικασία, αλλά με την μέθοδο της παράδοσης στη κοινή χρήση ρυμοτομούμενων τμημάτων οικοπέδων μόνο όταν πρόκειται αυτά να οικοδομηθούν. Άρα, η πορεία υλοποίησης του Ρ.Σ. δεν υπαγορεύεται από αποφάσεις της Διοίκησης, αλλά από την θέληση των εργαλάβων και ιδιοκτητών. Αποτέλεσμα των παραπάνω, είναι η σημερινή εικόνα που παρουσιάζει ο οικιστικός ιστός του οικισμού, με στρεβλές ημιδιανοίξεις των προβλεπόμενων δρόμων και ασυνάρτητη οικοδόμηση σποραδικών οικοδομικών τετραγώνων. Ο νόμος σαφώς περιγράφει την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί. Λίστη στο σημερινό πρόβλημα μπορεί να δώσει μια απόφαση του Δήμου περί σύνταξης συνολικής πράξης αναλογισμού και τακτοποίησης λόγω ρυμοτομίας, ώστε να διανοιχθούν όλοι οι προβλεπόμενοι Κ.Χ. στα πρότυπα της πράξης εφαρμογής του Ν.1337/1983. Σημειώνω πως από τη σύνταξη πράξης αναλογισμού θα προκύψει ότι οι βαρύνομενοι για τη διάνοιξη των προβλεπόμενων Κ.Χ. υπόχρεοι θα είναι στο μεγαλύτερο βαθμό οι παρδίοι ιδιοκτήτες και όχι ο Δήμος. Οι προβλεπόμενοι Κ.Χ. είναι κυρίως δρόμοι πλάτους 8-10μ. για τους οποίους ο Δήμος δεν βαρύνεται με αποζημιώσεις και μικρές πλατείες, όπως αυτή του Ο.Τ. Γ 155 στις οποίες ο Δήμος βαρύνεται μόνο με τους χώρους που βρίσκονται εκτός των εικοσάμετρων λωρίδων από τις παραλλήλες των προσώπων των δρόμων ιδιοκτησιών. Είναι λοιπόν λανθασμένο να θεωρούμε πως για την υλοποίηση του σχεδίου απαιτούνται μεγάλες δαπάνες του Δήμου. Οφείλω να σας ενημερώσω πως πρέπει να προλαμβάνουμε παρόμοια αιτήματα πολιτών περί άρσης απαλλοτριώσεων με άμεση σύνταξη πράξης αναλογισμού.».

Ο Δήμος δια των αρμοδιών οργάνων του (Δ.Σ. και Δ.Ε.) προέβη σε αναμόρφωση⁶ του προϋπολογισμού έτους 2010 και ενέγραψε τη μελέτη με τίτλο: «πράξη αναλογισμού στα Ο.Τ.Γ. 150-155-156⁷ στη θέση «Νησί» των τομέα A1 του Π. Αστρους». Στη συνέχεια λήφθηκαν οι αριθ. 127/2010 και η 175/2010 αποφάσεις της Δημαρχιακής Επιτροπής «περί απενθείσας ανάθεσης εκπόνησης πράξης αναλογισμού στα Ο.Τ. 150- 155-156 του Τ.Δ. Παραλίου Αστρους», για ανάθεση σε ιδιώτη μελετητή της εκπόνησης της ως άνω μελέτης. Η

⁶ Βάσει της αριθ. 135/2010 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου (στον ΚΑΕ 30-7412.04).

⁷ Στα Ο.Τ. Γ. 150-155-156 βρίσκονται οι ιδιοκτησίες που αναφέρονται στην εξεταζόμενη καταγγελία.

αριθ. 175/2010 Α.Δ.Ε. δεν εκτελέστηκε, δεδομένου ότι όπως μας ενημέρωσε η υπηρεσία δεν κατέστη δυνατόν να συναφθεί σύμβαση με τον ιδιώτη μελέτητή.

Στο εγκεκριμένο τεχνικό πρόγραμμα οικ. έτους 2012 του Δήμου (αριθ. 30/4η/27-01-2012 Α.Δ.Σ) διαπιστώσαμε την καταγραφή της «Πράξης αναλογισμού στα Ο.Τ. 150-155-156 και 50-51 στο Τ.Δ. Παραλίου Αστρους». Στη συνέχεια (κατόπιν εισήγησης της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών - Υ.Σ. 139/17-5-2012), το Δ.Σ. του Δήμου έλαβε την αριθ. 133/14η/28-5-2012 απόφαση, με την οποία αποφασίστηκαν η τροποποίηση του τεχνικού προγράμματος έτους 2012, η διαγραφή της ως άνω μελέτης και η αναμόρφωση του προϋπολογισμού του έτους 2012.

Το Τμήμα Διοικητικού Οικονομικού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δ. Ελλάδας και Ιονίου, κατά τον έλεγχο νομιμότητας της αριθ. 133/2012 Α.Δ.Σ., αποφάνθηκε ότι η εν λόγω απόφαση δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί γιατί είναι αντίθετη προς τις διατάξεις του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923, άρθρα 32 § 2, 33 § 2 και 34 και του Ν. 2882/2001, άρθρο 11. Κατόπιν των ανωτέρω το Δ.Σ. του Δήμου έλαβε την αριθ. 316/2012 απόφαση με την οποία ανακάλεσε την αριθ. 133/2012 Α.Δ.Σ. και παρέπεμψε το θέμα στις Δ/νσεις Τεχνικών Υπηρεσιών, Περιβάλλοντος & Πολεοδομίας και Διοικητικών & Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου, για δικές τους ενέργειες, προκειμένου να γίνει σχετική πρόβλεψη στον υπό κατάρτιση προϋπολογισμό οικ. έτους 2013.

Μέχρι τη διενέργεια του παρόντος ελέγχου ο Δήμος δεν έχει προβεί δια των αρμοδίων οργάνων του στην ανάθεση της μελέτης, καθώς, σύμφωνα με το αριθ. 97/03-04-2012 Υπηρεσιακό σημείωμα της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου: «δεν είναι δυνατή η ανάθεση της μελέτης πριν επιλυθούν τα ιδιοκτησιακά προβλήματα στην περιοχή (καταγραφή στο Κτηματολόγιο και αντιμετώπιση διεκδικήσεων δημοτικών εκτάσεων από τρίτους)».

Για τα αναφερόμενα στο ανωτέρω έγγραφο ιδιοκτησιακά προβλήματα δεν προκύπτει από τον έλεγχο σύνταξη πρωτοκόλλουν κατά άρθρο 32 § 3 του Ν.Δ.17.7/1923, καθώς σε περίπτωση αδιναμίας σύνταξης πράξης αναλογισμού πρέπει να συντάσσονται πρωτόκολλα, που υπογράφονται από τον υπαλλήλο που επιφορτίστηκε τη σύνταξη της πράξης και από τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες των ακινήτων. Άλλωστε τυχόν ιδιοκτησιακά προβλήματα ανακύπτουν επί του πρακτέου κατά τον καθορισμό των απαλλοτριωτέων ακινήτων δηλαδή κατά την τοπογραφική αποτύπωση των ιδιοκτησιών σε πρόσχειρα κτηματολογικά διαγράμματα, διατάξεις προστασίας των ιδιοκτητών, κατόπιν προσκλήσεως, υποδεικνύουν τα όρια των ιδιοκτησιών τους. Η ενέργεια αυτή όμως δεν έχει γίνει από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου, εξ αιτίας αναβολών για τη σύνταξη πράξης αναλογισμού, ένεκα «αορίστως» αναφερομένων ισχυρισμών (μη τεκμηριωμένων) περί αδιναμίας καθορισμού των ορίων των απαλλοτριωτέων ιδιοκτησιών. Αντίθετα προκύπτει ότι οι χαρακτηρισμένοι Κ.Χ. δηλώθηκαν και καταχωρίθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο στα κτηματολογικά φύλλα των όμορων φερόμενων ιδιοκτητών όπως π.χ. έγινε στους ΚΑΕΚ 031690510012 και 031690510010.

Στο Τμήμα Μελετών, Έργων και Πολεοδομικών Εφαρμογών της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου έχουν κατατεθεί οι παρακάτω αιτήσεις που αφορούν σε τροποποίηση του Ρ.Σ.:

α) Η αριθ. 4118/7-6-2011 αίτηση με τεχνική έκθεση για τροποποίηση του Ρυμοτομικού σχεδίου στη θέση «Νησί» του Παραλίου Αστρους, στα Ο.Τ. Γ. 158α., Γ.158, Γ.157, Γ.156⁸ του Τομέα A1 και Ο.Τ. 66, 67 του Τομέα A2 για την οποία, όπως ενημερωθήκαμε, υποβλήθηκαν από την Τεχνική Υπηρεσία αρνητικές εισηγήσεις προς το Δ.Σ του Δήμου (οι αριθ. 152/28-9-2011, 193/2-2-2011⁹ και 4118/27-7-2011). Όμως μετά από τις αριθ. 26/2011, 35/2011 και 36/2011 αποφάσεις του Τοπικού Συμβουλίου Παρ. Αστρους και θετική

⁸ Όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία των Γ.Δ. & Α.Κ. στην οποία αναφέρεται η καταγγελία.

⁹ Η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου υπέβαλε την αριθ. 193/2-11-2011 αρνητική εισηγήση της προς το Δ.Σ. ως προς την τροποποίηση του Ρ.Σ. καθώς εισηγήθηκε την εφαρμογή της από έτους 1997 πρότασης του ΥΠΕΧΩΔΕ στα Ο.Τ. Γ.158², Γ.158, Γ.157, Γ.156, Γ.66 και Γ.67.

εισήγηση του αρμοδίου Αντιδημάρχου, το Δ.Σ του Δήμου έλαβε κατά πλειοψηφία την αριθ. 9/2012 εγκριτική απόφαση για τροποποίηση του Ρ.Σ. στα ως άνω Ο.Τ. και β) η αριθ. 6972/16-8-2010 αίτηση για τροποποίηση του Ρυμοτομικού σχεδίου στη θέση «Νησί» του Παράλιου Άστρους, στα Ο.Τ. Γ. 167 του Τομέα A2, για την οποία το Δ.Σ. του Δήμου έλαβε την αριθ. 265/2010 απορριπτική απόφαση.

Έχουν υποβληθεί τα κάτωθι αιτήματα για άρση απαλλοτρίωσης¹⁰, (αναμένεται έκδοση δικαιοστικών αποφάσεων), για τα οποία ο Δήμος στο αριθ. 24/5-1-2012 έγγραφο του προς το Διοικητικό Πρωτοδικείο Τρίπολης εκφράζει την άποψη: «να μην γίνονται τροποποιήσεις εγκεκριμένων Ρ.Σ. που επιφέρουν μείωση κοινόχρηστων χώρων».

α) Με την αριθ. 52163/13-12-2005 αίτηση¹¹ ζητήθηκε από τη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ η ανάληση – άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. Γ. 155 στη θέση «Νησί» του Τομέα A1 Παρ. Άστρους. {Το ρυμοτομούμενο τμήμα αφορά σε: α) χαρακτηρισμένη πλατεία στο Ο.Τ. Γ.- 155 του Τομέα A1 Παρ. Άστρους και β) χαρακτηρισμένο πεζόδρομο στο Ο.Τ. Γ.- 156}. Οι αιτούντες λόγω σιωπηρής απόρριψης του αιτήματός τους (παρέλεινη άπρακτης προθεσμίας) υπέβαλαν αίτηση ακυρώσεως του Διοικητικού Πρωτοδικείου Ναυπλίου, που παρέπεμψε την υπόθεση στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Τρίπολης, όπου εκκρεμεί η υπόθεση.

β) Με την αριθ. 2285/8-4-2011 αίτηση ζητήθηκε άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στα Ο.Τ. 164 και 165 του Τομέα A2 στη θέση «Νησί» Π. Άστρους. Οι αιτούντες λόγω σιωπηρής απόρριψης του αιτήματός τους (παρέλεινη άπρακτης προθεσμίας) υπέβαλαν αίτηση ακυρώσεως στο Διοικητικό Πρωτοδικείο, που εκδικάστηκε και αναμένεται η έκδοση σχετικής απόφασης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση το ρυμοτομούμενο τμήμα αφορά σε: α) χαρακτηρισμένη πλατεία στο Ο.Τ.Γ. 164 του Τομέα A1 και A2 στη θέση «Νησί» Παρ. Άστρους και β) χαρακτηρισμένο πεζόδρομο στο Ο.Τ.Γ. - 162 του Τομέα A2 στην ίδια θέση.

Επισημαίνουμε τη δυνατότητα της Διοίκησης και μετά την έκδοση Δικαιοστικών αποφάσεων, που αίρουν την αναγκαστική απαλλοτρίωση, να μην κωλύεται να την επανεπιβάλλει χωρίς τη συναίνεση του ιδιοκτήτη, καθώς πρόκειται περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων (άρθρο 11 § 5 του Ν. 2882/1001), εφόσον όμως στη συγκεκριμένη περίπτωση διαθέτει την αναλογία για την αποζημίωση των απαλλοτριούμενων πίστωση παρακατατεθημένη στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Ο Δήμος δεν προέβη σε συντέλεση πράξης αναλογισμού για να κατοχυρώσει τα δικαιωμάτα του επί των ανωτέρω ρυμοτομούμενων Κ.Χ., των οποίων ζητείται η άρση της απαλλοτρίωσης, ώστε να τους καταγράψει στην περιουσία του. Αντίθετα διαπιστώσαμε από το Εθνικό Κτηματολόγιο ότι τα εν λόγω ρυμοτομούμενα τμήματα, δηλώθηκαν από τους αιτούντες στα κτηματολογικά φύλλα των ιδιοκτησιών τους στους ΚΑΕΚ: 031690510012, 031690510010 και ΚΑΕΚ 031690511008¹².

Η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου, προκειμένου να διαφυλάξει και να διατηρήσει τους προβλεπόμενους Κ.Χ. από το σχέδιο πόλης, ενημέρωσε¹³ το Τμήμα Πολεοδομίας Άστρους

¹⁰ Ο Νομικός Σύμβιολος του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας Π. Γ. ΜΕ την αριθ. πρωτ. 6958/14-07-2008 εισήγηση του προς τον Δήμο Β. Κυνουρίας αναφέρει τα εξής: «Πγν 23-09-2008 εκδόθηκαν συνάπτων των Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Ναυπλίου αίτηση ακυρώσεως των Ιωάννη και Αθανασίας Διαμαντοπούλου, με αίτημα την άρση απαλλοτριώσεως τμήματος εμβαδού 232,82 τ.μ. επί αικανέδων τους. Ήταν πρότεινα να εργαστηθεί από την Τεχνική Υπηρεσία για το κατά πόδαν είναι δυνατότητα να αντιμετωπιστούν οι αιτήσεις ανακλήσεως απαλλοτριώσεων με την κίνηση διαδικασίας συντάξεων πράξην αναλογισμού, ώστε να διασφαλίζεται τη προβλέπεται κοινόχρηστο χώρος διότι τα ίδια δικαιώματα θα έχουν και άλλοι ιδιοκτήτες στην περιοχή, αφότου εάν ζητήσουν άλλοι ανακλήση των απαλλοτριώσεων, κινδυνεύει το Παράλιο Άστρος να επαναπάνεγχει γεωργικούς κοινωνορρόπτες χώρους.... όπως ήδη έγινε με παρόμοια αίτηση της Π... Κ... κλπ.... Παρακαλώ έγκαιρα κριν την 23-09-2008 να έχουν έγκαιρα τις απόψεις των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, ώστε να αντικρούσεται στο δικαιοσύνιο την αναρρόφηση αίτησης ακυρώσεως».

¹¹ τεων Ι.Δ. & Α.Κ.

¹² Αριθ. 759/28-9-2012 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

¹³ Με την αριθ. 6864/11-7-2008 έγγραφο.

για την εκτέλεση αυθαίρετων εργασιών εντός προβλεπόμενου Κ.Χ. (Ο.Τ. Γ. 155), ύστερα από την οποία συντάχθηκε η αριθ. 24/24-11-2008 έκθεση αυτοψίας αυθαίρετης κατασκευής.

Η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου ενημέρωσε το Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. ότι σε χαρακτηρισμένους Κ.Χ. από το σχέδιο πόλης έγιναν από όμορους ιδιοκτήτες αυθαίρετες κατασκευές, τις οποίες διαπίστωσε με διενέργεια αυτοψιών¹⁴ και ότι ενδεχομένως να υπάρχουν και άλλες μη διαπιστωμένες περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών σε προβλεπόμενους Κ.Χ., τις οποίες η υπηρεσία, όπως αναφέρει, δεν έχει ελέγξει, λόγω μη υποβολής σχετικών καταγγελιών.

Παρά ταύτα στο άρθρο 23 του Ν.Δ. 17.7/1923 αναφέρεται ρητά ότι: «απαγορεύεται απολύτως η καθ' οινοδήποτε τρόπον ανέγερσης οικοδομών, περιτοχισμάτων, φρακτών και εν γένει η εκτέλεσης οινοδήποτε εργασιών δομήσεωςεπί των οικοκέδων των περιλαμβανομένων εντός του δόλου εγκεκριμένου σχεδίου και καταλαμβανομένων υπό των εν άρθρο 2 § 1 υπό στοιχεία α' αναφερομένων χώρων..».

Η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου ασκεί επιρροή στην καταγραφή¹⁵ της περιουσίας του Δήμου, καθώς για την καταγραφή στην περιουσία του Δήμου ακινήτων που βρίσκονται σε διαδικασία απαλλοτρίωσης (εκ μέρους του Δήμου) πρέπει να έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

Η τμηματική εφαρμογή του Ρ.Σ. όταν γίνεται από ιδιώτες, έχει σκοπό την αξιοποίηση της δικής τους ιδιοκτησίας και όχι τη διασφάλιση των προβλεπόμενων Κ.Χ. Η ενέργεια αυτή υπάγεται στις αρμοδιότητες του Δήμου, που οφείλει να συντάσσει δια των αρμόδιων εκάστοτε υπηρεσιών του διαγράμματα εφαρμογής και διαγράμματα διαμορφωμένης κατάστασης, ώστε να μπορεί να διαπιστώνεται τυχόν ασυμφωνίες και περαιτέρω να τις διευθετεί με πράξεις αναλογισμού. Οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου όμως δεν έχουν

¹⁴ (σχετ. εκθέσεις αυτοψίας με αριθ. 9/2011 για την 481/1970 Ο.Α., με αριθ. 6/2011 για την 212/2005 Ο.Α., με αριθ. 11/2011 για την 95/2008 Ο.Α., οι με αριθ. 1/2012 και 24/2008 για την 237/2006 Ο.Α.).

¹⁵ Κυριόττητα Κοινόχρηστων χώρων: Σύμφωνα με το άρθρο 968 ΑΚ «τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δόμο ή κοινότητα ή ο νόμος δεν αρίζει διαφορετικά, ανήκουν στο Δημόσιο». Με τη ρύθμιση αυτή καθιερώνεται μαχητό τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου (με την έννοια ότι ο κύριος καταρργή είναι το Δημόσιο και ότι δεν αποκλείεται κυριότητα άλλου προσώπου). Σύμφωνα δε με το άρθρο 966 του Α.Κ. «Πρόμετα εκτός του παναλλαγής είναι τα κοινά των πάστων, τα της κοινής χρήσης και το προρισμένα εις εξανημέτησην δημοσίων, δημοτικών, κοινωνικών ή δημοκρατικών σκοπών. Οι δήμοι και οι Κοινότητες καθίστανται κάρποι των κοινόχρηστων χώρων στο πλαίσιο της αρμοδιότητάς τους για τη διοίκηση των τοπικών υποθέσεων (άρθρ. 102 Σ.). Η διοίκηση των τοπικών υποθέσεων ανήκει στους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτων και δεύτερου βαθμού. Υπέρ των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης συντρέχει τεκμήριο αρμοδιότητας για τη διοίκηση των τοπικών υποθέσεων.

Γενικότερα, για να είναι δήμος ή Κοινότητα κάρπος κοινόχρηστου χώρων πρέπει να έχει επεκτείνει α' αυτούς με δικαιωματά (σύμβαση, διάταξη τελευταίας βούλησης), με νόμο ή με νόμιμη διοικητική πράξη. Σύμφωνα με το γράμμα της διάταξης του άρθρου 968 ΑΚ, τα κοινόχρηστα πράγματα, ανήκουν πρωτίστως στην κυριότητα των οικείων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (π.χ. δημοτικές και κοινωνικές οδούς) επί τις ανάγκες των κατοίκων των οποίων εξυπερετούν μέσα στα διοικητικά των ορίων, ή διαφορετικά στο Δημόσιο.

Τα δημοτικά ακίνητα αποκατάν την ιδιότητα των κοινόχρηστου χωρίς καταβολή απαζημίωσης σύμφωνα με την αριθ. 744/1987 απόφαση του Σ.Τ.Ε., με δύο προβλέποντας α) σταν προβλέπονταν από το εγκεκριμένο σχέδιο πάλιως ως κοινόχρηστο χώροι και β) εφόσον η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βιολήσης του ιδιοκτήτη ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση που διατηρήθηκε για μεγάλο χρονικό διάστημα με την ανοχή του ιδιοκτήτη. (Βασικό κριτήριο για το χαρακτηρισμό ακινήτου ως κοινόχρηστου πράγματος κατά τον Α.Κ. αποτελεί το γνώρισμα της κοινής χρήσης, ενώ για το χαρακτηρισμό ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρων κατά τον Κ.Β.Π.Ν. αποτελεί το επιτρεπό της δύνησης και τη δικαστή του ορίων). Το άρθρο 967 του Αστικού Κώδικα περιέχει ενδεικτική απαρίθμηση των κοινόχρηστων πραγμάτων σεν το άρθρο 2 παρ. 2 των Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 1577/1985) – ήδη άρθρο 242 παρ. 2 ΚΒΠΝ- ορίζει για τους κοινόχρηστους χώρους μιας πόλεως: «Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμου, πλατείας, άλλη και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθαρίζονται από το συγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο των οικισμών ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο».)

Οι δημοτικές και κοινωνικές οδοί αποκτούν την ιδιότητα του κοινόχρηστου είτε α) με πράξη της διοικήσεως για ρυμοτομία και τη συντελεσθή της σύμφωνα με τη νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων και αναγκαστικής απαλλοτριώσεως, είτε β) με τη βιολήση του ιδιοκτήτη που θέτει στην κοινή χρήση συγκεκριμένο ακίνητο, είτε με νομότιμη δικαιωματά (διαθήκη ή διορά ή υπό τρόπο) κατά τις διατάξεις των άρθρων 1715, 2014 και 503 ΑΚ, είτε με παραίτηση από την κυριότητα που πρέπει να περιβλήθει τον συμβαλλογραφικό τόπο και να μεταγραφεί κατ' άρθρο 369 και 1192 εδ.1 ΑΚ., είτε γ) με την από το βιολαντινορυματικό δίκαιο (Ν.3 παν. 43.7) προβλεπόμενη αμηνγμόνευτου χρόνου αρχηγότητα (νευταστας), δηλαδή με την δικτη της κοινής χρήσεως επί τόσου χρόνου, ώστε η παρόδη γενεά από δεκά της αντιληφτη και από κληροφορίες της προηγουμένης έτοις εγγάρωσε την παρόδη κατάσταση στα τελευταία 80 χρόνια, πριν από την εισαγαγή του ΑΚ (23.2.1946). [σχετικές οι με αριθμ. 1804/2005, 311/2004, 1167/2000, 134/1995, 30/1988, 1084/1981, 677/1978 αποφάσεις του Αρείου Πάγου].

συντάξει συνολικά διαγράμματα εφαρμογής και διαγράμματα διαμορφωμένης κατάστασης, ώστε να διευθετηθούν οι ασυμφωνίες που τυχόν προκύπτουν σε σχέση με το Ρ.Σ.

Επιπλέον ο Αντιδήμαρχος στον οποίο έχει ανατεθεί¹⁶ η αρμοδιότητα εποπτείας και διοίκησης του Τμήματος Μελετών, Έργων & Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Περιβάλλοντος του Δήμου, ενημέρωσε προφορικά το κλιμακίο επιθεώρησης – ελέγχου ότι: «υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ του εγκεκριμένου σχεδίου πάλεως και του εφαρμοσμένου στο έδαφος και ότι δεν υπάρχει στο Δήμο ένα ενιαίο αρχείο καταχώρησης των Κ.Χ.».

Γ.3. Ως προς την καταγραφή της περιουσίας της Τοπικής Κοινότητας Παραλίου Άστρους του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 245 του Π.Δ. 410/95 και το Π.Δ. 258/85, όπως ισχύουν με το άρθρο 183 του Ν. 3463/06, «1. Οι Δήμοι και οι Κοινότητες οφείλουν να καταρτίζουν και να τηρούν κτηματολόγιο των ακινήτων τους. 2. Στο Κτηματολόγιο καταχωρίζεται: α) η περιγραφή και το είδος των ακινήτων, β)...γ)...στ)... 3. Ο τρόπος με τον οποίο καταρτίζεται το κτηματολόγιο, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια καθορίζονται με ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομία & Οικονομικών & Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης & Αποκέντρωσης». Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις η καταχώρηση στο βιβλίο περιουσίας – κτηματολογίου πρέπει να περιλαμβάνει: «περιγραφή και είδος ακινήτου, τοποθεσία, έκταση και ώρια, τοπογραφικό ή πρόχειρο σχεδιάγραμμα, χρονολογία απόκτησης και τίτλους ιδιοκτησίας κ.λ.π. και τα αντήγραφα τίτλων ιδιοκτησίας».

- Η εγγραφή κτημάτων στα Δημοτικά Κτηματολόγια δεν δημιουργεί αμάχητο τεκμήριο υπέρ της κυριότητας του Δήμου επί των Κτημάτων αυτών (Α.Π.: 170/2003).
- Τα ιδιωτικά ακίνητα και οι χαρακτηρισμένοι «Κ.Χ.» που βρίσκονται σε διαδικασία απαλλοτρίωσης (εκ μέρους του Δήμου) καταγράφονται στην περιουσία του Δήμου εφόσον έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

Το έτος 1981 στην πρώην Κοινότητα Παραλίου Άστρους καταρτίστηκε Κοινοτικό Κτηματολόγιο από συγκροτηθείσα επιτροπή (βάσει της αριθμ. 6123/79 απόφασης του Νομάρχη Αρκαδίας). Στο ανωτέρω κτηματολόγιο καταγράφηκαν συνολικά δώδεκα (12) αστικά ακίνητα και έξι (6) αγροκτήματα, χωρίς να γίνεται αναφορά στους τίτλους κτήσεως αυτών.

Η Κοινότητα Παραλίου Άστρους Ν. Αρκαδίας αναγνωρίστηκε σε Δήμο με το Π.Δ. 263/20-5-1985 (ΦΕΚ 99/A), ο οποίος μετέπειτα με το Ν. 2539/1997 (ΦΕΚ244/A) συνενώθηκε με το Δήμο Βόρειας Κυνουρίας και έκτοτε αποτελεί ομώνυμη Τοπική του Κοινότητα. Η λειτουργία του Δήμου Β. Κυνουρίας ξεκίνησε από 01-01-1999 (άρθρο 2 § 4 ν. 2539/1997)¹⁷.

Ο Δήμαρχος του τότε Καποδιστριακού Δήμου Βόρειας Κυνουρίας, σύμφωνα με το από 15-01-1999 Πρωτόκολλο Παράδοσης και Παραλαβής Κοινοτικών υπηρεσιών, προέβη σε καταμέτρηση - παραλαβή καταλόγου ακινήτων της πρώην Κοινότητας Παραλίου Άστρους, στον οποίο περιλαμβάνονται: εννέα (9) αστικά ακίνητα, η Πλάς Καλλιστώ, το Περίπτερο της Πλατείας, οι Τουαλέτες στην Πλατεία και μια υδρευτική γεώτρηση στη θέση Λουκού και επιπλέον τα κληροδοτήματα των Θεοδώρου Δεληγιάννη¹⁸, Θεοδώρου Μοΐρα¹⁹ και Αθανασίου Σακαλή²⁰.

¹⁶ Με την αριθ. 1/2011 Απόφαση Δημάρχου.

¹⁷ Με το Ν.2539/1997 (ΦΕΚ244/A) προβλέπεται ότι: «Οι δήμοι και οι κοινότητες που προκύπτουν από συνένωση άλλων δήμων και κοινοτήτων καθίστανται από την έναρξη της λειτουργίας των καθολικοί διάδοχοι των καταργούμενων δήμων και κοινοτήσεων και υπεισέρχουν αυτοδικοίς και χωρίς καμία άλλη διατίπευση σε δύο τα δικαιύματα και τις υποχρεώσεις των συνενώθηκεν δήμων και κοινοτήσεων».

¹⁸ Δυνάμια διορητηρίου συμβολαιού αριθ. 4209/1907 συμβολαιογράφου Αγίου Ιωάννου Δήμου Θυρέας.

¹⁹ Δυνάμια δημοσιεύσης διαθήκης στο αριθμ. 116/03-10-1927 πρακτικό του Ειρηνοδικείου Άστρους.

²⁰ Δυνάμια ιδιοχειρης διαθήκης που δημοσιεύτηκε την 21-06-1913- αριθμ. 323/1923 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών

Στον Πίνακα 1 που ακολουθεί καταγράφονται τα αστικά ακίνητα και τα κληροδοτήματα που περιήλθαν στο Δήμο Β. Κυνουρίας από την πρώην Κοινότητα Παρ. Αστρους, σύμφωνα με τις καταγραφές όπως περιλαμβάνονται α) στο Κτηματολόγιο (έτους 1981) και β) στο από 15-01-1999 Πρωτόκολλο Παράδοσης και Παραλαβής Κοινοτικών υπηρεσιών:

(ΠΙΝΑΚΑΣ 1)

	ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΕΤΟΥΣ 1981	ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ ΕΤΟΥΣ 1999	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1	Αστικό στη θέση ΚΟΤΡΩΝΑ από παραχωρητήριο, έκτασης 2.218,24 τ.μ. (απόφαση 1/13-2-1981)	Αστικό στη θέση ΚΟΤΡΩΝΑ έκτασης 2.218,24 τ.μ. (απόφ. 1/13-2-1981), όπου κατασκευάστηκαν: Α) ΥΠΑΙΘΡΙΟ ΘΕΑΤΡΟ Β) ΚΥΛΙΚΕΙΟ Γ) ΚΑΜΑΡΙΝΙΑ	Σύμφωνα με το αριθ. 6692/16-5-2012 έγγραφο του Δήμου προς το ΣΕΕΔΔ
2	Αστικό στη θέση ΑΤΣΙΓΤΑΝΟΣ από παραχωρητήριο, έκτασης 14.565 τ.μ. (απόφαση 2/1981)	Δεν καταγράφεται	Σήμερα φέρεται να έχει έκταση 10 στρέμματα περίπου, καθώς τημία αυτού πωλήθηκε με το αριθ. 407/1986 συμβόλαιο πώλησης και για το εναπομείναν τημία πρόκειται να συνταχθεί Τ.Δ. κατόπιν υπόδειξης των ορίων του από το Τ.Σ. Π. Αστρους.
3	Αστικό εντός σχεδίου πόλης από το κληροδότημα Θ. Δεληγιάννη, έκτασης 7.708,50 τ.μ. (απόφαση 3/1981)	Αστικό από Δωρητήριο συμβόλαιο αριθ. 4209/3-7-1907 (αριθ. 3/13-2-1981 απόφαση κτηματολογίου), έκτασης 6995 τ.μ., αφαιρουμένων εκτάσεων 713 τ.μ. που πωλήθηκαν στους Καγκλή & Νέστορα. Στην έκταση που απέμεινε υπάρχουν: Α) Κοινοτικό κατάστημα Β) Διοικητήριο Γ) Εκκλησία Αγ. Θεοφάνων	
4	Αστικό στη θέση ΝΗΣΙ από παραχωρητήριο, έκτασης 115 τ.μ. (απόφαση 4/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	
5	Αστικό στη θέση ΝΗΣΙ από παραχωρητήριο, έκτασης 411 τ.μ. (απόφαση 4/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	
6	Αστικό στη θέση ΝΗΣΙ από παραχωρητήριο, έκτασης 2.950 τ.μ. (απόφαση 5/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	Πιθανολογείται ότι πρόκειται για το ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ
7	Αστικό στη θέση ΑΛΩΝΙΑ, έκτασης 980 τ.μ. (απόφαση 6/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	
8	Αστικό εκτός σχεδίου πόλεως στη θέση ΝΗΣΙ από παραχωρητήριο, έκτασης 26.400 τ.μ. (απόφαση 7/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	
9	Αστικό εκτός σχεδίου πόλεως στη θέση ΠΑΛΙΟΣΤΕΡΝΑ από παραχωρητήριο, έκτασης 66 τ.μ. (απόφαση 8/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	
10	Αστικό στη θέση ΝΗΣΙ πλησίου Αγ. Βασιλείου, έκτασης 298,50 τ.μ. (απόφαση 9/1981)	Καταγράφεται όμοια όπως στο Κτηματολόγιο του 1981	