



Λάρισα 14-12-2021

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 886**

ΘΕΜΑ: Πράξεις εφαρμογής σε τμήματα των περιοχών του Δήμου Λαρισαίων, επανυπολογισμός των εισφορών στο ιδιοκτησιακό καθεστώς όπως ήταν διαμορφωμένο στις 10.3.82 και ενημέρωση των κτηματογραφικών διαγραμμάτων των πράξεων εφαρμογής, όπου κρίνεται απαραίτητο.

Στη Λάρισα σήμερα 14-12-2021 ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε δια τηλεδιάσκεψης συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 54466/10-12-2021 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Αθανασίου Αδαμόπουλου, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 3029/09-09-2020 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Αθανάσιος Αδαμόπουλος ως Πρόεδρος, 2) Μαμάκος Αθανάσιος, 3) Σούλτης Γεώργιος, 4) Βούλγαρης Σωτήριος, 5) Αναστασίου Μιχαήλ, 6) Καλτσάς Νικόλαος, 7) Νταής Παναγιώτης και 8) Τσιλιμίγκας Χρήστος.

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε σχετικά με το θέμα: Πράξεις εφαρμογής σε τμήματα των περιοχών του Δήμου Λαρισαίων, επανυπολογισμός των εισφορών στο ιδιοκτησιακό καθεστώς όπως ήταν διαμορφωμένο στις 10.3.82 και ενημέρωση των κτηματογραφικών διαγραμμάτων των πράξεων εφαρμογής, όπου κρίνεται απαραίτητο και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 72 του Ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Την από 29-11-2021 εισήγηση του Αντιδημάρχου Πολεοδομίας κ. Νικόλαου Καλτσά, η οποία έχει ως εξής:

ΣΧΕΤΙΚΑ:

1. Η με αρ. 7/92 εγκύκλιος του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
2. Η με αρ. 258/19.5.92 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Λάρισας,
3. Το με αρ. 33835/3175/7.10.97 έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ,
4. Το με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/20687/1886/23-12-1998 έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ,

Μετά τη διαβίβαση του με αρ. πρωτ. ΔΤΕ/β/20687/1886/23-12-1998 εγγράφου του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στο Δήμο Λαρισαίων, κρίθηκε απαραίτητη η ανασύνταξη των πράξεων εφαρμογής στο σύνολό τους, προκειμένου να γίνει αφενός έλεγχος πληρότητας και ορθότητας των στοιχείων των ιδιοκτητών που αναγράφονταν στη στήλη 2 και αφετέρου επανυπολογισμός των εισφορών στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που ίσχυε στις 10-03-1982, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία (βλέπε Ν. 1337/83 και Ν. 2508/97).

Η Διεύθυνση Πολεοδομίας αρχικά προχώρησε σε μερική ακύρωση των Πράξεων Εφαρμογής, όσον αφορά τις ιδιοκτησίες που συμμετείχαν στις πράξεις εφαρμογής με προσύμφωνα. Οι ιδιοκτησίες που συμμετείχαν με κύριους τίτλους, εξαιρέθηκαν αρχικά από την παραπάνω ακύρωση. Ωστόσο, διαπιστώθηκε ότι οι πρώτες (ιδιοκτησίες που συμμετείχαν με προσύμφωνα) και ακυρώθηκαν, προκειμένου να τους δοθεί η δυνατότητα (σε εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 6 του Ν. 2242/94, να αποκτήσουν κύριο μεταγραφόμενο τίτλο, ώστε να συμμετέχουν στην ανασύνταξη της

πράξης εφαρμογής) επηρέαζαν άμεσα τις μη ακυρωμένες ιδιοκτησίες, δηλαδή τις όμορες ιδιοκτησίες που είχαν κυρωθεί με κύριους μεταγραμμένους τίτλους. Προκειμένου να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα αυτό, έπρεπε να ακυρωθούν όλες οι ιδιοκτησίες που αλληλοεπηρέάζονταν και να διορθωθούν τα στοιχεία των πινάκων των πράξεων εφαρμογής.

Ωστόσο, μετά τις αρχικές κυρώσεις των πράξεων, που έπρεπε να ανασυνταχθούν, μεσολάβησε πολύς χρόνος για τις ακυρώσεις, τις ανασυντάξεις και τις εκ νέου κυρώσεις (σε κάποιες περιπτώσεις περίπου 20 έτη). Σε αυτό το χρονικό διάστημα και ειδικά μεταξύ κυρώσεων και ακυρώσεων (δηλαδή έχοντας σε ισχύ τις παραπάνω πράξεις) οι ιδιοκτήτες των αρχικών ιδιοκτησιών μεταβίβασαν τα τελικά οικοπέδα μέσω συμβολαίων, θεωρώντας ότι αυτά είναι απαλλαγμένα από κάθε εισφορά (δηλαδή πλήρωσαν τις αναλογούσες εισφορές που αφορούσαν στην ιδιοκτησία τους). Σημειώνουμε πως για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαίων χορηγήθηκαν από την αρμόδια Υπηρεσία βεβαιώσεις περί μη οφειλής εισφοράς γης σε χρήμα, δεδομένου ότι οι εισφορές είχαν πληρωθεί ήδη από τους αρχικούς ιδιοκτήτες.

Την παραπάνω πραγματικότητα, η Διεύθυνση Πολεοδομίας τη διαχειρίστηκε ως εξής στην εκ νέου σύνταξη των πράξεων εφαρμογής:

Ανέγραψε στους κτηματολογικούς πίνακες τους αρχικούς ιδιοκτήτες με διορθωμένες πλέον τις εισφορές που αναλογούσαν στην ιδιοκτησία τους, σύμφωνα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς στις 10.03.1982.

Συμπεριέλαβε και τους τελικούς ιδιοκτήτες, αλλά με μηδενικές εισφορές, καθώς όπως ήδη αναφέρθηκε είχαν ήδη αποκτήσει ιδιοκτησίες απαλλαγμένες από κάθε εισφορά.

Ο παραπάνω τρόπος διαχείρισης και σύνταξης της πράξης εφαρμογής έγινε σε συνεννόηση της Διεύθυνση Πολεοδομίας με το Υποθηκοφυλακείο Λάρισας (έγγραφο 17613/15.12.08).

Η ανασύνταξη όμως των πράξεων εφαρμογής, η οποία αφορούσε και στον επανυπολογισμό των εισφορών στο ιδιοκτησιακό καθεστώς στις 10-03-1982, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία συνεπάγεται κατά κανόνα αυξημένες εισφορές. Πιο συγκεκριμένα, με την κύρωση των νέων πράξεων εφαρμογής καλούνται οι αρχικοί ιδιοκτήτες να καταβάλουν τις κατά κανόνα αυξημένες εισφορές (π.χ. εισφορά σε γη και χρήμα, μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα). Σε αυτό το πλαίσιο, έχουν προκύψει πολυάριθμες περιπτώσεις κατά τις οποίες ο αρχικός ιδιοκτήτης καλείται να καταβάλλει εκ νέου τις υποχρεώσεις της ιδιοκτησίας του.

Ο Δήμος Λαρισαίων οφείλει να εισπράξει τις παραπάνω εισφορές, αλλά αδυνατεί για πολλούς λόγους. Ενδεικτικά αναφέρουμε πως οι ιδιοκτήτες αντιδρούν επικαλούμενοι είτε την κατά το παρελθόν εξόφληση των οικονομικών τους υποχρεώσεων απέναντι στο Δήμο Λαρισαίων, είτε την μη δυνατότητα πληρωμής λόγω έλλειψης χρημάτων. Άλλοι αδιαφορούν, τόσο οι ίδιοι ως αρχικοί ιδιοκτήτες όσο και οι πλησιέστεροι συγγενείς τους. Στα παραπάνω προσθέτουμε και την αδυναμία του ίδιου του Δήμου Λαρισαίων να εντοπίσει τον αρχικό ιδιοκτήτη λόγω θανάτου ή μετοίκησης αυτού σε άλλη χώρα, γεγονός που οφείλεται και στην παρέλευση πολλών ετών.

Η μη καταβολή εισφορών από τον αρχικό ιδιοκτήτη συνεπάγεται ότι ο τελικός ιδιοκτήτης, που αγόρασε έκταση απαλλαγμένων εισφορών δεν μπορεί να λάβει από την Διεύθυνση Πολεοδομίας βεβαίωση περί μη οφειλής (άρθρο 9, παρ. 7Α, Ν1337/83 όπως ισχύει σήμερα) προκειμένου να αξιοποιήσει ή να εκμεταλλευτεί την ακίνητη περιουσία του (π.χ. μεταβίβαση, έκδοση οικοδομικής άδειας κ.λ.π.).

Ως εκ τούτου, οι τελικοί ιδιοκτήτες καθίστανται όμηροι των αρχικών ιδιοκτητών. Διότι, προκειμένου να μεταβιβάσουν, να εκδώσουν οικοδομική άδεια και γενικότερα να εκμεταλλευτούν την ιδιοκτησία τους, πρέπει να λάβουν τη βεβαίωση περί μη ληξιπρόθεσμων οφειλών, γεγονός που δεν είναι εφικτό όταν οφείλει ο αρχικός ιδιοκτήτης. Στην περίπτωση που επιβληθούν οι εισφορές στον αρχικό ιδιοκτήτη και προσφερθεί να τις εξοφλήσει ο τελικός ιδιοκτήτης, αυτός και πάλι δεν απεμπλέκεται διότι η αρχική ιδιοκτησία μπορεί να οφείλει επιπρόσθετα και μετατροπή γης σε χρήμα, η οποία μπορεί να τακτοποιηθεί είτε εξώδικα είτε δικαστικά (Παρ. 3, άρθρο 11, Ν4315/14). Στο σημείο αυτό διευκρινίζουμε πως ως μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα εννοούμε τα τ.μ. τα οποία πρέπει να αφαιρεθούν από την ιδιοκτησία σύμφωνα με το Ν. 1337/83 αλλά λόγω αδυναμίας αφαίρεσής τους, μετατρέπονται σε χρήμα. Ο καθορισμός τιμής ανά/τ.μ γίνεται από τα αρμόδια δικαστήρια (Ν.2882/2001) ή με εξώδικο συμβιβασμό ο οποίος συντάσσεται ατελώς (άρθρο 23, παρ.

2 Ν2882/2001 Κ.Α.Α.Α).

Ο Δήμος Λαρισαίων εφαρμόζει την εξής διαδικασία όσον αφορά στον εξώδικο συμβιβασμό της μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα από το 2005 (αρ. αποφάσεων ΔΣΛ 492/2005, 75/2013, 45/2015, 54/2019): Υπολογίζεται έκπτωση 30% επί των τιμών ζώνης και καλείται ο ιδιοκτήτης σε εξώδικο συμβιβασμό. Ο εξώδικος συμβιβασμός συντάσσεται κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη και συνυπογράφεται από τον ιδιοκτήτη και τη Δημοτική Αρχή.

Είναι, λοιπόν, γεγονός ότι με την πάροδο των χρόνων έχουν αποκτηθεί από τρίτους νέα εμπράγματα δικαιώματα με μεταβιβαστικές πράξεις στις οποίες προσαρτήθηκε βεβαίωση του Δήμου περί εξόφλησης των αρχικά επιβληθέντων εισφορών. Έχουν δηλαδή δημιουργηθεί, από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής, πραγματικές καταστάσεις η ανατροπή των οποίων θα προσέκρουε στην αρχή της χρηστής διοίκησης, της καλής πίστης και της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών προς την Διοίκηση. Εξάλλου, ως εύλογος χρόνος εντός του οποίου μπορεί να ανακληθεί και να διορθωθεί μια διοικητική πράξη είναι καταρχήν ο γενικώς οριζόμενος σύμφωνα με το άρθρο μόνο του α.ν. 261/1968, σύμφωνα με το οποίο ανάκληση διοικητικής πράξης σε χρόνο μικρότερο της πενταετίας από την έκδοσή της θεωρείται ότι γίνεται εντός εύλογου χρόνου, χωρίς να ορίζει, πάντως, ότι με την συμπλήρωση της πενταετίας εξαντλούνται τα όρια του εύλογου χρόνου. Σε κάθε περίπτωση, η νομιμότητα της ανάκλησης της διοικητικής πράξης κρίνεται από το δικαστήριο ενώπιον του οποίου προσβάλλεται εν όψει των περιεχομένων σ' αυτήν αιτιολογιών ανάκλησης (πρβλ. ΣτΕ 2233/1977 Ολομ.)]

Συνεπώς, λόγω της παρέλευσης περίπου εικοσαετίας από την αρχική κύρωση των πράξεων εφαρμογής, δηλαδή πολύ περισσότερο από την παρέλευση του εύλογου χρόνου, ώστε να είναι επιτρεπτή η διόρθωσή τους, η συνέχιση και ολοκλήρωση της υπογραφείσας σύμβασης για τις ιδιοκτησίες για τις οποίες εκκρεμεί η διόρθωση των πράξεων εφαρμογής, είναι επιζήμια για τους πολίτες και την πόλη.

Οστόσο, η μη συνέχιση και ολοκλήρωση της υπογραφείσας σύμβασης για τις ιδιοκτησίες για τις οποίες εκκρεμεί η διόρθωση των πράξεων εφαρμογής δημιουργεί αίσθηση άνισης μεταχείρισης μεταξύ των πολιτών του Δήμου Λαρισαίων με ιδιοκτησίες στις περιοχές επέκτασης το οποίο και περιγράφουμε στη συνέχεια: Στις ήδη κυρωμένες πράξεις εφαρμογής, οι πράξεις επιβολής των αυξημένων εισφορών έχουν επιδοθεί και βεβαιωθεί σε μεγάλο ποσοστό από την Διεύθυνση Πολεοδομίας. Με την προτεινόμενη διακοπή της σύμβασης δημιουργείται μια κατηγορία ιδιοκτητών που θα έχει αντιμετωπιστεί ευμενέστερα από εκείνους των ήδη κυρωμένων πράξεων εφαρμογής. Πιο συγκεκριμένα οι πρώτοι δεν θα κληθούν να πληρώσουν τις αυξημένες εισφορές ενώ οι δεύτεροι έχουν ήδη κληθεί από το Δήμο Λαρισαίων να τις πληρώσουν.

Προκειμένου λοιπόν να διευκολυνθούν οι πολίτες, που έχουν εγκλωβιστεί στις προαναφερόμενες διαδικασίες και έχουν επιβαρυνθεί με νέες αυξημένες εισφορές, ενεργώντας στα πλαίσια της αρχής της ισότητας που προβλέπεται στο άρθρο 4 του Συντάγματος, θα μπορούσε να εφαρμοστεί μεγάλο ποσοστό έκπτωσης επί των τιμών, που ισχύουν κατά την κύρωση της πράξης εφαρμογής και ειδικότερα μόνο στην επιφάνεια που συνιστά την μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα.

Για παρόμοιες περιπτώσεις, με την αρ. 54/2019 ΑΔΣ, που αποτελεί επικαιροποίηση παλαιότερων αποφάσεων (45/2015, 75/2013), δίνεται η δυνατότητα σύνταξης εξώδικου συμβιβασμού, εφαρμόζοντας έκπτωση 30% επί των τιμών ζώνης. Ο εξώδικος συμβιβασμός συντάσσεται κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη και συνυπογράφεται από τον ιδιοκτήτη και την Δημοτική Αρχή.

Στην προκειμένη περίπτωση, μπορεί ενδεχομένως να υιοθετηθεί μεγαλύτερος μειωτικός συντελεστής της τάξης έως 60% επί των ισχυουσών τιμών, σε κάθε περίπτωση, κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης, πλην των περιπτώσεων των ιδιοκτητών που πριν την ανασύνταξη των πράξεων δεν είχαν καταβάλλει έστω και μέρος των οφειλών τους καθώς και εκείνων που παραμένουν άγνωστοι ή φερόμενοι στους πίνακες των πράξεων. Επίσης, επισημαίνεται ότι η πιο πάνω έκπτωση ποσοστού 60% θα ισχύει 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. Σε κάθε περίπτωση είναι επιθυμητό να μην

εφαρμόζεται έκπτωση στα πλαίσια του εξώδικου συμβιβασμού, εφόσον προκύπτει επιστροφή οποιουδήποτε ποσού στον ιδιοκτήτη.

Για τους λόγους αυτούς προτείνουμε:

1) Την εφαρμογή μειωτικού συντελεστής έως 60% επί των ισχυουσών τιμών κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής, στην περίπτωση συνυπογραφής εξώδικου συμβιβασμού του Δήμου με τους ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες βρίσκονται στις περιοχές επανυπολογισμού των εισφορών λόγω ανασύνταξης των πράξεων εφαρμογής και είχαν καταβάλλει μέρος ή ολόκληρη την οφειλή που προέκυπτε από προηγούμενες πράξεις. Επισημαίνεται ότι η πιο πάνω έκπτωση ποσοστού έως 60% θα εφαρμόζεται 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.

2) Στους υπόχρεους ιδιοκτήτες που υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση (1), αλλά δεν έχουν καταβάλλει στο παρελθόν έστω και μέρος από τις οφειλόμενες εισφορές, εφαρμόζεται έκπτωση 30%.

3) Δεν εφαρμόζεται έκπτωση στις περιπτώσεις των ιδιοκτησιών με φερόμενους ή άγνωστους ιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν έχουν καταβάλλει μέχρι την ισχύ της παρούσας απόφασης έστω και μέρος της οφειλής τους.

4) 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.

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

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο:

1) Την εφαρμογή μειωτικού συντελεστής έως 60% επί των ισχυουσών τιμών κατά τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής, στην περίπτωση συνυπογραφής εξώδικου συμβιβασμού του Δήμου με τους ιδιοκτήτες, των οποίων οι ιδιοκτησίες βρίσκονται στις περιοχές επανυπολογισμού των εισφορών λόγω ανασύνταξης των πράξεων εφαρμογής και είχαν καταβάλλει μέρος ή ολόκληρη την οφειλή που προέκυπτε από προηγούμενες πράξεις. Επισημαίνεται ότι η πιο πάνω έκπτωση ποσοστού έως 60% θα εφαρμόζεται 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.

2) Στους υπόχρεους ιδιοκτήτες που υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση (1), αλλά δεν έχουν καταβάλλει στο παρελθόν έστω και μέρος από τις οφειλόμενες εισφορές, εφαρμόζεται έκπτωση 30%.

3) Δεν εφαρμόζεται έκπτωση στις περιπτώσεις των ιδιοκτησιών με φερόμενους ή άγνωστους ιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν έχουν καταβάλλει μέχρι την ισχύ της παρούσας απόφασης έστω και μέρος της οφειλής τους.

4) 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.

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

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

**ΜΑΜΑΚΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΣΟΥΛΤΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ
ΚΑΛΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΝΤΑΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΤΣΙΑΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**