



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΠΩΓΩΝΙΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ 22/16-09-2024, ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΔΗΜΟΥ ΠΩΓΩΝΙΟΥ

ΑΠΟΦΑΣΗ 212/2024

ΘΕΜΑ : Αποδοχή γνωμοδότησης για τα οικοπέδα στον οικισμό «Θοδωρίτσα» στην Δημοτική Κοινότητα Κεφαλοβρύσου, οι δικαιούχοι των οποίων δεν τήρησαν τον όρο της παραχώρησης για ανέγερση κατοικίας.

Στο Καλπάκι και στο κεντρικό δημοτικό κατάστημα Δήμου Πωγωνίου, σήμερα την **16^η Σεπτεμβρίου 2024**, ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **10.00 π.μ.** συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε **τακτική συνεδρίαση διαζώσης** και μετά από γραπτή πρόσκληση του Προέδρου της, με αριθ. **πρωτ. 7088/12-09-2024**, η οποία δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και γνωστοποιήθηκε στα μέλη της με e-mail στον προσωπικό τους λογαριασμό, σύμφωνα με το άρθρο 75 του Ν. 3852/2010 όπως ισχύει σήμερα και την αρ.1237/06-11-2023 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν Πρόεδροι των Δημοτικών Κοινοτήτων του Δήμου Πωγωνίου σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 75 του Ν.3852/10 όπως ισχύουν σήμερα, διότι αφορούσαν την Κοινότητά τους.

Παρόντες κανένας.

Τα πρακτικά της συνεδρίασης τηρεί η διοικητική υπάλληλος Μπόνια Αθανασία.

Στη παρούσα συνεδρίαση λόγω απουσίας του Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής κ. Καψάλη Κων/νου προέδρευσε ο Αντιπρόεδρος της Δ.Ε. κ. Γκόγκος Χρήστος (σχετ. Α.Δ.Ε. 01/24 – Α.Δ.Α.:ΨΟΙΘΩ1Ω-3ΣΥ).

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι από τα **[5]** μέλη της Ο.Ε., βρέθηκαν παρόντα τα **[4]**, ήτοι:

| | ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΜΕΛΩΝ | ΤΙΤΛΟΣ | ΠΑΡΩΝ |
|---|---------------------|----------------------|-------|
| 1 | ΚΑΨΑΛΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ | ΠΡΟΕΔΡΟΣ | ΟΧΙ |
| 2 | ΣΙΟΥΤΗΣ ΜΙΧΑΗΛ | ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ | ΝΑΙ |
| 3 | ΝΤΑΓΚΑΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ | ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ | ΝΑΙ |
| 4 | ΓΚΟΓΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ | ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ | ΝΑΙ |
| 5 | ΝΤΟΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ | ΤΑΚΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ | ΟΧΙ |
| 6 | ΦΩΤΙΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ | ΑΝΑΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ | ΝΑΙ |

Ο Αντιπρόεδρος κήρυξε την συνεδρίαση και εισηγούμενος το **9ο** της ημερήσιας διάταξης θέτει υπόψη της, τα εξής: Στον Δήμο μας δεν έχει προσληφθεί δικηγόρος με μηνιαία αντιμισθία και σύμφωνα με την παρ. 1 ιδ του άρθρου 40 του Ν. 4735/20, η Οικονομική Επιτροπή αποφασίζει για την ανάθεση σε δικηγόρο της παροχής γνωμοδοτήσεων, μόνο εφόσον δεν έχουν προσληφθεί στο Δήμο δικηγόροι με μηνιαία αντιμισθία. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου **74Α του Ν.3852/2010** όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν αναφέρουν: «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 01-01-24, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής **νοείται η δημοτική επιτροπή**, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές. Στην παρ.1 του άρθρου 281 του Ν.3463/06 ορίζεται ότι οι πληρεξούσιοι δικηγόροι, που διορίζονται από Δήμο ή Κοινότητα αμείβονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα περί Δικηγόρων που ισχύουν κάθε φορά.

Με την υπ. αρ. **63/24(ΑΔΑ: 9ΩΝΙΩ1Ω-Υ9Τ)** απόφαση της Δ.Ε. αναθέσαμε στον δικηγόρο Ιωαννίνων κ.Μπάσιο Κωνσταντίνο να γνωμοδοτήσει σχετικά με τις ενέργειες του Δήμου Πωγωνίου για τα οικοπέδα στην επέκταση του οικισμού στη θέση «Θεοδωρίτσα» στην Κοινότητα Κεφαλοβρύσου, τα οποία είχαν παραχωρηθεί με σκοπό την ανέγερση κατοικίας και οι δικαιούχοι των οποίων δεν τήρησαν τον όρο της παραχώρησης για ανέγερση κατοικίας. Συγκεκριμένα αφορά 43 οικοπέδα των οποίων πρέπει να διευκρινισθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς και ποιοι ιδιοκτήτες είναι έκπτωτοι.

Ο δικηγόρος κ. Μπάσιος Κωνσταντίνος κατέθεσε στον Δήμο μας την από 05-09-24 γνωμοδότησή του και την θέτει υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής, ήτοι:

**Προς
Την Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Πωγωνίου
Γνωμοδότηση**

Θέμα: Ενέργειες του Δήμου για τα οικοπέδα στον οικισμό «Θεοδωρίτσα» στο Δημοτικό Διαμέρισμα Κεφαλοβρύσου, οι δικαιούχοι των οποίων δεν τήρησαν τον όρο της παραχώρησης για ανέγερση κατοικίας.

.....

Με την υπ'αρ. **63/2024** απόφαση της Επιτροπής σας, μου ανατέθηκε η σύνταξη γνωμοδότησης για τις ενέργειες του Δήμου Πωγωνίου αναφορικά με τα οικοπέδα στην επέκταση του οικισμού στη θέση «Θεοδωρίτσα» στην Κοινότητα Κεφαλοβρύσου, τα οποία είχαν παραχωρηθεί με σκοπό την ανέγερση κατοικίας και οι δικαιούχοι των οποίων δεν τήρησαν τον όρο της παραχώρησης για ανέγερση κατοικίας.

Με βάση τα στοιχεία που μου έχουν παραδοθεί προέκυψαν τα παρακάτω:

α] 1. Η διάταξη του άρθρου 232 του Π.Δ. 323/1989 «Δημοτικός Κοινοτικός Κώδικας» όριζε ότι:

«1. Οι δήμοι και οι κοινότητες μπορούν με απόφαση του συμβουλίου τους να εκποιούν απευθείας και χωρίς δημοπρασία οικοπέδα τους σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες, κατά προτίμηση εκείνους που κατοικούν στο δήμο ή την κοινότητα. Με άλλη απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου καθορίζονται οι κατηγορίες των δικαιούχων σύμφωνα με γενικά κριτήρια, όπως π.χ. είναι το ύψος του ετήσιου εισοδήματος, ο αριθμός των ανηλίκων τέκνων, η κατάσταση της υγείας των μελών της οικογένειας, οι καταστροφές από θεομηνίες κ.λπ. Η επιλογή των δικαιούχων και η παραχώρηση των οικοπέδων γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή του κοινοτικού συμβουλίου. Αν οι όροι είναι ίσοι γίνεται δημόσια κλήρωση, ανάμεσα στους δικαιούχους.

2. Το τμήμα των οικοπέδων, που εκποιούνται μ' αυτόν τον τρόπο, καθορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου στο ένα τέταρτο τουλάχιστον της τρέχουσας αξίας τους καταβάλλεται σε πέντε ετήσιες δόσεις και διατίθεται για να εκτελεστούν έργα κατά προτίμηση μέσα στον παραχωρούμενο χώρο. Εφόσον εκείνοι στους οποίους παραχωρούνται τα οικοπέδα δεν ανεγείρουν οικοδομή μέσα σε πέντε χρόνια από την παραχώρηση, εκπίπτουν αυτοδικαίως από τα δικαιώματά τους, εκτός αν ζητήσουν παράταση της πενταετούς προθεσμίας με αίτησή τους, που περιέχει επαρκή αιτιολογία και υποβάλλεται κατά τη διάρκεια του τελευταίου έτους της προθεσμίας. Η προθεσμία δεν μπορεί πάντως να παραταθεί περισσότερο από μία ακόμη τριετία. Το συμβόλαιο για τη μεταβίβαση της κυριότητας συντάσσεται αφού τηρηθούν οι προαναφερόμενοι όροι και προϋποθέσεις.

3. ...

4. ...»

β]. Σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, το Κοινοτικό Συμβούλιο της Κοινότητας Κεφαλοβρύσου του Νομού Ιωαννίνων με την 86/25.10.1992 απόφασή του ενέκρινε την απευθείας εκποίηση 64 οικοπέδων της Κοινότητας, στην επέκταση του οικισμού στη θέση «Θεοδωρίτσα», σε άστεγους και οικονομικά αδύνατους δημότες για την ανέγερση κατοικίας, με τμήμα 1.000 δραχμές ανά τετραγωνικό μέτρο, καταβαλλόμενο σε 5 ετήσιες δόσεις. Όρισε επίσης πενταετή προθεσμία ανέγερσης της οικοδομής, μετά την πάροδο της οποίας οι δικαιούχοι θα εξέπιπταν αυτοδίκαια από τα δικαιώματά τους. Παρασχέθηκε όμως στους δικαιούχους δυνατότητα παράτασης της προθεσμίας αυτής μετά από αίτησή τους υποβαλλόμενη το τελευταίο έτος της προθεσμίας.

Ακολουθώντας, με την υπ' αριθμ. 43/1993 απόφασή του το Κοινοτικό Συμβούλιο επέλεξε τους δικαιούχους των οικοπέδων, ενώ με την υπ' αριθμ. 108/1993 κληρώθηκαν ισάριθμα οικοπέδα σε είκοσι (20) δικαιούχους και με την υπ' αριθμ. 73/1996 παραχωρήθηκαν άλλα δύο (2).

Στη συνέχεια, με διαδοχικές αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Άνω Πωγωνίου παραχωρήθηκαν:

- Με την υπ'αρ. 73/1996 απόφαση: δύο (2) οικοπέδα.

- Με την υπ' αρ. 169/1999 απόφαση : ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 100/2000 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 101/2000 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 65/2001 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 77/2001 απόφαση: ένα(1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 166/05 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 138/2005 απόφαση: πέντε (5) οικοπέδα.
- Με την υπ' αρ. 150/2005 απόφαση: δύο (2) οικοπέδα.
- Με την υπ' αρ. 2/2006 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 42/2006 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 110/2006 απόφαση: δύο (2) οικοπέδα.
- Με την υπ' αρ. 134/2006 απόφαση ένα(1) οικοπέδο.
- Με την υπ' αρ. 131/2007 απόφαση: τρία (3) οικοπέδα.
- Με την υπ' αρ. 84/2008 απόφαση: πέντε(5) οικοπέδα.
- Με την υπ' αρ. 158/2009 απόφαση: ένα (1) οικοπέδο.

Επίσης παραχωρήθηκαν:

- Δώδεκα (12) οικοπέδα μεταξύ των ετών 1994 έως 1999. Οι παραχωρήσεις έγιναν με αντίστοιχες αποφάσεις του Κοινοτικού συμβουλίου Κεφαλοβρύσου και του Δημ. Συμβουλίου του Δήμου Άνω Πωγωνίου μεταξύ των ετών 1994 έως 1999.
 - Ένα (1) οικοπέδο με απόφαση παραχώρησης του Δήμου άνω Πωγωνίου έτους 2006 ή 2007.
- Πέντε από τους αναγνωρισμένους δικαιούχους παραιτήθηκαν από τα δικαιώματά τους και οι παραιτήσεις τους έγιναν δεκτές με τις υπ' αρ. 129/2001 και 158/2009 αποφάσεις και την 144/2003 όμοια απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Άνω Πωγωνίου.

Υ] Συνεπώς από τον συνολικό αριθμό των 64 οικοπέδων της διανομής, και μετά τις ως άνω παραιτήσεις, έχουν παραχωρηθεί με αποφάσεις του κοινοτικού συμβουλίου Κεφαλόβρυσου και κατόπιν του Δήμου Άνω Πωγωνίου σε αντίστοιχο αριθμό δικαιούχων 59 οικοπέδα. Από αυτά περίπου 40 δεν είναι δομημένα (με την επιφύλαξη για νέα ταυτοποίηση μετά την προσκόμιση όλων των αποφάσεων παραχώρησης - σχετική η από 27.5.2024 αίτηση μου για χορήγηση στοιχείων- καθώς και νέας εκ μέρους μου αυτοψίας για την οριστικοποίηση του αριθμού δομημένων - μη δομημένων οικοπέδων).

Προκύπτει επομένως ότι ορισμένοι από τους παραχωρησιούχους δεν εκπλήρωσαν ποτέ την υποχρέωσή τους για την ανέγερση οικοδομής όχι μόνο μέσα στην πενταετία από την παραχώρηση, αλλά ούτε και μετά τις συνεχείς παρατάσεις της προθεσμίας αυτής. Ακόμη δε μέχρι σήμερα δεν έχουν εκπληρώσει την υποχρέωσή τους να ανεγείρουν κατοικία στα παραχωρηθέντα οικοπέδα.

Η αθέτηση από μέρους τους του εν λόγω όρου που είχε τεθεί με την 86/1992 απόφαση του Κοινοτικού Συμβουλίου έχει ως αποτέλεσμα την αυτοδίκαιη έκπτωση από το δικαίωμά τους.

δ]. Ωστόσο οι επιμέρους αποφάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου με τις οποίες οι προαναφερόμενοι επιλέχτηκαν ως δικαιούχοι και τους παραχωρήθηκαν τα οικοπέδα αποτελούν εκτελεστές ατομικές διοικητικές πράξεις εξοπλισμένες με το τεκμήριο της νομιμότητας. Παράγουν δηλαδή τα έννομα αποτελέσματα που ορίζονται σ' αυτές και δεσμεύουν τη διοίκηση (τον Δήμο) και τους δικαιούχους όσο βρίσκονται σε ισχύ και δεν έχουν εξαφανιστεί (ακυρωθεί ή ανακληθεί). Για την ακρίβεια οι αποφάσεις αυτές είναι ατομικές διοικητικές πράξεις υπό όρο - τον πρόσθετο δηλαδή ορισμό της υποχρέωσης του δικαιούχου για ανέγερση οικοδομής σε πέντε χρόνια από την παραχώρηση. Όμως οι υπό όρο εκδοθείσες διοικητικές πράξεις μπορούν να ανακληθούν οποτεδήποτε διαπιστωθεί ότι δεν έχει τηρηθεί ο όρος που τέθηκε. Η ανάκληση για τον λόγο αυτό δεν εμποδίζεται από την πάροδο μακρού χρόνου, ενώ η μη συμμόρφωση του ενδιαφερόμενου προς τον τασσόμενο όρο εξετάζεται αντικειμενικά και ανεξάρτητα από την υπαιτιότητα του. Στην περίπτωση αυτή η ανάκληση δεν προσκρούει στην αρχή της χρηστής διοίκησης ή στην αρχή της προστατευόμενης εμπιστοσύνης, δεδομένου ότι η εκπλήρωση των όρων υπό τους οποίους εκδόθηκε η διοικητική πράξη αποτελεί νόμιμη προϋπόθεση διατήρησης της ισχύος της (ΣτΕ 534/2018, 3452/2015, 1981/2015, 1235/2007).

Έτσι λοιπόν, παρότι οι προαναφερόμενοι δικαιούχοι έχουν εκπέσει από τα δικαιώματά τους, ο Δήμος συνεχίζει να δεσμεύεται από τις αποφάσεις, επειδή η ισχύς τους δεν έχει παύσει. Για να ανακτήσει το δικαίωμά του για την ελεύθερη διάθεση των παραχωρηθέντων οικοπέδων πρέπει να τις ανακαλέσει με νεότερες αποφάσεις του ίδιου οργάνου (Δημοτικό Συμβούλιο).

ε] Προκειμένου επομένως να αποδοθούν εκ νέου τα οικοπέδα σε νέους δικαιούχους και κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων νομικών και πραγματικών δεδομένων, **γνωμοδοτώ** ότι συντρέχει λόγος ανάκλησης των σχετικών αποφάσεων παραχώρησης του Κοινοτικού Συμβουλίου της πρώην Κοινότητας

Κεφαλοβρύσου και του Δημοτικού Συμβουλίου του πρώην Δήμου Άνω Πωγωνίου, με τις οποίες παραχωρήθηκαν στους δικαιούχους οικόπεδα, επειδή οι δικαιούχοι αυτοί δεν εκπλήρωσαν τον όρο που είχε τεθεί με την 86/1992 απόφαση του Κοινοτικού Συμβουλίου να ανεγείρουν οικοδομή μέσα στην πενταετή προθεσμία - αλλά ούτε και μέχρι σήμερα. Σημειώνεται ότι για την έκδοση των ανακλητικών αποφάσεων, ενώ δεν παρίσταται αναγκαία η κλήση για προηγούμενη ακρόαση των ενδιαφερομένων (και αυτό επειδή η μη συμμόρφωσή τους προς τον όρο που είχε τεθεί και δικαιολογεί την ανάκληση εξετάζεται αντικειμενικά και ανεξάρτητα από την υπαιτιότητά τους, ΣτΕ 2199/2004, 3104/2002), η αρχή της χρηστής διοίκησης επιβάλλει την ειδοποίηση τους για την επικείμενη ανάκληση των ευμενών για αυτούς διοικητικών πράξεων.

Ιωάννινα, 05.09.2024
Ο γνωμοδοτών Δικηγόρος
ΜΠΑΣΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Στη συνέχεια κάλεσε την Δημοτική Επιτροπή να αποδεχθεί την από 05-09-2024 γνωμοδότηση του δικηγόρου κ. Μπάσιου Κωνσταντίνου .

Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε την εισήγηση του Αντιπρόεδρου και έλαβε υπόψη της:

- Τα άρθρα 72,74 και 74^Α του Ν.3852/2010 όπως ισχύουν σήμερα
- το άρθρο 281 του Ν.3463/06
- τις διατάξεις του Ν.4194/13 (Κώδικα Δικηγόρων) όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του Ν. 4205/2013, κ.λ.π. νομοθεσία
- το γεγονός ότι στο Δήμο δεν έχουν προσληφθεί δικηγόροι, με μηνιαία αντιμισθία στο Δήμο
- Την υπ. αρ. . **63/24(ΑΔΑ: 9ΩΝΙΩ1Ω-Υ9Τ)** απόφαση της Δ.Ε.
- Την από 05/09/24 ανωτέρω γνωμοδότηση
- Την Α.Α.Υ. Α-99/30-01-24 (ΑΔΑ:Ψ8ΕΚΩ1Ω-Δ0Β)
- Και μετά από διαλογική συζήτηση η οποία έχει καταγραφεί και με τεχνικά μέσα

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ:

1.Αποδέχεται την ανωτέρω από 05-09-2024 γνωμοδότηση του δικηγόρου Ιωαννίνων κ. Μπάσιου Κωνσταντίνου σχετικά με τις ενέργειες του Δήμου Πωγωνίου για τα οικόπεδα στην επέκταση του οικισμού στη θέση «Θεοδωρίτσα» στην Κοινότητα Κεφαλοβρύσου, τα οποία είχαν παραχωρηθεί με σκοπό την ανέγερση κατοικίας και οι δικαιούχοι των οποίων δεν τήρησαν τον όρο της παραχώρησης για ανέγερση κατοικίας (συγκεκριμένα αφορά 43 οικόπεδα των οποίων πρέπει να διευκρινισθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς και ποιοι ιδιοκτήτες είναι έκπτωτοι), **ως έχει.**

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 212/2024.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΓΚΟΓΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακολ. Υπογραφές

ΠΙΣΤΟ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΓΚΟΓΚΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ