

ΠΡΟΣ ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
“ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ”

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΤΗΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ 1989/2018 ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ
ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

Ζητείται η ανάρτηση στην επίσημη ιστοσελίδα του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία “ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ”, καθώς, επίσης, και η τοιχοκόλληση της στο κατάστημα του ως άνω Δήμου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 10 παράγραφος 4 του «Κώδικα Κοινοφελών Περιουσιών, Σχολαζουσών Κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (Ν.4182/10.09.2013, ΦΕΚ 185Α) της με αριθμό κατάθεσης 1989/2018 συνημμένης ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, της οποίας δικάσιμος ορίστηκε η 21/01/2019 και αφορά αίτημα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, ώστε να μεταβληθεί ο σκοπός της με αριθμό 11.590/2002 δημόσιας διαθήκης της Μαρίας Σενίκογλου με την οποία καταλείφθηκε στον ως άνω Δήμο το με ΚΑΕΚ 190181907151 ακίνητο, κείμενο στην κτηματική περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ασβεστοχωρίου του Δήμου Χορτιάτη με σκοπό να αξιοποιηθεί κατά τα αναφερόμενα στην ως άνω διαθήκη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΤΡΙΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ: ΕΚΟΥΣΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

ΔΙΚΑΣΙΜΟΣ: ΔΕΥΤΕΡΑ 21-01-2019

ΑΙΤΟΝ: Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία “ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ”, που εδρεύει στο Πανόραμα Θεσσαλονίκης, στην οδό Α. Σαμανίδη 1 και εκπροσωπείται νόμιμα από τον κ. Δήμαρχο Πυλαίας-Χορτιάτη Θεσσαλονίκης, ΑΦΜ 997612469, Ζ' ΔΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΙΤΗΣΗΣ

Κατά το άρθρο 109 § 1 του Συντάγματος προβλέπεται ότι “Δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης ή κωδικέλλου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινοφελούς σκοπού.” Ωστόσο, στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου εισάγεται εξαίρεση στη ρύθμιση της παραγράφου 1. Ειδικότερα: “Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση, για τον ίδιο ή κοινοφελή σκοπό, εκείνου που καταλείφθηκε ή δωρήθηκε, στην περιοχή που καθόρισε ο δωρητής ή ο διαθέτης ή στην ευρύτερη της περιφέρεια, όταν βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν

μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της, καθώς κι αν μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης, όπως νόμος ορίζει.”

Επιπλέον, κατά το άρθρο 10 §§ 1, 2, 3 και 4 του εκτελεστικού της ως άνω συνταγματικής διάταξης Ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» ΦΕΚ Α' 185/10-9-2013), που ισχύει από 01.11.2013, “1. Περιουσίες που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών αξιοποιούνται κατά τον τρόπο που όρισε ο διαθέτης ή δωρητής. Απαγορεύεται η μεταβολή τόσο των παραπάνω κοινωφελών σκοπών όσο και του τρόπου και των όρων διαχείρισης της περιουσίας, καθώς και των ορισμών για τον τρόπο διοίκησης της. 2. Αν υπάρχει αμφιβολία περί του περιεχομένου της βούλησης και του διαθέτη ή δωρητή ή αμφισβήτηση επ' αυτού, αυτή επιλύεται από το αρμόδιο κατ' άρθρο 825 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δικαστήριο. 3. Το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαστήριο αποφαινεται επίσης, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, επί του εάν η βούληση του διαθέτη ή δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της και καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας, καθώς και το σκοπό και την περιοχή για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί..... 4. Η αίτηση προς το δικαστήριο υποβάλλεται από την αρμόδια αρχή, μετά από προηγούμενη ακρόαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας. Η αίτηση υποβάλλεται και από κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως. Περίληψη της υποβληθείσας αίτησης αναρτάται στην ιστοσελίδα της αρμόδιας αρχής έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο και παραμένει αναρτημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικάσιμου. Η ίδια περίληψη τοιχοκολλάται στο κατάστημα της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του Δήμου και της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας της έδρας της διοίκησης της περιουσίας και αναρτάται στο διαδικτυακό τους τόπο.” Η καθ' ύλη και η κατά τόπο αρμοδιότητα του δικαστηρίου προβλέπεται στο άρθρο 825 ΚΠολΔ κατά το οποίο “Κάθε αμφιβολία ή αμφισβήτηση για την ερμηνεία διαθήκης ή άλλης πράξης με την οποία διαθέτονται περιουσιακά στοιχεία με κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά υπέρ του κράτους ή κοινωφελών σκοπών, εφόσον αναφέρεται στον τρόπο της εκκαθάρισης και γενικά της διαχείρισης και της εκτέλεσης της περιουσίας που έχει διατεθεί για το κράτος ή για κοινωφελή σκοπό, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Εφετείου της έδρας της Αποκεντρωμένης

Διοίκησης που εποπτεύει την κοινωφελή περιουσία...”

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΙΤΗΣΗΣ

Η Μαρία Σενικόγλου του Προδρόμου και της Παρασκευής που απεβίωσε στην Θεσσαλονίκη την 21.02.2002., με την από 11.590/2002 δημόσια διαθήκη της, συνταχθείσα από τη Συμβολαιογράφο Θεσσαλονίκης Ολυμπία Πηλείδου, κατέλειπε ένα μέρος της ακίνητης περιουσίας της κατά το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας στην τότε Κοινότητα Ασβεστοχωρίου και νυν Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη: ένα (1) αγροτεμάχιο στην κτηματική περιοχή της άλλοτε Κοινότητας και νυν Δημοτικού Διαμερίσματος Ασβεστοχωρίου του Δήμου Χορτιάτη, της περιφέρειας του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης, έκτασης 954,75 τ.μ. όπως αυτό εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου Χρήστου Καρατόσιου με την επ' αυτού δήλωση του Ν.651/77 σύμφωνα με την οποία το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, που προσαρτάται στη με αριθμό 50/7.10.2003 συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελευθερίας Κατσαβουνίδου, ανάμεσα στα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α και συνορεύει σε πλευρά Α-Β μέτρων γραμμικών 13,454 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Β-Γ μέτρων γραμμικών 6,136 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Γ-Δ μέτρων γραμμικών 13,313 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Δ-Ε μέτρων γραμμικών 12,662 με ιδιοκτησία Ιωάννη Μουτζέλη, σε πλευρά Ε-Ζ μέτρων γραμμικών 18,037 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Ζ-Η μέτρων γραμμικών 3,688 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Η-Θ μέτρων γραμμικών 20,637 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Θ-Ι μέτρων γραμμικών 0,772 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Ι-Κ μέτρων γραμμικών 8,897 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Κ-Α μέτρων γραμμικών 24,296 με ιδιοκτησία αγνώστων, εντός του οποίου βρίσκονται τρία κτίσματα, ήτοι: 1) μια διώροφη οικία που ανηγέρθη αρχικά χωρίς άδεια, στη συνέχεια όμως εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 29/ΕΚ/38961/10.7.1995 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε ότι αν και η ανέγερση αυτής αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις εν τούτοις δεν προσβάλλει το γύρω δομημένο περιβάλλον και δεν αποβαίνει εις βάρος του οικισμού, αποτελούμενη από ισόγειο όροφο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σύμφωνα με το παραπάνω τοπογραφικό 64, σύμφωνα δε με την παραπάνω απόφαση της Πολεοδομίας μέτρων τετραγωνικών 67,70, με αποθήκη εμβαδού μέτρων τετραγωνικών 17,50 και πρώτο

όροφο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό 101,88 και σύμφωνα με την παραπάνω αναφερόμενη απόφαση της Πολεοδομίας 101,00 2) ισόγεια αποθήκη, η οποία έχει ανεγερθεί άνευ αδείας από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών 73,56 και 3) ισόγεια αποθήκη, η οποία έχει ανεγερθεί άνευ αδείας από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, εμβαδού μέτρων 56,73. Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα της αποβιωσάσης α) κατά ποσοστό 50/100 εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμό 23227/26.06.1996 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του άλλοτε Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γεωργίου Βασιλάκη, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 459 και αριθμό 208 και β) κατά ποσοστό 50/100 εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμό 12254/05.07.1971 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του άλλοτε Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χρήστου Μεγάλου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 684 και αριθμό 62.

Βάσει των όρων της διαθήκης το ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα κληροδοτείται για κοινωφελείς σκοπούς του Δήμου, είτε για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου ή άλλου.

Η ανωτέρω κληρονομιά έγινε αποδεκτή από εμάς με το με αριθμό 50/07.10.2003 συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Κατσαβουνίδου, το οποίο μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης τόμος 246 και αριθμός 10 στις 22/10/2003. Το ανωτέρω ακίνητο καταχωρήθηκε νόμιμα στο κτηματολογικό γραφείο Νεάπολης Θεσσαλονίκης και έλαβε αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151.

Ο επικαρπωτής της ανωτέρω περιουσίας απεβίωσε στις 06.04.2006, όπως τούτο αποδεικνύεται από τη με αριθμό 182/4/06, αρ. πρωτ. 10470/19.07.2006 ληξιαρχική πράξη θανάτου, και συνεπώς ο Δήμος Χορτιάτη, και ήδη σήμερα Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη έχει υπεισέλθει κατά το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας στο ακίνητο. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 190181907151 στο Κτηματολόγιο και καταγράφεται με εμβαδόν 998 τ.μ. στην ιδιοκτησία του Δήμου μας, με δουλειούχο τον αποθανόντα Θεόδωρο Μεχτίδη, σύμφωνα με το 2027/27.04.2015 Κτηματολογικό Φύλλο και Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης.

Η ως άνω διώροφη οικία ανεγέρθη αρχικά χωρίς άδεια, στη συνέχεια όμως εκδόθηκε η υπ' αριθμό 29/ΕΚ/38961/10.07.1995 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία αποφασίσθηκε ότι αν και η

ανέγερση αυτής αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις εν τούτοις δεν προσβάλλει το γύρω δομημένο περιβάλλον και δεν αποβαίνει εις βάρος του οικισμού. Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση το διώροφο κτίσμα είναι συνολικού εμβαδού 168,70 τ.μ. (ισόγειος όροφος 67,70 τ.μ. + πρώτος όροφος 101,00 τ.μ.) με αποθήκη 17,50 τ.μ.

Κατόπιν της σχετικής με αριθμό πρωτοκόλλου 19967/07.04.2015 παραγγελίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη συνεδρίασε στις 30.09.2015 με θέμα «Λήψη απόφασης επί της οικονομικής δυνατότητας ανοικοδόμησης Παιδικού Σταθμού, Γηροκομείου είτε άλλου ιδρύματος, στο ακίνητο της κληρονομούμενης Μαρίας Σενίκογλου στο Ασβεστοχώρι και της δυνατότητας συντήρησης λειτουργίας και βιωσιμότητας από δημοτικά έσοδα προβλεπόμενου ιδρύματος και επί προσφυγής του Δήμου μας ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης για μεταβολή των όρων της διαθήκης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 76 του Ν.4182/2013» και εξέδωσε την υπ' αριθμό 751/30.09.2015 απόφαση στην οποία μεταξύ άλλων λέχθηκαν και αποφασίστηκαν τα εξής:

Τονίζουμε ξανά ότι βάσει της διαθήκης το ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα κληροδοτείται για κοινωφελείς σκοπούς του Δήμου, είτε για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου ή άλλου.

Στο υπ' αριθμό 16430/15.05.2013 έγγραφο της μηχανικού-αρχιτέκτονος Δέσποινας Μπουναρτζόγλου προς το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη αναφέρεται ότι οι προϋποθέσεις λειτουργίας παιδικού σταθμού προβλέπονται στην απόφαση Υ.Υ. Και Πρ. με αριθμό Π1Β/Γ.Π.οικ.116847 (ΦΕΚ τ.Β 1519/04.12.2002) και οι προϋποθέσεις λειτουργίας μονάδας φροντίδας ηλικιωμένων (οίκοι ευγηρίας-γηροκομεία) προβλέπονται στην απόφαση Υ.Υ. Και Πρ. με αριθμό Π4Β/οικ.4690 (ΦΕΕ τ.Β 833/11.09.1996). ~~Και στις δύο περιπτώσεις απαιτείται εκτός των άλλων προβλεπόμενων από τις υπουργικές αποφάσεις δικαιολογητικών οικοδομική άδεια ή άλλο πιστοποιητικό ή βεβαίωση νομιμότητας υφιστάμενου κτιρίου από την αρμόδια Πολεοδομία ή Πολεοδομικό Γραφείο. Εν προκειμένω ελλείπει οικοδομικής άδειας για τα κτίσματα του κληροδοτήματος, λαμβάνοντας υπόψη την 29/ΕΚ/38961/10.07.1995 απόφαση του Πολεοδομικού γραφείου Θεσσαλονίκης ανακύπτει το ζήτημα της δυνατότητας μεταβολής χρήσης του διώροφου κτιρίου, βάσει των πολεοδομικών διατάξεων του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ). Από τις τεχνικές προδιαγραφές των παραπάνω αποφάσεων σε μια πρώτη εκτίμηση του μεγέθους του κτιρίου που απαιτείται σε κάθε περίπτωση, είτε για παιδικό σταθμό είτε για μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων, μετά από ένα πρόχειρο υπολογισμό, προκύπτει~~

ότι:

1. Μια βιώσιμη μονάδα παιδικού σταθμού δυναμικότητας 30 παιδιών απαιτεί ελάχιστο εμβαδόν κτιρίου (χωρίς βοηθητικούς χώρους) E=250,00 τ.μ. και
2. Μια μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων δυναμικότητας 15 ατόμων απαιτεί ελάχιστο εμβαδόν κτιρίου (χωρίς βοηθητικούς χώρους) E=500,00 τ.μ.

Από τα παραπάνω διαφαίνεται ότι το υφιστάμενο διώροφο κτίσμα δεν καλύπτει τις κτιριακές απαιτήσεις που κατ' ελάχιστο απαιτούνται για τη λειτουργία ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων. Είναι επιτακτική η επιβολή με ειδικό διάταγμα τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στο ακίνητο, ώστε να είναι επιτρεπτή η ανοικοδόμηση ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων προς εκπλήρωση του σκοπού του κληροδοτήματος.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμό 16217/30.06.2015 έγγραφο Δ-σης Πολεοδομίας Πυλαίας-Χορτιάτη, αναφορικά με την ανωτέρω προηγούμενη διαπίστωση του τμήματος Κτιριακών και Υπαίθριων Χώρων της ΔΤΥ, για την επιβολή διατάγματος τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, αναφέρονται τα παρακάτω:

Το εν λόγω ακίνητο το με αριθμό **ΚΑΕΚ 190181907151** βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού **Ασβεστοχωρίου**, ο οποίος είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ και ΠΔ 17.10.1978, ΦΕΚ 538Δ), όπως ισχύουν σήμερα.

Επιπλέον, μέχρι την ημέρα λήψη της σχετικής απόφασης (751/30.09.2015) από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, δεν είχε εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για την περιοχή στην οποία βρίσκεται η κοινωφελής περιουσία, πλην όμως εκπονείτο μελέτη που αφορά τη σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της ΔΕ Χορτιάτη. Η μελέτη βρισκόταν τότε στη φάση εκπόνησης του Β1 Σταδίου. Σύμφωνα με το χάρτη Π.2.1. «Χρήσεις γης- Προστασία Περιβάλλοντος» η περιοχή του ακινήτου παραμένει εκτός των προτεινόμενων επεκτάσεων του οικισμού Ασβεστοχωρίου με προτεινόμενο χαρακτηρισμό «ΕΒ5-Περιοχή προστασίας και οικοανάπτυξης». Βάσει του τεύχους της Τεχνικής Έκθεσης της μελέτης στις περιοχές με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό «ΕΒ5» και ειδικότερα στις εκτάσεις εκείνες που δεν έχουν δασικό ή αναδασωτέο χαρακτήρα επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

1. Κατοικία
2. Εστιατόρια και αναψυκτήρια
3. Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα και ινστιτούτα

4. Εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής μέριμνας
5. Ξενοδοχεία και οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις
6. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2000 κ.μ.
7. Κτίρια και εγκαταστάσεις πολιτισμού
8. Εγκαταστάσεις αγροτικών εκμεταλλεύσεων
9. Άλλες ειδικές χρήσεις-νεκροταφεία

Οι επιτρεπόμενοι όροι δόμησης που προτείνονται για τις παραπάνω χρήσεις είναι οι εξής:

- Για τη χρήση του 3 και 7 να ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985.
- Για τη χρήση του 2 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985 με τον επιπλέον περιορισμό η μέγιστη εκμετάλλευση να μην υπερβαίνει τα 300,00 τ.μ. στο σύνολο των ορόφων.
- Για τη χρήση του 4 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985 με τον επιπλέον περιορισμό να μην έχουν εφαρμογή οι παρεκκλίσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 06.10.1978, ΦΕΚ 538Δ/17.10.1978.
- Για τη χρήση του 6 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985 και το άρθρο 9 του ΠΔ 06.10.1978, ΦΕΚ 538Δ/17.10.1978.

Εν τω μεταξύ βρίσκεται σε ισχύ ο Ν.4269/2014, ΦΕΚ 142Α/28.07.2014, που καθορίζει το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Βάσει του άρθρου 33 του ως άνω νόμου, όλα τα παραπάνω θα πρέπει να εναρμονισθούν με τα προβλεπόμενα στη διάταξη αυτή, δηλαδή να γίνει αντιστοίχιση των ανωτέρω χρήσεων με τις χρήσεις της του Ν.4269/2014. Η αντιστοίχιση γίνεται κατόπιν σύνταξης ειδικής έκθεσης.

Επίσης, πριν από οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την ανέγερση δημοτικού κτιρίου εντός του εν λόγω ακινήτου απαιτείται η έγκριση «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου» με το οποίο θα καθορίζεται η χρήση του χώρου και θα ορίζονται οι όροι δόμησης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΝΔ 17.07.1923, ΦΕΚ 228Α και άρθρο 26 του Ν.1337/83, ΦΕΚ 33Α.

Η ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ ΑΕ (στα πλαίσια της προαναφερόμενης μελέτης Γ.Π.Σ της ΔΕ Χορτιάτη) με το αριθμό πρωτοκόλλου Α374362/18.07.2014 έγγραφο της διαβίβασε στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικά σχέδια της τελικής χάραξης του υλοποιημένου έργου Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου (ΕΞΟΔ) Θεσσαλονίκης. Στο

σχετικό έγγραφο της αυτό επισημαίνεται ότι έχει ήδη ολοκληρωθεί η διαδικασία θετικής γνωμοδότησης στο πλαίσιο της διαδικασίας της Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και ότι το έργο είναι ενταγμένο στο νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης.

Βάσει των σχεδίων αυτών, το εν λόγω ακίνητο απέχει απόσταση περίπου 80,00μ από τα πρανή της προτεινόμενης οδού που θα συνδέει την οδό του ΕΞΟΔ με την υφιστάμενη επαρχιακή οδό Ε.Ο. 2 «Θεσσαλονίκη-Ασβεστοχώρι-Χορτιάτης-Κορυφή Κισσού».

Από την προκαταρκτική γεωλογική διερεύνηση (στο πλαίσιο της προαναφερόμενης μελέτης του Γ.Π.Σ. της ΔΕ Χορτιάτη-χάρτης Α.Ε.4.3. «Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας» του Α' Σταδίου) προκύπτει ότι στην περιοχή του ακινήτου και συγκεκριμένα νότια και κατά το ίχνος της υφιστάμενης Επαρχιακής Οδού Ε.Ο.2 υφίσταται ρήγμα το οποίο στους επίσημους Νεοτεκτονικούς χάρτες χαρακτηρίζεται ως ενεργό (Φύλλο Θεσσαλονίκης 1:100.000 και Φύλλο Λαγκαδά 1:100.000 ΟΑΣΠ).

Συνεπώς, είναι αναγκαίο να ληφθεί υπόψη η καταρχήν ακαταλληλότητα της ζώνης που διατρέχει την εν λόγω περιοχή πλάτους περίπου 100 μέτρων «ένθεν και κείθεν» του ρήγματος που φέρει το χαρακτηρισμό Α2 «καταρχήν ακατάλληλη λόγω της γειννίασης της με αυτό».

Από την προκαταρκτική έρευνα που διενεργήσαμε, βάσει των στοιχείων που διαθέτει η υπηρεσία μας, διαπιστώθηκε ότι το συγκεκριμένο ακίνητο εμπίπτει εντός της ανωτέρω περιγραφόμενης ζώνης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση όλα τα παραπάνω συνάγονται τα εξής κύρια συμπεράσματα:

- Το υφιστάμενο διώροφο κτίσμα δεν καλύπτει τις κτιριακές απαιτήσεις που απαιτούνται για τη λειτουργία ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων και αν αποδειχθεί ότι είναι σύννομη η μεταβολή χρήσης της υφιστάμενης οικίας.
- Όσον αφορά τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας και λειτουργίας για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου είτε άλλου ιδρύματος, δεν είναι δυνατή η έκδοση της, χωρίς την ύπαρξη τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου. Πριν από οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την ανέγερση δημοτικού κτιρίου εντός του εν λόγω ακινήτου απαιτείται η έγκριση «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου» με το οποίο θα καθορίζεται η χρήση του χώρου και θα ορίζονται οι όροι δόμησης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΝΔ 17.07.1923, ΦΕΚ 228Α και άρθρο 26 του Ν.1337/83, ΦΕΚ 33Α.

- Βάσει των σχεδίων της ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. (στα πλαίσια της μελέτης Γ.Π.Σ. ΔΕ Χορτιάτη) με το αριθμό πρωτοκόλλου Α374362/18.07.2014 έγγραφο της μας διαβίβασε σχετικά σχέδια της τελικής χάραξης του υλοποιημένου έργου Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου (ΕΞΟΔΟ Θεσσαλονίκης. Βάσει των σχεδίων αυτών, το εν λόγω ακίνητο απέχει απόσταση περίπου 80,00μ από τα πρανή της προτεινόμενης οδού που θα συνδέει την οδό του ΕΞΟΔ με την υφιστάμενη επαρχιακή οδό Ε.Ο. 2 «Θεσσαλονίκη-Ασβεστοχώρι-Χορτιάτης-Κορυφή Κισσού».
- Η ανωτέρω διαδικασία είναι χρονοβόρα για την έκδοση ΦΕΚ Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου και Όρων Δόμησης.

Πέραν τούτων η απόσταση του ακινήτου από οικισμό του Ασβεστοχωρίου είναι πάνω από 700 μέτρα με συνέπεια να δυσχεραίνεται η αξιοποίηση του για λειτουργία Παιδικού Σταθμού ή Γηροκομείου.

Άλλωστε η ανέγερση νέου κτιρίου με όλες τις προδιαγραφές απαιτεί κόστος εργασιών τουλάχιστον 500.000 ευρώ και ένα χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και την ανέγερση του κτιρίου άλλων τουλάχιστον τριών ετών.

Με βάση τα παραπάνω διαφαίνεται ότι είναι ιδιαίτερος δυσχερής η αξιοποίηση του κληρονομηθέντος ακινήτου για το σκοπό για τον οποίο τέθηκε.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Με το υπ' αριθμό 9924/23.06.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη ζητήθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη η αποτίμηση της αξίας της κοινωφελούς περιουσίας (κληροδοτήματος) της Μαρίας Σενίκογλου για την καταγραφή του στο Βιβλίο Μεταγραφών-Ισολογισμών του ανωτέρω Δήμου.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμό 31380/27.04.2016 έγγραφο της Ε ΔΟΥ η αντικειμενική αξία του αγροτεμαχίου εμβαδού 954,70 τ.μ. είναι 9.547,50 ευρώ και των κτισμάτων επ' αυτού, όπως αυτά περιγράφονται παραπάνω στην παρούσα αίτηση, 111.600,78 ευρώ.

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

Κατόπιν θεώρησης και αξιολόγησης των διαπιστώσεων και όλων των σχετικών εγγράφων που αναφέρονται στην ένδικη αίτηση, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη στην τακτική του συνεδρίαση στις 30.09.2015 αποφάσισε ότι δεν είναι δυνατή η αξιοποίηση της ανωτέρω κοινωφελούς περιουσίας (κληροδοτήματος), ήτοι του ακινήτου με αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151, εμβαδού 998 τ.μ. στην εκτός σχεδίου περιοχή Ασβεστοχωρίου, η οποία διατέθηκε

στο τότε Δήμο Χορτιάτη, ήδη σήμερα Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, για το σκοπό για τον οποίο ετέχθη.

Η αξιοποίηση αυτή δεν είναι εφικτή για λόγους πολεοδομικούς, χωροταξικούς, καθώς και οικονομικούς σε σχέση με το κόστος λειτουργίας και την απόδοση της συγκεκριμένης θέσης ως προς τον ταχθέντα σκοπό.

Συνεπώς, κρίνεται αναγκαία και απαραίτητη η μεταβολή του ταχθέντος, με την υπ' αριθμό 11590/15.02.2002 δημόσια διαθήκη, σκοπού και η άρση του απαλλοτριώτου, καθώς και η εκποίηση της ως άνω κοινωφελούς περιουσίας, ώστε τα έσοδα που θα προκύψουν από την εκποίηση να διατεθούν αποκλειστικά για την υλοποίηση του σκοπού (παιδικός σταθμός ή γηροκομείο) σε άλλη προσφορότερη θέση σε δημοτικό ακίνητο που υπάρχει ή θα αποκτηθεί νόμιμα με απαλλοτρίωση ή απευθείας με αγορά.

ΑΙΤΗΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ:

Να γίνει δεκτή καθ ολοκληρία η αίτησή μας.

Να μεταβάλει το Δικαστήριο Σας τον ταχθέντα, με την ως άνω με αριθμό 11590/15.2.2002 δημόσια διαθήκη, σκοπό και να άρει το απαλλοτρίωτο του κληροδοτήματος.

Να διατάξει το Δικαστήριο Σας, την εκποίηση της ως άνω κοινωφελούς περιουσίας, ώστε τα έσοδα που θα προκύψουν από την εκποίηση να διατεθούν αποκλειστικά για την υλοποίηση του σκοπού (παιδικός σταθμός ή γηροκομείο) σε άλλη προσφορότερη θέση σε δημοτικό ακίνητο που υπάρχει ή θα αποκτηθεί νόμιμα με απαλλοτρίωση ή απευθείας με αγορά.

Θεσσαλονίκη, 22.11.2018
Η Πληρεξούσια Δικηγόρος

ΜΑΓΔΑ ΤΖΚΟΥ ΣΤΑΜΠΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ' ΑΡΕΙΩ ΠΑΤΡΩ (Α.Μ.Δ.Σ.Θ. 4337)
26ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 26 / 54627 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
ΤΗΛ: 2310 552521
ΑΦΜ: 041935018 ΔΟΥ: Α' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
magdatzi@otenet.gr

ΠΡΟΣ ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
“ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ”

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΤΗΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ 1989/2018 ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ
ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

Ζητείται η ανάρτηση στην επίσημη ιστοσελίδα του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία “ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ”, καθώς, επίσης, και η τοιχοκόλληση της στο κατάστημα του ως άνω Δήμου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 10 παράγραφος 4 του «Κώδικα Κοινοφελών Περιουσιών, Σχολαζουσών Κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» (Ν.4182/10.09.2013, ΦΕΚ 185Α) της με αριθμό κατάθεσης 1989/2018 συνημμένης ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης, της οποίας δικάσιμος ορίστηκε η 21/01/2019 και αφορά αίτημα του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, ώστε να μεταβληθεί ο σκοπός της με αριθμό 11.590/2002 δημόσιας διαθήκης της Μαρίας Σενίκογλου με την οποία καταλείφθηκε στον ως άνω Δήμο το με ΚΑΕΚ 190181907151 ακίνητο, κείμενο στην κτηματική περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ασβεστοχωρίου του Δήμου Χορτιάτη με σκοπό να αξιοποιηθεί κατά τα αναφερόμενα στην ως άνω διαθήκη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ: ΤΡΙΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ: ΕΚΟΥΣΙΑ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑ

ΔΙΚΑΣΙΜΟΣ: ΔΕΥΤΕΡΑ 21-01-2019

ΑΙΤΟΝ: Το Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία “ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ”, που εδρεύει στο Πανόραμα Θεσσαλονίκης, στην οδό Α. Σαμανίδη 1 και εκπροσωπείται νόμιμα από τον κ. Δήμαρχο Πυλαίας-Χορτιάτη Θεσσαλονίκης, ΑΦΜ 997612469, Ζ' ΔΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΙΤΗΣΗΣ

Κατά το άρθρο 109 § 1 του Συντάγματος προβλέπεται ότι “Δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης ή κωδικέλλου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινοφελούς σκοπού.” Ωστόσο, στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου εισάγεται εξαίρεση στη ρύθμιση της παραγράφου 1. Ειδικότερα: “Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση, για τον ίδιο ή κοινοφελή σκοπό, εκείνου που καταλείφθηκε ή δωρήθηκε, στην περιοχή που καθόρισε ο δωρητής ή ο διαθέτης ή στην ευρύτερη της περιφέρεια, όταν βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν

μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της, καθώς κι αν μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης, όπως νόμος ορίζει.”

Επιπλέον, κατά το άρθρο 10 §§ 1, 2, 3 και 4 του εκτελεστικού της ως άνω συνταγματικής διάταξης Ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» ΦΕΚ Α' 185/10-9-2013), που ισχύει από 01.11.2013, “1. Περιουσίες που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών αξιοποιούνται κατά τον τρόπο που όρισε ο διαθέτης ή δωρητής. Απαγορεύεται η μεταβολή τόσο των παραπάνω κοινωφελών σκοπών όσο και του τρόπου και των όρων διαχείρισης της περιουσίας, καθώς και των ορισμών για τον τρόπο διοίκησης της. 2. Αν υπάρχει αμφιβολία περί του περιεχομένου της βούλησης και του διαθέτη ή δωρητή ή αμφισβήτηση επ' αυτού, αυτή επιλύεται από το αρμόδιο κατ' άρθρο 825 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δικαστήριο. 3. Το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαστήριο αποφαινεται επίσης, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, επί του εάν η βούληση του διαθέτη ή δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της και καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας, καθώς και το σκοπό και την περιοχή για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί..... 4. Η αίτηση προς το δικαστήριο υποβάλλεται από την αρμόδια αρχή, μετά από προηγούμενη ακρόαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας. Η αίτηση υποβάλλεται και από κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως. Περίληψη της υποβληθείσας αίτησης αναρτάται στην ιστοσελίδα της αρμόδιας αρχής έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο και παραμένει αναρτημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικάσιμου. Η ίδια περίληψη τοιχοκολλάται στο κατάστημα της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του Δήμου και της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας της έδρας της διοίκησης της περιουσίας και αναρτάται στο διαδικτυακό τους τόπο.” Η καθ' ύλη και η κατά τόπο αρμοδιότητα του δικαστηρίου προβλέπεται στο άρθρο 825 ΚΠολΔ κατά το οποίο “Κάθε αμφιβολία ή αμφισβήτηση για την ερμηνεία διαθήκης ή άλλης πράξης με την οποία διαθέτονται περιουσιακά στοιχεία με κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά υπέρ του κράτους ή κοινωφελών σκοπών, εφόσον αναφέρεται στον τρόπο της εκκαθάρισης και γενικά της διαχείρισης και της εκτέλεσης της περιουσίας που έχει διατεθεί για το κράτος ή για κοινωφελή σκοπό, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Εφετείου της έδρας της Αποκεντρωμένης

Διοίκησης που εποπτεύει την κοινωφελή περιουσία...”

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΙΤΗΣΗΣ

Η Μαρία Σενικόγλου του Προδρόμου και της Παρασκευής που απεβίωσε στην Θεσσαλονίκη την 21.02.2002., με την από 11.590/2002 δημόσια διαθήκη της, συνταχθείσα από τη Συμβολαιογράφο Θεσσαλονίκης Ολυμπία Πηλείδου, κατέλειπε ένα μέρος της ακίνητης περιουσίας της κατά το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας στην τότε Κοινότητα Ασβεστοχωρίου και νυν Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη: ένα (1) αγροτεμάχιο στην κτηματική περιοχή της άλλοτε Κοινότητας και νυν Δημοτικού Διαμερίσματος Ασβεστοχωρίου του Δήμου Χορτιάτη, της περιφέρειας του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης, έκτασης 954,75 τ.μ. όπως αυτό εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου Χρήστου Καρατόσιου με την επ' αυτού δήλωση του Ν.651/77 σύμφωνα με την οποία το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, που προσαρτάται στη με αριθμό 50/7.10.2003 συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελευθερίας Κατσαβουνίδου, ανάμεσα στα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α και συνορεύει σε πλευρά Α-Β μέτρων γραμμικών 13,454 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Β-Γ μέτρων γραμμικών 6,136 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Γ-Δ μέτρων γραμμικών 13,313 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Δ-Ε μέτρων γραμμικών 12,662 με ιδιοκτησία Ιωάννη Μουτζέλη, σε πλευρά Ε-Ζ μέτρων γραμμικών 18,037 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Ζ-Η μέτρων γραμμικών 3,688 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Η-Θ μέτρων γραμμικών 20,637 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Θ-Ι μέτρων γραμμικών 0,772 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Ι-Κ μέτρων γραμμικών 8,897 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Κ-Α μέτρων γραμμικών 24,296 με ιδιοκτησία αγνώστων, εντός του οποίου βρίσκονται τρία κτίσματα, ήτοι: 1) μια διώροφη οικία που ανηγέρθη αρχικά χωρίς άδεια, στη συνέχεια όμως εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 29/ΕΚ/38961/10.7.1995 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε ότι αν και η ανέγερση αυτής αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις εν τούτοις δεν προσβάλλει το γύρω δομημένο περιβάλλον και δεν αποβαίνει εις βάρος του οικισμού, αποτελούμενη από ισόγειο όροφο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σύμφωνα με το παραπάνω τοπογραφικό 64, σύμφωνα δε με την παραπάνω απόφαση της Πολεοδομίας μέτρων τετραγωνικών 67,70, με αποθήκη εμβαδού μέτρων τετραγωνικών 17,50 και πρώτο

όροφο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό 101,88 και σύμφωνα με την παραπάνω αναφερόμενη απόφαση της Πολεοδομίας 101,00 2) ισόγεια αποθήκη, η οποία έχει ανεγερθεί άνευ αδειας από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών 73,56 και 3) ισόγεια αποθήκη, η οποία έχει ανεγερθεί άνευ αδειας από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, εμβαδού μέτρων 56,73. Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα της αποβιώσας α) κατά ποσοστό 50/100 εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμό 23227/26.06.1996 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του άλλοτε Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γεωργίου Βασιλάκη, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 459 και αριθμό 208 και β) κατά ποσοστό 50/100 εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμό 12254/05.07.1971 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του άλλοτε Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χρήστου Μεγάλου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 684 και αριθμό 62.

Βάσει των όρων της διαθήκης το ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα κληροδοτείται για κοινωφελείς σκοπούς του Δήμου, είτε για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου ή άλλου.

Η ανωτέρω κληρονομιά έγινε αποδεκτή από εμάς με το με αριθμό 50/07.10.2003 συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Κατσαβουνίδου, το οποίο μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης τόμος 246 και αριθμός 10 στις 22/10/2003. Το ανωτέρω ακίνητο καταχωρήθηκε νόμιμα στο κτηματολογικό γραφείο Νεάπολης Θεσσαλονίκης και έλαβε αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151.

Ο επικαρπωτής της ανωτέρω περιουσίας απεβίωσε στις 06.04.2006, όπως τούτο αποδεικνύεται από τη με αριθμό 182/4/06, αρ. πρωτ. 10470/19.07.2006 ληξιαρχική πράξη θανάτου, και συνεπώς ο Δήμος Χορτιάτη, και ήδη σήμερα Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη έχει υπεισέλθει κατά το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας στο ακίνητο. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 190181907151 στο Κτηματολόγιο και καταγράφεται με εμβαδόν 998 τ.μ. στην ιδιοκτησία του Δήμου μας, με δουλειούχο τον αποθανόντα Θεόδωρο Μεχτίδη, σύμφωνα με το 2027/27.04.2015 Κτηματολογικό Φύλλο και Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Νεάπολης.

Η ως άνω διώροφη οικία ανεγέρθη αρχικά χωρίς άδεια, στη συνέχεια όμως εκδόθηκε η υπ' αριθμό 29/ΕΚ/38961/10.07.1995 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία αποφασίσθηκε ότι αν και η

ανέγερση αυτής αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις εν τούτοις δεν προσβάλλει το γύρω δομημένο περιβάλλον και δεν αποβαίνει εις βάρος του οικισμού. Σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση το διώροφο κτίσμα είναι συνολικού εμβαδού 168,70 τ.μ. (ισόγειος όροφος 67,70 τ.μ. + πρώτος όροφος 101,00 τ.μ.) με αποθήκη 17,50 τ.μ.

Κατόπιν της σχετικής με αριθμό πρωτοκόλλου 19967/07.04.2015 παραγγελίας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη συνεδρίασε στις 30.09.2015 με θέμα «Λήψη απόφασης επί της οικονομικής δυνατότητας ανοικοδόμησης Παιδικού Σταθμού, Γηροκομείου είτε άλλου ιδρύματος, στο ακίνητο της κληρονομούμενης Μαρίας Σενίκογλου στο Ασβεστοχώρι και της δυνατότητας συντήρησης λειτουργίας και βιωσιμότητας από δημοτικά έσοδα προβλεπόμενου ιδρύματος και επί προσφυγής του Δήμου μας ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης για μεταβολή των όρων της διαθήκης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 76 του Ν.4182/2013» και εξέδωσε την υπ' αριθμό 751/30.09.2015 απόφαση στην οποία μεταξύ άλλων λέχθηκαν και αποφασίστηκαν τα εξής:

Τονίζουμε ξανά ότι βάσει της διαθήκης το ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα κληροδοτείται για κοινωφελείς σκοπούς του Δήμου, είτε για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου ή άλλου.

Στο υπ' αριθμό 16430/15.05.2013 έγγραφο της μηχανικού-αρχιτέκτονος Δέσποινας Μπουναρτζόγλου προς το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη αναφέρεται ότι οι προϋποθέσεις λειτουργίας παιδικού σταθμού προβλέπονται στην απόφαση Υ.Υ. Και Πρ. με αριθμό Π1Β/Γ.Π.οικ.116847 (ΦΕΚ τ.Β 1519/04.12.2002) και οι προϋποθέσεις λειτουργίας μονάδας φροντίδας ηλικιωμένων (οίκοι ευγηρίας-γηροκομεία) προβλέπονται στην απόφαση Υ.Υ. Και Πρ. με αριθμό Π4Β/οικ.4690 (ΦΕΕ τ.Β 833/11.09.1996). ~~Και στις δύο περιπτώσεις απαιτείται εκτός των άλλων προβλεπόμενων από τις υπουργικές αποφάσεις δικαιολογητικών οικοδομική άδεια ή άλλο πιστοποιητικό ή βεβαίωση νομιμότητας υφιστάμενου κτιρίου από την αρμόδια Πολεοδομία ή Πολεοδομικό Γραφείο. Εν προκειμένω ελλείπει οικοδομικής άδειας για τα κτίσματα του κληροδοτήματος, λαμβάνοντας υπόψη την 29/ΕΚ/38961/10.07.1995 απόφαση του Πολεοδομικού γραφείου Θεσσαλονίκης ανακύπτει το ζήτημα της δυνατότητας μεταβολής χρήσης του διώροφου κτιρίου, βάσει των πολεοδομικών διατάξεων του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ). Από τις τεχνικές προδιαγραφές των παραπάνω αποφάσεων σε μια πρώτη εκτίμηση του μεγέθους του κτιρίου που απαιτείται σε κάθε περίπτωση, είτε για παιδικό σταθμό είτε για μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων, μετά από ένα πρόχειρο υπολογισμό, προκύπτει~~

ότι:

1. Μια βιώσιμη μονάδα παιδικού σταθμού δυναμικότητας 30 παιδιών απαιτεί ελάχιστο εμβαδόν κτιρίου (χωρίς βοηθητικούς χώρους) E=250,00 τ.μ. και
2. Μια μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων δυναμικότητας 15 ατόμων απαιτεί ελάχιστο εμβαδόν κτιρίου (χωρίς βοηθητικούς χώρους) E=500,00 τ.μ.

Από τα παραπάνω διαφαίνεται ότι το υφιστάμενο διώροφο κτίσμα δεν καλύπτει τις κτιριακές απαιτήσεις που κατ' ελάχιστο απαιτούνται για τη λειτουργία ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων. Είναι επιτακτική η επιβολή με ειδικό διάταγμα τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στο ακίνητο, ώστε να είναι επιτρεπτή η ανοικοδόμηση ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων προς εκπλήρωση του σκοπού του κληροδοτήματος.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμό 16217/30.06.2015 έγγραφο Δ-σης Πολεοδομίας Πυλαίας-Χορτιάτη, αναφορικά με την ανωτέρω προηγούμενη διαπίστωση του τμήματος Κτιριακών και Υπαίθριων Χώρων της ΔΤΥ, για την επιβολή διατάγματος τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, αναφέρονται τα παρακάτω:

Το εν λόγω ακίνητο το με αριθμό **ΚΑΕΚ 190181907151** βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού **Ασβεστοχωρίου**, ο οποίος είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ και ΠΔ 17.10.1978, ΦΕΚ 538Δ), όπως ισχύουν σήμερα.

Επιπλέον, μέχρι την ημέρα λήψη της σχετικής απόφασης (751/30.09.2015) από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, δεν είχε εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για την περιοχή στην οποία βρίσκεται η κοινωφελής περιουσία, πλην όμως εκπονείτο μελέτη που αφορά τη σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της ΔΕ Χορτιάτη. Η μελέτη βρισκόταν τότε στη φάση εκπόνησης του Β1 Σταδίου. Σύμφωνα με το χάρτη Π.2.1. «Χρήσεις γης-Προστασία Περιβάλλοντος» η περιοχή του ακινήτου παραμένει εκτός των προτεινόμενων επεκτάσεων του οικισμού Ασβεστοχωρίου με προτεινόμενο χαρακτηρισμό «ΕΒ5-Περιοχή προστασίας και οικοανάπτυξης». Βάσει του τεύχους της Τεχνικής Έκθεσης της μελέτης στις περιοχές με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό «ΕΒ5» και ειδικότερα στις εκτάσεις εκείνες που δεν έχουν δασικό ή αναδασωτέο χαρακτήρα επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

1. Κατοικία
2. Εστιατόρια και αναψυκτήρια
3. Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα και ινστιτούτα

4. Εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής μέριμνας
5. Ξενοδοχεία και οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις
6. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2000 κ.μ.
7. Κτίρια και εγκαταστάσεις πολιτισμού
8. Εγκαταστάσεις αγροτικών εκμεταλλεύσεων
9. Άλλες ειδικές χρήσεις-νεκροταφεία

Οι επιτρεπόμενοι όροι δόμησης που προτείνονται για τις παραπάνω χρήσεις είναι οι εξής:

- Για τη χρήση του 3 και 7 να ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985.
- Για τη χρήση του 2 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985 με τον επιπλέον περιορισμό η μέγιστη εκμετάλλευση να μην υπερβαίνει τα 300,00 τ.μ. στο σύνολο των ορόφων.
- Για τη χρήση του 4 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985 με τον επιπλέον περιορισμό να μην έχουν εφαρμογή οι παρεκκλίσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 06.10.1978, ΦΕΚ 538Δ/17.10.1978.
- Για τη χρήση του 6 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ/31.05.1985 και το άρθρο 9 του ΠΔ 06.10.1978, ΦΕΚ 538Δ/17.10.1978.

Εν τω μεταξύ βρίσκεται σε ισχύ ο Ν.4269/2014, ΦΕΚ 142Α/28.07.2014, που καθορίζει το νέο σύστημα χωρικού σχεδιασμού. Βάσει του άρθρου 33 του ως άνω νόμου, όλα τα παραπάνω θα πρέπει να εναρμονισθούν με τα προβλεπόμενα στη διάταξη αυτή, δηλαδή να γίνει αντιστοίχιση των ανωτέρω χρήσεων με τις χρήσεις γης του Ν.4269/2014. Η αντιστοίχιση γίνεται κατόπιν σύνταξης ειδικής έκθεσης.

Επίσης, πριν από οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την ανέγερση δημοτικού κτιρίου εντός του εν λόγω ακινήτου απαιτείται η έγκριση «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου» με το οποίο θα καθορίζεται η χρήση του χώρου και θα ορίζονται οι όροι δόμησης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΝΔ 17.07.1923, ΦΕΚ 228Α και άρθρο 26 του Ν.1337/83, ΦΕΚ 33Α.

Η ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ ΑΕ (στα πλαίσια της προαναφερόμενης μελέτης Γ.Π.Σ της ΔΕ Χορτιάτη) με το αριθμό πρωτοκόλλου Α374362/18.07.2014 έγγραφο της διαβίβασε στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικά σχέδια της τελικής χάραξης του υλοποιημένου έργου Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου (ΕΞΟΔ) Θεσσαλονίκης. Στο

σχετικό έγγραφο της αυτό επισημαίνεται ότι έχει ήδη ολοκληρωθεί η διαδικασία θετικής γνωμοδότησης στο πλαίσιο της διαδικασίας της Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και ότι το έργο είναι ενταγμένο στο νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης.

Βάσει των σχεδίων αυτών, το εν λόγω ακίνητο απέχει απόσταση περίπου 80,00μ από τα πρανή της προτεινόμενης οδού που θα συνδέει την οδό του ΕΞΟΔ με την υφιστάμενη επαρχιακή οδό Ε.Ο. 2 «Θεσσαλονίκη-Ασβεστοχώρι-Χορτιάτης-Κορυφή Κισσού».

Από την προκαταρκτική γεωλογική διερεύνηση (στο πλαίσιο της προαναφερόμενης μελέτης του Γ.Π.Σ. της ΔΕ Χορτιάτη-χάρτης Α.Ε.4.3. «Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας» του Α' Σταδίου) προκύπτει ότι στην περιοχή του ακινήτου και συγκεκριμένα νότια και κατά το ίχνος της υφιστάμενης Επαρχιακής Οδού Ε.Ο.2 υφίσταται ρήγμα το οποίο στους επίσημους Νεοτεκτονικούς χάρτες χαρακτηρίζεται ως ενεργό (Φύλλο Θεσσαλονίκης 1:100.000 και Φύλλο Λαγκαδά 1:100.000 ΟΑΣΠ).

Συνεπώς, είναι αναγκαίο να ληφθεί υπόψη η καταρχήν ακαταλληλότητα της ζώνης που διατρέχει την εν λόγω περιοχή πλάτους περίπου 100 μέτρων «ένθεν και κείθεν» του ρήγματος που φέρει το χαρακτηρισμό Α2 «καταρχήν ακατάλληλη λόγω της γειτνίασης της με αυτό».

Από την προκαταρκτική έρευνα που διενεργήσαμε, βάσει των στοιχείων που διαθέτει η υπηρεσία μας, διαπιστώθηκε ότι το συγκεκριμένο ακίνητο εμπίπτει εντός της ανωτέρω περιγραφόμενης ζώνης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση όλα τα παραπάνω συνάγονται τα εξής κύρια συμπεράσματα:

- Το υφιστάμενο διώροφο κτίσμα δεν καλύπτει τις κυριακές απαιτήσεις που απαιτούνται για τη λειτουργία ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων και αν αποδειχθεί ότι είναι σύννομη η μεταβολή χρήσης της υφιστάμενης οικίας.
- Όσον αφορά τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας και λειτουργίας για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου είτε άλλου ιδρύματος, δεν είναι δυνατή η έκδοση της, χωρίς την ύπαρξη τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου. Πριν από οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την ανέγερση δημοτικού κτιρίου εντός του εν λόγω ακινήτου απαιτείται η έγκριση «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου» με το οποίο θα καθορίζεται η χρήση του χώρου και θα ορίζονται οι όροι δόμησης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΝΔ 17.07.1923, ΦΕΚ 228Α και άρθρο 26 του Ν.1337/83, ΦΕΚ 33Α.

- Βάσει των σχεδίων της ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. (στα πλαίσια της μελέτης Γ.Π.Σ. ΔΕ Χορτιάτη) με το αριθμό πρωτοκόλλου Α374362/18.07.2014 έγγραφο της μας διαβίβασε σχετικά σχέδια της τελικής χάραξης του υλοποιημένου έργου Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου (ΕΞΟΔΟ Θεσσαλονίκης. Βάσει των σχεδίων αυτών, το εν λόγω ακίνητο απέχει απόσταση περίπου 80,00μ από τα πρανή της προτεινόμενης οδού που θα συνδέει την οδό του ΕΞΟΔ με την υφιστάμενη επαρχιακή οδό Ε.Ο. 2 «Θεσσαλονίκη-Ασβεστοχώρι-Χορτιάτης-Κορυφή Κισσού».
- Η ανωτέρω διαδικασία είναι χρονοβόρα για την έκδοση ΦΕΚ Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου και Όρων Δόμησης.

Πέραν τούτων η απόσταση του ακινήτου από οικισμό του Ασβεστοχωρίου είναι πάνω από 700 μέτρα με συνέπεια να δυσχεραίνεται η αξιοποίηση του για λειτουργία Παιδικού Σταθμού ή Γηροκομείου.

Άλλωστε η ανέγερση νέου κτιρίου με όλες τις προδιαγραφές απαιτεί κόστος εργασιών τουλάχιστον 500.000 ευρώ και ένα χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και την ανέγερση του κτιρίου άλλων τουλάχιστον τριών ετών.

Με βάση τα παραπάνω διαφαίνεται ότι είναι ιδιαίτερος δυσχερής η αξιοποίηση του κληρονομηθέντος ακινήτου για το σκοπό για τον οποίο τέθηκε.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Με το υπ' αριθμό 9924/23.06.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη ζητήθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη η αποτίμηση της αξίας της κοινωφελούς περιουσίας (κληροδοτήματος) της Μαρίας Σενίκογλου για την καταγραφή του στο Βιβλίο Μεταγραφών-Ισολογισμών του ανωτέρω Δήμου.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμό 31380/27.04.2016 έγγραφο της Ε ΔΟΥ η αντικειμενική αξία του αγροτεμαχίου εμβαδού 954,70 τ.μ. είναι 9.547,50 ευρώ και των κτισμάτων επ' αυτού, όπως αυτά περιγράφονται παραπάνω στην παρούσα αίτηση, 111.600,78 ευρώ.

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

Κατόπιν θεώρησης και αξιολόγησης των διαπιστώσεων και όλων των σχετικών εγγράφων που αναφέρονται στην ένδικη αίτηση, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη στην τακτική του συνεδρίαση στις 30.09.2015 αποφάσισε ότι δεν είναι δυνατή η αξιοποίηση της ανωτέρω κοινωφελούς περιουσίας (κληροδοτήματος), ήτοι του ακινήτου με αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151, εμβαδού 998 τ.μ. στην εκτός σχεδίου περιοχή Ασβεστοχωρίου, η οποία διατέθηκε

στο τότε Δήμο Χορτιάτη, ήδη σήμερα Δήμο Πυλαιάς-Χορτιάτη, για το σκοπό για τον οποίο ετέχθη.

Η αξιοποίηση αυτή δεν είναι εφικτή για λόγους πολεοδομικούς, χωροταξικούς, καθώς και οικονομικούς σε σχέση με το κόστος λειτουργίας και την απόδοση της συγκεκριμένης θέσης ως προς τον ταχθέντα σκοπό.

Συνεπώς, κρίνεται αναγκαία και απαραίτητη η μεταβολή του ταχθέντος, με την υπ' αριθμό 11590/15.02.2002 δημόσια διαθήκη, σκοπού και η άρση του απαλλοτριώτου, καθώς και η εκποίηση της ως άνω κοινωφελούς περιουσίας, ώστε τα έσοδα που θα προκύψουν από την εκποίηση να διατεθούν αποκλειστικά για την υλοποίηση του σκοπού (παιδικός σταθμός ή γηροκομείο) σε άλλη προσφορότερη θέση σε δημοτικό ακίνητο που υπάρχει ή θα αποκτηθεί νόμιμα με απαλλοτρίωση ή απευθείας με αγορά.

ΑΙΤΗΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ:

Να γίνει δεκτή καθ ολοκληρία η αίτησή μας.

Να μεταβάλει το Δικαστήριο Σας τον ταχθέντα, με την ως άνω με αριθμό 11590/15.2.2002 δημόσια διαθήκη, σκοπό και να άρει το απαλλοτρίωτο του κληροδοτήματος.

Να διατάξει το Δικαστήριο Σας, την εκποίηση της ως άνω κοινωφελούς περιουσίας, ώστε τα έσοδα που θα προκύψουν από την εκποίηση να διατεθούν αποκλειστικά για την υλοποίηση του σκοπού (παιδικός σταθμός ή γηροκομείο) σε άλλη προσφορότερη θέση σε δημοτικό ακίνητο που υπάρχει ή θα αποκτηθεί νόμιμα με απαλλοτρίωση ή απευθείας με αγορά.

Θεσσαλονίκη, 22.11.2018
Η Πληρεξούσια Δικηγόρος

ΜΑΓΔΑ ΤΖΚΟΥ ΣΤΑΜΠΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ' ΑΡΕΙΩ ΠΑΡΩ (Α.Μ.Δ.Σ.Θ. 4337)
26ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 26 / 54627 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
ΤΗΛ: 2310 552521
ΑΦΜ: 041935018 ΔΟΥ Α' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
magdatz@otenet.gr

ΜΑΓΔΑ ΤΖΙΚΟΥ - ΣΤΑΜΠΟΥ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ' ΑΡΕΙΩ ΠΑΓΩ (Α.Μ.Δ.Σ.Ο. 4337)
26ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 26 ΒΝΠ ΕΡΕΥΝΗΤΟΥ ΤΡΙΜΕΛΟΥΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΤΗΛ: 2310 552521
ΑΦΜ: 041935018 - ΔΟΥ: Α' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
magdatzi@otenet.gr



ΑΙΤΗΣΗ

(ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΟΥΣΙΑΣ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ)

ΑΤΕΛΩΣ ΔΗΜΟΣ (Άρθρο 276 Ν.3463/2006)

Του Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου με την επωνυμία "ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ-ΧΟΡΤΙΑΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ", που εδρεύει στο Πανόραμα Θεσσαλονίκης, στην οδό Α. Σαμανίδη 1 και εκπροσωπείται νόμιμα από τον κ. Δήμαρχο Πυλαίας-Χορτιάτη Θεσσαλονίκης, ΑΦΜ 997612469, Ζ' ΔΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ,

Κοινοποιούμενη προς:

1. Τον Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης και
2. Την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Γενική Δ/ση Εσωτερικής Λειτουργίας Δ/ση Διοίκησης Διεύθυνση Κοινωφελών Περιουσιών.

Θεσσαλονίκη, 18/06/2018

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Κατά το άρθρο 109 § 1 του Συντάγματος προβλέπεται ότι "Δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης ή κωδικέλλου ή δωρεάς, ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού." Ωστόσο, στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου εισάγεται εξαίρεση στη ρύθμιση της παραγράφου 1. Ειδικότερα: "**Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση, για τον ίδιο ή κοινωφελή σκοπό, εκείνου που καταλείφθηκε ή δωρήθηκε, στην περιοχή που καθόρισε ο δωρητής ή ο διαθέτης ή στην ευρύτερη της περιφέρεια, όταν βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της, καθώς κι αν μπορεί να ικανοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης, όπως νόμος ορίζει.**"

Επιπλέον, κατά το άρθρο 10 §§ 1, 2, 3 και 4 του εκτελεστικού της ως άνω συνταγματικής διάταξης Ν. 4182/2013 «Κώδικας κοινωφελών περιουσιών, σχολαζουσών κληρονομιών και λοιπές διατάξεις» ΦΕΚ Α' 185/10-9-2013), που ισχύει από 01.11.2013, "1. Περιουσίες που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών αξιοποιούνται κατά τον τρόπο που όρισε ο διαθέτης ή δωρητής. Απαγορεύεται η μεταβολή τόσο των παραπάνω κοινωφελών σκοπών όσο και του τρόπου και των όρων διαχείρισης της περιουσίας, καθώς και των ορισμών για τον

τρόπο διοίκησης της. 2. Αν υπάρχει αμφιβολία περί του περιεχομένου της βούλησης και του διαθέτη ή δωρητή ή αμφισβήτηση επ' αυτού, αυτή επιλύεται από το αρμόδιο κατ' άρθρο 825 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δικαστήριο. Το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαστήριο αποφαινεται επίσης, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, επί του εάν η βούληση του διαθέτη ή δωρητή μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της και καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας, καθώς και το σκοπό και την περιοχή για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί..... 4. Η αίτηση προς το δικαστήριο υποβάλλεται από την αρμόδια αρχή, μετά από προηγούμενη ακρόαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας. Η αίτηση υποβάλλεται και από κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως. Περίληψη της υποβληθείσας αίτησης αναρτάται στην ιστοσελίδα της αρμόδιας αρχής έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο και παραμένει αναρτημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικάσιμου. Η ίδια περίληψη τοιχοκολλάται στο κατάστημα της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του Δήμου και της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας της έδρας της διοίκησης της περιουσίας και αναρτάται στο διαδικτυακό τους τόπο." Η καθ' ύλη και η κατά τόπο αρμοδιότητα του δικαστηρίου προβλέπεται στο άρθρο 825 ΚΠολΔ κατά το οποίο "Κάθε αμφιβολία ή αμφισβήτηση για την ερμηνεία διαθήκης ή άλλης πράξης με την οποία διαθέτονται περιουσιακά στοιχεία με κληρονομιά, κληροδοσία ή δωρεά υπέρ του κράτους ή κοινωφελών σκοπών, εφόσον αναφέρεται στον τρόπο της εκκαθάρισης και γενικά της διαχείρισης και της εκτέλεσης της περιουσίας που έχει διατεθεί για το κράτος ή για κοινωφελή σκοπό, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Εφετείου της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εποπτεύει την κοινωφελή περιουσία..."

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Μαρία Σενίκογλου του Προδρόμου και της Παρασκευής που απεβίωσε στην Θεσσαλονίκη την 21.02.2002., με την από 11.590/2002 δημόσια διαθήκη της, συνταχθείσα από τη Συμβολαιογράφο Θεσσαλονίκης Ολυμπία Πηλείδου, κατέλειπε ένα μέρος της ακίνητης περιουσίας της κατά το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας στην τότε Κοινότητα Ασβεστοχωρίου και νυν Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη: ένα (1) αγροτεμάχιο στην κτηματική περιοχή της άλλοτε Κοινότητας και νυν Δημοτικού

περίσματος Ασβεστοχωρίου του Δήμου Χορτιάτη, της περιφέρειας του πολεοδομικού Θεσσαλονίκης και Υποθηκοφυλακείου Νεάπολης, έκτασης 954,75 στ.μ. όπως αυτό εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου Χρήστου Καρατόσιου με την επ' αυτού δήλωση του Ν.651/77 σύμφωνα με την οποία το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, που προσαρτάται στη με αριθμό 50/7.10.2003 συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελευθερίας Κατσαβουνίδου, ανάμεσα στα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α και συνορεύει σε πλευρά Α-Β μέτρων γραμμικών 13,454 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Β-Γ μέτρων γραμμικών 6,136 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Γ-Δ μέτρων γραμμικών 13,313 με ανώνυμη οδό, σε πλευρά Δ-Ε μέτρων γραμμικών 12,662 με ιδιοκτησία Ιωάννη Μουτζέλη, σε πλευρά Ε-Ζ μέτρων γραμμικών 18,037 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Ζ-Η μέτρων γραμμικών 3,688 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Η-Θ μέτρων γραμμικών 20,637 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Θ-Ι μέτρων γραμμικών 0,772 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Ι-Κ μέτρων γραμμικών 8,897 με ιδιοκτησία Δημητρίου Σαΐνη, σε πλευρά Κ-Α μέτρων γραμμικών 24,296 με ιδιοκτησία αγνώστων, εντός του οποίου βρίσκονται τρία κτίσματα, ήτοι: 1) μια διώροφη οικία που ανηγέρθη αρχικά χωρίς άδεια, στη συνέχεια όμως εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 29/ΕΚ/38961/10.7.1995 απόφαση του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε ότι αν και η ανέγερση αυτής αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις εν τούτοις δεν προσβάλλει το γύρω δομημένο περιβάλλον και δεν αποβαίνει εις βάρος του οικισμού, αποτελούμενη από ισόγειο όροφο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σύμφωνα με το παραπάνω τοπογραφικό 64, σύμφωνα δε με την παραπάνω απόφαση της Πολεοδομίας μέτρων τετραγωνικών 67,70, με αποθήκη εμβαδού μέτρων τετραγωνικών 17,50 και πρώτο όροφο εμβαδού μέτρων τετραγωνικών σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό 101,88 και σύμφωνα με την παραπάνω αναφερόμενη απόφαση της Πολεοδομίας 101,00 2) ισόγεια αποθήκη, η οποία έχει ανεγερθεί άνευ αδειάς από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, εμβαδού μέτρων τετραγωνικών 73,56 και 3) ισόγεια αποθήκη, η οποία έχει ανεγερθεί άνευ αδειάς από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, εμβαδού μέτρων 56,73. Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα της αποβιωσάσης α) κατά ποσοστό 50/100 εξ αδιαίρετου, δυνάμει του υπ' αριθμό



Κατόπιν της σχετικής με αριθμό πρωτοκόλλου 19967/07.04.2015

(ισόγειο όροφος 67,70 τ.μ. + πρώτος όροφος 101,00 τ.μ.) με αποθήκη 17,50 τ.μ.

με την ανωτέρω απόφαση το διώροφο κτίσμα είναι συνολικών εμβαδών 168,70 τ.μ.

το γύρω δομημένο περιβάλλον και δεν αποβαίνει εις βάρος του οικισμού. Σύμφωνα

ανέγερση αυτής αντικείται στις πολεοδομικές διατάξεις εν τοιούτοις δεν προσβάλλει

Γραφείου Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με την οποία αποφασίσθηκε ότι αν και η

εκδόθηκε η υπ' αριθμό 29/ΕΚ/38961/10.07.1995 απόφαση του Πολεοδομικού

Η ως άνω διώροφη οικία ανεγέρθη αρχικά χωρίς άδεια, στη συνέχεια όμως

Κτηματολογικών Γραφείων Νέαςπολης.

Κτηματολογικό φύλλο και απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του

τον αποθάνοντα Θεόδωρο Μεχτίδη, σύμφωνα με το 2027/27.04.2015

καταγράφεται με εμβαδόν 998 τ.μ. στην ιδιοκτησία του Δήμου μας, με δουλαιοχρ

ακίνητο. Το ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 190181907151 στο Κτηματολόγιο και

Πυλίας-Χορτιάτη έχει υπεισέλθει κατά το δικαίωμα της γλίστρης κυριότητας στο

ληξιαρχική πράξη θανάτου, και συνεπώς ο Δήμος Χορτιάτη, και ήδη σήμερα Δήμος

το αυτο αποδεικνύεται από τη με αριθμό 182/4/06, αρ. πρωτ. 10470/19.07.2006

Ο επικαρπωτής της ανωτέρω περιουσίας απεβίωσε στις 06.04.2006, όπως

Γραφείο Νέαςπολης Θεσσαλονίκης και έλαβε αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151.

22/10/2003. Το ανωτέρω ακίνητο καταχωρήθηκε νόμιμα στο κτηματολογικό

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νέαςπολης τόμος 246 και αριθμός 10 στις

Θεσσαλονίκης Ελένης Καταβουβίδου, το οποίο μεταγράφηκε στα βιβλία

50/07.10.2003 συμβόλαιο ανοδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου

Η ανωτέρω κληρονομιά έγινε αποδεκτή από εμάς με το με αριθμό

σταθμό ή γηροκομείου ή άλλου.

κληροδοτείται για κοινωφελείς σκοπούς του Δήμου, είτε για χρήση παιδικού

Βάσει των όρων της διαθήκης το ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 684 και αριθμό 62

Θεσσαλονίκης Χρήστου Μεγάλου, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία

12254/05.07.1971 αγοραπωλητηρίου συμβόλαιου του άλλου Συμβολαιογράφου

και β) κατά ποσοστό 50/100 εξ' αδιαίρετου, δύναμει του υπ' αριθμό 208

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 459 και αριθμό 208

Θεσσαλονίκης Γεωργίου Βασιλάκη, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία

23227/26.06.1996 αγοραπωλητηρίου συμβόλαιου του άλλου Συμβολαιογράφου



Επιβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη συνεδρίασε στις 30.09.2015 με θέμα Λήψη απόφασης επί της οικονομικής δυνατότητας ανοικοδόμησης Παιδικού Σταθμού, Γηροκομείου είτε άλλου ιδρύματος, στο ακίνητο της κληρονομούμενης Μαρίας Σενίκογλου στο Ασβεστοχώρι και της δυνατότητας συντήρησης λειτουργίας και βιωσιμότητας από δημοτικά έσοδα προβλεπόμενου ιδρύματος και επί προσφυγής του Δήμου μας ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης για μεταβολή των όρων της διαθήκης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 76 του Ν.4182/2013» και εξέδωσε την υπ' αριθμό 751/30.09.2015 απόφαση στην οποία μεταξύ άλλων λέχθηκαν και αποφασίστηκαν τα εξής:

Τονίζουμε ξανά ότι βάσει της διαθήκης το ακίνητο με τα επ' αυτού κτίσματα κληροδοτείται για κοινωφελείς σκοπούς του Δήμου, είτε για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου ή άλλου.

Στο υπ' αριθμό 16430/15.05.2013 έγγραφο της μηχανικού-αρχιτέκτονος Δέσποινας Μπουναρτζόγλου προς το Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη αναφέρεται ότι οι προϋποθέσεις λειτουργίας παιδικού σταθμού προβλέπονται στην απόφαση Υ.Υ. Και Πρ. με αριθμό Π1Β/Γ.Π.οικ.116847 (ΦΕΚ τ.Β 1519/04.12.2002) και οι προϋποθέσεις λειτουργίας μονάδας φροντίδας ηλικιωμένων (οίκοι ευγηρίας-γηροκομεία) προβλέπονται στην απόφαση Υ.Υ. Και Πρ. με αριθμό Π4Β/οικ.4690 (ΦΕΞ τ.Β 833/11.09.1996). Και στις δύο περιπτώσεις απαιτείται εκτός των άλλων προβλεπόμενων από τις υπουργικές αποφάσεις δικαιολογητικών οικοδομική άδεια ή άλλο πιστοποιητικό ή βεβαίωση νομιμότητας υφιστάμενου κτιρίου από την αρμόδια Πολεοδομία ή Πολεοδομικό Γραφείο. Εν προκειμένω ελλείπει οικοδομική άδεια για τα κτίσματα του κληροδοτήματος, λαμβάνοντας υπόψη την 29/ΕΚ/38961/10.07.1995 απόφαση του Πολεοδομικού γραφείου Θεσσαλονίκης ανακύπτει το ζήτημα της δυνατότητας μεταβολής χρήσης του διώροφου κτιρίου, βάσει των πολεοδομικών διατάξεων του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ). Από τις τεχνικές προδιαγραφές των παραπάνω αποφάσεων σε μια πρώτη εκτίμηση του μεγέθους του κτιρίου που απαιτείται σε κάθε περίπτωση, είτε για παιδικό σταθμό είτε για μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων, μετά από ένα πρόχειρο υπολογισμό, προκύπτει ότι:

1. Μια βιώσιμη μονάδα παιδικού σταθμού δυναμικότητας 30 παιδιών απαιτεί ελάχιστο εμβαδόν κτιρίου (χωρίς βοηθητικούς χώρους) E=250,00 τ.μ. και
2. Μια μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων δυναμικότητας 15 ατόμων απαιτεί ελάχιστο εμβαδόν κτιρίου (χωρίς βοηθητικούς χώρους) E=500,00 τ.μ.

Από τα παραπάνω διαφαίνεται ότι το υφιστάμενο διώροφο κτίσμα καλύπτει τις κτιριακές απαιτήσεις που κατ' ελάχιστο απαιτούνται για τη λειτουργία ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων. Είναι επιτακτική η επιβολή με ειδικό διάταγμα τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στο ακίνητο, ώστε να είναι επιτρεπτή η ανοικοδόμηση ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων προς εκπλήρωση του σκοπού του κληροδοτήματος.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμό 16217/30.06.2015 έγγραφο Δ-νσης Πολεοδομίας Πυλαίας-Χορτιάτη, αναφορικά με την ανωτέρω προηγούμενη διαπίστωση του τμήματος Κτιριακών και Υπαιθριων Χώρων της ΔΤΥ, για την επιβολή διατάγματος τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, αναφέρονται τα παρακάτω:

Το εν λόγω ακίνητο το με αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151 βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού Ασβεστοχωρίου, ο οποίος είναι οικισμός προϋφιστάμενος του 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο και έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση (ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Δ και ΠΔ 17.10.1978, ΦΕΚ 538Δ), όπως ισχύουν σήμερα.

Επιπλέον, μέχρι την ημέρα λήψη της σχετικής απόφασης (751/30.09.2015) από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη, δεν είχε εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για την περιοχή στην οποία βρίσκεται η κοινωφελής περιουσία, πλην όμως εκπονείτο μελέτη που αφορά τη σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της ΔΕ Χορτιάτη. Η μελέτη βρισκόταν τότε στη φάση εκπόνησης του Β1 Σταδίου. Σύμφωνα με το χάρτη Π.2.1. «Χρήσεις γης-Προστασία Περιβάλλοντος» η περιοχή του ακινήτου παραμένει εκτός των προτεινόμενων επεκτάσεων του οικισμού Ασβεστοχωρίου με προτεινόμενο χαρακτηρισμό «ΕΒ5-Περιοχή προστασίας και οικοανάπτυξης». Βάσει του τεύχους της Τεχνικής Έκθεσης της μελέτης στις περιοχές με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό «ΕΒ5» και ειδικότερα στις εκτάσεις εκείνες που δεν έχουν δασικό ή αναδασωτέο χαρακτήρα επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

1. Κατοικία
2. Εστιατόρια και αναψυκτήρια
3. Εγκαταστάσεις έρευνας, ερευνητικά κέντρα και ινστιτούτα
4. Εγκαταστάσεις περίθαλψης και κοινωνικής μέριμνας
5. Ξενοδοχεία και οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις
6. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις κτιριακού όγκου μικρότερου των 2000 κ.μ.
7. Κτίρια και εγκαταστάσεις πολιτισμού



Η ΕΠΙΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ ΑΕ (στα πλαίσια της προαναφερθείσας μελ' της Γ.Π.Σ της ΔΕ Χορτιάτη) με το αριθμό πρωτοκόλλου Α374362/18.07.2014 έγγραφο της διαβίβασε στο Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη σχετικά σχέδια της τελικής χάραξης του υλοποιημένου έργου Εξωτερικών Οδών Δακτύλιου (ΕΞΟΔ) Θεσσαλονίκης. Στο σχετικό έγγραφο της αυτό επισημαίνεται ότι έχει ήδη ολοκληρωθεί η διαδικασία βεβαίωσης ληρωδότησης στο πλαίσιο της διαδικασίας της Προκαταρκτικής

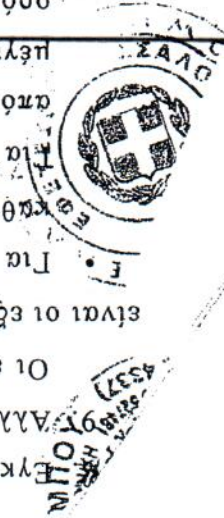
άρθρο 26 του Ν.1337/83,ΦΕΚ 33Α. δόμησης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΝΑ 17.07.1923, ΦΕΚ 228Α και κριτών εντός του εν λόγω ακινήτου απαιτείται η έγκριση «τοπικών πυροτομικών Επιστημ, πριν από οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την ανέγερση δημοτικών γης του Ν.4269/2014. Η αντιστοιχία γίνεται καθότι συντάχης ειδικής έκθεσης.

διάταξη αυτή, δηλαδή να γίνει αντιστοιχία των ανωτέρω χρήσεων με τις χρήσεις νόμου, όλα τα παραπάνω θα πρέπει να εναρμονισθούν με τα προβλεπόμενα στη καθορίζει το νέο σύντημα χωρικών σχεδιασμών. Βάσει του άρθρου 33 του ως άνω Εν τω μεταξύ βρισκείται σε ισχύ ο Ν.4269/2014, ΦΕΚ 142Α/28.07.2014, που 06.10.1978,ΦΕΚ 538Α/17.10.1978.

- Για τη χρήση του 6 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Α/31.05.1985 και το άρθρο 9 του ΠΑ ΦΕΚ 538Α/17.10.1978.
- Για τη χρήση του 4 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Α/31.05.1985 με τον επιπλέον περιορισμό να μην έχουν εφαρμογή οι παρεκκλίσεις του άρθρου 5 του ΠΔ 06.10.1978, ορόφων.

• Για τη χρήση του 2 να ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται από το ΠΔ 24.05.1985, ΦΕΚ 270Α/31.05.1985 με τον επιπλέον περιορισμό η μέγιστη εκμετάλλευση να μην υπερβαίνει τα 300,00 τ.μ. στο σύνολο των

είναι οι εξής:
 Οι επιτερόμενοι όροι δόμησης που προτείνονται για τις παραπάνω χρήσεις
 Αλλάς ειδικές χρήσεις-verportafelia
 Εγκρισθείσες αγροτικές εκμεταλλεύσεις



Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (Π.Π.Ε.Α.) και ότι το έργο ενταγμένο στο νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης.

Βάσει των σχεδίων αυτών, το εν λόγω ακίνητο απέχει απόσταση περίπου 80,00μ από τα πρανή της προτεινόμενης οδού που θα συνδέει την οδό του ΕΞΟΔ με την υφιστάμενη επαρχιακή οδό Ε.Ο. 2 «Θεσσαλονίκη-Ασβεστοχώρι-Χορτιάτης-Κορυφή Κισσού».

Από την προκαταρκτική γεωλογική διερεύνηση (στο πλαίσιο της προαναφερόμενης μελέτης του Γ.Π.Σ. της ΔΕ Χορτιάτη-χάρτης Α.Ε.4.3. «Χάρτης Γεωλογικής Καταλληλότητας» του Α' Σταδίου) προκύπτει ότι στην περιοχή του ακινήτου και συγκεκριμένα νότια και κατά το ίχνος της υφιστάμενης Επαρχιακής Οδού Ε.Ο.2 υφίσταται ρήγμα το οποίο στους επίσημους Νεοτεκτονικούς χάρτες χαρακτηρίζεται ως ενεργό (Φύλλο Θεσσαλονίκης 1:100.000 και Φύλλο Λαγκαδά 1:100.000 ΟΑΣΠ).

Συνεπώς, είναι αναγκαίο να ληφθεί υπόψη η καταρχήν ακαταλληλότητα της ζώνης που διατρέχει την εν λόγω περιοχή πλάτους περίπου 100 μέτρων «ένθεν και κείθεν» του ρήγματος που φέρει το χαρακτηρισμό Α2 «καταρχήν ακατάλληλη λόγω της γειννίας της με αυτό».

Από την προκαταρκτική έρευνα που διενεργήσαμε, βάσει των στοιχείων που διαθέτει η υπηρεσία μας, διαπιστώθηκε ότι το συγκεκριμένο ακίνητο εμπίπτει εντός της ανωτέρω περιγραφόμενης ζώνης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση όλα τα παραπάνω συνάγονται τα εξής κύρια συμπεράσματα:

- Το υφιστάμενο δώροφο κτίσμα δεν καλύπτει τις κτιριακές απαιτήσεις που απαιτούνται για τη λειτουργία ενός εκ των δύο κοινωφελών ιδρυμάτων και αν αποδειχθεί ότι είναι σύννομη η μεταβολή χρήσης της υφιστάμενης οικίας.
- Όσον αφορά τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας και λειτουργίας για χρήση παιδικού σταθμού ή γηροκομείου είτε άλλου ιδρύματος, δεν είναι δυνατή η έκδοση της, χωρίς την ύπαρξη τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου. Πριν από οποιαδήποτε ενέργεια με σκοπό την ανέγερση δημοτικού κτιρίου εντός του εν λόγω ακινήτου απαιτείται η έγκριση «τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου» με το οποίο θα καθορίζεται η χρήση του χώρου και θα ορίζονται οι όροι δόμησης αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΝΔ 17.07.1923, ΦΕΚ 228Α και άρθρο 26 του Ν.1337/83, ΦΕΚ 33Α.
- Βάσει των σχεδίων της ΕΓΝΑΤΙΑ ΟΔΟΣ Α.Ε. (στα πλαίσια της μελέτης



Γ.Π.Σ. ΔΕ Χορτιάτη) με το αριθμό πρωτοκόλλου Α374362/18.07.2014 έγγραφο της μας διαβίβασε σχετικά σχέδια της τελικής χάραξης του υλοποιημένου έργου Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου (ΕΞΟΔΟ Θεσσαλονίκης. Βάσει των σχεδίων αυτών, το εν λόγω ακίνητο απέχει απόσταση περίπου 80,00μ από τα πρανή της προτεινόμενης οδού που θα συνδέει την οδό του ΕΞΟΔ με την υφιστάμενη επαρχιακή οδό Ε.Ο. 2 «Θεσσαλονίκη-Ασβεστοχώρι-Χορτιάτης-Κορυφή Κισσού».

Η ανωτέρω διαδικασία είναι χρονοβόρα για την έκδοση ΦΕΚ Τοπικού Ρυμοτομικού Σχεδίου και Όρων Δόμησης.

Πέραν τούτων η απόσταση του ακινήτου από οικισμό του Ασβεστοχωρίου είναι πάνω από 700 μέτρα με συνέπεια να δυσχεραίνεται η αξιοποίηση του για λειτουργία Παιδικού Σταθμού ή Γηροκομείου.

Άλλωστε η ανέγερση νέου κτιρίου με όλες τις προδιαγραφές απαιτεί κόστος εργασιών τουλάχιστον 500.000 ευρώ και ένα χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας και την ανέγερση του κτιρίου άλλων τουλάχιστον τριών ετών.

Με βάση τα παραπάνω διαφαίνεται ότι είναι ιδιαίτερος δυσχερής η αξιοποίηση του κληρονομηθέντος ακινήτου για το σκοπό για τον οποίο τέθηκε.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΟΥΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Με το υπ' αριθμό 9924/23.06.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη ζητήθηκε από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη η αποτίμηση της αξίας της κοινωφελούς περιουσίας (κληροδοτήματος) της Μαρίας Σενίκογλου για την καταγραφή του στο Βιβλίο Μεταγραφών-Ισολογισμών του ανωτέρω Δήμου.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμό 31380/27.04.2016 έγγραφο της Ε ΔΟΥ η αντικειμενική αξία του αγροτεμαχίου εμβαδού 954,70 τ.μ. είναι 9.547,50 ευρώ και των κτισμάτων επ' αυτού, όπως αυτά περιγράφονται παραπάνω στην παρούσα αίτηση, 111.600,78 ευρώ.

ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΣΚΟΠΟΥ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

Κατόπιν θεώρησης και αξιολόγησης των παραπάνω διαπιστώσεων και όλων των σχετικών εγγράφων, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη στην τακτική του συνεδρίαση στις 30.09.2015 αποφάσισε ότι δεν είναι δυνατή η αξιοποίηση της ανωτέρω κοινωφελούς περιουσίας (κληροδοτήματος), ήτοι του ακινήτου με αριθμό ΚΑΕΚ 190181907151, εμβαδού 998 τ.μ. στην εκτός σχεδίου περιοχή Ασβεστοχωρίου, η οποία διατέθηκε στο τότε Δήμο Χορτιάτη, ήδη σήμερα

Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη, για το σκοπό για τον οποίο ετέχθη.

Η αξιοποίηση αυτή δεν είναι εφικτή για λόγους πολεοδομικούς, χωροταξικούς, καθώς και οικονομικούς σε σχέση με το κόστος λειτουργίας και την απόδοση της συγκεκριμένης θέσης ως προς τον ταχθέντα σκοπό.

Συνεπώς, κρίνεται αναγκαία και απαραίτητη η μεταβολή του ταχθέντος με την υπ' αριθμό 11590/15.02.2002 δημόσια διαθήκη, σκοπού και η άρση τού αναπαλλοτρίωτου, καθώς και η εκποίηση της ως άνω κοινωφελούς περιουσίας, ώστε τα έσοδα που θα προκύψουν από την εκποίηση να διατεθούν αποκλειστικά για την υλοποίηση του σκοπού (παιδικός σταθμός ή γηροκομείο) σε άλλη προσφορότερη θέση σε δημοτικό ακίνητο που υπάρχει ή θα αποκτηθεί νόμιμα με απαλλοτρίωση ή απευθείας με αγορά.

Επειδή ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη είμαι καθολικός διάδοχος του πρώην Δήμου Χορτιάτη, ως προς όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις δυνάμει των άρθρων 1 και 283 του Ν.3852/2010,

Επειδή με τη με αριθμό 181/24.04.2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πυλαίας-Χορτιάτη έχει οριστεί η υπογράφουσα την παρούσα αίτηση δικηγόρος Μάγδα Τζίκου-Στάμπο ΑΜΔΣΘ 4337 για την άσκηση αυτής

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΛΟΓΟΥΣ ΚΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ ΚΑΘΕ ΝΟΜΙΜΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΜΑΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΟΣΑ ΘΑ ΠΡΟΣΘΕΣΟΥΜΕ ΚΑΤΑ ΤΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ

ΖΗΤΟΥΜΕ

Να γίνει δεκτή καθ ολοκληρία η αίτησή μας.

Να μεταβάλει το Δικαστήριο Σας τον ταχθέντα, με την ως άνω με αριθμό 11590/15.2.2002 δημόσια διαθήκη, σκοπό και να άρει το αναπαλλοτρίωτο του κληροδοτήματος.

Να διατάξει το Δικαστήριο Σας, την εκποίηση της ως άνω κοινωφελούς περιουσίας, ώστε τα έσοδα που θα προκύψουν από την εκποίηση να διατεθούν αποκλειστικά για την υλοποίηση του σκοπού (παιδικός σταθμός ή γηροκομείο) σε άλλη προσφορότερη θέση σε δημοτικό ακίνητο που υπάρχει ή θα αποκτηθεί νόμιμα με απαλλοτρίωση ή απευθείας με αγορά.

Η Πληρεξουσία Δικηγόρος

ΜΑΓΔΑ ΤΖΙΚΟΥ - ΣΤΑΜΠΟ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΠΑΡ. ΑΡΕΙΩ. ΠΑΡ. (Α.Μ.Δ.Σ.Θ. 4337)
26ης ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 26, 552 524
ΤΗΛ: 2370 552 524
ΑΦΜ: 041039018 ΔΟΥΛΑ ΟΡΕΩΝ
magdaizi@otenet.gr



ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ

Είδος Δικογράφου: ΑΙΤΗΣΗ

Γενικός Αριθμός Κατάθεσης: 1989/2018

Ειδικός Αριθμός Κατάθεσης: 1789/2018

Στο ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ σήμερα την 18-06-2018 ημέρα Δευτέρα και ώρα 13:55 εμφανίσθηκε στη Γραμματεία ο/η/οι δικηγόρος/οι ΤΖΙΚΟΥ ΣΤΑΜΠΟΥ ΜΑΓΔΑΛΗΝΗ με ΑΜ: 004337 του Δ.Σ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ με Α.Φ.Μ. 041935018 και κατέθεσε/αν το παραπάνω δικόγραφο.

Για την πράξη αυτή συντάχθηκε η έκθεση αυτή που υπογράφεται νόμιμα.

Ο/Η Καταθέσας

ΤΖΙΚΟΥ ΣΤΑΜΠΟΥ ΜΑΓΔΑΛΗΝΗ

Ο/Η Γραμματέας

ΑΡΝΑΟΥΤΗ ΑΝΝΑ

ΠΡΑΞΗ ΟΡΙΣΜΟΥ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ

Διαδικασία: ΤΡΙΜΕΛΕΣ

Πινάκιο: Δ - Δ

με Αριθμό Πινακίου: 69

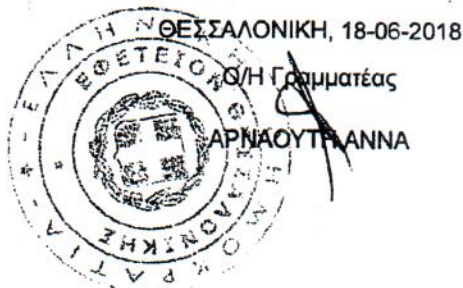
Ορίζουμε ως χρόνο συζήτησης την 21-01-2019, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00 στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στο 360, με τον όρο να κοινοποιηθεί αντίγραφο στον Εισαγγελέα Εφετών Θεσσαλονίκης

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 18-06-2018

Ο/Η Δικαστής

ΚΟΚΚΟΡΟΣ ΚΛΕΟΒΟΥΛΟΣ-ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ



ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 18-06-2018

Ο/Η Γραμματέας

ΑΡΝΑΟΥΤΗ ΑΝΝΑ

**ΚΩΔΙΚΑΣ ΚΟΙΝΟΦΕΛΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΩΝ, ΣΧΟΛΑΖΟΥΣΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ
και λοιπές διατάξεις / Ν. 4182/10-9-2013, ΦΕΚ 185Α**

10.- Ερμηνεία συστατικών πράξεων - Μεταβολή σκοπού.

1. Περιουσίες που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών αξιοποιούνται κατά τον τρόπο που όρισε ο διαθέτης ή δωρητής. Απαγορεύεται η μεταβολή τόσο των παραπάνω κοινωφελών σκοπών όσο και του τρόπου και των όρων διαχείρισης της περιουσίας, καθώς και των ορισμών για τον τρόπο διοίκησής της.
2. Αν υπάρχει αμφιβολία περί του περιεχομένου της βούλησης του διαθέτη ή δωρητή ή αμφισβήτηση επ' αυτού, αυτή επιλύεται από το αρμόδιο κατ' άρθρο 825 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας δικαστήριο.
3. Το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαστήριο αποφαινεται επίσης, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, επί του εάν η βούληση του διαθέτη ή δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της, και καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας, καθώς και το σκοπό και την περιοχή για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί. Αν μετά την έκδοση της δικαστικής απόφασης του προηγούμενου εδαφίου, ο τρόπος αξιοποίησης που επιτράπη με αυτή κατέστη για οποιονδήποτε λόγο ανέφικτος, είναι δυνατή η αξιοποίηση της περιουσίας, σύμφωνα με τον τρόπο που περιέγραψε ο διαθέτης ή ο δωρητής, χωρίς να απαιτείται η έκδοση νέας απόφασης, με απόφαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας που κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή εντός τριάντα (30) ημερών.
4. Η αίτηση προς το δικαστήριο υποβάλλεται από την αρμόδια αρχή, μετά από προηγούμενη ακρόαση του οργάνου διοίκησης της περιουσίας. Η αίτηση υποβάλλεται και από κάθε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή, επί ποινή απαραδέκτου της συζητήσεως. Περίληψη της υποβληθείσας αίτησης αναρτάται στην ιστοσελίδα της αρμόδιας αρχής έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη δικάσιμο και παραμένει αναρτημένη μέχρι και την προηγούμενη ημέρα της δικάσιμου. Η ίδια περίληψη τοιχοκολλάται στο κατάστημα της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, του Δήμου και της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας της έδρας της διοίκησης της περιουσίας και αναρτάται στο διαδικτυακό τους τόπο.
5. Κατ' εξαίρεση των προηγούμενων παραγράφων, όταν η αξία της περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ, αρμόδιο κατά τις παραγράφους 2 και 3 δικαστήριο είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της αρμόδιας αρχής, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Η αίτηση υπογράφεται από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Κοινωφελών Περιουσιών της αρμόδιας αρχής ή από κάθε άλλο πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον, χωρίς να απαιτείται η εκπροσώπησή του από δικηγόρο. Κατά τα λοιπά, ως προς την κοινοποίηση της αίτησης, την ανάρτηση περίληψης και τη ρύθμιση ειδικότερων όρων και λεπτομερειών για την εφαρμογή της απόφασης του δικαστηρίου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 3 και 4.