0000559252
Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.18 13:47:00 EET
Reason:
Location: Athens

ΔΗΜΟΣ ΚΩ

18/11/2026

Ελληνική Δημοκρατία
Νομός Δωδεκανήσου
Δήμος Κω
Δημοτική Επιτροπή

Αριθμός Απόφασης: 471/2026

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το 48ο Πρακτικό της από 9-11-2026 τακτικής συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Κω.

Θέμα 4ο: Γνωμοδότηση για τον αποχαρακτηρισμό και την εξαγορά κοινόχρηστου χώρου συνολικής επιφάνειας 17,30 τ.μ. ιδιοκτησίας ελληνικού δημοσίου εντός της ΚΜ 566 Οικοδομών Κεφάλου.

Στην Κω την Δευτέρα 9 Νοεμβρίου 2026 και ώρα 10:00 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή Κω με τηλεδιάσκεψη, σύμφωνα με τα άρθρα 139 και 147 του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 103/29-6-2026, Τεύχος Πρώτο), ύστερα από την με αριθμό πρωτ. **27409/ 5-11-2026** πρόσκληση της Προέδρου, που επιδόθηκε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στα μέλη της Επιτροπής, για συζήτηση και λήψη αποφάσεων στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση συνδέθηκε η δημοτική υπάλληλος, κα Κανακάρη Αικατερίνη, για την ορθή τήρηση των πρακτικών.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης, η Πρόεδρος, κα Κασσιώτη Γεωργία, διαπίστωσε ότι από τα επτά (7) μέλη της Δημοτικής Επιτροπής ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	**ΑΠΟΝΤΕΣ**
1. Κασσιώτη Γεωργία	1. Θεοφιλίδης Γεώργιος
2. Κανταρζή Σταματία	2. Παπαχρήστου-Ψύρη Ευτέρπη
3. Βλάχου Σεβαστή	
4. Ζαχαρός Κωνσταντίνος	
5. Κοκαλάκης Γεώργιος	

Η Πρόεδρος μετά τη διαπίστωση της απαρτίας, ανέφερε -μεταξύ άλλων- τα εξής: <<έχετε δει συνάδελφοι, όλα τα σχετικά έγγραφα που σας αποστείλαμε για το θέμα. Η κα Κασωτάκη Πολυξένη, ιδιοκτήτρια της ΚΜ 566 Οικοδομών Κεφάλου, κατέθεσε αίτηση στην Κοινότητα Κεφάλου στην οποία αναφέρει τα εξής: «παρακαλώ να εξετάσετε το αίτημά μου για την εξαγορά των όμορων κοινόχρηστων τμημάτων 1 και 2, εμβαδού 33,30 τ.μ. και 15,60 τ.μ. αντίστοιχα, όπως φαίνονται στο από Ιούλιο 2024 συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Βασίλη Κανελλόπουλου». Με την αίτησή της η κα Μπίλλη κατέθεσε και το τοπογραφικό διάγραμμα που επικαλείται.

Σύμφωνα με το με αριθμό πρωτ. 330/10-3-2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, η δυνατότητα κατάργησης παλαιών οδών δεν άπτεται των αρμοδιοτήτων της. Στο έγγραφο αναφέρονται τα εξής: «Η κατάργηση παλαιών οδών και εν συνεχεία η προσκύρωση τους σε όμορα ακίνητα προβλέπεται μετά από σχετική Πολεοδομική Μελέτη και την εφαρμογή του προβλεπόμενου ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.4 του Ν.Δ/τος 690/1948 (ΦΕΚ 133Α).

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 12 του Ν.2100/52, αναφέρεται ότι «*Χώροι εν Δωδεκανήσω, φερόμενοι ως ιδιοκτησία του Δημοσίου εκ διαδοχής του Ιταλικού τοιούτου, εγγεγραμμένοι ή μη εις τα κτηματολόγια και τυγχάνοντες κοινόχρηστοι κατά το εγκεκριμένον σχέδιον της πόλεως ή ως εκ του τρόπου της διάθεσεως και χρησιμοποιήσεως αυτών (οδοί, πλαταίαι, δενδροστοιχίαι, ανθόκηποι, άλση, φυτώρια κλπ) εξαιρέσει των αιγιαλών, παραχωρούνται δωρεάν μετά των επ' αυτών κτισμάτων και εγκαταστάσεων εις την κυριότητα των οικείων Δήμων, δυνάμει του παρόντος νόμου αυτοδικαίως και άνευ άλλης τινός διατυπώσεως. Οι Δήμοι προς ους παραχωρούνται οι εν λόγω χώροι υποχρεούνται όπως μη μεταβάλωσι την ιδιότητα τούτων ως κοινοχρήστων*».

Επιπρόσθετα στην υπ' αριθμό 1637/2007 Απόφαση του Σ.τ.Ε αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι «Αντίθετα επί κοινοχρήστων πραγμάτων, τα οποία είναι πράγματα εκτός συναλλαγής, δεν χωρεί εκποίηση, ανταλλαγή ή συμβιβασμός εκ μέρους του Δημοσίου ή των ΟΤΑ, αλλά επιτρέπεται μόνο η παραχώρηση ιδιαιτέρων ιδιωτικών δικαιωμάτων που δεν αναιρούν την κοινοχρησία».

Γνωμοδότηση για τον αποχαρακτηρισμό και την εξαγορά κοινόχρηστου χώρου συνολικής επιφάνειας 17,30 τ.μ. ιδιοκτησίας ελληνικού δημοσίου εντός της ΚΜ 566 Οικοδομών Κεφάλου.

Στη συνέχεια ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος για θέματα ακίνητης περιουσίας, κ. Χόνδρος Κωνσταντίνος, έκανε έγγραφο προς την Κοινότητα Κεφάλου προκειμένου να γνωμοδοτήσει, η οποία έλαβε την με αριθμό 25/2026 ομόφωνη απόφασή της στις 5-10-2026 «**υπέρ του αποχαρακτηρισμού και εν συνεχεία εξαγοράς του επιμέρους τμήματος από το τμήμα 1 επιφάνειας 1,70** το οποίο έχει καταληφθεί από την υφιστάμενη λιθόκτιστη κατοικία ιδιοκτησίας της κας Κασωτάκη Πολυξένης και του **τμήματος 2 επιφάνειας 15,60** τ.μ εκ των οποίων 4 τ.μ έχουν καταληφθεί από την υφιστάμενη λιθόκτιστη κατοικίας κατά το δε λοιπό έχει καταληφθεί με κατασκευή υπερυψωμένης τσιμεντόστρωμένης αυλής».

Ακολούθως ο κ. Χόνδρος έκανε ερώτημα στη Νομική Υπηρεσία η οποία απάντησε ότι «Το ζήτημα του αποχαρακτηρισμού κοινόχρηστου χώρου, είναι ζήτημα πραγματικό, υπό την έννοια ότι θα πρέπει να συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις, όπως για παράδειγμα η από πολλών ετών απώλεια του κοινόχρηστου χαρακτήρα του χώρου, η μη πρόκληση προβλημάτων στην κυκλοφορία και στην πρόσβαση σε όμορες ιδιοκτησίες κλπ».

Στη συνέχεια με έγγραφό του προς τη Δημοτική Επιτροπή ο αρμόδιος Αντιδήμαρχος αναφέρει τα εξής: «Κυρία Πρόεδρε, Με το σχετικό α, η ιδιοκτήτρια της Κ.Μ. 566 Οικοδομών Κεφάλου αιτήθηκε τον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι εμφαίνονται στο β σχετικό ως Τμήμα 1 με στοιχεία (Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,4,Β), επιφανείας 33,30τ.μ. και ως Τμήμα 2 με στοιχεία (Α,Η,Θ,Ι,1,Α), επιφανείας 15,60 τ.μ. και εν συνεχεία την εξαγορά των τμημάτων αυτών.

Σας εφιστούμε την προσοχή ότι στο από «Ιούνιο 2024» τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κανελλόπουλου Βασίλη, που συνοδεύει την αίτηση, αναφέρεται ότι από το Τμήμα 1 μόνον επί μέρους τμήμα εμβαδού 1,70τ.μ. έχει καταληφθεί από την υφιστάμενη λιθόκτιστη κατοικία.

Σε ό,τι αφορά στο Τμήμα 2, αυτό έχει καταληφθεί εξ' ολοκλήρου από την αιτούσα κατά το μεν τμήμα των 4τ.μ. με κατασκευή λιθόκτιστης κατοικίας, κατά δε το λοιπό με κατασκευή υπερυψωμένης τσιμεντοστρωμένης αυλής.

Με το σχετικό στ, το Συμβούλιο της Δ.Κ. Κεφάλου επιβεβαίωσε την κατάληψη και εν συνεχεία την απώλεια κοινοχρήστου χαρακτήρα, ενώ με το σχετικό ζ, η Υπηρεσία Νομικής Υποστήριξης γνωμοδότησε θετικά για τα ανωτέρω.

Ήδη προσκομίσθηκε το αντίγραφο τίτλου (σχετ. ε), με το οποίο ταυτίζεται η ιδιοκτήτρια με την αιτούσα, οπότε και η υπόθεση είναι ώριμη προς διεκπεραίωση. Ως εκ τούτου παρακαλώ για την έκφραση γνώμης επί της υπ' αριθμ. πρωτ. 18808/17-7-2024 αίτησης της Πολυξένης Κασωτάκη, συζ. Εμμανουήλ Πέρου για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων».

Μετά από όλα τα παραπάνω και με δεδομένο ότι ο κοινόχρηστος χώρος βρίσκεται εντός της ιδιοκτησίας της συμπολίτισσάς μας προτείνω να συναινέσουμε στο αίτημά της και στη συνέχεια να αποστείλουμε την απόφασή μας στο Δημοτικό Συμβούλιο για να προχωρήσει η διαδικασία>>.

Καθώς δεν υπήρχαν ερωτήσεις η Πρόεδρος απευθύνθηκε στο Σώμα για τοποθετήσεις.

Ο δημοτικός σύμβουλος, κ. Κοκαλάκης Γεώργιος, ανέφερε τα εξής: «πρόκειται για μία από τις δεκάδες τέτοιες περιπτώσεις που υπάρχουν στην Κοινότητα Κεφάλου, οι περισσότερες είναι παλιές οικοδομές που πλέον θέλουν να περάσουν στα νέα χέρια και ψηφίζουμε εννοείται θετικά, πιστεύω σαν Σώμα, για να μπορέσουν οι άνθρωποι να αποχαρακτηρίσουν, να πληρώσουν και να συνεχίσουν τις διαδικασίες νομιμοποίησης των κτιρίων τους».

Καθώς δεν υπήρχαν άλλες τοποθετήσεις η Πρόεδρος κήρυξε την περαίωση της συζήτησης του θέματος και στη συνέχεια κάλεσε τη Δημοτική Επιτροπή να αποφασίσει επί της πρότασης.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Μετά το πέρας της παραπάνω διαδικασίας και αφού έλαβε υπόψη της:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 138, 146 και 147 (που αφορούν τις αρμοδιότητες, τη λήψη απόφασης και τη λειτουργία της Δημοτικής Επιτροπής αντίστοιχα) του Ν. 5314/2026 «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 103/29-6-2026, Τεύχος Πρώτο).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.Δ. 690/1948 «Περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων», όπως ισχύει (ΦΕΚ 133/8-5-1948, Τεύχος Πρώτο.
3. Τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 2100/1952 «Περί συστάσεως Οργανισμού ακινήτου περιουσίας

του Δημοσίου εν Δωδεκανήσω και ρυθμίσεως κτηματικών τινών υποθέσεων της αυτής περιφερείας (ΦΕΚ 114/28-4-1952, Τεύχος Πρώτο).

4. Την με αριθμό 1637/2007 απόφαση του Τμήματος Δ του Συμβουλίου της Επικρατείας.
5. Το με αριθμό πρωτ. Πολεοδομίας 330 εξ/10-3-2020 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας προς την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με θέμα «Αιτήματα για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου».
6. Την από 25-6-2024 αίτηση της κας Πολυξένης Κασωτάκη για εξαγορά κοινόχρηστων τμημάτων (με αριθμό πρωτ. εισερχ. 18808/17-7-2024).
7. Το από Ιούνιο 2024 τοπογραφικό διάγραμμα της ΚΜ 566 Οικοδομών Κεφάλου για εξαγορά κοινόχρηστων τμημάτων του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού ΕΜΠ κ. Βασίλειου Κανελλόπουλου.
8. Το με αριθμό πρωτ. 1099 εξ/2-6-2026 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Εφαρμογών της Διεύθυνσης Πολεοδομίας προς την Δημοτική Κοινότητα Κεφάλου με θέμα «Διευκρίνιση για αιτήματα αποχαρακτηρισμών κοινόχρηστων».
9. Το με αριθμό πρωτ. 5284/11-8-2026 αντίγραφο μερίδας του Κτηματολογικού Γραφείου Κω της Κ.Μ. 566 Οικοδομών Κεφάλου.
10. Το με αριθμό πρωτ. 18267/10-8-2026 έγγραφο του Αντιδημάρχου Ακίνητης Περιουσίας προς τον Πρόεδρο της Κοινότητας Κεφάλου με θέμα «Γνωμοδότηση σχετικά με την αίτηση δημότη για αποχαρακτηρισμό και εξαγορά κοινόχρηστου χώρου».
11. Την με αριθμό 25/2026 (Πρακτικό 5/5-10-2026) απόφαση της Κοινότητας Κεφάλου με θέμα «Αίτηση Κασωτάκη Πολυξένης για αποχαρακτηρισμό και εξαγορά δύο (2) όμορων Κοινοχρήστων τμημάτων εμβαδών 33,30 και 15,60 τ.μ», με ΑΔΑ ΕΟΨΑΩΛΕ-ΩΝΛ, που διαβιβάστηκε στη Δημοτική Επιτροπή με το με αριθμό πρωτ. 24950/9-10-2026 έγγραφο.
12. Το με αριθμό πρωτ. 25254/13-10-2026 έγγραφο του Αντιδημάρχου Ακίνητης Περιουσίας προς την Υπηρεσία Νομικής Υποστήριξης.
13. Το με αριθμό πρωτ. 25620/16-10-2026 απαντητικό έγγραφο της Υπηρεσίας Νομικής Υποστήριξης με θέμα «Απόψεις επί θεμάτων αποχαρακτηρισμού κοινόχρηστου χώρου».
14. Το με αριθμό πρωτ. 27080/3-11-2026 έγγραφο του Αντιδημάρχου Ακίνητης Περιουσίας προς την Δημοτική Επιτροπή με θέμα: «Εισήγηση για γνωμοδότηση επί αίτησης Πολυξένης Κασωτάκη, συζ. Εμμανουήλ Πέρου για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων».
15. Την εισήγηση της Προέδρου.
16. Τη συζήτηση που προηγήθηκε.
17. Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας κατά την οποία προέκυψε ότι επί πέντε (5) συμμετεχόντων μελών **ΥΠΕΡ** της πρότασης ψήφισαν και τα πέντε (5) μέλη.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α. Εκφράζει τη σύμφωνη γνώμη της για την με αριθμό 25/2026 (ΑΔΑ ΕΟΨΑΩΛΕ-ΩΝΛ) απόφαση της Κοινότητας Κεφάλου που αφορά στην αίτηση της κας Πολυξένης Κασωτάκη για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου.

Β. Επιβεβαιώνει την κατάληψη και εν συνεχεία την απώλεια κοινοχρήστου χαρακτήρα επί των κάτωθι τμημάτων:

i. επί ενός τμήματος, εμβαδού 1,70 τ.μ., κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, που εμφαίνεται στο από Ιούνιος 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού ΕΜΠ Βασίλειου Κανελλόπουλου ως μέρος του τμήματος 1 με στοιχεία (Ε,Ζ,4,Β,Ε) και το οποίο έχει καταληφθεί από την υφιστάμενη λιθόκτιστη κατοικία ιδιοκτησίας της κας Πολυξένης Κασωτάκη και

ii. επί ενός τμήματος συνολικού εμβαδού 15,60 τ.μ., κυριότητας Ελληνικού Δημοσίου, που εμφαίνεται στο από Ιούνιος 2024 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού ΕΜΠ Βασίλειου Κανελλόπουλου ως τμήμα 2 και με στοιχεία (Α,Η,Θ,Ι,1,Α) εκ των οποίων 4,00 τ.μ έχουν καταληφθεί από την υφιστάμενη λιθόκτιστη κατοικίας και το υπόλοιπο έχει καταληφθεί με κατασκευή υπερυψωμένης τσιμεντόστρωμένης αυλής.

Γ. Αποστέλλει την παρούσα απόφαση στο Δημοτικό Συμβούλιο Κω για τις περαιτέρω ενέργειες.

Γνωμοδότηση για τον αποχαρακτηρισμό και την εξαγορά κοινόχρηστου χώρου συνολικής επιφάνειας 17,30 τ.μ. ιδιοκτησίας ελληνικού δημοσίου εντός της ΚΜ 566 Οικοδομών Κεφάλου.

Αφού συντάχθηκε & αναγνώσθηκε η απόφαση αυτή, η οποία έχει καταχωρηθεί στο 48ο Πρακτικό της από 9-11-2026 τακτικής συνεδρίασης, υπογράφεται ως εξής:

Η Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής Κω & Αντιδήμαρχος Οικονομικών

Κασσιώτη Γεωργία

Τα μέλη

1. Κανταρζή Σταματία
2. Βλάχου Σεβαστή
3. Ζαχαρός Κωνσταντίνος
4. Κοκαλάκης Γεώργιος