0000559265
Ministry of Digital Governance
Digitally signed by Ministry of Digital Governance
Date: 2026.11.18 13:59:18 EET
Reason:
Location: Athens

ΔΗΜΟΣ ΚΩ

18/11/2026

Ελληνική Δημοκρατία
Νομός Δωδεκανήσου
Δήμος Κω
Δημοτική Επιτροπή

Αριθμός Απόφασης: 472/2026

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

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

Θέμα 5ο: Γνωμοδότηση για τον αποχαρακτηρισμό και την εξαγορά κοινόχρηστου χώρου επιφάνειας 12,80 τ.μ. ιδιοκτησίας ελληνικού δημοσίου εντός της ΚΜ 552 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 Μαρία Νικολάου Ήλιου, ιδιοκτήτρια της ΚΜ 552 Οικοδομών Κεφάλου, κατέθεσε αίτηση στην Κοινότητα Κεφάλου στην οποία αναφέρει τα εξής: «παρακαλώ να εξετάσετε το αίτημά μου για τον αποχαρακτηρισμό και στη συνέχεια εξαγορά των δύο όμορων με το οικόπεδό μου κοινόχρηστων χώρων, συνολικού εμβαδού (12,80+38,20)=51 τ.μ., όπως αποτυπώνονται στο από τον Μάρτιο 2026 συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Βασίλη Κανελλόπουλου». Με την αίτησή της η κα Ήλιου 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».

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 24/2026 ομόφωνη απόφασή της στις 5-10-2026 και έκανε μερικώς αποδεκτή την αίτηση της κας Ήλιου Μαρίας. Η απόφαση συγκεκριμένα αναφέρει: «**Ειδικότερα γνωμοδοτεί υπέρ του αποχαρακτηρισμού και εν συνεχεία εξαγοράς του τμήματος 1 με στοιχεία (1, 2, 3, 4, α, β, 1) επιφάνειας 12,80τ.μ** από τα οποία τα 6,05τ.μ έχουν καταληφθεί από την ισόγεια κατοικία με αριθμό αδείας 342/1982 ενώ τα 6,75 τ.μ αποτελούν τσιμεντοστρωμένη, περιτοιχισμένη αυλή της ισόγειας κατοικίας ιδιοκτησίας Ήλιου Μαρίας (συζ Θωμά Τσίγκα)».

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. 552 Οικοδομών Κεφάλου αιτήθηκε τον αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι εμφαίνονται στο β σχετικό ως Τμήμα 1 με στοιχεία (1,2,3,4,α,β,1), επιφανείας 12,80τ.μ. και ως Τμήμα 2 με στοιχεία (5,6,γ,δ,ε,ζ,5), επιφανείας 38,20 τ.μ. και εν συνεχεία την εξαγορά των τμημάτων αυτών.

Σας εφιστούμε την προσοχή ότι στο από «Μάρτιο 2026» τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού κ. Κανελλόπουλου Βασίλη, που συνοδεύει την αίτηση, αναφέρεται ότι μόνον το Τμήμα 1 συνολικού εμβαδού 12,80τ.μ. έχει καταληφθεί με την κατασκευή, εντός αυτού, τμήματος της κατοικίας, ενώ τα λοιπά αποτελούν τσιμεντοστρωμένη περιτοιχισμένη αυλή. Στο δε Τμήμα 2, δεν αναφέρονται σημάδια κατάληψης.

Με το σχετικό στ, το Συμβούλιο της Δ.Κ. Κεφάλου επιβεβαίωσε την κατάληψη και εν συνεχεία την απώλεια κοινοχρήστου χαρακτήρα των δυο (2) τμημάτων , 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.8932/28-4-2026 αίτησης της Μαρίας Ήλιου, συζ. Θωμά Τσίγκα 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 ούτε και 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 1-4-2026 αίτηση της κας Μαρίας Νικολάου Ήλιου (συζ. Θωμά Τσίγκα) ιδιοκτήτριας της ΚΜ

552 Οικοδομών Κεφάλου για αποχαρακτηρισμό και εξαγορά κοινόχρηστων τμημάτων (με αριθμό πρωτ. εισερχ. 8932/28-4-2026).

7. Το από Μάρτιο 2026 τοπογραφικό διάγραμμα της ΚΜ 552 Οικοδομών Κεφάλου για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων 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. 18270/10-8-2026 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».
10. Το με αριθμό πρωτ. 5331/14-8-2026 αντίγραφο μερίδας του Κτηματολογικού Γραφείου Κω της Κ.Μ. 552 Οικοδομών Κεφάλου.
11. Την με αριθμό 24/2026 (Πρακτικό 5/5-10-2026) απόφαση της Κοινότητας Κεφάλου με θέμα «Αίτηση Ήλιου Μαρίας (συζ. Θωμά Τσίγκα) για αποχαρακτηρισμό και εξαγορά δύο (2) τμημάτων Κοινοχρήστων Χώρων επιφάνειας 51τ.μ (12,80+38,20)», με ΑΔΑ Ψ5ΜΗΩΛΕ-Ν2Ν, που διαβιβάστηκε στη Δημοτική Επιτροπή με το με αριθμό πρωτ. 24950/9-10-2026 έγγραφο.
12. Το με αριθμό πρωτ. 25258/13-10-2026 έγγραφο του Αντιδημάρχου Ακίνητης Περιουσίας προς την Υπηρεσία Νομικής Υποστήριξης.
13. Το με αριθμό πρωτ. 25621/16-10-2026 απαντητικό έγγραφο της Υπηρεσίας Νομικής Υποστήριξης με θέμα «Απόψεις επί θεμάτων αποχαρακτηρισμού κοινόχρηστου χώρου».
14. Το με αριθμό πρωτ. 27082/3-11-2026 έγγραφο του Αντιδημάρχου Ακίνητης Περιουσίας προς την Δημοτική Επιτροπή με θέμα: «Εισήγηση για γνωμοδότηση επί αίτησης Ήλιου Μαρίας, συζ. Θωμά Τσίγκα για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστων χώρων» και τις συνημμένες σε αυτό φωτογραφίες του ακινήτου.
15. Την εισήγηση της Προέδρου.
16. 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 24/2026 (ΑΔΑ Ψ5ΜΗΩΛΕ-Ν2Ν) απόφαση της Κοινότητας Κεφάλου που αφορά στην αίτηση της κας Ήλιου Μαρίας, συζ. Θωμά Τσίγκα για αποχαρακτηρισμό κοινόχρηστου χώρου.

Β. Επιβεβαιώνει την κατάληψη και εν συνεχεία την απώλεια κοινοχρήστου χαρακτήρα τμήματος επιφάνειας 12,80 τ.μ., ιδιοκτησίας ελληνικού δημοσίου και συγκριμένα του τμήματος 1 που εμφαίνεται με στοιχεία (1, 2, 3, 4, α, β, 1) όπως αποτυπώνονται στο από Μάρτιος 2026 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού ΕΜΠ, κ. Βασίλειου Κανελλόπουλου, από τα οποία τα 6,05 τ.μ αποτελούν μέρος ισόγειας κατοικίας και τα 6,75 τ.μ αποτελούν τσιμεντοστρωμένη, περιτοιχισμένη αυλή της ισόγειας κατοικίας, ιδιοκτησίας Ήλιου Μαρίας.

Συνεπώς το συγκεκριμένο τμήμα δεν εξυπηρετεί ανάγκες του Δήμου Κω.

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

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	**Τα μέλη**
Κασσιώτη Γεωργία	1. Κανταρζή Σταματία 2. Βλάχου Σεβαστή 3. Ζαχαρός Κωνσταντίνος 4. Κοκαλάκης Γεώργιος