

**ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ**  
**ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΑΘ. ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΗ**  
**Λ. ΔΙΟΝΥΣΟΥ 1 – Ν. ΜΑΚΡΗ**  
**Τηλ/φαξ. 22940-98290**

Αθήνα, 12-06-2019

ΠΡΟΣ  
Τον Οικοδομικό

Συνεταιρισμό

“ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ”

**Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η**

Αξιότιμοι κύριοι,

Μου αναθέσατε προφορικώς να γνωμοδοτήσω περί του εάν η έκταση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού “ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ” στην Δημοτική Ενότητα Νέας Μάκρης Αττικής του Δήμου Μαραθώνος αποτελεί δασική έκταση και ιδίως εάν μπορούν να τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 154 του ν. 4389/2016 και των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 12 του Ν. 4315/2014, ώστε, μετά την καταστροφική πυρκαγιά που έλαβε χώρα στις 23-7-2018 στην ευρύτερη περιοχή να αποτελέσει έκταση μη υπαγόμενη στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και για τον λόγο αυτόν να προχωρήσουν όλες οι απαραίτητες διοικητικές ενέργειες προκειμένου για την χορήγηση αδειών οικοδομής για τις πυρόπληκτες οικίες.

Η άποψή μου επί του θέματος αυτού συνεκτιμωμένων των δεδομένων που θέσατε υπόψιν μου, των εγγράφων και λοιπών πληροφοριών που έλαβα υπόψιν μου, διατυπώνεται παρακάτω και είναι η εξής :

Ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός “ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ” απέκτησε έκταση συνολικής επιφανείας 742,400 στρεμμάτων στην θέση “Γεροτσακούλι” στην Νέα Μάκρη Αττικής με αγορά από την Ιερά Μονή Πεντέλης και δυνάμει του με αριθμό 9786/1954 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αντωνίου Μελανίτη, το

οποίο έχει μεταγραφεί νομίμως στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μαραθώνος, στον τόμο 65 και με αύξοντα αριθμό 481.

Η παραπάνω έκταση βρίσκεται στο 29<sup>ο</sup> χλμ της Λεωφόρου Αθηνών – Μαραθώνος και απεικονίζεται στο από 19-10-1951 τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Αθ. Καζάκου με τα στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΑ, συνορεύει δε Ανατολικά με την Λεωφόρο Αθηνών – Μαραθώνος επί πλευράς 1.230,00 μέτρων και κατά μήκος της οδού αυτής, Δυτικά με τον Οικισμό του Νέου Βουτζά επί τεθλασμένης γραμμής μήκους 210,30 μέτρων + 1.079,50 μέτρων + 144,50 μέτρων, δηλαδή συνολικώς 1.434,30 μέτρων, Βόρεια με τον οικισμό της Αγίας Μαρίνας επί τεθλασμένης πλευράς συνολικού μήκους 917 μέτρων και Νότια με ιδιωτική έκταση επί πλευράς 355,00 μέτρων.

Η μεταβίβαση της παραπάνω εκτάσεως από την Ιερά Μονή Πεντέλης προς τον Οικοδομικό Συνεταιρισμό “ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ” έγινε αφού πρώτα τηρήθηκαν όλες οι απαραίτητες κατά νόμον διατυπώσεις και συγκεκριμένα: α) Μετά την έκδοση της υπ’ αριθμόν 115711/8-8-1952 απόφασης του Υπουργείου Γεωργίας με την οποία ήσθησαν οι απαγορεύσεις του Ν. 2148/1952 και επετράπη η πώληση της έκτασης, β) Μετά την υπ’ αριθμ. 26725/23-3-1953 κοινή απόφαση των Υπουργών Παιδείας και Γεωργίας με την οποία επετράπη η εν λόγω πώληση στην Ιερά Μονή Πεντέλης, γ) Μετά την υπ’ αριθμ. 26711/16-5-1953 βεβαίωση της Διεύθυνσης Γεωργίας Αττικής του Υπουργείου Γεωργίας περί καταβολής των αναλογούντων δικαιωμάτων υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εποικισμού κλπ.

Ακολούθως εξεδόθη αιτήσεϊ του Συνεταιρισμού η με αριθμό 104122/1876/21-1-1961 άδεια κατάτμησης και τελικά με το με αριθμό 1705/1964 διανεμητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Γούτα, το οποίο έχει μεταγραφεί νομίμως στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Μαραθώνος, στον τόμο 179 και με αύξοντα αριθμό 203, ο Συνεταιρισμός μεταβίβασε στους δικαιούχους – μέλη του τα τεμάχια που αναφέρονται σε αυτό, έκτασης εκάστου περί τα 1.300,00 τ.μ., ενώ επίσης, διανοίχτηκαν δρόμοι και διαμορφώθηκαν οι κοινόχρηστοι χώροι οι οποίοι και καλύπτουν το 35% της συνολικής έκτασης του Συνεταιρισμού.

Όλες οι παραπάνω αναφερόμενες διοικητικές πράξεις φέρουν ημερομηνίες έκδοσης προ της ισχύος του Συντάγματος του 1975 και αποδεικνύουν ουσιαστικά τον οικιστικό χαρακτήρα της περιοχής του Συνεταιρισμού και τις σχετικές χρήσεις γης αυτού.

Από τότε μέχρι και σήμερα στην έκταση του Συνεταιρισμού αναπτύχθηκε συντεταγμένα ένας οικιστικός ιστός, ο οποίος σώζεται μέχρι σήμερα στον καμβά της ιδιωτικής πολεοδόμησης που πραγματοποίησε από τότε ο Συνεταιρισμός. Χαρακτηριστικά, το 45% των οικοπέδων που διανεμήθηκαν έχουν οικοδομηθεί σε έναν οικισμό που διαθέτει άπασα την υποδομή ενός απολύτως σύγχρονου οικισμού.

Προς επίρρωση της οικιστικής ανάπτυξης της έκτασης του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ επισυνάπτονται στην παρούσα πληθώρα οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν προ του έτους 1975 αιτήσεις ιδιοκτητών οικοπέδων του Συνεταιρισμού.

Είναι επίσης χαρακτηριστικό ότι το έτος 1970 είχε εγκριθεί το ρυμοτομικό σχέδιο του Προβάλινθου από το τότε Υπουργείο Δημοσίων Έργων και είχε σταλεί για συνυπογραφή στο Υπουργείο Γεωργίας με το υπ' αριθμόν 1725/1971 έγγραφο, το οποίο τελικώς δεν υπεγράφη, διότι όλως εσφαλμένως, θεωρήθηκε η περιοχή ως διακατεχόμενη, γεγονός το οποίο δεν ισχύει, ως αναπτύσσεται κατωτέρω.

Ειδικότερα, το ιδιοκτησιακό καθεστώς έχει πλέον επιλυθεί με την υπ' αριθμ. 1257/1990 αμετάκλητη απόφαση του Αρείου Πάγου (Γ' Πολιτικό Τμήμα), καθώς και με τις υπ' αριθμ. 226/2015, 227/2015 και 228/2015 αμετάκλητες αποφάσεις του Αρείου Πάγου (Γ' Πολιτικό Τμήμα), οι οποίες επίσης επισυνάπτονται όλες στην παρούσα.

Τα αυτά περί του ιδιοκτησιακού έχει δεχθεί και η με αριθμό 1870/2007 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία επίσης επισυνάπτεται στην παρούσα και στις οποίες το διατακτικό αναφέρεται επί λέξει : *“Αναγνωρίζεται ότι η πρώτη ενάγουσα είναι ψιλή κυρία ..... του με αριθμό 3α αγρού συνολικής επιφανείας 6.625,75 τ.μ. που βρίσκεται στη θέση “Γεροτσακούλι” της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Νέας Μάκρης Αττικής, εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου, στο 29ο χλμ της Λεωφόρου Αθηνών –*

Μαραθώνος, που αποτελεί τμήμα μείζονος αγροτικής έκτασης επιφάνειας 742.440 τ.μ. και εμφανίζεται α) με τον αριθμό 3α στο από 2-4-1962 σχεδιάγραμμα του μηχανικού Θεοδοσίου Δημητρακοπούλου που προσαρτάται στο με αριθμό 1705/1964 διανεμητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Γούτα .....”. Στο διατακτικό της παραπάνω απόφασης αποτυπώνεται ξεκάθαρα η δικαστική παραδοχή ότι η συνολική έκταση του Συνεταιρισμού έχει αγροτικό χαρακτήρα.

Στο σημείο αυτό, να σημειωθούν επίσης και τα εξής :

Στους Κτηματολογικούς χάρτες του Ελληνικού Δημοσίου που αναρτήθηκαν στο Δασαρχείο Πεντέλης το έτος 1983 και αφορούσαν την ηλεκτροδότηση των αυθαιρέτων κτισμάτων, η έκταση του Συνεταιρισμού ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ δεν απεικονίστηκε ως δασική. Επισυνάπτεται στην παρούσα ακριβές φωτοαντίγραφο του σχετικού Κτηματολογικού Χάρτη.

Επίσης, η έκταση του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ βρίσκεται εκτός ορίου προστασίας του Πεντελικού όρους και των ορίων αναδάσωσης. Μάλιστα, όπως αποδεικνύεται και από το με αριθμό πρωτ. 105159/6331 έγγραφο του Υπουργείου Γεωργίας η έκταση του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ ΔΕΝ ΕΊΝΑΙ ΔΑΣΙΚΗ, καθώς, όπως αναφέρεται επί λέξει στο έγγραφο αυτό “Οι εκτάσεις α) με στοιχεία (1) και (2) και καφέ και κίτρινη γραμμοσκίαση της πινακίδας χάρτη αριθμ. 64476 και γ) με στοιχεία (3) και (4) και καφέ και κίτρινη γραμμοσκίαση της 64476 δεν εμπίπτουν στην έννοια του δάσους ή της δασικής έκτασης, δεν έχουν κηρυχθεί αναδασωτέες και δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από πλευράς δασικών νόμων για την ένταξή τους σε σχέση με την οικιστική αξιοποίηση”.

Να σημειωθεί επίσης ότι με την υπ’ αριθμ. 166/2006 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Νέας Μάκρης η οποία ελήφθη επί πρότασης του Οργανισμού Αθήνας για το ΓΠΣ του Δήμου Νέας Μάκρης προκύπτει η ξεκάθαρη θέση του τότε Δήμου Νέας Μάκρης περί ένταξης του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ στο ΓΠΣ.

Η πρόταση αυτή του τότε Δήμου Νέας Μάκρης εγκρίθηκε από τον Οργανισμό Αθήνας με την υπ’ αριθμόν 317/25-01-2008 απόφασή του, η οποία επίσης επισυνάπτεται στην παρούσα. Η απόφαση αυτή αποδεικνύει την αναγνώριση

από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας του οικιστικού – εν τις πράγμασι – χαρακτήρα της εκτάσεως του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ και την ανάγκη περαιτέρω οικιστικής του αξιοποίησης, άρα τον μη δασικό του χαρακτήρα.

Σημειωτέον ότι :

Η έκταση του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ έχει οδικό δίκτυο διανοιγμένο κατά ποσοστό πλέον του 96% και δη προ του 1975, εκ του οποίου το 65% είναι ασφαλτοστρωμένο, καθώς και δίκτυο ηλεκτροφωτισμού και ύδρευσης όλων των ιδιοκτησιών.

Όπως δε αποδεικνύεται και από το με αριθμό πρωτ. 4696/16-3-2017 έγγραφο του Δήμου Μαραθώνος, το οποίο επίσης επισυνάπτεται στην παρούσα “ Στον Οικισμό “Προβάλινθος” τέως Κοινότητας Νέας Μάκρης μετέπειτα Δήμου Νέας Μάκρης και σήμερα Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης Δήμου Μαραθώνος οι κοινόχρηστοι χώροι του (δρόμοι, πλατείες) καθώς και το δίκτυο ύδρευσης διαμορφώθηκαν, διανοίχθηκαν και εγκαταστάθηκαν πριν την 11-06-1975 με δαπάνες της τότε Κοινότητας Νέας Μάκρης – και σημερινής Δημοτικής Κοινότητας Νέας Μάκρης Δήμου Μαραθώνος – για τις ανάγκες των οικιστών της εν λόγω περιοχής”.

### **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ**

Από όλα τα παρατιθέμενα, εν συνόψει, έγγραφα και στοιχεία, αποδεικνύεται ότι η έκταση που καταλαμβάνει ο Συνεταιρισμός ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ δεν είναι δασική και δεν υπάγεται στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Από τον συνδυασμό των παρατιθέμενων εγγράφων και την συγκριτική τους επισκόπηση αποδεικνύεται ότι ήδη προ του 1975 με διάφορες διοικητικές πράξεις (άδειες οικοδομής, αποφάσεις Υπουργείων κλπ) έχει αναγνωρισθεί η οικιστική μορφή του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ. Ο δε αγροτικός του χαρακτήρας αναγνωρίζεται και στις αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που επισυνάπτονται στην παρούσα.

Πρέπει να σημειωθεί ότι με την υπ' αριθμόν 1573/2002 απόφαση του ΣΤΕ (Τμήμα Ε' - Επταμελής Σύμβαση), η οποία επίσης προσαρτάται στην παρούσα "εκτάσεις οι οποίες έχουν απολέσει νομίμως τον δασικό τους χαρακτήρα πριν την 11-6-1975, με βάση διοικητικές πράξεις, δεν είναι δυνατόν να χαρακτηριστούν, κατά την διαδικασία του άρθρου 14 του ν. 998/1979, με πράξη Δασάρχη ως δάση ή δασικές εκτάσεις".

Μετά δε την καταστροφική πυρκαγιά της 23-7-2018 και η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, με την υπ' αριθμ. 4249/5-10-2018 απόφασή της δεν κήρυξε την περιοχή του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ ως αναδασωτέα, αναγνωρίζοντας τον οικιστικό της χαρακτήρα, εμμέσως δε πλην σαφώς την μη δασική μορφή της έκτασης.

Ομοίως, η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής (Δ/ση Δασών Ανατολικής Αττικής) με το από 01-10-2018 έγγραφό της, το οποίο επισυνάπτεται στην παρούσα και έχει θέμα την εισήγηση για την κήρυξη εκτάσεων ως αναδασωτέων μετά την πυρκαγιά, διατυπώνει σαφείς επιφυλάξεις για την ανάγκη ή μη κήρυξης της έκτασης του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ ως αναδασωτέας.

Σήμερα, η έκταση που καταλαμβάνει ο ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ απεικονίζεται στο από Μαΐου 2019 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Νίκου Ιωνά, το οποίο επίσης επισυνάπτεται στην παρούσα, επί του οποίου υπάρχει απόσπασμα Ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ Α.Ε. Φωτοληψίας 2010, από το οποίο αποδεικνύεται επίσης ο μη δασικός χαρακτήρας της έκτασης.

Η έκταση του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ είναι σήμερα πλήρως οικιστικά αξιοποιημένη, με όλα τα δίκτυα κοινωφελών παροχών και με σχεδόν πλήρη ιδιωτική πολεοδόμηση.

Η ελληνική Πολιτεία, με πολυάριθμες διοικητικές πράξεις προ του 1975 αναγνώρισε δικαιώματα αστικής οικιστικής ανάπτυξης του ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΥ, όπως αυτό αποδεικνύεται και από τα επισυναπτόμενα έγγραφα.

Η μη δασική μορφή της έκτασης αποδεικνύεται και από τις προσκομιζόμενες και ανωτέρω αναφερόμενες αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις.

Από δε τον συνταγέντα κτηματολογικό χάρτη του 1983 (επισυνάπτεται) αποδεικνύεται ότι η όλη έκταση δεν απεικονίστηκε ούτε και τότε ως δασική.

Τέλος, η οικιστική της μορφή αναγνωρίστηκε και από τον Οργανισμό Αθήνας με την απόφασή του το 2008 να την εντάξει στο ΓΠΣ του τότε Δήμου Νέας Μάκρης.

Φρονώ ότι ο μη δασικός χαρακτήρας της έκτασης που καταλαμβάνει ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟΣ είναι, με βάση όλα τα ανωτέρω αναπτυχθέντα δεδομένα.

Κατόπιν τούτων, ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ υπέρ της εξαίρεσης της όλης εκτάσεως από τους δασικούς χάρτες της περιοχής και της δυνατότητας υπαγωγής στις ευεργετικές διατάξεις του Ν. 998/1979, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει, περί εξαίρεσης της όλης έκτασης από τις ρυθμίσεις της δασικής νομοθεσίας.

Μάλιστα, θεωρώ ότι τυχόν περίληψη της εκτάσεως στον δασικό χάρτη, παρέχει στους οικιστές και λοιπούς ιδιοκτήτες οικοπέδων στον ΠΡΟΒΑΛΙΝΘΟ το δικαίωμα να στραφούν τόσο εναντίον του Ελληνικού Δημοσίου διοικητικά και αστικά, αξιώνοντας με Αγωγή στα αρμόδια Δικαστήρια την πλήρη αποζημίωσή τους για την ζημία που θα υποστούν, όσον και προσωπικά κατά των αρμοδίων υπαλλήλων και λοιπών υπηρεσιακών παραγόντων και προστηθέντων αυτού, καθώς σε τέτοια περίπτωση θα πρόκειται για συμπεριφορά της Διοίκησης αντιβαίνουσα στο Νόμο και στην θεμελιώδη αρχή της καλής πίστεως και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του πολίτη απέναντι στην Διοίκηση, αρχή που δέον να διέπει την δράση της διοικήσεως και να καθορίζει την συμπεριφορά της απέναντι στους διοικούμενους.

**Αθήνα, 12 Ιουνίου 2019**  
**Ο Γνωμοδοτών Δικηγόρος**