



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

ΔΗΜΟΣ ΡΟΔΟΥ

Ρόδος, 14<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023  
Α.Π.

Γραφείο: Γραφείο Δημάρχου  
Ταχ.Δ/νση: Πλ. Ελευθερίας 01  
Τηλέφωνο: +30 22413 61324  
Fax: +30 22413 61323  
e-Mail: dimos.rodos@gmail.com

**Α Π Ο Φ Α Σ Η Α Ρ. ....**

**Θ Ε Μ Α :** Αποχαρακτηρισμός του ακινήτου Ροτόντα των Λουτρών «ΕΛΛΗ» μετά των περιβαλλόντων αυτού χώρων, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία περιέλευσής του στην κυριότητα του Δήμου Ρόδου.

**Ο Δ Η Μ Α Ρ Χ Ο Σ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»
2. Το Ν.Δ. 423/1947 δυνάμει του οποίου το Ελληνικό Δημόσιο απέκτησε όλη την ακίνητη περιουσία του Ιταλικού κράτους στη Δωδεκάνησο.
3. Το άρθρο 12, παρ. 02, του Ν.2100/1952 «ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ»
4. Το άρθρο 08, παρ. 04 του Ν.Δ. 920/1971 «Περί αναμορφώσεως ή λύσεως συμβάσεων μεταξύ Δημοσίου - ΕΟΤ και ΕΤΕ Α.Ε. - Α.Ξ.Ε. "ΑΣΤΗΡ" Α.Ε. ΡΑΔΙΟΠΗΓΑΙ ΚΑΜΜΕΝΩΝ ΒΟΥΡΛΩΝ, ως και περί ρυθμίσεως της τύχης τουριστικής σημασίας ακινήτων τινών του Δημοσίου»
5. Την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΣΛΑΠ/Γ/2665/43698 ΦΕΚ Β' αριθμός φύλλου 19/27-1-1988 «Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου και ως έργου τέχνης της Ροτόντας των Λουτρών (Έλλη) μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο της και την εξέδρα καταδύσεων στην περιοχή Μαντράκι στην πόλη της Ρόδου .

6. Την υπ' αρ. 16406/06-11-2018 Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Αιγαίου (ΦΕΚ 150Δ'/2019) «Επικύρωση έκθεσης για τον καθορισμό ορίων αιγιαλού & παραλίας στην παραλιακή ζώνη, από τον Υδροβιολογικό Σταθμό Ρόδου, έως το Κτίριο του Έλλη, Νήσου Ρόδου, Νομού Δωδεκανήσου»

7. Το γεγονός ότι το εν λόγω τμήμα, από πολλών ετών, έπαψε, οριστικά και μόνιμα να χρησιμοποιείται ως κοινόχρηστο, καθώς εντός αυτού υφίσταται κτίσμα, κατασκευασθέν επί Ιταλοκρατίας. Το διώροφο κτίριο, που κατασκευάστηκε κατά την ιταλική κυριαρχία στο Μαντράκι της Ρόδου, με σκοπό να αξιοποιηθεί ως Λουτρά, μετά των περιβαλλόντων χώρων του, νέμεται ο Δήμος Ρόδου δια της εκμισθώσεώς του. Το γεγονός της υπάρξεως του κτίσματος και της εκμετάλλευσής του από τον Δήμο Ρόδου, αποκλείει οποιαδήποτε δυνατότητα χρήσης από απροσδιόριστο αριθμό προσώπων, ώστε να δύναται επί του παρόντος να χαρακτηριστεί κοινόχρηστος.

8. Την υπ' αρ. πρωτ. 2/74151/2023 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Ρόδου.

9. Το από Ιούλιος 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού, Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Μεσαιωνικής Πόλης & Μνημείων, κ. Γεωργίου Γιαννόπουλου

### **Διαπιστώνουμε**

Ότι το τμήμα που περιλαμβάνει το κτίριο της Ροτόντας των Λουτρών της περιοχής του Μαντρακίου Ρόδου μετά των περιβαλλόντων χώρων του, όπως αυτός απεικονίζεται στο σχεδιάγραμμα της ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2665/43698 απόφασης του Υπουργείου Πολιτισμού, έχει απωλέσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του, όπως αναλυτικά ανωτέρω αναλύεται, καθώς το διώροφο κτίριο, που κατασκευάστηκε κατά την ιταλική κυριαρχία στο Μαντράκι της Ρόδου, με σκοπό να αξιοποιηθεί ως Λουτρά, μετά των περιβαλλόντων χώρων του, νέμεται ο Δήμος Ρόδου δια της εκμισθώσεώς του.

### **Αποφασίζουμε**

Αποχαρακτηρίζουμε από κοινόχρηστο, το τμήμα που περιλαμβάνει το κτίριο της Ροτόντας των Λουτρών της περιοχής του Μαντρακίου Ρόδου,

μετά των περιβαλλόντων χώρων, οι οποίοι θα εκτείνονται το μέγιστο μέχρι τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτό απεικονίζεται και στην απόφαση περί προστασίας του σχετικού μνημείου ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2665/43698 ΦΕΚ Β' αριθμός φύλλου 19/27-01-1988, πάντοτε με τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσων, προκειμένου να δημιουργηθεί κτηματολογική μερίδα.

Η μερίδα αυτή εν συνεχεία, αφού μεταγραφεί το σχετικό Ν.Δ. 920/1971 (ΦΕΚ148Α/1971) στους οικείους τόμους του Κτηματολογίου Ρόδου, θα περιέλθει στην περιουσία του Δήμου Ρόδου.



Με Τιμή,

**Αντώνης Β. Καμπουράκης**  
Δήμαρχος Ρόδου





Τμήμα: Νομική Υπηρεσία  
Πληρ/ρίες: Αναστασία Παπανικολάου  
Ταχ.Δ/νση: Πλατεία Ελευθερίας 01  
Ρόδος, ΤΚ 85100  
Τηλέφωνα: +30 22413 61220  
E-mail: natasa.pap@hotmail.com

Προς:  
Διεύθυνση Μεσαιωνικής Πόλης και Μνημείων  
Δήμου Ρόδου

Κοιν: Νομική Υπηρεσία

**Θ Ε Μ Α :** Έκδοση Διαπιστωτικής Πράξης- Απόφασης του Δημάρχου για τον αποχαρακτηρισμό ως κοινοχρήστου χώρου του ακινήτου Ροτόντα των Λουτρών «ΕΛΛΗ» μετά των περιβαλλόντων αυτού χώρων, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία περιέλευσης του στην κυριότητα του Δήμου Ρόδου

**Σχετικό:** Υπ' αρ. πρωτ. 2/70368/30-11-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Μεσαιωνικής Πόλης και Μνημείων του Δήμου Ρόδου

Με το παραπάνω σχετικό, απεστάλη στη Νομική Υπηρεσία σχέδιο απόφασης - διαπιστωτικής πράξης Δημάρχου για τον αποχαρακτηρισμό ως κοινοχρήστου χώρου του ακινήτου Ροτόντα των Λουτρών «ΕΛΛΗ» μετά των περιβαλλόντων αυτού χώρων, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία περιέλευσης του στην κυριότητα του Δήμου Ρόδου και ζητήθηκε η γνωμοδότηση μας επ' αυτού και επί της συνέχειας της διαδικασίας, που αφορά τη δημιουργία κτηματολογικής μερίδας σε συνεργασία με την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων.

Με το άρθρο 1 του παραρτήματος XIV της από 10.02.1947 συνθήκης Ειρήνης των Παρισίων μεταξύ των συνασπισμένων συμμαχικών δυνάμεων και της Ιταλίας, που κυρώθηκε με το Ν.Δ. 423/1947, το Ελληνικό Δημόσιο απέκτησε όλη την ακίνητη περιουσία του Ιταλικού κράτους στη Δωδεκάνησο. Εν συνεχεία, όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 12 παρ. 2 του Ν. 2100/1952: «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 διαθέσεως και χρησιμοποιήσεως αυτών (οδοί, πλατεΐαι, 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 μεταβάλλωσι την ιδιότητα τούτων ως κοινοχρήστων».

Δυνάμει της υπ' αρ. 185/2020 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κω, το οποίο έκρινε και ερμήνευσε την ανωτέρω αναφερόμενη διάταξη, έγιναν δεκτά τα εξής: «Κατά την αληθή έννοια της παραπάνω διάταξης δεν τάσσεται ως προϋπόθεση για τη δωρεάν παραχώρηση στην κυριότητα των οικείων Δήμων των προσδιοριζομένων σ' αυτή χώρων να είχαν διαμορφωθεί μέχρι την έναρξη της ισχύος του νόμου αυτού σε οδούς, πλατείες, κ.λ.π., επομένως δεν αποκλείεται η εφαρμογή της ρυθμίσεως αυτής οσάκις, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι της διάταξης, η διαμόρφωση αυτών των χώρων σε οδούς, πλατείες κ.π.λ., έγινε μετά την έναρξη της ισχύος του νόμου, ο νομοθέτης του οποίου, όπως προκύπτει από την αιτιολογική του έκθεση, έκρινε σκόπιμο και επιβεβλημένο, να παραχωρηθούν δωρεάν κατά κυριότητα, χωρίς οποιαδήποτε διατύπωση, στους δήμους οι χώροι των οποίων η φροντίδα ανήκει σε αυτούς και οι οποίοι δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για σκοπούς ξένους προς την αποστολή των δήμων. Η ίδια δε σκοπιμότητα συντρέχει και σε περίπτωση διαμορφώσεως των χώρων αυτών σε οδούς, πλατείες, άλση κ.λ.π. μετά την ισχύ του ν. 2100/1952, η μνεία στην αιτιολογική έκθεση της υπό των Ιταλών διαμορφώσεως των χώρων αυτών σε οδούς, πλατείες, άλση κ.λ.π., εν όψει του ανωτέρω σκοπού είναι πρόδηλο ότι έγινε ως περιλαμβάνουσα τις πλείστες περιπτώσεις και όχι γιατί η θέληση του νομοθέτη ήταν να αποτελεί προϋπόθεση εφαρμογής της ρυθμίσεως η διαμόρφωση των χώρων σε οδούς, πλατείες, άλση, κ.λ.π., κατά την έναρξη της ισχύος (ΑΠ 1172/1997 ΕλλΔνη 1999, 633-634). Επίσης για την εφαρμογή της ως άνω διάταξης με την οποία αυτοδικαίως και χωρίς και χωρίς καμία άλλη διατύπωση περιέρχονται τα παραπάνω ακίνητα στους Δήμους δεν τάσσεται ως προϋπόθεση για την επέλευση των αποτελεσμάτων της να έχει εγγραφεί το ακίνητο στο κτηματολόγιο ή «η θεληματική παραχώρηση του ακινήτου στην κοινή χρήση» ή να έχει μεταβληθεί η νομική φύση αυτού από ιδιωτικό ακίνητο ελεύθερης κυριότητας «μούλικ», σε κοινής χρήσεως».

Ήδη με το άρθρο 8 παρ. 4 του ΝΔ 920/1971 «Περί αναμορφώσεως ή λύσεως συμβάσεων μεταξύ Δημοσίου - Ε.Ο.Τ. και Ε.Τ.Ε. Α.Ε. - Α.Ξ.Ε. "ΑΣΤΗΡ" Α.Ε. "ΡΑΔΙΟΠΗΓΑΙ ΚΑΜΜΕΝΩΝ ΒΟΥΡΛΩΝ ως και περί ρυθμίσεως της τύχης τουριστικής σημασίας ακινήτων τινών του Δημοσίου» -(Α' 148), το οποίο ακολουθεί τη γενικότερη εφαρμογή του Ν. 2100/1952 ορίζεται ότι: «4. Τα εν τω από 14/9-17/10/1963 Β.Δ. "περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ρόδου" αναφερόμενα ως καταργούμενα οικοδομικά τετράγωνα υπό στοιχεία "Ν.Ο.Ρ.", "ΟΔΑΠΔΔ" και "ΕΛΛΗ" ανήκοντα εις τον Οργανισμόν Ακινήτου Περιουσίας του Δημοσίου εν Δωδεκανήσω δυνάμει του νόμου 2100/1952, περιέρχονται από της ισχύος του παρόντος και άνευ άλλης τινός διαδικασίας εις την κυριότητα του Δήμου Ρόδου υποχρεούμενου όπως: α) Προβή εντός τετραμήνου από της ισχύος του παρόντος εις κατάρτισιν και υποβολήν

προς έγκρισιν αρμοδίως, μετά σύμφωνον γνώμην του Ε.Ο.Τ., τροποποιητικού ρυμοτομικού σχεδίου, ως προς την έκτασιν την καταλαμβανομένην υπό της πλατείας Α Ιωαννίδου και των παραχωρουμένων αυτώ ως άνω ακινήτων (πρώην οικοδομικών τετραγώνων), προβλέποντος την δημιουργίαν νέου οικοδομησίμου χώρου προοριζομένου αποκλειστικώς δι' ανέγερσιν "τουριστικών εγκαταστάσεων εστίασεως και εν γένει αναψυχής και ψυχαγωγίας". β) Προβή εν συνεχεία είτε μόνος είτε συμβαλλόμενος μετά τρίτων και δι' απ' ευθείας έτι συμφωνίας, κατά παρέκκλισιν από τυχόν αντιθέτων διατάξεων, εις την εκτέλεσιν ειδικού προγράμματος αξιοποιήσεως του εν εδαφίω α' ως άνω δημιουργηθησομένου οικοδομησίμου χώρου, κατόπιν προηγουμένης εγκρίσεως του Ε.Ο.Τ. Πάσαι αι συναπτόμεναι κατά τας διατάξεις του παρόντος συμβάσεις, πλήν των περί μεταβιβάσεως κυριότητος, δύνανται να καταρτίζονται και δι' ιδιωτικού εγγράφου».

Ρητά επισημαίνεται ότι το εν λόγω τμήμα, από πολλών ετών, έπαψε, οριστικά και μόνιμα να χρησιμοποιείται ως κοινόχρηστο, καθώς εντός αυτού υφίσταται κτίσμα, κατασκευασθέν επί Ιταλοκρατίας. Το δώροφο κτίριο, που κατασκευάστηκε κατά την ιταλική κυριαρχία στο Μαντράκι της Ρόδου, με σκοπό να αξιοποιηθεί ως Λουτρά, μετά των περιβαλλόντων χώρων του, νέμεται ο Δήμος Ρόδου δια της εκμισθώσεώς του. Το γεγονός της υπάρξεως του κτίσματος και της εκμετάλλευσής του από τον Δήμο Ρόδου, αποκλείει οποιαδήποτε δυνατότητα χρήσης από απροσδιόριστο αριθμό προσώπων, ώστε να δύναται επί του παρόντος να χαρακτηρισθεί κοινόχρηστο. Η εγκατάσταση αυτή ουδόλως επιτελεί κοινή χρήση, κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 966 ΑΚ, θεμελιώδες στοιχείο της οποίας είναι το πράγμα να είναι «κοινό για όλους». Τούτο συμβαδίζει με την κοινή πείρα, καθόσον κτίσμα που εκμισθώνεται, δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί από το ευρύ κοινό και, εξ αυτού του λόγου, να του αποδοθεί η ιδιότητα του κοινόχρηστου πράγματος, λαμβανομένου υπόψη ότι η τελευταία έννοια προσιδιάζει σε διαφορετικού χαρακτήρα κατασκευές, όπως δρόμοι, πεζοδρόμια, πλατείες, άλση, δάση κλπ.

Η ύπαρξη κτίσματος εντός της κτηματολογικής μερίδας, που πρόκειται να δημιουργηθεί και αφορά το ανωτέρω αναφερόμενο οικοδομικό τετράγωνο «ΕΛΛΗ» αποδεικνύεται πλήρως και από την απόφαση ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2665/43698 ΦΕΚ Β' αριθμός φύλλου 19/27-1-1988, με την οποία χαρακτηρίστηκε ως έργο τέχνης, που χρειάζεται ειδική κρατική προστασία και ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1469/1950 **το κτίριο της Ροτόντας των Λουτρών στο Μαντράκι της Ρόδου μαζί με την εξέδρα των καταδύσεων και με τον περιβάλλοντα χώρο της** όπως αυτός ορίζεται με στοιχεία Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Α στο τοπογραφικό που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής της απόφασης διότι **πρόκειται για δώροφο κτίριο των χρόνων της Ιταλοκρατίας.**

Τέλος, με τη με αριθμό 16406/6-11-2018 Απόφαση του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (ΦΕΚ 150Δ/2019) περί επικύρωσης ορίων αιγιαλού, καθορίστηκε η οριογραμμή αιγιαλού στην εν λόγω περιοχή «ΕΛΛΗ».

Παρά τις προβλέψεις τις παραγράφου 4 του άρθρου 8 του ΝΔ 920/1071 για τη μεταβίβαση στην κυριότητα του Δήμου Ρόδου, του καταργούμενου οικοδομικού τετραγώνου με την ονομασία «ΕΛΛΗ», η μεταβίβαση αυτή ουδέποτε ολοκληρώθηκε, αφού μέχρι σήμερα δεν υπεβλήθη σχετική αίτηση στο Κτηματολόγιο Ρόδου για τη μεταγραφή της κυριότητας επ' ονόματι του Δήμου Ρόδου. Έτσι η κυριότητα εξακολουθεί να παραμένει στο όνομα του Ελληνικού Δημοσίου, ως κοινόχρηστος χώρος.

Προκειμένου να περιέλθει η κυριότητα στο Δήμο, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 8 του ΝΔ 920/1971, απαιτείται κατ' αρχήν η έκδοση Διαπιστωτικής Πράξης -Απόφασης του Δημάρχου Ρόδου, περί αποχαρακτηρισμού του χώρου αυτού ως κοινόχρηστου. Η Διαπιστωτική Πράξη-Απόφαση Δημάρχου, περί αποχαρακτηρισμού του εν λόγω χώρου ως κοινόχρηστου, θα διαβιβαστεί στην Κτηματική Υπηρεσία για ενέργειες αρμοδιότητάς της και στη συνέχεια θα υποβληθεί από την τελευταία προς καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία, προκειμένου να δημιουργηθεί κτηματολογική μερίδα (βλ. Απόφαση 185/2020 Μονομελούς Πρωτοδικείου Κώ, ίδια περίπτωση αποχαρακτηρισμού προκειμένου να περιέλθει έκταση δημόσιου κοινόχρηστου χώρου, στην κυριότητα του Δήμου Λέρου).

Ο αποχαρακτηρισμός που θα γίνει, σημαίνει περιέλευση του κοινόχρηστου χώρου στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Κατόπιν σε συνεργασία με την Κτηματική Υπηρεσία, θα καταστεί δυνατή η καταχώρηση του ακινήτου «ΕΛΛΗ» και του περιβάλλοντα χώρου, όπως αυτή απεικονίζεται στην ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2665/43698 (ΦΕΚ Β' αριθμός φύλλου 19/27-1-1988) απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, αλλά και στο από Ιουλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Γιαννόπουλου, Αναπληρωτή Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Μεσαιωνικής Πόλης και Μνημείων, στην κυριότητα του Δήμου, με την μεταγραφή στους οικείους τόμους του Κτηματολογίου Ρόδου, και δη στη μερίδα που πρόκειται να δημιουργηθεί του υπ' αρ. ΦΕΚ148Β'/1971.

Ρόδος, 21 Δεκεμβρίου 2023

Η έμμισθη νομική σύμβουλος του Δήμου Ρόδου

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ - ΓΕΩΡΓΙΑ Τ. ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ  
ΑΜΕΡΙΚΗΣ ΣΤΡ. ΛΕΩΤΟ ΡΟΔΟΣ  
ΤΗΛ: 22440 84000 ΚΙΝ: 6937454104  
e-mail: natasa.pap@hotmail.com  
Α.Φ.Μ. 131017934 - ΔΟΥ ΡΟΔΟΥ 7542

