



ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 706

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση για τον «Εξώδικο συμβιβασμό για την αποζημίωση ρυμοτομούμενου τμήματος ιδιοκτησίας κ. Χατζηκαμαγιάννη Θωμά μεταξύ των Ο.Τ. 920, Ο.Τ. 920Α και του ορίου του σχεδίου πόλης στην συνοικία Ιπποκράτης».

Στη Λάρισα σήμερα 21-08-2024 ημέρα της εβδομάδας Τετάρτη και ώρα 13.00 μ.μ., η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 43534/16-08-2024 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής Χρήστου Τερζούδη, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 66/09-01-2024 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Τερζούδης Χρήστος ως Πρόεδρος, 2) Λεωνιδάκης Δημήτριος, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 5) Κουρδής Αναστάσιος, 6) Διαμάντος Κωνσταντίνος, 7) Βλαχούλης Κωνσταντίνος και 8) Δεληγιάννης Δημήτριος.

Κατά τη συζήτηση του θέματος απουσίαζε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δεληγιάννης Δημήτριος.

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, αφού συζήτησε εκτός ημερήσιας διάταξης (πριν τη συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης), μετά από ομόφωνη απόφαση ένταξης λόγω του κατεπείγοντος λήψης απόφασης (705/2024 Α.Δ.Ε.), σχετικά με το θέμα: Γνωμοδότηση για τον «Εξώδικο συμβιβασμό για την αποζημίωση ρυμοτομούμενου τμήματος ιδιοκτησίας κ. Χατζηκαμαγιάννη Θωμά μεταξύ των Ο.Τ. 920, Ο.Τ. 920Α και του ορίου του σχεδίου πόλης στην συνοικία Ιπποκράτης» και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72, 73 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Το με αριθμ. πρωτ. 6019/20-06-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικών και Πολεοδομικών Εφαρμογών.
4. Τη με αριθμ. πρωτ. 43745/20-08-2024 γνωμοδότηση του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, το οποίο έχει ως εξής:

Σχετ.: Το με αριθ. Πρωτ. 6019/20.06.2024 έγγραφό σας με τα αναφερόμενα σε αυτό έγγραφα

Επί του ανωτέρω εγγράφου σας, σας αναφέρουμε τα εξής

Α. Οι διατάξεις των άρθρων 32 - 35 του ν.δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923 ρυθμίζουν τη διαδικασία συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και απαιτούν τη σύνταξη πράξης τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης που καθορίζει βάσει τεχνικών στοιχείων τον αναλογισμό της αποζημίωσης μεταξύ των υπόχρεων και δικαιούχων παρόδιων ιδιοκτητών και του Δήμου. Με τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού αποζημίωσης καθορίζεται το μέτρο της ωφέλειας κάθε υπόχρεου αποζημίωσης από τη διάνοιξη κοινόχρηστου χώρου.

Ο καθορισμός του ύψους της αποζημίωσης ανήκει στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων κατά τη συνταγματική επιταγή (άρθρο 17 παρ. 4 του Συντ.), χωρίς να αποκλείεται ο καθορισμός της αποζημίωσης με συμβιβασμό (Κ. Χορομήδης, Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, σελ. 367).

Ειδικότερα, από τη διάταξη του άρθρου 23 του ν. 2882/2001 προβλέπεται ρητά η δυνατότητα προσδιορισμού της αποζημίωσης με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς. Η ανωτέρω διάταξη του ν. 2882/2001 εφαρμόζεται συμπληρωματικά, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ίδιου νόμου και στις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών υπέρ Ο.Τ.Α. α' βαθμού, διότι ρυθμίζει ζήτημα μη ρυθμιζόμενο από τις ειδικότερες διατάξεις των ν.δ. της 17 Ιουλ./16 Αυγ. 1923, του ν. 653 της 27.7/5.8.1977 και του ν. 1337/1983.

Στο δε άρθρο 2 του ν. 2882/2001 ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 2

Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου

"1. Το αρμόδιο όργανο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 δύναται, αντί της κατά το άρθρο 1 αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, να προβαίνει στην απευθείας εξαγορά του ακινήτου. **Η εξαγορά αυτή δύναται να γίνει και μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης, πάντως όμως μέχρι να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης.** Το τίμημα της εξαγοράς καθορίζεται, κατ' ανώτατο όριο από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 15 ή από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

Κατά τη σύναψη της σχετικής σύμβασης το Δημόσιο εκπροσωπείται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης ή κατά περίπτωση, από τον αρμόδιο Υπουργό, οι οποίοι δύναται να εξουσιοδοτήσουν εγγράφως για την υπογραφή αυτής τον Προϊστάμενο της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας ή άλλης Υπηρεσίας του νομού.

Αντίγραφο της συναπτόμενης σύμβασης, μαζί με το διάγραμμα στο οποίο εικονίζεται το ακίνητο που περιέρχεται στο Δημόσιο αποστέλλεται στην αρμόδια αρχή για να καταγραφεί ως δημόσιο κτήμα."

2. **Αντί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δύναται, επίσης, να γίνει ανταλλαγή του απαλλοτριωτέου ακινήτου με ακίνητο του Δημοσίου ή της Περιφέρειας, εφόσον συμφωνεί η αρχή που έχει, κατά τις κείμενες διατάξεις, τη διαχείριση του. Εάν η αξία του ενός ακινήτου υπολείπεται της αξίας του άλλου, η διαφορά καταβάλλεται σε χρήμα.** Τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο για την εξαγορά εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανταλλαγή του ακινήτου.»

Σύμφωνα δε με το άρθρο 190 του ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων)

Ανταλλαγή ακινήτων

Η Ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία. Στη περίπτωση αυτή, καθώς και στη περίπτωση της επιβάρυνσής τους με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186.

Κατα το δε άρθρο 186 του ως άνω νόμου

Εκποίηση ακινήτων

"1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του.

Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.

2. Ο Δήμος ή η Κοινότητα διαθέτουν το προϊόν της εκποίησης αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση του σκοπού, για τον οποίο έγινε η εκποίηση. Αν τυχόν απομένει υπόλοιπο, διατίθεται για την εκτέλεση έργων. Αποκλείεται η διάθεση του υπολοίπου για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών.

3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία.

4. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς

Τοπικής ΑυτοΔιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής ΑυτοΔιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματός τους.

5. Το τίμημα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής ΑυτοΔιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής ΑυτοΔιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος.

***ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Βλ άρθρο 49 Ν. 4795/2021, ΦΕΚ Α 62/17.04.2021 σχετ.με παρατάσεις μισθώσεων δημοτικών ακινήτων και κυλικείων,

6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή Σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις.

Σύμφωνα με το άρθρο 88 και 89 του νόμου 4759/2020

Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή

β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17).

2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.

«2α. Για τις ιδιοκτησίες της παρ. 2 δύναται να εκδίδεται άδεια για πάσης φύσεως εργασίες αποκαταστάσεως και αισθητικής, λειτουργικής ή ενεργειακής αναβαθμίσεως, ιδίως επισκευής, συντηρήσεως, στατικής ενισχύσεως, ανακαινίσεως, συνδέσεως με δίκτυα κοινής ωφελείας, σε νομίμως υφιστάμενες οικοδομές, εφόσον αυτές δεν κείνται στο ρυμοτομούμενο τμήμα του ακινήτου και δεν επέρχεται αύξηση των πολεοδομικών όγκων, μη λαμβανομένης υπόψη αυξήσεων στην περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, από εργασίες εξωτερικής θερμομονώσεως και από ανακατασκευή στέγης, κατά την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79). Για

πραγματοποιηθείσες ανάλογες οικοδομικές εργασίες δύναται να υποβληθεί έως την 30ή Σεπτεμβρίου 2023, αίτηση του ιδιοκτήτη για την έκδοση κάθε απαιτούμενης αδείας.»

*** Η παρ.2α προστέθηκε με το **άρθρο 241 Ν.5037/2023, ΦΕΚ Α 78/28.03.2023.**

3. Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου και

β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας.

Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλογικώς και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου.

Εναλλακτικά, το Δημοτικό Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.

4. Εάν ο αρμόδιος για την απαλλοτρίωση είναι άλλος, πλην του δήμου, φορέας και δεν έχει την οικονομική δυνατότητα για άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης, εάν ο δήμος κρίνει ότι υφίστανται σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι για τη διατήρηση του ακινήτου ως κοινωφελούς χώρου, δύναται, μετά από έγκριση του αρμόδιου φορέα, να καταβάλει τη σχετική δαπάνη από τον προϋπολογισμό του και εν συνεχεία να την αναζητήσει από τον αρμόδιο φορέα.

Άρθρο 89

Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης

1. Η πρόταση "της παρ. 3 του άρθρου 88" διαβιβάζεται στον αρμόδιο περιφερειάρχη. Εάν, δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

***Η εντός " " αναφορά "της παρ. 3 του άρθρου 88" αντικαταστάθηκε ως άνω αντί της αναφοράς "της παρ. 3 του άρθρου 87" με την παρ. 3 εδάφιο α του άρθρου 145 του Ν. 4764/2020 (ΦΕΚ Α' 256/23.12.2020)

Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη.

Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες, έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του συντονιστή της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου.

2. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι (6) μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος.

3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.

Τέλος, σύμφωνα με το αρ. 72 του Ν.3852/2010 η Οικονομική και ήδη Δημοτική Επιτροπή αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ, όταν δε το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι είναι δυνατή η συντέλεση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης με εξαγορά του απαλλοτριούμενου ακινήτου εφόσον έχει προηγουμένως συνταχθεί πράξη αναλογισμού αποζημίωσης. Η τήρηση της διαδικασίας αναλογισμού των υποχρεώσεων των παρόδων ωφελούμενων ιδιοκτητών είναι **κατα κανόνα** υποχρεωτική αφενός μεν διότι δεν παρακάμπτεται στην προκειμένη περίπτωση από ειδικότερες διατάξεις, αφετέρου δε διότι σε διαφορετική περίπτωση με την απευθείας εξαγορά κοινοχρήστων χώρων οι παρόδοι ωφελούμενοι θα απαλλάσσονταν κάθε υποχρέωσης προς αποζημίωση, την οποία θα αναλάμβανε ο Δήμος.

Στις περιπτώσεις όμως της νέας διαδικασίας του ν. 4759/2020 περί επανεπιβολής απαλλοτρίωσης δεν προβλέπεται ως προϋπόθεση της επανεπιβολής και συντέλεσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης η προηγούμενη σύνταξη πράξης αναλογισμού αλλά προβλέπεται ρητά εκ του νόμου δυνατότητα αλλά και υποχρέωση άμεσης παρακατάθεσης της προσήκουσας αποζημίωσης υπέρ των δικαιούχων αποζημίωσης και αιτούμενων την τροποποίηση του σχεδίου χωρίς μάλιστα καν προηγουμένως να έχει καθορισθεί το ποσό αυτής ούτε δικαστικά ούτε με εξωδικαστικό συμβιβασμό. Όπως δε προκύπτει και από εγκύκλιο οδηγία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (με αριθμό πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΤΥΟΠΕΦ/9027 /114/18.3.2022) ο Δήμος δύναται να προκαταβάλλει την προσήκουσα αποζημίωση και στη συνέχεια να ολοκληρώσει τη σύνταξη της πράξης αναλογισμού. Η ως άνω διαδικασία θεσπίστηκε για την αποτελεσματικότερη

προστασία των πολιτών σε περιπτώσεις επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και δεν προϋποθέτει την συμμετοχή ή συμφωνία των θιγόμενων ιδιοκτητών.

Επειδή όμως ο νέος νόμος ουδόλως κατήργησε τα άρθρα 2 και 23 του νόμου 2882/2001, κατα τη γνώμη μας εφόσον υπάρχει και η συμφωνία των θιγόμενων ιδιοκτητών **η συντέλεση της επανεπιβαλλόμενης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης θα μπορούσε να γίνει και με ανταλλαγή των απαλλοτριούμενων εκτάσεων με την διαδικασία που προβλέπεται από το άρθρο 2 του ν. 2882/2001 σε συνδυασμό με τις διατάξεις άρθρων 186 και 190 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006) κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου που περιέχει ειδική αιτιολόγηση της αναγκαιότητας της ανταλλαγής για την εκπλήρωση δημοτικού σκοπού, όπως είναι και η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου και της προφανούς πολεοδομικής ωφέλειας και να καθοριστεί συμβιβαστικά το τίμημα της εξαγοράς αυτής με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Οικονομικής Επιτροπής εφόσον το ύψος του ποσού υπερβαίνει τις 60.000 ευρώ.**

Επίσης, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 186 και 191 του ν. 3463/2006 και του άρθρου 31 παρ. 12 του ν. 2579/1998 προκύπτει ότι για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ήδη πιστοποιημένους εκτιμητές), στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το ποσό των 20.000.000 δραχμών και ήδη 58.694,06 ευρώ. Σε κάθε άλλη περίπτωση, η εκτίμηση της αξίας απαλλοτριωμένου ακινήτου ενεργείται από την ειδική επιτροπή που προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 15 του ν.2882/2001.

Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 46 ν.δ.17.7/16.8.1923, που κωδικοποιήθηκε ως άρθρο 304 στον «Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (π.δ.14.7/27.7.1999) οι τακτοποιήσεις και προσκυρώσεις ενεργούνται με πράξη της αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία ενεργεί με αίτηση των ενδιαφερομένων ή και αυτεπάγγελα. Στην πράξη αυτή καθορίζονται με πρόχειρο κτηματολογικό διάγραμμα όλα τα ακίνητα που υφίστανται οποιαδήποτε μεταβολή από την τακτοποίηση ή την προσκύρωση και οι μεταβολές αυτές. Ακόμη, από τη διάταξη του άρθρου 31 του Ν. 1080/1980 (ΦΕΚ 246 Α), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 56 παρ. 1 του Ν. 1416/1984 (ΦΕΚ 18 Α), σχετικά με τη μεταβίβαση προσκυρωτέων δημοτικών ή κοινοτικών εκτάσεων προβλέπεται ότι οι κοινόχρηστες δημοτικές ή κοινοτικές εκτάσεις που έχουν αποβεί προσκυρωτέες λόγω τροποποίησης του σχεδίου πόλεως και μείωσης του πλάτους των οδών μπορεί να μεταβιβάζονται στους παρόδιους δικαιούχους, το δε τίμημα των εκτάσεων που μεταβιβάζονται ορίζεται από την επιτροπή της παραγράφου 6 του άρθρου 178 του νόμου 1065/1980 (τέως Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας) με βάση την τρέχουσα αξία τους κατά τετραγωνικό μέτρο. Επίσης η ίδια διάταξη ορίζει ότι για την παραπάνω μεταβίβαση αποφασίζει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, το οποίο με την ίδια απόφασή του μπορεί να καθορίσει, κατά περιοχές, μειωμένο μέχρι πενήντα στα εκατό (50%) το πληρωτέο υπέρ του δήμου ή της κοινότητας τίμημα της προηγούμενης παραγράφου. Το τίμημα εξοφλείται σε έξι ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται το αργότερο μέσα σε ένα χρόνο από την κοινοποίηση της απόφασης του συμβουλίου. Το μεταβιβαστικό συμβόλαιο υπογράφεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος. Επίσης από τη διάταξη του άρθρου 186 παρ. 5 του ν. 3463/2006 (νέος «Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων»), προβλέπεται ότι στις περιπτώσεις εκποίησης δημοτικών εκτάσεων χωρίς δημοπρασία, το τίμημα καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Β. Στην προκειμένη περίπτωση, από το ως άνω έγγραφο σας και τα αναφερόμενα στο ως άνω έγγραφό σας προκύπτουν τα εξής :

Με τη με αρ. 420147/2-10-2023 Απόφαση του κ. Περιφερειάρχη Θεσσαλίας (882/7-11-2023 (Φ.Ε.Κ.), εγκρίθηκε η τροποποίηση του σχεδίου πόλης, με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε τμήμα της ιδιοκτησίας του κ. Χατζηκαμαγιάννη Θωμά εμβαδού 1.352,18 τμ.

Προκειμένου να υλοποιηθεί η παραπάνω τροποποίηση σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Η' του Ν. 4759/2020 σε συνδυασμό με το άρθρο 20 του Ν. 4787/2021 μετά από αυτοδίκαιη άρση της απαλλοτρίωσης απαιτείται, σε περίπτωση επανεπιβολής της ρυμοτομίας σε μέρος ή στο όλο της ιδιοκτησίας, συμφωνία Δήμου και ιδιοκτήτη για την αποζημίωσή της.

Με τις με αρ. 8776/06-09-2022 και 9324/21-09-2022 αιτήσεις του ο κ. Χατζηκαμαγιάννης Θωμάς, δηλώνει ότι αποδέχεται την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με επιβολή ρυμοτομίας σε τμήμα της ιδιοκτησίας του εμβαδού 1.352,81 τμ, καθώς και την προσκύρωση σε αυτήν δημοτικής έκτασης εμβαδού 231,62 τμ.

Με την ως άνω αναφερόμενη απόφαση του Περιφερειάρχη Θεσσαλίας (ΦΕΚ 882Δ/7-11-2023) εγκρίθηκε η προτεινόμενη τροποποίηση του σχεδίου πόλης: α. Με αποχαρκτηρισμό τμήματος της ιδιοκτησίας εμβαδού 373,75 τ.μ., β. ταυτόχρονη επιβολή εισφοράς σε γη 18,69 τ.μ., επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και με επανεπιβολή της ρυμοτομίας σε έκταση 1352,81 τ.μ.

Ο Δήμος Λαρισαίων μετά την έγκριση και δημοσίευση της παραπάνω τροποποίησης του σχεδίου πόλης, προχώρησε στην σύνταξη της με αρ. 14/2023 πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού-αποζημίωσης ρυμοτομούμενων ακινήτων η οποία κοινοποιήθηκε με το με αρ. 5561/6-06-2024 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Λαρισαίων στην Περιφέρεια Θεσσαλίας χωρίς μέχρι σήμερα αυτή να εγκριθεί.

Με βάση την πράξη αυτή τα πραγματικά δικαιώματα της ιδιοκτησίας του κ. Χατζηκαμαγιάννη Θωμά είναι 1352,81 τ.μ. όσο δηλαδή και η έκταση της απαλλοτριούμενης έκτασης. Στην ως άνω πράξη αναφέρεται ρητώς ότι εκ της ιδιοκτησίας Χατζηκαμαγιάννη έκταση 606,72 τμ έχει καταστεί κοινόχρηστη δημοτική οδός και έχει περιέλθει κατ' άρθρο 28 του ν. 1337/1983 στην κυριότητα του Δήμου Λαρισαίων. Επίσης με την παραπάνω πράξη επιβάλλεται αναγκαστική προσκύρωση, εμβαδού 231,62 τ.μ. ιδιοκτησίας του Δήμου Λαρισαίων και μάλιστα εκ της εκτάσεως που έχει καταστεί κοινόχρηστη.

Ο κος Χατζηκαμαγιάννης αποδέχεται τον συμψηφισμό δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, όπως αυτά προβλέπονται στην 14/2023 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού-αποζημίωσης ρυμοτομούμενων ακινήτων (που δεν έχει ακόμη κυρωθεί), καθώς και την αποζημίωση της ρυμοτομούμενης ιδιοκτησίας του με ανταλλαγή οικοπέδων.

Σύμφωνα με την από 19.06.2024 εκτίμηση της αγοραίας αξίας της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων κας Ζωή Παπαβασιλείου η αγοραία αξία της ιδιοκτησία του κ. Χατζηκαμαγιάννη και επομένως και της απαλλοτριούμενης εκτάσεως ανέρχεται στο ποσό των 198,00 ευρώ/τμ

Επομένως το ύψος της αποζημίωσης, ανέρχεται στο ποσό των $(1.121,19 \text{ τμ} * 198,00 \text{ ευρώ}) = \mathbf{222.000,00 \text{ ευρώ}}$.

Στο παραπάνω ποσό συμψηφίζεται η αξία της ρυμοτομούμενης έκτασης της ιδιοκτησίας του με την αξία της προσκυρούμενης δημοτικής έκτασης εμβαδού 231,62 τμ που έχει προφανώς την ίδια αξία $(1.352,81 \text{ τμ} - 231,62 \text{ τμ} = 1.121,19 \text{ τμ} * 198,00 \text{ ευρώ} = 222.000,00 \text{ ευρώ})$

Με τις αιτήσεις του κ. Χατζηκαμαγιάννη, έπειτα από σχετικές επαφές με την υπηρεσία, αποδέχεται την αποζημίωση της ιδιοκτησίας του με ανταλλαγή οικοπέδων του Δήμου Λαρισαίων στην συνοικία Νέαπολη, στο ύψος του παραπάνω ποσού, ως εξής:

α. οικόπεδο επί της οδού Αγγελακοπούλου Αθ. 12 (ΚΑΕΚ310810477007)

εμβαδού 209,11 τ.μ. και αξίας 76.000,00 ευρώ $(209,11 \text{ τ.μ.} * 363,00 \text{ €/τ.μ.} = 76.000,00)$

β. οικόπεδο επί της οδού Αγγελακοπούλου Αθ. 14 (ΚΑΕΚ310810477008)

εμβαδού 201,00 τ.μ. και αξίας 73.000,00 ευρώ $(201,00 \text{ τ.μ.} * 363,00 \text{ €/τ.μ.} = 73.000,00)$

γ. οικόπεδο επί της οδού Βεζυρούλη 11 (ΚΑΕΚ31081047020)

εμβαδού 201,05 τ.μ. και αξίας 73.000,00 ευρώ $(201,05 \text{ τ.μ.} * 363,00 \text{ €/τ.μ.} = 73.000,00)$ και συνολικής αξίας 222.000,00 ευρώ.

Με βάση τα παραπάνω η συνολική αξία τόσο των προς ανταλλαγή Δημοτικών οικοπέδων στην συνοικία Νεάπολη, όσο και της απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας του κ. Θωμά Χατζηκαμαγιάννη, με βάση την εκτίμηση της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων κ. Ζωής Παπαβασιλείου (Α.Μ. 413), ανέρχεται στο ποσό των **222.000,00 ευρώ**

Μάλιστα, η επιτροπή της παραγράφου 1 του άρθρου 4 της 45942/1992 (ΦΕΚ 529 Β') απόφασης Υπουργού Προεδρίας της Κυβέρνησης και Εσωτερικών, σε συνεδρίασή της, λαμβάνοντας υπ' όψη την εκτίμηση της Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων κ. Ζωής Παπαβασιλείου (Α.Μ. 413), εκτιμά ότι αυτή ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία των ακινήτων τόσο των προς ανταλλαγή Δημοτικών οικοπέδων στην συνοικία Νεάπολη, όσο και της ιδιοκτησίας του κ. Θωμά Χατζηκαμαγιάννη.

Η συμφωνία κατόπιν του αιτήματος του ιδιοκτήτη που αφορά σε ανταλλαγή (αρ. 2 Ν. 2882/2001 και 190 Ν. 3463/2006), και εν μέρει σε αίτημα εξωδικαστικής επίλυσης διαφοράς δύναται να εγκριθεί **κατόπιν απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου που να περιέχει ειδική αιτιολόγηση της αναγκαιότητας της ανταλλαγής για την εκπλήρωση δημοτικού σκοπού που είναι η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου και η προφανής πολεοδομική ωφέλεια καθώς υπάρχει έκθεση της πιστοποιημένης εκτιμήτριας για την αγοραία αξία των απαλλοτριούμενων και ανταλλασσόμενων ακινήτων, όπως προβλέπει ο νόμος, και επιπλέον η εκτιμηθείσα αξία των προς ανταλλαγή ακινήτων και του εξωδικαστικά συμφωνηθέντος καταβληθησόμενου ποσού δεν υπερβαίνει την εκτιμηθείσα αγοραία αξία της προς απαλλοτρίωση έκτασης.**

Θα πρέπει ωστόσο να γίνουν οι εξής διευκρινίσεις

Προκειμένου να υλοποιηθεί η συμφωνία θα πρέπει ο κος Χατζηκαμαγιάννης να παραχωρήσει και συμβολαιογραφικά σε κοινή χρήση την έκταση των 606,72 τμ που αναφέρονται στην πράξη αναλογισμού και να γίνει η απαραίτητη γεωμετρική μεταβολή στο Κτηματολόγιο της Λάρισας. Αφού λοιπόν καταστεί με αυτόν τον τρόπο ο Δήμος Λαρισαίων και τυπικά ιδιοκτήτης της έκτασης αυτής, στη συνέχεια θα πρέπει να προχωρήσει η προσκύρωση των 231,62 τμ στο οικόπεδο που θα απομείνει στην ιδιοκτησία του κ. Θωμά Χατζηκαμαγιάννη και αν είναι δυνατόν και η ανταλλαγή των οικοπέδων στη Νεάπολη ώστε να συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

Στην απόφαση του Δ.Σ που τυχόν ληφθεί και στη γραπτή συμφωνία που θα ακολουθήσει θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να περιληφθούν οι εξής όροι και προϋποθέσεις:

α) Ο κος Χατζηκαμαγιάννης να παραχωρήσει και συμβολαιογραφικά σε κοινή χρήση την έκταση των 606,72 τμ που αναφέρονται στην πράξη αναλογισμού και να γίνει η απαραίτητη γεωμετρική μεταβολή στο Κτηματολόγιο της Λάρισας

β) Ο κος Χατζηκαμαγιάννης να παραιτηθεί από το δικαίωμα αποζημίωσης έναντι του Δήμου Λαρισαίων από οποιαδήποτε αιτία που αφορά στο επίδικο ακίνητο,

γ) Να παραιτηθεί από το δικαίωμα δικαστικού προσδιορισμού τιμής μονάδας

δ) Θα πρέπει επίσης να προσκομιστούν πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και μη ύπαρξης βαρών και διεκδικήσεων καθώς και βεβαίωση από την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου περι μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου στην επίδικη έκταση.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο τον εξώδικο συμβιβασμό για την αποζημίωση ρυμοτομούμενου τμήματος ιδιοκτησίας κ. Χατζηκαμαγιάννη Θωμά μεταξύ των Ο.Τ. 920, Ο.Τ. 920Α και του ορίου του σχεδίου πόλης στην συνοικία Ιπποκράτης, εμβαδού 1.352,81 τ.μ. με ανταλλαγή οικοπέδων στη συνοικία Νεάπολης στο ύψος του ποσού των **222.000,00 ευρώ** ως εξής:

α. οικόπεδο επί της οδού Αγγελακοπούλου Αθ. 12 (ΚΑΕΚ310810477007)

εμβαδού 209,11 τ.μ. και αξίας 76.000,00 ευρώ (209,11 τ.μ.* 363,00 €/τ.μ.= 76.000,00)

β. οικόπεδο επί της οδού Αγγελακοπούλου Αθ. 14 (ΚΑΕΚ310810477008)

εμβαδού 201,00 τ.μ. και αξίας 73.000,00 ευρώ (201,00 τ.μ.* 363,00 €/τ.μ.= 73.000,00)

γ. οικόπεδο επί της οδού Βεζυρούλη 11 (ΚΑΕΚ31081047020)

εμβαδού 201,05 τ.μ. και αξίας 73.000,00 ευρώ (201,05 τ.μ.* 363,00 €/τ.μ.= 73.000,00)

με τους κάτωθι όρους και προϋποθέσεις:

α) Ο κ. Χατζηκαμιαγιάννης να παραχωρήσει και συμβολαιογραφικά σε κοινή χρήση την έκταση των 606,72 τμ που αναφέρονται στην πράξη αναλογισμού και να γίνει η απαραίτητη γεωμετρική μεταβολή στο Κτηματολόγιο της Λάρισας

β) Ο κ. Χατζηκαμιαγιάννης να παραιτηθεί από το δικαίωμα αποζημίωσης έναντι του Δήμου Λαρισαίων από οποιαδήποτε αιτία που αφορά στο επίδικο ακίνητο,

γ) Να παραιτηθεί από το δικαίωμα δικαστικού προσδιορισμού τιμής μονάδας

δ) Θα πρέπει επίσης να προσκομίσουν πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και μη ύπαρξης βαρών και διεκδικήσεων καθώς και βεβαίωση από την Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου περι μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου στην επίδικη έκταση.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΔΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΒΛΑΧΟΥΛΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΔΕΛΗΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
M U N I C I P A L I T Y O F L A R I S S A