



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ
 Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ & ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
 ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 1033

ΘΕΜΑ: Άσκηση ή μη ανταιτήσεων ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Λάρισας επί των με αριθμούς 405/2024, 415/2024 και 420/2024 αιτήσεων καθορισμού οριστικής τιμής μονάδος αποζημίωσης.

Στη Λάρισα σήμερα 27-11-2024 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. 60441/22-11-2024 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 Δημήτρης, 3) Τζατζάκης Φώτιος, 4) Καλόγηρος Κωνσταντίνος, 5) Ανδριτσόπουλος Ανδρέας, 6) Κουρδής Αναστάσιος, 7) Νταής Παναγιώτης και 8) Διαμάντος Κωνσταντίνος.

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 (1031/2024 Α.Δ.Ε.), σχετικά με το θέμα: Άσκηση ή μη ανταιτήσεων ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Λάρισας επί των με αριθμούς 405/2024, 415/2024 και 420/2024 αιτήσεων καθορισμού οριστικής τιμής μονάδος αποζημίωσης και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 72 & 74Α του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του Ν. 5056/2023.
3. Το με αριθμ. πρωτ. 61151/26-11-2024 γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης, το οποίο έχει ως εξής:

Σχετ : 1. Οι ανωτέρω αιτήσεις (405/2024, 415/2024 και 420/2024).

2. Η από 29.10.2024 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Ζωής Φαρασλή.

Κατά τη δικάσιμο της 6ης Δεκεμβρίου 2024 συζητούνται ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Λάρισας οι ανωτέρω με αριθμούς έκθεσης κατάθεσης Δικογράφων 405/2024, 415/2024 και 420/2024 αιτήσεις των : Α. 1. Παρασκευής Ζουμπουλίδου και 2. Ελένης Μαμούρα, Β. 1. Κωνσταντίνου Ζαφειρούλη και 2. Βαΐου Ζαφειρούλη και Γ. 1. Νικήτα Βαλαβάνη, 2. Σεβαστής Βαλαβάνη και 3. Ειρήνης Βαλαβάνη, αντίστοιχα, στρεφόμενες κατά του Δήμου Λαρισαίων, με τις οποίες ζητούν να προσδιοριστεί οριστικά η τιμή μονάδος αποζημίωσης για τα τμήματα των ακινήτων τους που ρυμοτομούνται σύμφωνα με τη με αριθμό 12/1993 Πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομούμενων οικοπέδων για τη διαπλάτυνση της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου (τμήμα μεταξύ Φαρσάλων και Αβέρωφ) που βρίσκονται εντός του σχεδίου της πόλεως Λάρισας, στα Ο.Τ. ΚΧ 501Α, 501Α και ΚΧ 496Β στη συνοικία της «Νεράιδας» και φέρουν στην ανωτέρω πράξη κτηματολογικούς αριθμούς 25, 33 και 29, αντίστοιχα, σε εφαρμογή του σχεδίου πόλης, σε τιμή μεγαλύτερη από την καθορισθείσα προσωρινά με τη με αριθμό 553/2023 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας. Επιπλέον ζητούν να αναγνωριστεί ότι μειώνεται η αξία του εναπομένοντος ακινήτου τους αλλά και να ανατραπεί το τεκμήριο ωφέλειας των ακινήτων.

Συγκεκριμένα :

Α. Με την πρώτη εκ των ανωτέρω αιτήσεων οι αιτούσες ζητούν: α) να προσδιοριστεί οριστικά η τιμή μονάδας αποζημίωσης για το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου τους (με Κ.Α.

25) στο ποσό των 1065,00 ευρώ ανά τ.μ. και η αξία του επικειμένου τριώροφου κτίσματός τους στο ποσό των 149.000 ευρώ, β) να αρθεί το τεκμήριο της ωφέλειας και να αποζημιωθούν για το σύνολο του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου τους και γ) να αναγνωριστεί ότι θα επέλθει εκ της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης μείωση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος του ακινήτου τους κατά ποσοστό 50% και να καθοριστεί ιδιαίτερη αποζημίωση για το άνω εναπομένον ακίνητο στο ποσό των 49.133,77 ευρώ.

Β. Με την δεύτερη εκ των ανωτέρω αιτήσεων οι αιτούντες ζητούν: α) να προσδιοριστεί οριστικά η τιμή μονάδας αποζημίωσης για το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου τους (με Κ.Α. 33) στο ποσό των 1250,00 ευρώ ανά τ.μ., β) να αρθεί το τεκμήριο της ωφέλειας και να αποζημιωθούν για το σύνολο του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου τους και γ) να αναγνωριστεί ότι θα επέλθει εκ της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης μείωση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος του ακινήτου τους κατά ποσοστό 40%.

Γ. Με την τρίτη εκ των ανωτέρω αιτήσεων οι αιτούντες ζητούν: α) να προσδιοριστεί οριστικά η τιμή μονάδας αποζημίωσης για το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου τους (με Κ.Α. 29) στο ποσό των 1250,00 ευρώ ανά τ.μ., β) να αρθεί το τεκμήριο της ωφέλειας και να αποζημιωθούν για το σύνολο του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου τους και γ) να αναγνωριστεί ότι θα επέλθει εκ της συντέλεσης της απαλλοτρίωσης μείωση της αξίας του μη απαλλοτριούμενου τμήματος του ακινήτου τους κατά ποσοστό 40%.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 20 παρ. 5 του ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» εάν ασκηθεί παραδεκτώς αίτηση (καθορισμού οριστικής τιμής μονάδας), εκείνος κατά του οποίου απευθύνεται δύναται να ασκήσει με τις προτάσεις, που κατατίθενται, με την ποινή του απαραδέκτου, πέντε τουλάχιστον ημέρες πριν από τη συζήτηση, αντίθετη αίτηση για τα ίδια ακίνητα για τα οποία ζητείται με την αίτηση ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης. Επίσης σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1 εδ.β του ν. 2882/2001 αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά τον χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό, εφόσον αυτή υπερβαίνει την κατά τον χρόνο συζήτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου.

Σύμφωνα με την από 29.10.2024 έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Ζωής Φαρασλή που διαβιβάστηκε σήμερα ηλεκτρονικά στο τμήμα μας στην οποία εκτίθεται αναλυτικά και αιτιολογημένα η μέθοδος υπολογισμού, η αξία των ανωτέρω ακινήτων κατά τη στιγμή της σύνταξης της έκθεσης εκτιμήθηκε στο ποσό των 815 ευρώ ανά τ.μ. για τους λόγους που εκτίθενται σε αυτή. Επίσης εκτιμήθηκε η αξία των επικειμένων της ιδιοκτησίας με Κ.Α. 25 στο ποσό των 93.000 ευρώ.

Περαιτέρω, στην ίδια έκθεση εκτίμησης αναφορικά με το αίτημα ανατροπής του τεκμηρίου ωφέλειας εκτίθεται με αναλυτικά επιχειρήματα η εκτίμηση ότι το σύνολο και των τριών (3) υπό εξέταση ιδιοκτησιών ωφελούνται από το έργο, καθώς τα ακίνητα θα προβάλλουν σε αισθητικά αναβαθμισμένη πλέον περιοχή και η αξία τους θα αυξηθεί.

Τέλος, αναφορικά με το αίτημα ιδιαίτερης αποζημίωσης για την μείωση της αξίας των εναπομενόντων τμημάτων των ανωτέρω ακινήτων η εκτιμήτρια με αιτιολογημένη αναλυτικά σκέψη εκθέτει ότι η μεν πρώτη ιδιοκτησία με Κ.Α. 25 υφίσταται μία μικρή μείωση αξίας, στο μέτρο που μειώνεται ο συντελεστής δόμησης αυτής ήτοι, χάνεται δόμηση ίση με $92,27 \text{ τ.μ.} \times 0,32 = 29,53 \text{ τ.μ.}$, η οποία αντιστοιχεί σε επιφάνεια οικοπέδου ίση με $29,53 \text{ τ.μ.} / 1,60 = 18,45 \text{ τ.μ.}$, η οποία θεωρείται στην έκθεση εκτίμησης ότι χρήζει ιδιαίτερης αποζημίωσης που δεν υπερβαίνει το ποσό των 15.000 ευρώ, ενώ για τις υπόλοιπες δύο ιδιοκτησίες με Κ.Α. 33 και 29 δεν υφίστανται καμία μείωση αξίας αλλά έχουν ήδη πλήρως αξιοποιηθεί με την ανέγερση επ' αυτών οικοδομών και μάλιστα με ειδικές διατάξεις η μεν πρώτη περί χαμηλών κτηρίων, η δε δεύτερη με τον ισχύοντα κατά την έκδοση της άδειας οικοδομής μεγαλύτερου συντελεστή δόμησης. Συνολικά κατά την έκθεση εκτίμησης η αξία των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των επικειμένων της ιδιοκτησίας

με Κ.Α. 25 και της ανωτέρω ιδιαίτερης αποζημίωσης της ιδιοκτησίας με Κ.Α. 25 ανέρχεται στο ποσό των 240.000 ευρώ.

Για τους ανωτέρω λόγους, προκειμένου να αντικρούσει ο Δήμος τα ανωτέρω αιτήματα και να αιτηθεί τον οριστικό προσδιορισμό της τιμής μονάδος αποζημίωσης για τα ρυμοτομούμενα τμήματα των ανωτέρω ακινήτων και τα ανωτέρω επικείμενα κτίσματα (της ιδιοκτησίας με Κ.Α.25) στα ποσά που αναφέρονται στην ως άνω έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας, άλλως στα ποσά που ήδη καθορίστηκαν προσωρινά με τη με αριθμό 553/2023 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας, καθώς και να αιτηθεί την απόρριψη του αιτήματος ανατροπής του τεκμηρίου ωφέλειας των ακινήτων καθώς και του αιτήματος αναγνώρισης της μείωσης της αξίας των εναπομενόντων τμημάτων των ανωτέρω ακινήτων, άλλως την αναγνώριση της μείωσης της αξίας στο πολύ μικρότερο ποσοστό που εκτίθεται στην ανωτέρω έκθεση εκτίμησης ειδικά για την ιδιοκτησία με Κ.Α. 25, γνωμοδοτούμε να ληφθεί απόφαση περί άσκησης ανταιτήσεων επί των ανωτέρω αιτήσεων με τις προτάσεις που θα καταθέσει ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Λάρισας.

Ως εκ τούτου, καλείται η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων ως αρμόδια κατά τα άρθρα 72 και 74Α του ν. 3852/2010 να αποφασίσει την άσκηση ή μη των ανωτέρω ανταιτήσεων.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την άσκηση ανταιτήσεων επί των αριθμ. 405/2024, 415/2024 και 420/2024 αιτήσεων των: Α. 1. Παρασκευής Ζουμπουλίδου και 2. Ελένης Μαμμούρα, Β. 1. Κωνσταντίνου Ζαφειρούλη και 2. Βαΐου Ζαφειρούλη και Γ. 1. Νικήτα Βαλαβάνη, 2. Σεβαστής Βαλαβάνη και 3. Ειρήνης Βαλαβάνη αντίστοιχα, ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Λάρισας με τις οποίες θα ζητείται:

1. Ο οριστικός προσδιορισμός της τιμής μονάδος αποζημίωσης για τα ρυμοτομούμενα τμήματα των ακινήτων σύμφωνα με την αριθμ. 12/1993 Πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης ρυμοτομούμενων οικοπέδων για τη διαπλάτυνση της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου (τμήμα μεταξύ Φαρσάλων και Αβέρωφ) που βρίσκονται εντός του σχεδίου της πόλεως Λάρισας, στα Ο.Τ. ΚΧ 501Α, 501Α και ΚΧ 496Β στη συνοικία της «Νεράιδας» και φέρουν στην ανωτέρω πράξη κτηματολογικούς αριθμούς 25, 33 και 29, αντίστοιχα καθώς και για τα επικείμενα κτίσματα (της ιδιοκτησίας με Κ.Α.25) στα ποσά που αναφέρονται στην από 29-10-2024 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Ζωής Φαρασλή, άλλως στα ποσά που ήδη καθορίστηκαν προσωρινά με τη με αριθμό 553/2023 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Λάρισας.
2. Η απόρριψη του αιτήματος ανατροπής του τεκμηρίου ωφέλειας των ακινήτων καθώς και του αιτήματος αναγνώρισης της μείωσης της αξίας των εναπομενόντων τμημάτων των ανωτέρω ακινήτων, άλλως την αναγνώριση της μείωσης της αξίας στο πολύ μικρότερο ποσοστό που εκτίθεται στην ανωτέρω έκθεση εκτίμησης ειδικά για την ιδιοκτησία με Κ.Α. 25, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο ανωτέρω γνωμοδοτικό σημείωμα του Αυτοτελούς Τμήματος Νομικής Υποστήριξης.

Αποφασίσθηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΕΡΖΟΥΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

**ΛΕΩΝΙΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΤΖΑΤΖΑΚΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΑΛΟΓΗΡΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΑΝΔΡΙΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ
ΚΟΥΡΑΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ
ΝΤΑΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΔΙΑΜΑΝΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ**