

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από τα πρακτικά της με αριθμό 07^Η Με Τηλεδιάσκεψη Συνεδρίασης της
09^Η Απριλίου 2020

ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦ.038/2020ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Λήψη απόφασης περί έγκρισης απευθείας εξαγοράς του ακινήτου με κ.α.κ.051333602085 που αποτελεί τμήμα Κ.Χ. στο Ο.Τ. 30 της Δ.Ε. Σπάτων.

Στα Σπάτα σήμερα 09 του μηνός Απριλίου του έτους 2020, ημέρα Πέμπτη & ώρα 12:30 μ.μ. το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος συνήλθε σε Συνεδρίαση Με Τηλεδιάσκεψη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) «Κατεπείγοντα μέτρα αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του κορωνοϊού Covid-19 και της ανάγκης περιορισμού της διάδοσής τους» (Α' 55/11-03-2020) και τις υπ'αριθμ.πρωτ.18318/13-03-2020 & 20930/31-03-2020 εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών (β) διά τηλεδιάσκεψης με κάθε πρόσφορο ηλεκτρονικό μέσο, μετά και την έκδοση και δημοσίευση της υπ'αριθμ.1822/16-03-2020 εγκυκλίου του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης με τη χρήση της τεχνολογίας του e-presence (www.epresence.gov.gr), με τη συμμετοχή αρχικά των 31 μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, παρόντος και του Δημάρχου κ. Δημητρίου Μάρκου του Σπυρίδωνος ύστερα από την με αριθμό πρωτ.9490/03-04-2020 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Πέτρου Κατσούλη του Βασιλείου, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.5 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87) όπως συμπληρώθηκε με την παρ.1 του άρθρου 184 του Ν. 4635/19.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
2. Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
3. Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
4. Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
5. Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
6. Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
7. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
8. Πανούσης Ευάγγελος του Νικολάου
9. Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
10. Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
11. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
12. Ιωαννίδου Σπυριδούλα του Ιωάννη
13. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
14. Γκέλιας Δονάτος του Ηλία
15. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
16. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
17. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
18. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου
19. Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
20. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
21. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
22. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
23. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
24. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
25. Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
26. Πιτσιγανδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
27. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
28. Κατής Στέφανος του Δημητρίου
29. Δάρδαλης Νικόλαος του Αποστόλου
30. Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
31. Στρατίκης Χαράλαμπος του Αντωνίου

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
2. Λύτρα Αθηνά του Ιωάννη

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Κατά την έναρξη της Συνεδρίασης με Τηλεδιάσκεψη προσήλθε η Δημοτική Σύμβουλος κα Αναγνωστοπούλου Δήμητρα. Μετά την ψηφοφορία του 5^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Πουλάκης Πέτρος.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη συμμετείχε και η κα Μπότσαρη Χρυσάνθη υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη παραβρέθηκε ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου κ. Τούντας Αθανάσιος.

Στη Συνεδρίαση με Τηλεδιάσκεψη παραβρέθηκε & ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Κοινότητας Σπάτων – Λούτσας κ. Φράγκος Αναστάσιος.

Εισηγούμενος επί του 2^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης ο Αντιδήμαρχος κ. Παραχεράκης Ιωάννης είπε:

I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Με το από 22/11/1934 Π. Δ/γμα εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης το Ο.Τ.30
 2. Με την υπ' αρ. 3019/605/95 Απόφαση Τροποποίησης Νομ. Αν. Αττικής (ΦΕΚ 901Δ), τροποποιήθηκε το σχέδιο στο Ο.Τ. 30 του Δήμου Σπάτων και με την υπ'αρ. 11864/1436/16-1-07 Απόφαση κυρώθηκε μερικώς η 1/2005 πράξη τακτοποίησης, αναλογισμού, προσκύρωσης και αποζημίωσης για τμήμα του Ο.Τ.30.
 3. Με την ΑΠ 8894/14-12-2007 Απόφαση του Γ.Γ. Περιφέρειας Αττικής για ένταξη πράξης στο ΠΕΠ Αττικής, εγκρίθηκε το έργο «Μελέτη- κατασκευή δημιουργία χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων- αναπλάσεις περιοχών Δήμου Σπάτων» (Έργο 2009ΕΠ08530003, ΣΑΕΠ 085/3, ΟΠΣ 104029),το οποίο ολοκληρώθηκε ήδη πριν το 2010.
 4. Δυνάμει της παραπάνω απόφασης καταβλήθηκαν οι αποζημιώσεις με την υπογραφή σχετικών συμβολαιογραφικών πράξεων με όσους ιδιοκτήτες διέθεταν τους αντίστοιχους τίτλους ιδιοκτησίας.
 5. Οι αιτούντες σήμερα την καταβολή αποζημίωσης για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 051333602085, κατά το χρόνο κατασκευής του έργου βρέθηκαν σε δικαστική διαμάχη και αναγνωρίστηκαν ιδιοκτήτες με την υπ'αρ. 1917/2015 απόφαση Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, την υπ'αρ. 4829/30/12/2016 πράξη αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Κρωπίας Αγγελικής Γ. Αχείμαστου και το υπ'αρ. 33/2018 κληρονομητήριο του Ειρηνοδικείου Κρωπίας. Κατά συνέπεια δεν καταβλήθηκε σε αυτούς αποζημίωση κατά το χρόνο κατασκευής του έργου «Μελέτη-κατασκευή δημιουργία χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων- αναπλάσεις περιοχών Δήμου Σπάτων», παρά το γεγονός ότι η ιδιοκτησία τους συμπεριλήφθηκε στο έργο.
 6. Με την υπ' αριθμ. 16483/2017 οι ιδιοκτήτες ζήτησαν την καταβολή αποζημίωσης για το ακίνητο με κ.α.κ. 051333602085, το οποίο αποτελεί τμήμα του χαρακτηρισμένου Κ.Χ. στο Ο.Τ. 30 (ΦΕΚ 901Δ'95)
 7. Με τις υπ'αρ. 16483, 19945/17 αιτήσεις προσκομίστηκαν από τους ιδιοκτήτες τα απαιτούμενα δικαιολογητικά καθώς επίσης και συμπληρωματικά στοιχεία με τις μεταγενέστερες υπ'αρ. 15869, 20082 και 32172/18 αιτήσεις τους.
 8. Με την υπ'αρ. 365/2017 Απόφαση της Ο.Ε. ζητήθηκε γνωμοδότηση δικηγόρου σχετικά (α) με την δυνατότητα απευθείας εξαγοράς του ακινήτου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 186 & 191 του Δ.Κ.Κ. και τη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσει ο Δήμος σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και (β) με τον έλεγχο των τίτλων, ο οποίος γνωμοδότησε με το υπ'αρ. 18054/2018 έγγραφο.
- Συγκεκριμένα και όσον αφορά στη διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει ο Δήμος η γνωμοδότηση αναφέρει: *«η διαδικασία της απευθείας εξαγοράς δεν μπορεί να επανακινηθεί - συνεχιστεί με την εφαρμογή της υπ' αριθμ. 238/2007 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου για την απευθείας εξαγορά στο ποσό των 190.750,00 ευρώ, αλλά θα πρέπει εκ νέου το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει για τις συνθήκες, το τίμημα και τους νέους δικαιούχους κατά τα ως άνω, άλλως να επικυρώσει - συμπληρώσει την ανωτέρω προ δεκαετίας και πλέον απόφαση.»*
- Όσον αφορά στον έλεγχο των δικαιολογητικών που προσκόμισαν οι σημερινοί ιδιοκτήτες, στη γνωμοδότηση αναφέρεται: *«Στη συνέχεια ωστόσο ασκήθηκε κατά της Σπυριδούλας Πανούση η από 26.03.2013 αγωγή από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων, επί της οποίας εξεδόθη η υπ' αριθμ. 1917/2015 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, απορρίπτουσα την αγωγή κι η οποία ανεγνώρισε την Σπυριδούλα Πανούση ιδιοκτήτρια του περιγραφόμενου ανωτέρω οικοπέδου»*. Επιπλέον αναφέρεται ότι *«την υπ' αριθμ. 33/2018 διάταξη του Ειρηνοδικείου Κρωπίας που πιστοποιεί ότι μοναδικοί κληρονόμοι της αποβιώσας δικαιούχου (σ.σ. Σπυριδούλας Πανούση) είναι αφενός οι δυο αιτούντες (σ.σ. Ιωάννα Δημοπούλου και Παναγιώτης Παπανικολάου) και αφετέρου η Σπυριδούλα Παπανικολάου και Νικολέττα Σπυριδούλα Δημοπούλου, σε ποσοστό 25% έκαστος.»*
9. Σε συνέχεια της υπ'αρ. 1055/2019 εντολής του Δημάρχου, συντάχθηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή, η από 27/3/2019 Έκθεση Εκτίμησης και υπολογίστηκε η αξία του ακινήτου σε 177,45€/τ.μ.. Επιπλέον σύμφωνα με την ίδια Έκθεση Εκτίμησης, η αντικειμενική αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 180€/τ.μ.

II. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ & ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ

Σχετικά την απευθείας εξαγορά ακινήτου από το Δήμο η παραπάνω αναφερόμενη υπ' αριθμ. 18054/2018 γνωμοδότηση αναφέρει «**Στ.** Σύμφωνα δε με σχετική νομολογία του Ελεγκτικού Συνεδρίου (ενδεικτικώς, τμήμα VII πράξεις 14/2006, 15/2006, 118/2011, 172/2011) είναι νόμιμη η απευθείας αγορά από το Δήμο ακινήτου που έχει ρυμοτομηθεί από το σχέδιο πόλεως για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, με σκοπό την εφαρμογή του σχεδίου αυτού και την αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτητών, ακόμη και αν ο Δήμος έχει προβεί ο ίδιος αυτοτελώς, κατ' εφαρμογή των αρ. 211 και 212 του ίδιου ως άνω Κώδικα, σε κήρυξη ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των συγκεκριμένων ακινήτων με σκοπό τη μετάσταση της κυριότητάς τους σε αυτόν και μέχρι πάντως να εκδοθεί δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης αυτής. Όσον αφορά το τίμημα, σύμφωνα με μέρος της νομολογίας του Ε Σ, γίνεται δεκτό ότι εφόσον εκ του νόμου απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, το δημοτικό συμβούλιο δεν μπορεί να αποφασίσει την καταβολή μεγαλύτερου τιμήματος (τμήμα VII, πράξη 16/2010). Σύμφωνα με άλλη νομολογία του Ελεγκτικού Συνεδρίου (τμήμα VII 118/2011), η εκτίμηση της αξίας δε συνεπάγεται δέσμευση του Δημοτικού Συμβουλίου ως προς το ύψος του τιμήματος αγοράς του ακινήτου, εφόσον η κρίση αυτού, ως κυρίαρχου αποφασιστικού οργάνου του Ο.Τ.Α., ο οποίος, κατ' άρθρο 102 του Συντάγματος, απολαμβάνει διοικητικής αυτοτέλειας, αιτιολογημένα αποκλίνει ως προς το τίμημα της αγοράς από την εκτίμηση της αγοραίας αξίας από το Σ.Ο.Ε.». Επιπλέον σχετικά με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, στην ίδια γνωμοδότηση αναφέρεται ότι: «η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, όταν απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση ..., τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου.»

ΙΙΙ. ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΟΥ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΚΠΛΗΡΩΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΕΞΑΓΟΡΑ

Από το ιστορικό της εξεταζόμενης περίπτωσης του ακινήτου με ΚΑΕΚ 051333602085/0/0, σε συνδυασμό με τη γνωμοδότηση του αρμόδιου δικηγόρου προκύπτει ότι:

1. Ο καθορισμός του ακινήτου ως κοινοχρήστου χώρου έγινε με την υπ' αριθμ. 3019/605/95 Απόφαση Τροποποίησης Νομάρχη Αν. Αττικής (Φ.Ε.Κ. 901Δ'/95), με την οποία τροποποιήθηκε το σχέδιο στο Ο.Τ. 30 του Δήμου Σπάτων και τμήμα του, που περιλαμβάνει την εξεταζόμενη ιδιοκτησία, χαρακτηρίστηκε Κ.Χ..
2. Για το συγκεκριμένο ακίνητο έχει εκπληρωθεί ο κοινόχρηστος δημοτικός σκοπός, που αποφασίστηκε με την τροποποίηση του σχεδίου (Φ.Ε.Κ. 901Δ'/95), εφόσον έχει ολοκληρωθεί το έργο της ανάπλασης και ο χώρος χρησιμοποιείται ως υπαίθριο θέατρο και γήπεδο μπάσκετ.
3. Επειδή η αξία του ακινήτου είναι μεγαλύτερη από 58.694€ και απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου, λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του.

Παρακαλούμε για την εξέταση των ανωτέρω και τη λήψη απόφασης για την απευθείας εξαγορά του ακινήτου με ΚΑΕΚ 051333602085/0/0, το οποίο (α) αποτελεί το μοναδικό κατάλληλο για την εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίο δημιουργήθηκε ο Κ.Χ. και έγινε η ανάπλαση σύμφωνα με το χρηματοδοτούμενο έργο «Μελέτη- κατασκευή δημιουργία χώρου πολιτιστικών εκδηλώσεων- αναπλάσεις περιοχών Δήμου Σπάτων» και (β) η τιμή αγοράς έχει καθοριστεί με εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών στο ποσό των διακοσίων δεκαπέντε χιλιάδων εννιακοσίων πενήντα έξι ευρώ και εξήντα πέντε λεπτών (177,45€/τ.μ.* 1217τ.μ.) και δεν είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική του αξία.

ΔΙΑΛΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τα ανωτέρω και έλαβε υπόψη τις προαναφερθείσες διατάξεις,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Εγκρίνει την απευθείας εξαγορά του ακινήτου με ΚΑΕΚ 051333602085/0/0, το οποίο (α) αποτελεί το μοναδικό κατάλληλο για την εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίο δημιουργήθηκε ο Κ.Χ. και έγινε η ανάπλαση σύμφωνα με το χρηματοδοτούμενο έργο «Μελέτη- κατασκευή δημιουργία χώρου

07^Η ΜΕ ΤΗΛΕΔΙΑΣΚΕΨΗ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ 2020

09 Απριλίου 2020

πολιτιστικών εκδηλώσεων - αναπλάσεις περιοχών Δήμου Σπάτων» και (β) η τιμή αγοράς έχει καθοριστεί με εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών στο ποσό των διακοσίων δεκαπέντε χιλιάδων εννιακοσίων πενήντα έξι ευρώ και εξήντα πέντε λεπτών (177,45€/τ.μ.* 1217τ.μ.) και δεν είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική του αξία.

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι **κ.κ. Αργυρός Φίλιππος & Κατής Στέφανος**, για τους λόγους που αναφέρονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της Συνεδρίασης.

Σημειώνεται ότι ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Κοινότητας Σπάτων – Λούτσας κ. Φράγκος Αναστάσιος ψήφισε θετικά.

Η παρούσα απόφαση έλαβε αριθμό 038/2020.

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου

ΤΑ ΜΕΛΗ

Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
 Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
 Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
 Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
 Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
 Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
 Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
 Πανούσης Ευάγγελος του Νικολάου
 Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
 Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
 Ιωαννίδου Σπυριδούλα του Ιωάννη
 Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
 Γκέλιας Δονάτος του Ηλία
 Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
 Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
 Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
 Φράγκου Ελένη του Γεωργίου
 Μποτζίολής Δημήτριος του Σπυρίδωνος
 Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
 Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
 Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
 Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
 Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου
 Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
 Μάρκου Ιωάννης του Αντωνίου
 Πισσιγαυδάκη Ειρήνη του Εμμανουήλ
 Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
 Κατής Στέφανος του Δημητρίου
 Δάρδαλης Νικόλαος του Αποστόλου
 Κουτρομπίνης Βασίλειος του Νικολάου
 Στρατίκης Χαράλαμπος του Αντωνίου

Ακριβές Απόσπασμα
 Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου

Πρ. Συμβ. Κοιν. Σπάτων – Λούτσας Φράγκος Αναστάσιος του Γεωργίου