



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Από το πρακτικό της 14^{ης} Τακτικής Συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής
ΑΡ. ΑΠΟΦ. 223/2026**

Λήψη απόφασης για τον καθορισμό προτεινόμενης τιμής μονάδας αποζημίωσης στο πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων για την επέκταση, λειτουργική τακτοποίηση και οριστική νομιμοποίηση του Κοιμητηρίου Αρτέμιδος.

Στα Σπάτα σήμερα 21 Απριλίου 2026, ημέρα Τρίτη και ώρα 9.00 π.μ., συνήλθε η Δημοτική Επιτροπή σε τακτική συνεδρίαση, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ.: 25617/17-4-2026 πρόσκληση του Δημάρχου – Προέδρου, κ. Δημητρίου Σπ. Μάρκου, η οποία κοινοποιήθηκε στα Τακτικά και Αναπληρωματικά Μέλη με το από 17.04.2026 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία 6 μελών από συνολικά 7 μέλη και ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης

Παρόντες

κ. Μάρκου Δημήτριος του Σπυρίδωνος
κ. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
κ. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
κ. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
κ. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
κ. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου

Δήμαρχος – Πρόεδρος
Αντιδήμαρχος ως μέλος της Επιτροπής
Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής
Αντιδήμαρχος ως μέλος της Επιτροπής
Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής
Δημοτικός Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής

Απόντες

κα. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη

Δημοτική Σύμβουλος ως μέλος της Επιτροπής

Προσελεύσεις – Αποχωρήσεις

Καμία.

Στη Συνεδρίαση συμμετείχε και η κα. Γιαμβριά Παναγιώτα, υπάλληλος του Δήμου, για την τήρηση των πρακτικών.

Ο Δήμαρχος – Πρόεδρος εισηγούμενος το 10^ο θέμα ημερήσιας διάταξης είπε τα εξής:

Μας διαβιβάστηκε το υπ' αριθμ. πρωτ. 21717/27-03-2026 έγγραφο με θέμα: «Καθορισμός προτεινόμενης τιμής μονάδας αποζημίωσης στο πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων για την επέκταση, λειτουργική τακτοποίηση και οριστική νομιμοποίηση του Κοιμητηρίου Αρτέμιδος», ΣΧΕΤ.: α) Η υπ' αριθ. 201/2025 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, β) Οι διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κ.Α.Α.), άρθρα 13 επ., γ) Οι διατάξεις του ν. 3463/2006 (Κ.Δ.Κ.), άρθρο 75 παρ. Ι στοιχ. β' αριθ. 20. δ) Οι διατάξεις του ν. 3852/2010 (Καλλικράτης), όπως ισχύει, το οποίο έχει ως εξής:

Ι. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Με την υπ' αριθ. 201/2025 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Σπάτων – Αρτέμιδος, η οποία εκδόθηκε κατ' εφαρμογή του άρθρου 75 παρ. Ι στοιχ. β' αριθ. 20 του ν. 3463/2006 (Κ.Δ.Κ.), κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση συνολικά είκοσι τριών (23) ιδιοκτησιών, συνολικής επιφάνειας 15.221,00 τ.μ., για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για την επέκταση, τη λειτουργική τακτοποίηση και την οριστική νομιμοποίηση του Κοιμητηρίου Αρτέμιδος.

Η ως άνω απαλλοτρίωση διέπεται από τις διατάξεις του ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων – Κ.Α.Α.), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σε συνδυασμό με το άρθρο 17 του Συντάγματος, το οποίο ορίζει ρητώς ότι η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων επιτρέπεται αποκλειστικά για λόγους δημόσιας ωφέλειας, μετά από προηγούμενη καταβολή πλήρους αποζημίωσης. Η αποζημίωση

αυτή προσδιορίζεται, σύμφωνα με τα άρθρα 13 επ. ν. 2882/2001, δικαστικώς από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο.

Σε εκτέλεση των ανωτέρω και ενόψει της επικείμενης δικαστικής διαδικασίας ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου ή Εφετείου για τον προσδιορισμό της προσωρινής και οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης, τίθεται ενώπιον της Δημοτικής Επιτροπής, κατ' άρθρο 74 παρ. 1 περ. θ' ν. 3852/2010 όπως ισχύει μετά τον ν. 4555/2018 (Κλεισθένης Ι), η παρούσα εισήγηση για τον καθορισμό της προτεινόμενης τιμής μονάδας αποζημίωσης, η οποία θα χρησιμεύσει ως θέση του Δήμου ενώπιον του Δικαστηρίου.

II. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

Κατά το άρθρο 74 παρ. 1 περ. θ' ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 72 ν. 4555/2018, η Δημοτική Επιτροπή αποφαινεται επί θεμάτων που αφορούν στη λήψη αποφάσεων για υποθέσεις εκκρεμείς ή επικείμενες ενώπιον δικαστηρίων ή διοικητικών αρχών, όπου το Δημοτικό Συμβούλιο δεν συνεδριάζει και εφόσον η αδράνεια θα ζημίωνε τα συμφέροντα του Δήμου. Στην προκειμένη περίπτωση, ο καθορισμός της προτεινόμενης τιμής μονάδας αποζημίωσης, ενόψει εκκρεμούς δικαστικής διαδικασίας, εμπίπτει ευθέως στην αρμοδιότητα της Δημοτικής Επιτροπής.

III. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΟΥΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα απαλλοτριούμενα ακίνητα παρουσιάζουν τα ακόλουθα πραγματικά, νομικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά, τα οποία επηρεάζουν καθοριστικά την αξία τους:

- Πολεοδομικό καθεστώς: Βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, εντός της Ζώνης Περιορισμένης Ανάπτυξης (Ζ.Π.Α.) του Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος», η οποία επιβάλλει αυστηρούς περιορισμούς ως προς τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και τη δυνατότητα δόμησης.
- Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα: Τα γεωτεμάχια είναι κατά κανόνα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα, χωρίς δυνατότητα ανάπτυξης αστικών, εμπορικών ή επενδυτικών χρήσεων.
- Αγροτικός χαρακτήρας – Κατάσταση εκμετάλλευσης: Από επιτόπια αυτοψία και φωτοερμηνεία της περιοχής προκύπτει ότι τα περισσότερα γεωτεμάχια δεν παρουσιάζουν οργανωμένη ή εντατική αγροτική εκμετάλλευση, αλλά φέρουν διάσπαρτη και χαμηλής πυκνότητας βλάστηση, με περιορισμένη παραγωγική αξία. Η ύπαρξη μεμονωμένων δέντρων δεν συνιστά συστηματική δενδροκαλλιέργεια ικανή να μεταβάλει ουσιαστικά την εκτιμώμενη αξία.
- Γειτνίαση με Κοιμητήριο: Τα ακίνητα είναι άμεσα όμορα και λειτουργικά συνδεδεμένα με τον υφιστάμενο χώρο του Κοιμητηρίου Αρτέμιδος. Η γειτνίαση αυτή συνιστά αντικειμενικό παράγοντα περιορισμού της αγοραίας αξίας, καθώς επηρεάζει αρνητικά τη δυνατότητα εναλλακτικής αξιοποίησης και μειώνει τη ζήτηση ιδιωτικής αγοράς, σύμφωνα με τα δεδομένα αξιολόγησης ακινήτων και τη σχετική εκτιμητική πρακτική.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΙΜΗΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 του Συντάγματος και κατά πάγια νομολογία του Αρείου Πάγου (βλ. ενδεικτ. ΑΠ 1138/2019, ΑΠ 906/2018), η αποζημίωση αντανάκλα την πραγματική αγοραία αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της δημοσίευσης της πράξης κήρυξης απαλλοτρίωσης, λαμβανομένων υπόψη των πραγματικών και νομικών χαρακτηριστικών του, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η αύξηση αξίας που τυχόν οφείλεται στον σκοπό της απαλλοτρίωσης (άρθρο 13 παρ. 4 ν. 2882/2001).

Η τεκμηρίωση της προτεινόμενης τιμής στηρίζεται στα ακόλουθα εκτιμητικά δεδομένα:

Κριτήριο Αξιολόγησης	Ένδειξη / Τιμή	Επίδραση στην Αξία
Αντικειμενική αξία γης (σύστημα Α.Α.Α.)	15,40 €/τ.μ.	Βάση
Εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Π.Α. – απαγορεύσεις δόμησης	—	Αρνητική (σημαντική)
Μη αρτιότητα – μη οικοδομησιμότητα	—	Αρνητική (ουσιαστική)
Χαμηλή αγροτική εκμετάλλευση – απουσία δενδρώνων	—	Αρνητική (μέτρια)
Γειτνίαση με λειτουργούν Κοιμητήριο	—	Αρνητική (σημαντική)
Αγοραίες τιμές ακινήτων ευνοϊκότερων χαρακτηριστικών (αρτίων, οικοδομήσιμων, πρόσοψη σε οδό) στην ευρύτερη περιοχή Σπάτων	20–30 €/τ.μ.	Ανώτατο όριο αναφοράς

Τα ανωτέρω συγκριτικά δεδομένα καταδεικνύουν ότι τα ακίνητα υψηλότερης αγοραίας αξίας (20–30 €/τ.μ.) εμφανίζουν σαφώς ευνοϊκότερα χαρακτηριστικά από τα υπό απαλλοτρίωση, τα οποία υπόκεινται σε σωρεία αρνητικών παραγόντων (Ζ.Π.Α., μη οικοδομησιμότητα, γειτνίαση κοιμητηρίου). Συνεπώς, οι τιμές αυτές δεν είναι μεταφέρσιμες στα υπό αξιολόγηση ακίνητα.

Λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των ανωτέρω παραγόντων, η εύλογη και αντικειμενικά τεκμηριωμένη αγοραία αξία των απαλλοτριούμενων ακινήτων διαμορφώνεται σε επίπεδα ελαφρώς ανώτερα της αντικειμενικής αξίας, αλλά σαφώς κατώτερα των συγκριτικών τιμών ακινήτων με ευνοϊκά χαρακτηριστικά.

Υ. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ

Προτεινόμενη τιμή μονάδας αποζημίωσης:

ΔΕΚΑΕΞΙ ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΜΗΔΕΝ ΛΕΠΤΑ (16,00 €) ανά τετραγωνικό μέτρο

Εκτιμώμενη συνολική αποζημίωση (15.221 τ.μ. × 16,00 €): 243.536,00 €

Η ανωτέρω τιμή κρίνεται εύλογη, αναλογική και σύμφωνη με τα δεδομένα της αγοράς και τις αρχές του δικαίου των απαλλοτριώσεων, κατά την έννοια των άρθρων 17 Συντ. και 13 ν. 2882/2001. Η τιμή αυτή διασφαλίζει αφενός την προστασία των δικαιωμάτων των θιγόμενων ιδιοκτητών (πλήρης αποζημίωση) και αφετέρου την προστασία των οικονομικών συμφερόντων του Δήμου από αναίτια υπερεκτίμηση που δεν αντικατοπτρίζει την πραγματική αγοραία αξία.

Διευκρινίζεται ότι τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά επιμέρους ιδιοκτησιών (π.χ. αποδεδειγμένη ύπαρξη οργανωμένων δενδροκαλλιεργειών ή βελτιωμένη προσβασιμότητα), δύνανται να αξιολογηθούν αυτοτελώς από το αρμόδιο Δικαστήριο κατά τη διαδικασία προσδιορισμού αποζημίωσης, χωρίς να επηρεάζουν την ενιαία τιμή μονάδας που αποτελεί τη θέση του Δήμου ως φορέα της απαλλοτρίωσης.

VI. ΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ – ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Κατά την κρίση της υπηρεσίας, ενδέχεται οι θιγόμενοι ιδιοκτήτες να αμφισβητήσουν ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου την προτεινόμενη τιμή, επικαλούμενοι ευνοϊκότερα συγκριτικά στοιχεία ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά επιμέρους ακινήτων. Για την αντιμετώπιση του κινδύνου αυτού, προτείνεται η εξουσιοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου να παρασταθεί ενώπιον του Δικαστηρίου υποστηρίζοντας την ανωτέρω τιμή, με δυνατότητα προσκόμισης συμπληρωματικών εκτιμητικών στοιχείων (π.χ. πιστοποιητικά αντικειμενικής αξίας ΑΑΔΕ, πρόσφατες δηλώσεις μεταβίβασης συγκριτικών ακινήτων, εκθέσεις πιστοποιημένων εκτιμητών ν. 4152/2013).

Επισημαίνεται περαιτέρω ότι, σύμφωνα με το άρθρο 7α ν. 2882/2001, ο Δήμος ως φορέας απαλλοτρίωσης υποχρεούται να καταβάλει εντός αποκλειστικής προθεσμίας την αποζημίωση, όπως αυτή θα οριστεί προσωρινώς από το Δικαστήριο, άλλως υπόκειται σε κήρυξη της απαλλοτρίωσης ως ανακληθείσας. Συνιστάται, επομένως, η εξασφάλιση επαρκούς πίστωσης στον προϋπολογισμό του Δήμου για το σκοπό αυτό.

VII. ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΣ ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Κατόπιν των ανωτέρω, παρακαλείται η Δημοτική Επιτροπή να αποφασίσει επί των ακόλουθων:

- Την έγκριση καθορισμού προτεινόμενης τιμής μονάδας αποζημίωσης ύψους δεκαέξι ευρώ (16,00 €) ανά τετραγωνικό μέτρο για το σύνολο των απαλλοτριούμενων ακινήτων στο πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για την επέκταση του Κοιμητηρίου Αρτέμιδος.
- Την εξουσιοδότηση του Δημάρχου να εκπροσωπήσει τον Δήμο ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου και να αναθέσει στη Νομική Υπηρεσία ή σε εξωτερικό δικηγόρο τη διεξαγωγή της δίκης.
- Την εξουσιοδότηση της αρμόδιας Οικονομικής Υπηρεσίας για τη μέριμνα εγγραφής ή δέσμευσης της αναγκαίας πίστωσης για την κάλυψη της αποζημίωσης στον προϋπολογισμό του Δήμου.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της τ' ανωτέρω και ύστερα από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1.Καθορίζει προτεινόμενη τιμή μονάδας αποζημίωσης ύψους δεκαέξι ευρώ (16,00 €) ανά τετραγωνικό μέτρο για το σύνολο των απαλλοτριούμενων ακινήτων στο πλαίσιο της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για την επέκταση του Κοιμητηρίου Αρτέμιδος.

2.Εξουσιοδοτεί το Δήμαρχο να εκπροσωπήσει τον Δήμο ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου και να αναθέσει στη Νομική Υπηρεσία ή σε εξωτερικό δικηγόρο τη διεξαγωγή της δίκης.

3.Εξουσιοδοτεί την αρμόδια Οικονομική Υπηρεσία για τη μέριμνα εγγραφής ή δέσμευσης της αναγκαίας πίστωσης για την κάλυψη της αποζημίωσης στον προϋπολογισμό του Δήμου.

Μειοψήφησε το μέλος της Επιτροπής κ. Ζηρογιάννης Αθανάσιος, για τους λόγους που αναφέρονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της συνεδρίασης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΠ. ΜΑΡΚΟΥ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
2. Μπασινάς Ιωάννης του Στέφανου
3. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
4. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
5. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου