



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ-ΤΑΥΡΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**Απόσπασμα από το 13ο Πρακτικό
Αριθμός Απόφασης: 116
Συνεδρίαση: 14 Απριλίου 2014**

Σύνθεση: Μέλη 33

Στο Μοσχάτο και στην αίθουσα συνεδριάσεων Δημοτικού Συμβουλίου σήμερα **14 Απριλίου 2014** ημέρα **Δευτέρα** και ώρα **18:00**, συνήλθε σε **τακτική** συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο, ύστερα από την υπ' αριθ. **11601** έγγραφη πρόσκληση του κ. Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα σε όλα τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και στον κο Δήμαρχο την 10^η Απριλίου 2014. Στη συνεδρίαση ήταν παρών ο Δήμαρχος κ. Ανδρέας Γ. Ευθυμίου. Πρακτικά τήρησε ο ειδικός γραμματέας Πάλλης Δημήτριος.

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. ΘΑΝΑΣΗΣ ΝΤΕΡΕΚΑΣ (Πρόεδρος)	1. ΛΟΥΚΑΚΗ-ΚΟΥΤΣΟΥΚΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ
2. ΜΠΟΥΤΣΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	2. ΤΣΕΛΙΟΥ ΜΑΡΙΑ
3. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΠΕΤΡΟΣ	3. ΤΣΕΣΜΕΛΗ ΜΑΡΙΑ
4. ΣΑΒΒΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	4. ΑΝΑΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
5. ΚΑΡΑΒΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ	5. ΧΡΟΝΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
6. ΧΑΤΖΗΑΝΤΩΝΙΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	6. ΤΡΙΒΥΖΑΚΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
7. ΚΑΡΑΒΑΣΕΛΑΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ	7. ΧΑΡΜΠΑΤΣΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ
8. ΓΚΟΥΓΚΟΥΛΟΥΛΗ-ΠΟΛΥΜΕΡΟΥ ΣΤΑΜΑΤΙΑ	8. ΚΑΠΕΤΑΝΑΚΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ
9. ΚΑΖΑΛΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	9. ΚΟΝΤΕΚΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
10. ΔΑΜΗΛΑΚΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	10. ΜΕΝΕΞΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
11. ΚΑΡΑΣΤΑΜΑΤΗΣ ΜΑΤΘΑΙΟΣ	11. ΚΡΕΜΜΥΔΑΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
12. ΠΥΡΡΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	12. ΚΥΡΙΑΖΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
13. ΦΟΥΣΤΕΡΗ ΣΟΦΙΑ	13. ΒΑΛΑΒΑΝΗ ΣΤΥΛΙΑΝΗ
14. ΣΠΑΝΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ-ΠΕΤΡΟΣ	14. ΣΩΠΑΚΗΣ ΓΡΗΓΟΡΗΣ
15. ΠΗΝΙΩΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	
16. ΚΑΖΑΝΤΖΗΣ ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ	
17. ΤΟΥΦΕΞΙΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	
18. ΜΕΛΙΣΤΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	
19. ΣΟΥΤΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία με τα πιο πάνω παρόντα δεκαεννέα (19) μέλη, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Κατά τη διάρκεια του 4^{ου} θέματος προσηλθε ο Δημοτικός Σύμβουλος Αναστόπουλος Γεώργιος.

Παρών στην συνεδρίαση ήταν και ο Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Ταύρου κ. Πέτρος Καραφωτιάς.

ΘΕΜΑ 7° : Λήψη απόφασης για απευθείας αγορά του οικοπέδου ιδιοκτησίας Παναγιώτη Πουλημένου & Βασιλείου Μπούρα στο Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου, του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, με συμβιβαστικό καθορισμό τιμής.

Ο κ. Πρόεδρος εισηγούμενος το θέμα υποβάλλει στο Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας, η οποία έχει ως εξής:

ΣΧΕΤ. : Η υπ' αριθ. 595/9-1-2014 εξώδικη όχληση-πρόσκληση-δήλωση των κ.κ. Παναγιώτη Πουλημένου & Βασιλείου Μπούρα .

Κατόπιν της υπ' αριθ. 595/9-1-2014 εξώδικης όχλησης-πρόσκλησης-δήλωσης των κ. κ. Παναγιώτη Πουλημένου & Βασιλείου Μπούρα, σας υποβάλουμε : α) την από 1-4-2014 έκθεση εκτίμησης της Στυλιανής Αυγερίκου, Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας του Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 5) β) το από Απρίλιο 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Κων. Αρβανιτάκη και σας γνωρίζουμε τα εξής :

Το οικόπεδο Π. Πουλημένου & Β. Μπούρα στο Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου, είναι απαλλοτριωτέο για χώρο κοινόχρηστου πράσινου και πεζόδρομο με την από 24-4-1985 (ΦΕΚ 231Δ'/20-5-1985) και την από 16-2-2001 (ΦΕΚ 161 Δ'/6-3-2001) τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Μοσχάτου.

Μετά την από 24-4-1985 (ΦΕΚ 231Δ'/20-5-1985) τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Μοσχάτου (Αττικής), συντάχθηκε η 7/90 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης ιδιοκτησιών που βρίσκονται στο Ο.Τ. 16 του Δήμου Μοσχάτου, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθ. 435026/17-7-90 Απόφαση Νομάρχη Πειραιά και έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση της μεγαλύτερης έκτασης του κοινόχρηστου χώρου (πρασίνου-παιδότοπου-πεζόδρομων) ο οποίος έχει διαμορφωθεί από το Δήμο, έχουν καταβληθεί από το Δήμο οι αποζημιώσεις των ρυμοτομούμενων ακινήτων που καθορίστηκαν δικαστικά, εκτός του οικοπέδου ιδιοκτησίας Π. Πουλημένου και Β. Μπούρα για το οποίο δεν καθορίστηκε δικαστικά οποιαδήποτε αποζημίωση.

Το οικόπεδο ιδιοκτησίας Π. Πουλημένου & Β. Μπούρα, διαμορφώθηκε από το Δήμο, αποτελεί τμήμα του διαμορφωμένου κοινόχρηστου χώρου πράσινου & πεζόδρομου και δεν αποζημιώθηκε από το Δήμο, αφού είχε κινηθεί από τους ιδιοκτήτες η διαδικασία έκδοσης τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης. Οι προαναφερόμενοι ιδιοκτήτες του οικοπέδου αυτού, επιφανείας 596,12μ² (σύμφωνα με το από Απρίλιο 2014 τοπογραφικό διάγραμμα), είχαν υποβάλει συμβολαιογραφική πράξη με την οποία δήλωναν ότι συναινούν στην εκχώρηση των δικαιωμάτων αποζημίωσης από παρόδιους προς το Δήμο Μοσχάτου, υπό την αίρεση της έγκρισης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η οποία έγινε αποδεκτή από το Δήμο.

Επειδή η "μεταφορά συντελεστή δόμησης" βάσει των διατάξεων του ν. 2300/1995, κρίθηκε αντισυνταγματική, οι κ.κ. Π. Πουλημένος & Β. Μπούρας, είχαν προτείνει από 6-11-2006 την εκ μέρους του Δήμου εκούσια αγορά του οικοπέδου τους.

Προκειμένου ο Δήμος να προχωρήσει την διαδικασία αγοράς του οικοπέδου ιδιοκτησίας Παναγιώτη Πουλημένου & Βασιλείου Μπούρα, με την υπ' αριθ. 35/2014 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, αποφασίστηκε ομόφωνα η ανάθεση της σύνταξης έκθεσης εκτίμησης του εν λόγω ακινήτου στην κ. Στυλιανή Αυγερίκου, Αρχιτέκτονα Μηχανικό Ε.Μ.Π., πιστοποιημένη εκτιμήτρια Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 5).

Κατόπιν των ανωτέρω και έχοντας υπ' όψιν την υπ' αριθ. υπ' αριθ. 595/9-1-2014 εξώδικη όχληση-πρόσκληση-δήλωση των κ.κ. Παναγιώτη Πουλημένου & Βασιλείου Μπούρα, παρακαλούμε για την λήψη απόφασης για απευθείας αγορά του οικοπέδου ιδιοκτησίας Παναγιώτη Πουλημένου & Βασιλείου Μπούρα στο Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου, του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου με συμβιβαστικό καθορισμό τιμής, μετά από την προβλεπόμενη από το νόμο σχετική γνωμοδότηση του Δικηγόρου του Δήμου.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ Τ.Υ.
Με εντολή Δημάρχου
ΜΑΡΙΑ ΓΙΑΝΝΙΚΟΥΡΗ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Ακολουθεί η γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου και Δικηγόρου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Του Νομικού Συμβούλου και Δικηγόρου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου Ηλία Ν. Μπιζάνη.

ΘΕΜΑ : «Λήψη απόφασης για απευθείας αγορά του οικοπέδου ιδιοκτησίας Παναγιώτη Πουλημένου και Βασιλείου Μπούρα στο Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου–Ταύρου, με συμβιβαστικό καθορισμό τιμής.

Α. – ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Οι Παναγιώτης Πουλημένος και Βασίλειος Μπούρας με την από 18-12-2013 εξώδικη όχληση–πρόσκληση–δήλωσή τους προς το Δήμο Μοσχάτου–Ταύρου (αριθ. πρωτ. 595/9-1-2014 εισερχομένων εγγράφων του Δήμου Μοσχάτου–Ταύρου) επιθυμούν την απευθείας προς αυτόν μεταβίβαση ενός ρυμοτομούμενου οικοπέδου (του οποίου είναι συγκύριοι κατά το ½ εξ αδιαίρετου ο καθένας) με αγοραπωλητήριο συμβόλαιο και με συμβιβαστικό καθορισμό της τιμής του, που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου–Ταύρου. Το οικόπεδο αυτό, όπως αποτυπώνεται υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ σε κλίμακα 1:200 στο από Απρίλιος 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Κ. Αρβανιτάκη που έχει ελεγχθεί και θεωρηθεί από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Μοσχάτου–Ταύρου, έχει έκταση 596,12 μ² και είναι απαλλοτριωτέο για χώρο κοινόχρηστου πράσινου και πεζόδρομο με τις από 24-4-1985 (ΦΕΚ 231 Δ'/20-5-1985) και από 16-2-2001 (ΦΕΚ 161 Δ'/6-3-2001) τροποποιήσεις του ρυμοτομικού σχεδίου Μοσχάτου. Ειδικότερα, μετά την παραπάνω από 24-4-1985 (ΦΕΚ 231 Δ'/20-5-1985) τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Μοσχάτου (Αττικής), συντάχθηκε η 7/1990 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης ιδιοκτησιών που βρίσκονται στο Ο.Τ. 16 του (πρώην) Δήμου Μοσχάτου, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθ. 435026/17-7-1990 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά και έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση της μεγαλύτερης έκτασης του κοινόχρηστου χώρου (πράσινου–παιδότοπου–πεζόδρομων), ο οποίος έχει διαμορφωθεί από το Δήμο μετά την καταβολή από το Δήμο των αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες των ρυμοτομούμενων ακινήτων, που καθορίστηκαν δικαστικά, εκτός του άνω ρυμοτομούμενου οικοπέδου ιδιοκτησίας Παναγιώτη Πουλημένου και Βασιλείου Μπούρα, για το οποίο δεν έχει καθορισθεί δικαστικά οποιαδήποτε αποζημίωση μέχρι σήμερα.

Β. – ΝΟΜΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

Σχετικά με την παραπάνω εξώδικη όχληση–πρόσκληση–δήλωση, αφού έλαβα υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 191 παρ. 1, 186 παρ. 5 και 6, 211 παρ. 1 και 212 παρ. 1 και 12 ν. 3463/2006, 2 παρ. 1 και 29 παρ. 9 ν. 2882/2001, 152 παρ. 1 και 6, 153 παρ. 1 και 154 παρ. 2 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ/γμα της 14/27.7.1999), 31 παρ. 12 περίπτ. α' ν. 2579/1998, παρ. Γ' ν. 4152/2013 και 72 παρ. 1 στοιχ. ιδ' και 2 ν. 3852/2010, έχω την τιμή να εκθέσω προς το Συμβούλιό σας, ως προς το νομικό μέρος της υπόθεσης, τα εξής:

Ι. Ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α' 114), στο άρθρο 191 παρ. 1, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του από την παρ. 12 του άρθρου 20 του ν. 3731/2008 (ΦΕΚ Α' 263), ορίζει ότι: «Οι διατάξεις του άρθρου 186 εφαρμόζονται αναλόγως για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων. Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών *[ήδη από 9.5.2013, σύμφωνα με την παρ. Γ' του ν. 4152/2013 – ΦΕΚ Α' 107, από πιστοποιημένους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο μητρώο του Υπουργείου Οικονομικών]* ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, με απόφασή του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 186 παρ. 6 του ΚΔΚ, 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» και στο άρθρο 186 παρ. 6 ότι: «Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων (...), εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών *[ήδη από πιστοποιημένους εκτιμητές κατά τα ανωτέρω]*, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις» (20.000.000 δρχ. και ήδη 58.694,06 ευρώ, σύμφωνα με

το άρθρο 31 παρ. 12 περίπτ. α' ν. 2579/1998). Περαιτέρω, ο ίδιος ως άνω Κώδικας, στο μεν άρθρο 211 ορίζει ότι: «1. Επιτρέπεται να απαλλοτριωθούν αναγκαστικά υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων, για λόγους δημόσιας ωφέλειας, αστικά ή αγροτικά ακίνητα ... : α) ..., β) ..., γ) ..., δ) για τη δημιουργία ή την επέκταση πλατειών, κήπων, αλσών, δενδροστοιχιών, αθλητικών γηπέδων και άλλων κοινόχρηστων χώρων, με επιφύλαξη των διατάξεων που ρυθμίζουν την κήρυξη απαλλοτριώσεων για την εφαρμογή εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως, (...)», στο δε άρθρο 212 ότι: «1. Η κήρυξη της απαλλοτρίωσης ..., γίνεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, 12. Οι διατάξεις που κάθε φορά ισχύουν για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις του Δημοσίου εφαρμόζονται και στις απαλλοτριώσεις ..., υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων, εφόσον δεν είναι αντίθετες με τις διατάξεις του παρόντος». Τέλος, ο ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (ΦΕΚ Α' 17/6.2.2001) ορίζει, στο άρθρο 29, ότι: «1. (...). 9. Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που επιβάλλονται : α) για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων και την ανάπτυξη οικιστικών περιοχών, β) υπέρ Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, γ) (...) κηρύσσονται σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τις απαλλοτριώσεις αυτές. Για τα μη ρυθμιζόμενα από τις παραπάνω ειδικές διατάξεις ζητήματα εφαρμόζονται συμπληρωματικώς οι διατάξεις του παρόντος κώδικα», ενώ, στο άρθρο 2, ότι: «1. Ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας ή, κατά περίπτωση, ο αρμόδιος εκ του σκοπού της απαλλοτρίωσης Υπουργός δύναται, αντί της κατά το άρθρο 1 αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Δημοσίου, 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. (...)».

II. Ο Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ/γμα της 14/27.7.1999, ΦΕΚ Δ' 580, με το άρθρο μόνο του οποίου κωδικοποιήθηκαν σε ενιαίο κείμενο διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας), προκειμένου για σχεδιασμό πόλεων κατά το ν.δ/γμα της 17.7/16.8.1923 (ΦΕΚ Α' 228) [Μέρος II κεφάλαιο Ζ' του Κώδικα] ορίζει στο άρθρο 152 ότι: «1. (η οποία αποδίδει την παρ. 1 του άρθρου 1 του ανωτέρω από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος) Το σχέδιο πόλης ... πρέπει να εξασφαλίζει την ικανοποίηση των προβλεπόμενων αναγκών του οικισμού και να συντάσσεται σύμφωνα με τους όρους που απαιτούνται από τους κανόνες της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής. 2. ... 6. (που αποδίδει την παρ. 1 του άρθρου 70 του προαναφερθέντος από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος). Ως σχέδια πόλεων ... νοούνται όχι μόνο τα αρχικώς εγκρινόμενα νέα σχέδια, αλλά και κάθε μεταγενέστερη τροποποίησή τους» και στην παρ. 1 του άρθρου 153 (με την οποία αποδίδεται η παρ. 1 του άρθρου 2 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ/τος) ότι: «Τα ... σχέδια καθορίζουν ανάλογα με τις προβλεπόμενες ανάγκες εκτός των άλλων: α) τις οδούς και πλατείες, ... και γενικά τους κοινόχρηστους χώρους που είναι αναγκαίοι για κοινωφελείς σκοπούς, β) ...». Περαιτέρω, ο ίδιος ως άνω Κώδικας ορίζει στο άρθρο 154, το οποίο αποδίδει, μεταξύ άλλων, το άρθρο 3 του προαναφερθέντος ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923, τα εξής: «1. ... 2. Τα (...) σχέδια πόλεων (...) εγκρίνονται με π.δ/γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή με άλλη πράξη της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής μετά προηγούμενη γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΣΧΟΠ. Η γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι μόνο συμβουλευτική και η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να απορρίπτει ή και να τροποποιεί τα σχέδια που προτείνονται από τα δημοτικά και κοινοτικά συμβούλια. 3. Κάθε φορά που ζητείται γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για την έγκριση κλπ. σχεδίου πρέπει αυτή να εκδίδεται και κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή σε προθεσμία που ορίζεται κάθε φορά από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Κώδικα (...) ή από άλλη ειδική διάταξη. (...) Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η αρμόδια αρχή μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να προβαίνει στην έγκριση κλπ. του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (...) 4. (...)».

III. Από το συνδυασμό των παρατεθεισών στις προηγούμενες δύο σκέψεις διατάξεων προκύπτουν τα εξής: Για τον καθορισμό ακινήτων ως κοινόχρηστων χώρων, ο οποίος ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αυτών (βλ. ΣτΕ 270, 603-604/2008), απαιτείται η τήρηση της προβλεπόμενης από την πολεοδομική νομοθεσία διαδικασίας της έγκρισης ή της τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου. Στο πλαίσιο αυτό, ο οικείος Ο.Τ.Α. έχει μόνο γνωμοδοτική αρμοδιότητα και δεν δύναται, παρακάμπτοντας την προβλεπόμενη από την πολεοδομική νομοθεσία διαδικασία, να επιδιώξει τον καθορισμό κοινόχρηστων χώρων με την έκδοση από τα δικά του όργανα απόφασης κατά τη διαδικασία κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, που προβλέπεται από τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (πρβλ. ΣτΕ 3/2002, 3661/2005 Ολομ., 952/2008, 3071/2009 κ.ά.). Η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των άρθρων 211 και 212 του ως άνω Κώδικα αρμοδιότητα του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α. για κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με σκοπό τη δημιουργία ή την επέκταση πλατειών, κήπων, αλσών, δενδροστοιχιών, αθλητικών γηπέδων και άλλων κοινόχρηστων χώρων

αφορά στο τελικό στάδιο υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, δηλαδή της εφαρμογής του (ΣτΕ 3262/2009), έχει δε ως αντικείμενο μόνο τη διαδικασία μετάθεσης της κυριότητας του ρυμοτομούμενου ακινήτου (όλου ή τμήματος αυτού) από τον ιδιοκτήτη του στον οικείο Ο.Τ.Α. και όχι τη διαπίστωση εκ μέρους του τελευταίου της συνδρομής λόγου δημόσιας ωφέλειας δικαιολογούντος την απαλλοτρίωση (ΣτΕ 2012/2001, 1002/2002, 2010, 3146/2005, 287/2007, 1413, 2368/2009). Η διαδικασία αυτή παρέχεται ως

δυνατότητα, ιδίως, στις περιπτώσεις εκείνες, κατά τις οποίες δεν είναι δυνατόν να εξασφαλιστεί η συναίνεση του κυρίου του προς απόκτηση ακινήτου. Εξάλλου, δεν αποκλείεται η μετάσταση της κυριότητας επί των ρυμοτομούμενων τμημάτων ακινήτων να πραγματοποιηθεί με σύμβαση ιδιωτικού δικαίου (ΣτΕ Ολομ. 1664/2009), ήτοι με απευθείας αγορά αυτών, σύμφωνα με τα άρθρα 191 και 186 του Κ.Δ.Κ. (Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων), ακόμη και μετά την κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κατά τα ως άνω, εφόσον δεν έχει καθορισθεί δικαστικώς η αποζημίωση. Αναγκαία προϋπόθεση συνιστά η προηγούμενη λήψη ειδικά αιτιολογημένης απόφασης από το οικείο δημοτικό συμβούλιο για την έγκριση της προσφυγής στη διαδικασία της απευθείας αγοράς με την ταυτόχρονη διατύπωση κρίσης περί της καταλληλότητας του συγκεκριμένου ακινήτου για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού, η οποία πρέπει να συγκεντρώνει, κατά περίπτωση, είτε την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, όταν απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο κατά τα ανωτέρω εκτιμητή λόγω υπέρβασης του ποσού των 58.694,06 ευρώ, ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, είτε αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων των μελών του, όταν η αγοραία αξία εκτιμάται από την τριμελή επιτροπή του άρθρου 186 παρ. 5 του Κ.Δ.Κ. (πρβλ. Ελ.Συν. Πράξεις VII Τμήματος 14, 15/2006, 118/2011, 172/2011).

IV. Περαιτέρω, από τα στοιχεία του φακέλου της υπό κρίση υπόθεσης προκύπτει ότι η αγοραία αξία του παραπάνω ακινήτου (οικοπέδου έκτασης 596,12 μ²) εκτιμήθηκε από την πιστοποιημένη εκτιμήτρια (αρχιτέκτονα μηχανικό) Στυλιανή Αυγερίκου (με Α.Μ. 5 του Υπουργείου Οικονομικών), καθόσον η αξία αυτού υπερβαίνει το προβλεπόμενο από το νόμο ποσό των 58.694,06 ευρώ (άρθρο 23 παρ. 2 ν. 2873/2000). Με βάση την από 3-4-2014 έκθεση εκτίμησης της παραπάνω πιστοποιημένης εκτιμήτριας, η αγοραία αξία του εν λόγω εκτιμώμενου ρυμοτομούμενου ακινήτου ανερχόταν την 1-4-2014 (κρίσιμος χρόνος) στο συνολικό ποσό των 464.974,00 ευρώ (780,00 ευρώ ανά μ²) και κατά στρογγυλοποίηση 465.000,00 ευρώ.

V. Ενόψει των προεκτεθέντων, **έχω τη γνώμη**, ότι το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου μπορεί να αποφασίσει την αγορά από τους Παναγιώτη Πουλημένο και Βασίλειο Μπούρα του παραπάνω ρυμοτομούμενου ακινήτου τους (οικοπέδου έκτασης 596,12 μ²), όπως αυτό αποτυπώνεται υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ σε κλίμακα 1:200 στο από Απρίλιος 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Κ. Αρβανιτάκη, που έχει ελεγχθεί και θεωρηθεί από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου, αφού γι' αυτό δεν έχει καθορισθεί μέχρι σήμερα οποιαδήποτε αποζημίωση με δικαστική απόφαση, με αγοραπωλητήριο συμβόλαιο και με συμβιβαστικό καθορισμό της τιμής του, εφόσον είναι εφικτός, μέχρι του ύψους όμως της εκτιμηθείσας από την πιστοποιημένη εκτιμήτρια συνολικής αξίας αυτού (ΕΣ Τμ. VII Πράξη 16/2010 και 247/2007), απευθείας με απόφασή του, η οποία θα ληφθεί με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, εφόσον με την απόφαση αυτή αφενός διαπιστώνεται η προφανής ωφέλεια του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου και αφετέρου κριθεί ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού (άρθρο 191 σε συνδυασμό με το άρθρο 186 ν. 3463/2006). Ειδικότερα, η απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου θα πρέπει να αποφαίνεται ότι το πιο πάνω ρυμοτομούμενο ακίνητο αποτελεί το μόνο κατάλληλο ακίνητο για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού και η ωφέλεια του Δήμου από την αγορά του θα είναι προφανής, διότι α) θα υλοποιηθεί το πολεοδομικό κριτήριο με τη δημιουργία στο Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου του καθορισμένου από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο Μοσχάτου ενιαίου κοινόχρηστου χώρου (πρασίνου-παιδότοπου-πεζόδρομων), β) θα επιτευχθεί η επαύξηση των κοινόχρηστων οικοπεδικών χώρων στη μικρή και πυκνοδομημένη πόλη του Μοσχάτου και ειδικότερα της συγκεκριμένης πολεοδομικής ενότητας που στερείται επαρκών ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι είναι απολύτως αναγκαίοι για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων της λόγω της μεγάλης οικιστικής της επιβάρυνσης (ανοικοδόμηση, αύξηση πληθυσμού κ.λπ.) [πρβλ. ΣτΕ 2858/2001] και γ) θα αποτραπεί μεγαλύτερη οικιστική επιβάρυνση της περιοχής με την οικοδόμηση του παραπάνω ακινήτου.

Ο Γνωμοδοτών Δικηγόρος του Δήμου

Ηλίας Ν. Μπιζάνης

Ακολουθούν τοποθετήσεις Δημοτικών Συμβούλων οι οποίες αναγράφονται στα επίσημα πρακτικά.

Τέλος ο Πρόεδρος καλεί τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπ' όψη του:

1. τις ισχύουσες διατάξεις,

2. την υπ' αριθ. 595/9-1-2014 εξώδικη όχληση-πρόσκληση-δήλωση των κ. κ. Παναγιώτη Πουλημένου και Βασιλείου Μπούρα,
3. την από 1-4-2014 έκθεση εκτίμησης της Στυλιανής Αυγερίκου, Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας του Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 5),
4. το από Απρίλιο 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Κων. Αρβανιτάκη,
5. την προαναφερόμενη εισήγηση και
6. την προαναφερόμενη από 9-4-2014 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβούλου και Δικηγόρου του Δήμου

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

1. Αποδέχεται την απευθείας αγορά ενός ρυμοτομούμενου ακινήτου, ήτοι ενός οικοπέδου επιφανείας 596,12μ², σύμφωνα με το από Απρίλιο 2014 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Κων. Αρβανιτάκη, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 16 του Δημοτικής Κοινότητας Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου, ιδιοκτησίας Παναγιώτη Πουλημένου και Βασιλείου Μπούρα, με αγοραπωλητήριο συμβόλαιο και με συμβιβαστικό καθορισμό της τιμής του, διότι το ακίνητο αυτό αποτελεί το μόνο κατάλληλο ακίνητο για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού και η ωφέλεια του Δήμου από την αγορά του είναι προφανής (άρθρο 191 σε συνδυασμό με το άρθρο 186 ν. 3463/2006) αφού α) έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση της μεγαλύτερης έκτασης του κοινόχρηστου χώρου (πρασίνου-παιδότοπου-πεζόδρομων) ο οποίος έχει διαμορφωθεί από το Δήμο, έχουν καταβληθεί από το Δήμο οι αποζημιώσεις των ρυμοτομούμενων ακινήτων που καθορίστηκαν δικαστικά, εκτός του οικοπέδου ιδιοκτησίας Π. Πουλημένου και Β. Μπούρα για το οποίο δεν καθορίστηκε δικαστικά οποιαδήποτε αποζημίωση, β) θα υλοποιηθεί το πολεοδομικό κριτήριο με τη δημιουργία στο Ο.Τ. 16 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου του καθορισμένου από το εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο Μοσχάτου ενιαίου κοινόχρηστου χώρου (πρασίνου-παιδότοπου-πεζόδρομων), γ) θα επιτευχθεί η επαύξηση των κοινόχρηστων οικοπεδικών χώρων στη μικρή και πυκνοδομημένη πόλη του Μοσχάτου και ειδικότερα της συγκεκριμένης πολεοδομικής ενότητας που στερείται επαρκών ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι είναι απολύτως αναγκαίοι για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και την αναβάθμιση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων της λόγω της μεγάλης οικιστικής της επιβάρυνσης (ανοικοδόμηση, αύξηση πληθυσμού κ.λπ.) και δ) θα αποτραπεί μεγαλύτερη οικιστική επιβάρυνση της περιοχής με την οικοδόμηση του παραπάνω ακινήτου.

2. Αποδέχεται, με τη συναίνεση των ιδιοκτητών κ. κ. Παναγιώτη Πουλημένου και Βασιλείου Μπούρα, το συμβιβαστικό καθορισμό της τιμής αγοράς από το Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου του παραπάνω ακινήτου (οικοπέδου) με μεταβιβαστικό συμβόλαιο, το οποίο θα υπογραφεί μέχρι τέλος Δεκεμβρίου 2014, στο συνολικό ποσό των **τετρακοσίων σαράντα χιλιάδων ευρώ (440.000,00 €)**, το οποίο θα καταβληθεί ως εξής: ποσό 66.000,00 ευρώ (15%) με την προσκόμιση από τους ιδιοκτήτες μετά τη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης του πιο πάνω ακινήτου στο Δήμο των απαιτούμενων πιστοποιητικών (μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, μη διεκδίκησης και περί μη κοινοποίησης επίσχεσης ή εκχώρησης του τιμήματος από την οικεία Δ.Ο.Υ.), το δε υπόλοιπο ποσό των 374.000,00 ευρώ σε οκτώ (8) συνεχείς τριμηνιαίες ισόποσες δόσεις των 46.750,00 ευρώ της καθεμίας, της πρώτης από τις οκτώ αυτές δόσεις αρχομένης τρεις μήνες μετά την καταβολή του πρώτου ποσού των 66.000,00 ευρώ, η οποία είναι με την προσκόμιση από τους ιδιοκτήτες στο Δήμο των παραπάνω πιστοποιητικών.

*Κατά ψήφισαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι Σπανάκης Βασίλης-Πέτρος, Πηνιώτης Κων/νος, Καζαντζής Σταμάτιος και Θανάσης Μελίστας.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΝΤΕΡΕΚΑΣ

**Ακριβές Αντίγραφο
Μοσχάτο 15/4/2014
Η Πρ/νη Διοίκησης**

ΕΥΦΡΟΣΥΝΗ ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗ