



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

Λάρισα 19-12-2019

ΑΠΟΦΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 666

ΘΕΜΑ: Εξωδικαστικός συμβιβασμός για την ανταλλαγή της ιδιοκτησίας των κ.κ Θωμά Ηρακ. Καρδαρά και της Βάιας Κασκάνη συζ. Θωμά Καρδαρά, επί των οδών Καζαντζάκη, Προκοπίου και Μεθώνης (χώρος Κ.Χ.) της συνοικίας Αγίου Γεωργίου με Δημοτικό οικόπεδο επί της οδού Προκοπίου (Ο.Τ. Γ1826) στην ίδια συνοικία.

Στη Λάρισα σήμερα 19-12-2019 ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 12.30 μ.μ., η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από τη με αρ. πρωτ. 56123/13-12-2019 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Αθανασίου Αδαμόπουλου, που ορίστηκε με τη με αριθμ. 3852/06-09-2019 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ. 1) Αθανάσιος Αδαμόπουλος ως Πρόεδρος, 2) Μαμάκος Αθανάσιος, 3) Βούλγαρης Σωτήριος, 4) Αναστασίου Μιχαήλ, 5) Γιαννακόπουλος Κοσμάς, 6) Καλτσάς Νικόλαος, 7) Παπαπαρίσης Απόστολος και 8) Τσιλιμίγκας Χρήστος.

Η Οικονομική 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, σχετικά με το θέμα: Εξωδικαστικός συμβιβασμός για την ανταλλαγή της ιδιοκτησίας των κ.κ Θωμά Ηρακ. Καρδαρά και της Βάιας Κασκάνη συζ. Θωμά Καρδαρά, επί των οδών Καζαντζάκη, Προκοπίου και Μεθώνης (χώρος Κ.Χ.) της συνοικίας Αγίου Γεωργίου με Δημοτικό οικόπεδο επί της οδού Προκοπίου (Ο.Τ. Γ1826) στην ίδια συνοικία και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 72 του Ν.3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 3 του Ν. 4623/19.
2. Τη με αριθμ. πρωτ. 11485/17-12-2019 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας, Τμήμα Τοπογραφικών και Πολεοδομικών Εφαρμογών, η οποία έχει ως εξής:

ΣΧΕΤ.: α. Οι με αρ. 3713/13-04-2018 και 3116/10-04/2019 αιτήσεις των κ.κ. Θωμά Καρδαρά του Ηρακλή και της Βάιας Κασκάνη-Καρδαρά του Ηλία

β. Το με αρ. 19197/17-06-1978 πωλητήριο συμβόλαιο ακινήτου του συμβολαιογράφου Λαρίσης Δημητρίου Παν. Ζάγουρα (τ. 191 και αρ. 339)

γ. Το με αρ. πρωτ. 4691/08-083-2019 απόσπασμα κτηματολογικού φύλλου του Εθνικού Κτηματολογίου

δ. Το με αρ. 9530/25-10-2019 έγγραφο του τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Δνσης Πολεοδομίας του Δήμου Λαρισαίων

δ1. Η με αρ. 7839/24-11-2005 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας «Κύρωση της αριθ. 5/2005 πράξης εφαρμογής σε τμήμα της Γ7 πολεοδομικής ενότητας περιοχής «Αγ. Γεωργίου» Δήμου Λάρισας.

δ2. Αντίγραφο πίνακα πράξης εφαρμογής για το Ο.Τ. Γ1826

ε. Η με αρ. 7/2007 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης για την διάνοιξη του Κ.Χ. και τμημάτων των Ο.Τ. Γ1825, 1222Α, 1223, Γ1826, Γ1827, και Γ1827α, στη συνοικία Αγ. Γεωργίου.

ε1. Η απόφαση κύρωσης της 7/2007 πράξης.

ε2. Η έκθεση προεκτίμησης της αξίας των ρυμοτομούμενων τμημάτων

ε3. Το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την με αρ. 7/2007 πράξη

στ. Φύλλα Υπολογισμού αξίας ακινήτου εντός σχεδίου πόλης, του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού.

ζ. Η με αρ. 10401/15-11-2019 έγγραφο παράδοσης Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας ακινήτου, της κ. Ζωής Παπαβασιλείου, πολιτικού μηχανικού και πιστοποιημένης εκτιμήτριας ακινήτων με αριθμό μητρώου του Υπουργείου Οικονομικών (Α. Μ.) 413

η. Το Τοπογραφικό διάγραμμα του Δημοτικού οικοπέδου του τμήματος τοπογραφικών και πολεοδομικών εφαρμογών της διεύθυνσης Πολεοδομίας του Δήμου Λαρισαίων

θ. Το άρθρο 2 «Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου» και παράγραφος 9 του άρθρου 29 του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ17 Α/6-2-2001) Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων.

ι. Η με αρ. 62412/ΕΓΚ.53/9.12.2004 ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α. «Αποζημίωση ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών με το σύστημα ανταλλαγής ακινήτων».

κ. Το άρθρο 190 “Ανταλλαγή ακινήτων”, το άρθρο 186 “Εκποίηση ακινήτων” του Ν. 3463/2006 Νέος Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων,

λ. Το άρθρο 31 παράγραφος 12 του ν. 2579/1998.

μ. Οι παράγραφοι (1.ιδ.) και (2.) του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010

ν. Το από 11-10-2019 πρακτικό επιτροπής του άρθρου 4 παρ. 1 της 45942/92 (ΦΕΚ 529 Β) Απόφασης Υπ. Προεδρίας της Κυβέρνησης και Εσωτερικών

ξ. Το με αρ. 10969/02-12-2019 έγγραφό μας προς την Περ/κή Δνση Δημόσιας Περιουσίας Θεσσαλίας& Στερ. Ελλάδος

ο. Η με αρ. 53454/12-12-2019 γνωμοδότηση του τμήματος Νομικής Υποστήριξης του Δήμου Λαρισαίων.]

Με τις με αρ. 3713/13-04-2018 και 3116/10-04/2019 αιτήσεις τους οι κ.κ. Θωμάς Καρδαράς του Ηρακλή και η Βάια Ηλία Κασκάνη-Καρδαρά (α) σχετικό, ως ιδιοκτήτες ενός ακινήτου εξ αιαιρέτου κατά ποσοστό 50% ο καθένας επί της οδού Προκοπίου της συνοικίας Αγ. Γεωργίου, (ΚΑΕΚ 310812516013 του Εθνικού Κτηματολογίου) εμβαδού 472,00 τ.μ., υποβάλλουν στον Δήμο Λαρισαίων αίτημα-ανταλλαγής της ιδιοκτησίας τους, με οικόπεδο της Τράπεζας Γης που προέκυψε από την με αρ. 5/2005 πράξη εφαρμογής του Δήμου Λαρισαίων, επί της οδού Προκοπίου (Ο.Τ. Γ1826) (ΚΑΕΚ 310812506005), εμβαδού 407,80 τμ.

Η ιδιοκτησία των κ.κ Θωμά Καρδαρά και της Βάιας Κασκάνη-Καρδαρά επί της οδού Προκοπίου της συνοικίας Αγ. Γεωργίου, (ΚΑΕΚ 310812516013 του Εθνικού Κτηματολογίου), εμβαδού 472,00 τ.μ., ρυμοτομείται εξ' ολοκλήρου για την δημιουργία του κοινόχρηστου χώρου (Κ.Χ.) μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων Γ 1827 (1325) και Γ 1827α (1324) για την διάνοιξη και διαπλάτυνση τμημάτων των οδών Προκοπίου και Ν. Καζαντζάκη του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, όπως αυτή φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την με αρ.7/2007 Πράξη Αναλογισμού (ε 3. σχετικό).

Ο Δήμος Λαρισαίων για την εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης συνέταξε την με αρ. 7/2007 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης για την διάνοιξη του Κ.Χ. και τμημάτων των Ο.Τ. Γ1825, 1222Α, 1223, Γ1826, Γ1827, και Γ1827α, στη συνοικία Αγ. Γεωργίου, η οποία κυρώθηκε με την με αρ απόφαση 5618/2008 απόφαση του Νομάρχη Λάρισας και ισχύει (ε. σχετικό).

Με βάση την παραπάνω πράξη ο Δήμος Λαρισαίων ως ιδιοκτήτης της με αρ (18) ιδιοκτησίας είναι υπόχρεος προς αποζημίωση προς ρυμοτομούμενες ιδιοκτησίες: α. με κτηματολογικό αριθμό (3) και ιδιοκτήτη την κ. Ζωή Τζιότζιου για 4,65 τμ, β. για την ιδιοκτησία με κτηματολογικό αριθμό

(4) και ιδιοκτήτες τους κ.κ. Θεόδωρο και Ευαγγελία Αντωνοπούλου για 4,82 τμ και γ. για την ιδιοκτησία με κτηματολογικό αριθμό (07) και ιδιοκτήτες τους κ.κ. Θωμά και Βάια Καρδαρά για 18,31 τμ.

Με το με αρ. 9530/25-10-2019 έγγραφο του τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού της Δνσης Πολεοδομίας του Δήμου Λαρισαίων (δ. σχετικό), ο Δήμος Λαρισαίων διαθέτει προς ανταλλαγή το δημοτικό οικόπεδο με αρ. ΚΑΕΚ 310812506005 εμβαδού 407,80 τμ επί της οδού Προκοπίου, όπως αυτό περιγράφεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του τμήματος Τοπογραφικών και Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Λαρισαίων με ημερομηνία «ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2019» (η σχετικό).

Με την αιτούμενη ανταλλαγή οι κ.κ. Θωμάς και Βάια Καρδαρά και ο Δήμος Λαρισαίων θα υπεισέλθουν αμοιβαία στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την με αρ. 7/2007 πράξη προσκύρωσης και αναλογισμού αποζημίωσης.

Συνεπώς η ιδιοκτησία των κ.κ. Θωμά και Βάια Καρδαρά, εκτός των άλλων υποχρεώσεων προς άλλες ιδιοκτησίες, θα είναι υπόχρεος και προς το Δήμο Λαρισαίων για 18,31 τ.μ..

Επειδή όμως το εμβαδό της ιδιοκτησίας του που ανταλλάσσεται είναι 472,00 τμ έναντι 407,80 τμ του Δήμου Λαρισαίων, ήτοι κατά 64,20 τμ, μεγαλύτερο από αυτό του Δήμου, η διαφορά θα πρέπει να καλυφθεί με την μη υποχρέωση αποζημίωσης προς τον Δήμο Λαρισαίων των 18,31 τμ.

Με βάση στο άρθρο 190 «Ανταλλαγή ακινήτων» και σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 186 «Εκποίηση ακινήτων» του νέου Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων Ν.3463/2006 προβλέπεται η ανταλλαγή με ιδιωτικά ακίνητα εκ μέρους Δήμων και Κοινοτήτων. «Η ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και Κοινοτήτων μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία. Στη περίπτωση αυτή, καθώς και στη περίπτωση επιβάρυνσής τους με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186.» (ε & ζ. σχετικό).

Σύμφωνα με το άρθρο 186 «1. η εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου ή της Κοινότητας, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.....5. Το τίμημα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται6. 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 χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις. (Ητοι από το άρθρου 31 παράγραφος 12 του ν. 2579/1998 ποσό των 20.000.000 δραχμών και ήδη 58.694,06 ευρώ) (ζ. σχετικό).

Παράλληλα, η ανταλλαγή ακινήτων ιδιοκτησίας του Δήμου με ιδιωτικά ακίνητα για την αποζημίωση απαλλοτριωτέων ακινήτων ιδιωτών προβλέπεται και από το άρθρο 2 «Αγορά και ανταλλαγή απαλλοτριωτέου ακινήτου» και την παράγραφος 9 του άρθρο 29 του Ν. 2882/2001 (ΦΕΚ17Α/6-2-2001) Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, καθώς και με την εγκύκλιο με αρ. 62412/ΕΓΚ.53/9.12.2004 ΥΠ.ΕΣ.Δ.Δ.Α. «Αποζημίωση ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών με το σύστημα ανταλλαγής ακινήτων» (ι. σχετικό).

Η αξία των ακινήτων με βάση τις τιμές του αντικειμενικού προσδιορισμού ανέρχονται: α. για την ιδιοκτησία των κ.κ. Θωμά Καρδαρά και της Βάιας Κασκάνη-Καρδαρά στο ποσό των $(472,00 \times 142,00 =)$ 67.024,00 ευρώ, και β. για την ιδιοκτησία του Δήμου Λαρισαίων. για το οικόπεδο στο Ο.Τ. Γ 1826 στο ποσό των $(407,80 \times 142,00 + 18,31 \times 142 =)$ 60.507,62 ευρώ (στ. σχετικό).

Ο Δήμος Λαρισαίων προκειμένου να γνωρίσει την αγοραία αξία όλων των ακινήτων και επειδή η αξία των ακινήτων υπερβαίνει το ποσό των 20.000.000 δραχμών και ήδη 58.694,06 ευρώ, ανέθεσε στην κ. Ζωή Παπαβασιλείου διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό του Α.Π.Θ., πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, REV (Recognized European Valuer), με αριθμό μητρώου (Α.Μ.) 413, την εκτίμηση των παραπάνω ακινήτων.

Η κ. Ζωή Παπαβασιλείου με το με αρ. 10401/15-11-2019 έγγραφο της (ζ. σχετικό) παρέδωσε στο Δήμο Λαρισαίων την εκτίμηση της «Αγοραίας (εμπορικής) Αξίας Οικοπέδων των προς ανταλλαγή ακινήτων, η οποία έχει ως εξής:

Α. για την ιδιοκτησία των κ.κ Θωμά Καρδαρά και της Βάιας Κασκάνη-Καρδαρά επί της οδού Προκοπίου της συνοικίας Αγ. Γεωργίου, (ΚΑΕΚ 310812516013 του Εθνικού Κτηματολογίου), εμβαδού 472,00 τ.μ, στο ποσό των 60.000,00 ευρώ.,

Β του Δήμου Λαρισαίων για το με ΚΑΕΚ 310812506005 του Εθνικού Κτηματολογίου, εμβαδού 407,80 τ.μ (Ο.Τ. Γ 1826) του σχεδίου πόλης Λάρισας επί της οδού Προκοπίου, στο ποσό των 50.000,002 ευρώ (ζ. σχετικό).

Η Επιτροπή της παραγράφου 1 του άρθρου 4 της 45942/1992 (ΦΕΚ 529 Β') απόφασης του Υπουργού Προεδρίας της Κυβέρνησης και Εσωτερικών, σε συνεδρίαση της στις 11 -10- 2019 αναφέρει τα εξής, κρίνει: α. την μοναδικότητα του ακινήτου των αιτούντων, ως ρυμοτομούμενο για την δημιουργία κοινόχρηστου χώρου του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλης β. την ικανοποιητική και θετική προς όφελος του Δήμου σχέση της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό, αλλά και την αγοραία αξία όπως αυτή εκτιμήθηκε από την εκτιμήτρια του Υπουργείου Οικονομικών.

Ως εκ τούτου εκτιμά την αναγκαιότητα της απ' ευθείας και με εξωδικαστικό συμβιβασμό ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του ακινήτου των κ.κ Θωμά Καρδαρά του Ηρακλή και της Βάιας Κασκάνη συζ. Θωμά Καρδαρά, επί των οδών Καζαντζάκη, Προκοπίου και Μεθώνης της συνοικίας Αγίου Γεωργίου (χώρος Κ.Χ.), με το με αρ. (05Ν) Δημοτικό οικόπεδο του οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.) Γ1826 επί της οδού Προκοπίου στην συνοικία Αγίου Γεωργίου (λ σχετικό).

Το τμήμα νομικής υποστήριξης του Δήμου Λαρισαίων με την με αρ. 53454/12-12-2019 γνωμοδότηση του προς Οικονομική Επιτροπή και Δημοτικό Συμβούλιο, αποφαινεται ότι «...Κατά συνέπεια, από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων προκύπτει ότι είναι δυνατή η συντέλεση της απαλλοτρίωσης με εξώδικη και συμβιβαστική ανταλλαγή του ακινήτου των αιτούντων με ακίνητο της τράπεζας γης του Δήμου με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με ειδική αιτιολόγηση της ωφέλειας του Δήμου, υπό τις προϋποθέσεις που ανωτέρω αναλυτικά εκτίθενται, καθώς και ο καθορισμός συμβιβαστικά της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων με απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, σύμφωνα με τα ανωτέρω.»

και ως εκ τούτου η οικονομική Επιτροπή αφού λάβει υπόψη τα παραπάνω θα πρέπει να κρίνει:

α. την μοναδικότητα του ακινήτου των αιτούντων, ως ρυμοτομούμενο για την δημιουργία κοινόχρηστου χώρου του εγκεκριμένου σχεδίου της πόλης

β. την ικανοποιητική και θετική προς όφελος του Δήμου σχέση της αξίας των ανταλλασσόμενων ακινήτων με βάση τον αντικειμενικό προσδιορισμό, αλλά και την αγοραία αξία όπως αυτή εκτιμήθηκε από την εκτιμήτρια του Υπουργείου Οικονομικών και

γ. την αναγκαιότητα της απ' ευθείας και με εξωδικαστικό συμβιβασμό ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του ακινήτου των κ.κ Θωμά Καρδαρά του Ηρακλή και της Βάιας Κασκάνη συζ. Θωμά Καρδαρά, επί των οδών Καζαντζάκη, Προκοπίου και Μεθώνης της συνοικίας Αγίου Γεωργίου (χώρος Κ.Χ.) με το με αρ. (05Ν) Δημοτικό οικόπεδο του οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.) Γ1826 επί της οδού Προκοπίου στην συνοικία Αγίου Γεωργίου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

Την αποδοχή του εξωδικαστικού συμβιβασμού για την ανταλλαγή της ιδιοκτησίας του ακινήτου των κ.κ Θωμά Καρδαρά του Ηρακλή και της Βάιας Κασκάνη συζ. Θωμά Καρδαρά, επί των οδών Καζαντζάκη, Προκοπίου και Μεθώνης της συνοικίας Αγίου Γεωργίου (χώρος Κ.Χ.) με το με αρ. (05Ν) Δημοτικό οικόπεδο του οικοδομικού Τετραγώνου (Ο.Τ.) Γ1826 επί της οδού

Προκοπίου στην συνοικία Αγίου Γεωργίου., για τους λόγους που αναφέρονται στην παραπάνω εισήγηση.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ

**ΜΑΜΑΚΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΜΙΧΑΗΛ
ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΚΟΣΜΑΣ
ΚΑΛΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΠΑΠΑΠΑΡΙΣΗΣ ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ
ΤΣΙΛΙΜΙΓΚΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ**

