



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗΣ  
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ  
ΟΡΓΑΝΩΝ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

#### ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 2<sup>ης</sup> τακτικής συνεδρίασης έτους 2019 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεταμόρφωσης Αττικής.

Αριθμός Απόφασης 24/2019

#### Θέμα

**Οριστική απόφαση απευθείας αγοράς οικοπέδων μεταξύ των οδών Δημοκρίτου- Πωγωνίου & Πυθίας Ο.Τ. 393<sup>Α</sup> (Λαμπάκης)**

Στη Μεταμόρφωση Αττικής και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα 06 Φεβρουαρίου 2019, ημέρα Τετάρτη και ώρα 19:00 συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο Μεταμόρφωσης, ύστερα από πρόσκληση της Προέδρου του κ. Αθανασίας Ακριώτη, που κοινοποιήθηκε νόμιμα στις 01-02-2019.

Μετά την παρέλευση εύλογου χρόνου αναμονής από την ορισμένη ώρα 19:00 εκφωνούνται τα ονόματα και διαπιστώνεται ο αριθμός των παρόντων ως εξής:

**Παρόντες:** Αθανασία Ακριώτη, Χριστίνα Αντωνοπούλου, Γεώργιος Ηλιόπουλος, Βασίλης Καραβάκος, Κωνσταντίνος Κολοβός, Χαρίκλεια Κοντοσώρου, Μαρία Λυμπέρη, Αφροδίτη Μπεκιάρη, Φώτης Παπαδόπουλος, Νικολέττα Πατέλη, Δημήτρης Περιβολαράκης, Εμμανουήλ Πετάσης, Ευστράτιος Σαραούδας, Θεόδωρος Σφυρής, Δήμητρα Τσεβά, Ευάγγελος Χειμώνας, Γεώργιος Χρονόπουλος.

**Απόντες:** Δημήτρης Αναστασόπουλος, Ευάγγελος Γαρούφος, Παναγιώτης Λουσιδής, Γιαννάκης Μανανάς, Μαρία Μαύρου, Βασιλική Μπαλαρή – Σφυρή, Σάββας Νάνος, Χαρίκλεια Νικολοπούλου, Δημήτρης Ρεντζής, Μιχάλης Χαρίσης.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, δεδομένου ότι επί συνόλου 27 μελών, βρέθηκαν παρόντες 17, κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίασης.

#### Προσελεύσεις:

- Πριν την έναρξη των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης προσήλθαν οι κ.κ. Δημήτρης Αναστασόπουλος, Γιαννάκης Μανανάς.

#### Αποχωρήσεις:

- Πριν την έναρξη του 3<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης, το οποίο συζητήθηκε 4<sup>ο</sup> κατά σειρά, αποχώρησε η κ. Δήμητρα Τσεβά.
- Πριν την έναρξη του 4<sup>ου</sup> θέματος της ημερήσιας διάταξης, το οποίο συζητήθηκε 5<sup>ο</sup> κατά σειρά, αποχώρησε ο κ. Δημήτρης Αναστασόπουλος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο εισέρχεται σε συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση παρίσταται ο Δήμαρχος κ. Μιλτιάδης Ι. Καρπέτας, μετά από πρόσκληση καθώς και ο υπάλληλος του Δήμου Σπυρίδων Δ. Στυλιανέσης, για την τήρηση των πρακτικών.

Η Πρόεδρος εισάγει για συζήτηση το 1<sup>ο</sup> θέμα της ημερήσιας διάταξης, το οποίο συζητήθηκε 2<sup>ο</sup> κατά σειρά, περί «Οριστικής απόφασης απευθείας αγοράς οικοπέδου μεταξύ των οδών Δημοκρίτου-

Πωγωνίου & Πυθίας στο Ο.Τ. 393Α (Λαμπάκης)» και αναφέρει στο σώμα την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου, που έχει ως εξής:

Επειδή το 393Α Ο.Τ., κατά κοινή παραδοχή και ομόφωνη αντίληψη του Δημοτικού Συμβουλίου, αποτελεί το μοναδικό υπάρχον ακίνητο, που προσφέρεται για την περιβαλλοντική, πολιτιστική και αναπτυξιακή προοπτική της πολεοδομικής ενότητας Προφήτη Ηλία και της ευρύτερης περιοχής, ενώ παράλληλα και επιπροσθέτως, η απόκτησή του θα διευκολύνει την εφαρμογή του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδιασμού, τη διάνοιξη και διαμόρφωση σημαντικών οδών (Πυθίας, Πωγωνίου κτλ) και την ανάπτυξη των κοινωφελών δικτύων.

Επειδή, το συγκεκριμένο Ο.Τ., προοριζόταν από πολλές δεκαετίες για χρήση προς το δημόσιο όφελος, με την κατασκευή σχολικού κτιρίου, σκοπός ο οποίος εκπληρώνεται ήδη με την δρομολογημένη και επικείμενη ανέγερση του σχολικού κτιρίου στο 63 Ο.Τ..

Επειδή, μετά τη ματαίωση του σκοπού της ανέγερσης σχολικού κτιρίου, λόγω επικαλούμενης αδυναμίας και άρνησης της ΚΤΥΠ Α.Ε., να αναλάβει το οικονομικό κόστος της απαλλοτρίωσης, η ενδεχόμενη- (και σφόδρα πιθανή) -αξιοποίηση του 393Α Ο.Τ., με ανοικοδόμησή του, θα οδηγούσε στη διαμόρφωση ασφυκτικών περιβαλλοντικών, κυκλοφοριακών και ρυμοτομικών συνθηκών και θα επιδείνωνε τις ήδη δυσμενείς και βεβαρυμμένες συνθήκες του αστικού περιβάλλοντος, στην ευρύτερη περιοχή του Προφήτη Ηλία.

Επειδή, η συνολική έκταση του 393<sup>Α</sup> Ο.Τ., ανερχόμενη σε 3.283,41 τ.μ. + 1.138,11τ.μ. = 4.421,52 τ.μ. , συναρπάζεται από δύο ιδιοκτησίες: Την ιδιοκτησία Ιωάννη- Νικολάου Λαμπάκη, εμβαδού 3.283,41 τ.μ. και την ιδιοκτησία Αθανασίου Κουμπούρη & λοιπών, εμβαδού 1.138,11 τ.μ. (συνιδιοκτησία).

Επειδή, ο ιδιοκτήτης του μεγαλύτερου τμήματος του Ο.Τ. Ιωάννης - Νικόλαος Λαμπάκης με την υπ' αρ. πρωτ. 10236/25-5-18 αίτησή του, μετά από σχετικές συναντήσεις και συζητήσεις με το Δήμαρχο, ζήτησε ο ίδιος την απ' ευθείας αγορά του ακινήτου του, επαφιόμενος **«εις την δίκαια κρίση του Δημοτικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό του τιμήματος της απ' ευθείας αγοράς»**. Ωσαύτως, με την υπ' αρ. πρωτ. 12935/22-6-2018 αίτησή του ζήτησε τον ορισμό Ορκωτού Εκτιμητή, για τον προσδιορισμό της τρέχουσας εμπορικής αξίας του ακινήτου του, προκειμένου να πληρωθεί η σχετική νόμιμη προϋπόθεση για την απ' ευθείας αγορά.

Επειδή, στις σχετικές συζητήσεις του με το Δήμαρχο, ο κ. Ιωάννης- Νικόλαος Λαμπάκης, απεδέχθη ατύπως ως τιμή μονάδος ανά  $m^2$  , το ποσό της αντικειμενικής αξίας, όπως πρόκυπτε από το δικόγραφο της «ΚΤΥΠ ΑΕ» για τον καθορισμό τιμής μονάδος, κατά τα τότε ισχύοντα, που ανερχόταν κατά το χρόνο σύνταξης του δικογράφου σε 356 €/m<sup>2</sup> , γεγονός που επιβεβαιώθηκε από τον ίδιο και ενώπιον του Δημ. Συμβουλίου σε δημόσια συνεδρίασή του.

Επειδή σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Φ. 249/327/05-11-2018, έκθεση της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Άννας Μιχαηλίδη, η ανά τμ αξία γης του ΟΤ 393Α ανέρχεται σε 345 ευρώ, η αξία του εντός του οικοπέδου Ι.- Ν. Λαμπάκη κτίσματος σε 52.091 € και των λοιπών επικειμένων σε 16.278 €.

Επειδή η έκθεση εκτίμησης για την ιδιοκτησία Ιωάννη- Νικολάου Λαμπάκη, αναφέρεται στο εναπομένον μετά τη ρυμοτόμηση καθαρό οικοπέδο, εμβαδού 2.493 τ.μ. και δεν περιλαμβάνει τα ρυμοτομούμενα τμήματα. Αυτό, όμως, δεν επηρεάζει ούτε διαφοροποιεί την εκτίμηση της ανά τμ αξίας του οικοπέδου και ολόκληρου του οικοδομικού τετραγώνου, η παράλειψη των ρυμοτομούμενων και αποζημιωτέων  $m^2$  , δεν επηρεάζει την έκθεση εκτίμησης και είναι θέμα απλής αριθμητικής πράξης η εξεύρεση της εκτιμώμενης αξίας του ακινήτου.

Επειδή το ακίνητο ιδιοκτησίας Ι. - Ν. Λαμπάκη, αποτυπώνεται στο από Αυγούστου 2018 τοπογραφικού διαγράμματος Τοπογράφου Μηχανικού Αντωνίου Δασκαλαντωνάκη, συντεταγμένο κατά ΕΓΣΑ, υπό τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α'-Β- Γ' -Γ- Δ-Ε- Ε' -Ζ- Ζ' -Α, έχει συνολικό εμβαδόν 3.283,41 τ.μ. από τα οποία 790,41 τ.μ. ρυμοτομούμενα, σύμφωνα με τις υπ' αριθ. 10/2003 και 8/2014 πράξεις αναλογισμού. Από το σύνολο των 790,41 τ.μ. που ρυμοτομούνται, τα 467,74 τ.μ. είναι αποζημιωτέα ενώ τα υπόλοιπα 322,67 τ.μ., είναι αυτοαποζημιούμενα.

Επειδή από τα ρυμοτομούμενα τμήματα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη για την εξεύρεση του τιμήματος αγοράς, μόνο τα τμήματα που είναι αποζημιωτέα από τον Δήμο ή από τρίτους αλλά όχι και τα τμήματα που είναι αυτοαποζημιούμενα.

Επειδή η προσωρινή τιμή μονάδας που κρίθηκε με την υπ' αριθ. 560/2014 απόφαση του Μον. Πρωτ. Αθηνών μετά από αίτηση της «ΚΤΥΠ ΑΕ» (ΟΣΚ), ανερχόμενη σε 700 € ανά τ.μ. αφορά μόνο το καθαρά απομένον μετά τη ρυμοτόμηση εμβαδόν του οικοπέδου, υπολογισμένο εσφαλμένα σε 2498,22 τ.μ. αντί του ορθού 2.493 τ.μ., είναι εντελώς εξωπραγματική και δεν έχει σχέση με τις τιμές της κτηματαγοράς όπως έχουν διαμορφωθεί σήμερα και συνεπώς αλυσιτελώς γίνεται επίκλησή της.

Επειδή η απόκτηση ακινήτων προοπτικής για το μέλλον της πόλης και για τη βελτίωση των υποδομών της αποτελεί κεντρική πολιτική επιλογή του Δήμου, που υπερβαίνουν τα 12.000.000 δεδομένου ότι στις σημερινές συνθήκες είναι η καλύτερη επένδυση και αξιοποίηση των διαθέσιμων του Δήμου, αφενός διότι οι συνθήκες της κτηματαγοράς είναι άκρως ευνοϊκές και αφετέρου διότι η απόκτηση γης δεν χρηματοδοτείται από κανένα Ευρωπαϊκό ή Εθνικό πρόγραμμα και μόνον από ίδιους πόρους μπορούν να αποκτηθούν ακίνητα.

### **Το Δημοτικό Συμβούλιο**

αφού άκουσε την Πρόεδρό του και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/18.
2. Την υπ' αριθ. 165/2018 απόφαση του Δημ. Συμβουλίου, με την οποία αποφασίστηκε ομόφωνα η απ' ευθείας αγορά του ακινήτου που περικλείεται από τις οδούς Δημοκρίτου- Πωγωνίου- Πυθίας (Ο.Τ. 393 Α).
3. Την υπ' αριθ. πρωτ. 27459/20-12-18 έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Άννας Μιχαηλίδη που αφορά το τμήμα του Ο.Τ. 393Α που καταλαμβάνει η ιδιοκτησία Ιωάννη - Νικολάου Λαμπάκη του Εμμανουήλ, με τα επικείμενά της.
4. Τα στοιχεία του φακέλου.
5. Την εισήγηση του Δημάρχου και όσα ανέπτυξε κατά τη συζήτηση.
6. Τις τοποθετήσεις των επικεφαλής των παρατάξεων, των δημοτικών συμβούλων, τις απόψεις του ιδιοκτήτη και του συνηγόρου του τη διαλογική συζήτηση και ανάγνωση εγγράφων, κατά τα αναλυτικώς αναφερόμενα στα μαγνητοσκοπημένα πρακτικά.
7. Τις απόψεις που διατύπωσε ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου ήτοι, Ιωάννης - Νικολάου Λαμπάκης, που παραβρέθηκε αυτοπροσώπως και με τον νομικό του παραστάτη δικηγόρο Παναγιώτη Πρωτοπαπά.
8. Αίτημα του συνηγόρου του κ. Λαμπάκη περί αναβολής του θέματος, για επόμενη συνεδρίαση.

### **Αποφασίζει κατά πλειοψηφία (17 ψήφοι υπέρ και 2 ψήφοι λευκές)**

- Την απόρριψη του αιτήματος περί αναβολής, με ψήφους 17 προς 2
- Την απευθείας αγορά του ευρισκόμενου στο 393Α Ο.Τ. ακινήτου, ιδιοκτησίας Ιωάννου – Νικολάου Λαμπάκη του Εμμανουήλ, στην τιμή των 345 ευρώ ανά τμ. Η ανά τμ τιμή των 345 ευρώ, θα πολλαπλασιαστεί με το άθροισμα του απομένοντος μετά την ρυμοτόμηση καθαρού εμβαδού των 2.493 τ.μ. συν το εμβαδόν των αποζημιωτέων από το Δήμο ή τρίτους εδαφικών λωρίδων που ανέρχονται σε 467,74 τ.μ. ήτοι συνολικά 2.960,74 επί 345 € = 1.021.455,30 € (**εξαιρουμένων**, των αυτοαποζημιούμενων λωρίδων). Στο προκύπτουν γινόμενο των 1.021.455,30 προστίθεται τα ποσά των 52.091 + 16.278 = 68.369 ευρώ, στα οποία ανέρχεται η αξία των επικειμένων, σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Άννας Μιχαηλίδη. Συνεπώς, το συνολικό προσφερόμενο τίμημα ανέρχεται σε 1.021.455,30 + 52.091 + 16.278= 1.089.824,3 €
- Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο για την προώθηση των σχετικών διαδικασιών και την υπογραφή του μεταβιβαστικού συμβολαίου, (εφόσον, βέβαια, ο ιδιοκτήτης αποδεχθεί το προσφερόμενο, κατά τα παραπάνω, τίμημα από την πλευρά του Δήμου).

Δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου κ. Ι.Ν. Λαμπάκης, διατύπωσε επιφυλάξεις ως προς το παραπάνω τίμημα, η παρούσα απόφαση έχει την έννοια της προσφοράς εκ μέρους του Δήμου και εναπόκειται στη δική του βούληση να την αποδεχθεί.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση παραδρομής ως προς τα εμβαδά, θα γίνεται αντίστοιχη διόρθωση του τιμήματος.

Λευκό ψήφισαν οι κ.κ. Βασίλης Καραβάκος, Εμμανουήλ Πετάσης.

Για τον σκοπό αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως έπεται:

**Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου**  
Αθανασία Ακριώτη

**Τα μέλη**

Δημήτρης Αναστασόπουλος  
Χριστίνα Αντωνοπούλου  
Γεώργιος Ηλιόπουλος  
Βασίλης Καραβάκος  
Κωνσταντίνος Κολοβός  
Χαρίκλεια Κοντοσώρου  
Μαρία Λυμπέρη  
Γιαννάκης Μανανάς  
Αφροδίτη Μπεκιάρη  
Φώτης Παπαδόπουλος  
Νικολέττα Πατέλη  
Δημήτρης Περιβολαράκης  
Εμμανουήλ Πετάσης  
Ευστράτιος Σαραούδας  
Θεόδωρος Σφυρής  
Δήμητρα Τσεβά  
Ευάγγελος Χειμώνας  
Γεώργιος Χρονόπουλος