



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

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 13^{ης} Τακτικής Συνεδρίασης Έτους 2025 του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μεταμόρφωσης Αττικής

Αριθμός Απόφασης 167/2025

Θέμα

Καταρχήν απευθείας αγοράς ρυμοτομούμενου ακινήτου, μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων, ευρισκόμενου στο Ο.Τ. 372 του Δήμου Μεταμόρφωσης, επί της συμβολής των οδών Μπαρκούλη αριθμ. 2 και Νιόβης, κατόπιν αιτήματος των συνιδιοκτητών

Στη Μεταμόρφωση Αττικής, σήμερα 14 Ιουλίου 2025, ημέρα Δευτέρα και ώρα 19:00 το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε Τακτική Συνεδρίαση δια ζώσης στο Συνεδριακό Κέντρο του Δήμου Μεταμόρφωσης εφαρμόζοντας τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 1,2&5 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, καθώς και τις διατάξεις του άρθρου 11 του Ν. 5043/23, ύστερα από πρόσκληση της Προέδρου, που κοινοποιήθηκε νόμιμα στις 10.7.2025.

Η πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου προέβη στην τήρηση των παρουσιών η οποία μετά την παρέλευση εύλογου χρόνου αναμονής από την ορισμένη ώρα 19:00 εκφωνούνται τα ονόματα και διαπιστώνεται ο αριθμός των παρόντων ως εξής:

Παρόντες: Αγγελοπούλου Μαρία, Αδαμίδης Αδάμ, Ακριώτη Αθανασία, Αργύρης Ιωάννης, Αστήθας Παναγιώτης, Καραβάκος Βασίλειος, Καραβάκος Ηλίας, Κολοβός Κωνσταντίνος, Κορκολής Βασίλειος, Λιάκου Κωνσταντίνα, Μακρίδης Παναγιώτης, Μολύβας Γρηγόριος, Μπάλτας Ιωάννης, Νάνος Σάββας, Νικολοπούλου Χαρίκλεια, Πανδής Σπυρίδων, Παπαδόπουλος Φώτιος, Πατέλη Νικολέττα, Σαριδάκης Στυλιανός, Σκοπελίτη Δήμητρα, Στρογγυλούδης Γεώργιος, Χριστοφορίδης Αντώνιος, Χρονόπουλος Γεώργιος.

Απόντες: Αναστασόπουλος Δημήτριος, Αντωνοπούλου Χριστίνα, Βλαχάκης Ευστάθιος, Κορδολαίμης Ευάγγελος, Λουσιδής Παναγιώτης και Τσεβά Δήμητρα.

Προσελεύσεις:

- Κατά τη συζήτηση του 1^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθε ο κ. Αναστασόπουλος Δημήτριος.
- Κατά τη συζήτηση του 2^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθαν οι κ.κ. Λουσιδής Παναγιώτης & Τσεβά Δήμητρα.
- Κατά τη συζήτηση του 4^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης προσήλθε ο κ. Βλαχάκης Ευστάθιος.

Αποχωρήσεις:

- Κατά τη συζήτηση του 10^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης αποχώρησαν οι κ.κ. Αναστασόπουλος Δημήτριος, Μπάλτας Ιωάννης, Νάνος Σάββας & Τσεβά Δήμητρα.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου μετά τη διαπίστωση της νόμιμης απαρτίας, δεδομένου ότι επί συνόλου 29 μελών, βρέθηκαν παρόντες 23, κηρύσσει την έναρξη της συνεδρίασης.

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

Στη συνεδρίαση παρίσταται ο Δήμαρχος κ. Ευστράτιος Αντ. Σαρασούδας, μετά από πρόσκληση καθώς και η υπάλληλος του Δήμου Άννα Μαρία-Γεωργία Καρανίκα, για την τήρηση των πρακτικών.

Η Πρόεδρος εισάγει για συζήτηση το 4^ο θέμα ημερήσιας διάταξης περί «**Καταρχήν απευθείας αγοράς ρυμοτομούμενου ακινήτου, μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων, ευρισκόμενου στο Ο.Τ. 372 του Δήμου Μεταμόρφωσης, επί της συμβολής των οδών Μπαρκούλη 2 και Νιόβης, κατόπιν αιτήματος των συνιδιοκτητών**» και αναφέρει στο σώμα την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου που έχει ως εξής:

Με την παρούσα σας διαβιβάζεται η με αριθμ. πρωτ. 15861/17-06-2025 αίτηση των κ.κ. Βρυωνίκης και Αναστασίου Καραγιάννη με την οποία εξεδήλωσαν την βούλησή τους για εκκίνηση της διαδικασίας της άρσης της

αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που έχει επιβληθεί εδώ και δεκαετίες στο ακίνητό τους, κι επικουρικά την πρόθεσή τους να πουλήσουν το συγκεκριμένο ακίνητο συνιδιοκτησίας τους στο Δήμο, εφόσον αυτό είναι δυνατό, προκειμένου να αξιοποιηθεί αυτό για το καλό της πόλης. Οι αιτούντες είναι σημερινοί πραγματικοί συγκύριοι του εν λόγω ακινήτου, το οποίο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Μπαρκούλη 2 και Νιόβης, εντός του Ο.Τ. 372, το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως κοινόχρηστος δρόμος σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως (ΦΕΚ 75Δ'/1970).

Τα ως άνω διαβιβάσθηκαν στη Νομική Υπηρεσία, προκειμένου να αξιολογήσει τα πραγματικά δεδομένα.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 16211/19.6.2025 Γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας:

«III. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΑΓΟΡΑ ΚΙ ΟΧΙ ΕΠΑΝΕΠΙΒΟΛΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ (ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ-ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΩΦΕΛΕΙΑ)

Εν προκειμένω, στην περίπτωση που φέρεται προς συζήτηση ενώπιόν Σας, οι σημερινοί συνιδιοκτήτες κ.κ. Βρυωνίκη Καραγιάννη και Αναστάσιος Καραγιάννης με την με την ως άνω αίτησή τους, υπό την επιφύλαξη της εκκίνησης της διαδικασίας της άρσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης που έχει επιβληθεί εδώ και δεκαετίες στο ρυμοτομούμενο ακίνητό τους που βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Μπαρκούλη και Νιόβης, εξεδίλωσαν επικουρικά, κι εφόσον τούτο είναι δυνατό, την πρόθεσή τους να πουλήσουν το ακίνητο ιδιοκτησίας τους (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων ισόγειων κτισμάτων) προκειμένου να αξιοποιηθεί αυτό για το καλό της πόλης (κατασκευή κοινόχρηστου χώρου – κοινόχρηστου δρόμου).

Σημειώνεται, ότι το εν λόγω ακίνητο φέρεται ότι έχει συνολική έκταση σύμφωνα με τους τίτλους κτήσης 200 τ.μ. (σύμφωνα με το Κτηματολόγιο 196,96 τ.μ.), και βάσει τελευταίας καταμέτρησης 196,82 τ.μ., τμήμα δε αυτού εκτάσεως 112,11 τ.μ. ρυμοτομείται για την διάνοιξη της οδού Νιόβης (στο ύψος που συμβάλλεται με την οδό Μπαρκούλη). Επί του ως άνω ακινήτου υφίστανται ισόγεια κτίσματα (δύο ισόγειες κατοικίες).

Επισημαίνεται ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών και διεκδικήσεων.

Η διατήρηση της συγκεκριμένης ρυμοτομούμενης έκτασης θεωρείται πολεοδομικά αναγκαία, καθώς με την απευθείας αγορά αυτή ο Δήμος θα γίνει κύριος μίας έκτασης που θα αξιοποιηθεί για το καλό της πόλης, κι ως εκ τούτου θα διανοιγεί η οδός Νιόβης σε όλο το μήκος και το πλάτος της (η οδός Νιόβης είναι σήμερα είναι διανοιγμένη πλήρως μόνο σε ένα τμήμα της). Με τη δε διάνοιξη αυτή θα αποσυμφορηθούν σημαντικά οι παρακείμενες οδοί (Σωκράτους, Πεύκων, Αρκαδίου).

Είναι, δηλαδή, για αυτούς τους λόγους το συγκεκριμένο ρυμοτομούμενο ακίνητο κατάλληλο προς εξυπηρέτηση του δημοτικού σκοπού που είναι, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η δημιουργία στο συγκεκριμένο σημείο κοινόχρηστου χώρου (δρόμου) και η εξασφάλιση της αναβαθμισμένης ποιότητας ζωής και κυκλοφορίας των κατοίκων του Δήμου.

Με αυτά τα δεδομένα, το Δημοτικό Συμβούλιο δύναται να προβεί σε απόφαση υπέρ της απευθείας αγοράς του ως άνω ακινήτου και για τους ως άνω λόγους, αλλά και προκειμένου οι συνιδιοκτήτες να μην εκκινήσουν την διαδικασία άρσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Επισημαίνεται, ότι με τον προτεινόμενο τρόπο απόκτησης του εν λόγω ακινήτου (διαδικασία απευθείας αγοράς) πέραν των ανωτέρω αναφερόμενων πλεονεκτημάτων, δίνεται η ευκαιρία στον Δήμο να γίνει αποκλειστικός κύριος μίας έκτασης που μπορεί να αξιοποιηθεί αποκλειστικά προς όφελός του, ήτοι θα δημιουργηθεί κοινόχρηστος δρόμος προς όφελος των δημοτών που άλλως θα παρέμενε αναξιοποίητος ενώ θα δημιουργούνταν περαιτέρω προβλήματα στο σύνολο της πόλης εξαιτίας των κυκλοφοριακών προβλημάτων στο σημείο.

ΣΥΝΕΠΩΣ:

Οι λόγοι για τους οποίους προτείνεται η αγορά, είναι:

α) Η εν λόγω απευθείας αγορά του συγκεκριμένου ρυμοτομούμενου ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων ισόγειων κτισμάτων) εξυπηρετεί τον αναφερόμενο δημοτικό σκοπό (ωφέλεια και μοναδικότητα του συγκεκριμένου οικοπέδου, καθώς είναι χαρακτηρισμένο από πολλά έτη ως κοινόχρηστος δρόμος, δεν είναι επί της παρούσης οικοδομήσιμο, και άρα η αξία του έχει εξ αυτού του λόγου απομειωθεί σημαντικά), έρχεται δε να καλύψει πάγια αιτήματα των δημοτών για αποσυμφόρηση της συμβολής των οδών Νιόβης και Μπαρκούλη που βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο. Η εν λόγω έκταση θα μετατραπεί μετά την αγορά της σε κοινόχρηστο δρόμο, όπως προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό διάταγμα του Δήμου Μεταμόρφωσης, συμβάλλοντας στη λειτουργική αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής και την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση των υφιστάμενων οδών.

β) Οι συνιδιοκτήτες έχουν εκδηλώσει τη βούλησή τους περί απευθείας αγοράς του εν λόγω ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου συνιδιοκτησίας τους από τον Δήμο, η δε απόφαση περί απευθείας αγοράς είναι σημαντική, καθώς σε περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτή, οι αιτούντες έχουν δηλώσει ότι θα προβούν σε άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, κάτι το οποίο μετά βεβαιότητας θα δημιουργήσει πρόβλημα συνολικά στην πολεοδομική ενότητα της περιοχής.

γ) Η συγκεκριμένη διαδικασία δίνει άμεση λύση, λόγω αποφυγής μακροχρόνιων δικαστικών εμπλοκών με επιπρόσθετα έξοδα.

Επισημαίνεται, ότι εφόσον η πληρωμή του τιμήματος στους ως άνω ιδιοκτήτες είναι δυνατή, είτε γιατί έχει δηλαδή προβλεφθεί στον προϋπολογισμό και έχει δεσμευτεί σχετικό ποσό είτε γιατί πρόκειται να γίνει άμεσα αναμόρφωση του προϋπολογισμού με δέσμευση του σχετικού ποσού, η αγορά του εν λόγω ακινήτου μπορεί να προχωρήσει και γι' αυτόν τον λόγο άμεσα.

Σε πρώτη φάση προτείνεται η ανάθεση σε πιστοποιημένο εκτιμητή να εκτιμήσει την αξία του εν λόγω ακινήτου και εν συνεχεία η αγορά του με επόμενη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.

Ως εκ τούτου και με βάση τα όσα αναπτύχθηκαν ανωτέρω, το Δημοτικό Συμβούλιο δύναται να προβεί στην απευθείας αγορά του ρυμοτομούμενου ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων), προς αυτό δε το σκοπό καλείται, όπως: α) Εγκρίνει την καταρχήν απευθείας αγορά του ρυμοτομούμενου ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων) συνιδιοκτησίας Βρυωνίκης και Αναστάσιου Καραγιάννη, ως μόνου κατάλληλου για την εκπλήρωση του συγκεκριμένου δημοτικού σκοπού που είναι η δημιουργία στο σημείο κοινόχρηστου δρόμου σύμφωνα με το σχέδιο πόλεως, β) Αναθέσει σε πιστοποιημένο εκτιμητή την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου (και των υφιστάμενων εντός αυτού ισόγειων κτισμάτων), γ) Και κατόπιν της εκτίμησής του λάβει σχετική τελική απόφαση περί αγοράς του εν λόγω ακινήτου, δ) Εξουσιοδοτήσει τον κ. Δήμαρχο να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση όλων των ως άνω».

Με δεδομένα όλα τα ανωτέρω, λαμβάνοντας υπόψη και την σχετική Γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας, παρακαλούμε όπως προβείτε στη λήψη σχετικής απόφασης.

Το Δημοτικό Συμβούλιο

Αφού άκουσε την Προέδρο του και λαμβάνοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Το ΦΕΚ 75/Δ'/1970.
4. Τη με αριθμ. πρωτ. 15861/17.6.2025 αίτηση.
5. Την με αριθμ. πρωτ. 16211/19.6.2025 Γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας.
6. Την εισήγηση του Ιδιαίτερου Γραφείου Δημάρχου.
7. Τα στοιχεία του φακέλου.
8. Την προφορική εισήγηση του Δημάρχου.
9. Τις τοποθετήσεις των επικεφαλής των παρατάξεων και των δημοτικών συμβούλων, τη διαλογική συζήτηση και ανάγνωση εγγράφων κατά τα αναλυτικώς αναφερόμενα στα μαγνητοσκοπημένα πρακτικά.

Αποφασίζει Ομόφωνα

1. Εγκρίνει την καταρχήν απευθείας αγορά του ως άνω ρυμοτομούμενου ακινήτου συνολικής επιφανείας σύμφωνα με τους τίτλους κτήσης 200 τ.μ. (σύμφωνα με το Κτηματολόγιο 196,96 τ.μ. και βάσει τελευταίας καταμέτρησης 196,82 τ.μ.), μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων, συνιδιοκτησίας Βρυωνίκης και Αναστάσιου Καραγιάννη που βρίσκεται μεταξύ στο Ο.Τ. 372 του Δήμου Μεταμόρφωσης (επί της συμβολής των οδών Μπαρκούλη αρ. 2 και Νιόβης), κατόπιν αιτήματός τους, ως μόνου κατάλληλου για την εκπλήρωση του συγκεκριμένου δημοτικού σκοπού που είναι η ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε στο τμήμα αυτό της ιδιοκτησίας και η διάνοιξη του κοινόχρηστου δρόμου στο σημείο, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό διάταγμα του Δήμου (ΦΕΚ 75Δ'/1970).

Η δε μοναδικότητα του ρυμοτομούμενου ακινήτου αυτού, αποδεικνύεται, περαιτέρω σύμφωνα με την από 19.6.2025 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας και από το ότι:

α) Η εν λόγω απευθείας αγορά του συγκεκριμένου ρυμοτομούμενου ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων ισόγειων κτισμάτων) εξυπηρετεί τον αναφερόμενο δημοτικό σκοπό (ωφέλεια και μοναδικότητα του συγκεκριμένου οικοπέδου, καθώς είναι χαρακτηρισμένο από πολλά έτη ως κοινόχρηστος δρόμος, δεν είναι επί της παρούσης οικοδομήσιμο, και άρα η αξία του έχει εξ αυτού του λόγου απομειωθεί σημαντικά), έρχεται δε να καλύψει πάγια αιτήματα των δημοτών για αποσυμφόρηση της συμβολής των οδών Νιόβης και Μπαρκούλη που βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο. Η εν λόγω έκταση θα μετατραπεί μετά την αγορά της σε κοινόχρηστο δρόμο, όπως προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό διάταγμα του Δήμου Μεταμόρφωσης, συμβάλλοντας στη λειτουργική αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής και την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση των υφιστάμενων οδών.

β) Οι συνιδιοκτήτες έχουν εκδηλώσει τη βούλησή τους περί απευθείας αγοράς από τον Δήμο του εν λόγω ρυμοτομούμενου ακινήτου (μετά των επ' αυτού υφιστάμενων ισόγειων κτισμάτων) συνιδιοκτησίας τους, η δε απόφαση

περί απευθείας αγοράς είναι σημαντική, καθώς σε περίπτωση που δεν γίνει αποδεκτή, οι αιτούντες έχουν δηλώσει ότι θα προβούν σε άρση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, κάτι το οποίο μετά βεβαιότητας θα δημιουργήσει πρόβλημα συνολικά στην πολεοδομική ενότητα της περιοχής. γ) Η συγκεκριμένη διαδικασία δίνει άμεση λύση, λόγω αποφυγής μακροχρόνιων δικαστικών εμπλοκών με επιπρόσθετα έξοδα.

2. Εγκρίνει την ανάθεση σε πιστοποιημένο εκτιμητή της εκτίμησης της αξίας του ως άνω ρυμοτομούμενου ακινήτου μετά των επ' αυτού υφιστάμενων επικειμένων.

3. Εξουσιοδοτεί τον Δήμαρχο κ. Ευστράτιο Αντ. Σαραούδα να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση όλων των παραπάνω.

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 167

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

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου
Ακριώτη Αθανασία

Τα μέλη

Αγγελοπούλου Μαρία
Αδαμίδης Αδάμ
Αναστασόπουλος Δημήτριος
Αργύρης Ιωάννης
Αστήθας Παναγιώτης
Βλαχάκης Ευστάθιος
Καραβάκος Βασίλειος
Καραβάκος Ηλίας
Κολοβός Κωνσταντίνος
Κορκολής Βασίλειος
Λιάκου Κωνσταντίνα
Λουσίδης Παναγιώτης
Μακρίδης Παναγιώτης
Μολύβας Γρηγόριος
Μπάλτας Ιωάννης
Νάνος Σάββας
Πανδής Σπυρίδωνας
Παπαδόπουλος Φώτιος
Πατέλη Νικολέττα
Νικολοπούλου Χαρίκλεια
Σαριδάκης Στυλιανός
Σκοπελίτη Δήμητρα
Στρογγυλούδης Γεώργιος
Τσεβά Δήμητρα
Χριστοφορίδης Αντώνιος
Χρονόπουλος Γεώργιος