



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ-ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Το Δημοτικό Συμβούλιο

Ταχ. Δ/ση : Βικέλα 4

Πληροφ. : Ε.Τόλιου

Τηλέφωνο : 2331350560

Βέροια 18.06.2018

Αρ. Πρωτ.:Δ.Υ.

ΠΡΟΣ:

Θέμα: λήψη καταρχήν απόφασης για απευθείας αγορά, ή όχι, τμήματος της ιδιοκτησίας (03) της 02/2012 Πράξης Τακτοποίησης κι Αναλογισμού του Δήμου Βέροιας στο Ο.Τ. 312 χαρακτηρισμένο ως "χώρος σχολείου".

- Η ιδιοκτησία (03) του Κτηματολογικού Πίνακα της υπ'αριθμ. 02/2012 Πράξης Τακτοποίησης Αναλογισμού του Δήμου Βέροιας στο Ο.Τ. 312, έχει φερόμενο ιδιοκτήτη τον Χρυσανθο Πεχλιβανίδη και έκταση 180,00 τ.μ.

- Στο ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, η ιδιοκτησία έχει:

- α) ΚΑΕΚ 160081449003

- β) εμβαδόν 178,11 τ.μ. και

- γ) φερόμενους ιδιοκτήτες, δυνάμει της υπ'αριθμ. 1562/22.12.2016 Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Βέροιας Κωνσταντίας Ιωάννη Παπαδοπούλου, τους Σοφία και Αναστασία Πεχλιβανίδου (αντίστοιχα σύζυγος και κόρη του Ιωάννη Πεχλιβανίδη) και τον Ευάγγελο Πεχλιβανίδη (υιός του).

- Σύμφωνα με την 02/2012 Πράξη:

- 1) από την ιδιοκτησία (3) ρυμοτομούνται (11,30+14,65+18,50+22,06)τ.μ=66,51 τ.μ., τα οποία απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την Πράξη με τα στοιχεία (Α-Β-Ε-Ζ-Α), (Β-Γ-Δ-Ε-Β), (Η-Ζ-Ε-Θ-Η) και (Θ-Ε-Δ-Ι-

Θ) αντίστοιχα.

2) Ο Δήμος Βέροιας είναι υπόχρεος αποζημίωσης, προς την υπ' αριθμ. 03 ιδιοκτησία, για τα 40,56(=18,50+22,05)τ.μ. από τα 66,51 τ.μ. δηλαδή για τα τμήματα: (H-Z-E-Θ-H) και (Θ-E-Δ-I-Θ).

- Το υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας, εμβαδού 113,49 τ.μ. ((180,00-66,51)τ.μ.=113,49 τ.μ.), εμπίπτει στο Ο.Τ. 312, το οποίο σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης της Βέροιας, χαρακτηρίζεται ως «χώρος σχολείου».

Το τμήμα αυτό απαλλοτριώνεται από τον Δήμο Βέροιας, ο οποίος είναι ο φορέας απαλλοτρίωσης για την δημιουργία σχολείων.

(Σήμερα στο Ο.Τ.312 υπάρχουν σχολικά κτίρια στα οποία στεγάζονται τα 3<sup>ο</sup> και 4<sup>ο</sup> Γυμνάσια Βέροιας).

- Κατόπιν των ανωτέρω, η συνολική οφειλή του Δήμου Βέροιας προς την ιδιοκτησία (3) υπολογίζεται σε:

40,56 τ.μ. (λόγω ρυμοτομίας) + 113,49 τ.μ. (λόγω απαλλοτρίωσης)=**154,05 τ.μ.**

- Με την υπ' αριθμ. 3067/31.01.2017 αίτησή τους προς τον Δήμο Βέροιας, η Πεχλιβανίδου Σοφία και Αναστασία και ο Πεχλιβανίδης Ευάγγελος, αιτούνται τον συμβιβαστικό καθορισμό της τιμής μονάδας για την αποζημίωση της ιδιοκτησίας τους στο Ο.Τ. 321 της Βέροιας.

- Με το υπ' αριθμ. 36287/04.09.2017 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Βέροιας, η αντικειμενική αξία της ιδιοκτησίας (3) της Πράξης 02/2012, εμβαδού 180,00 τ.μ., υπολογίζεται σε 33.210,00 τ.μ., δηλαδή σε 184,50 ευρώ/τ.μ.

- Προκειμένου ο Δήμος Βέροιας να προβεί στην απευθείας αγορά των ρυμοτομούμενων τμημάτων (H-Z-E-Θ-H) και (Θ-E-Δ-I-Θ) της (3) ιδιοκτησίας καθώς και του τμήματός της, εμβαδού 113,49 τ.μ., το οποίο εμπίπτει μέσα στο Ο.Τ. 321, η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Βέροιας, με την την υπ' αριθμ. 740/2017 απόφασή της όρισε και εξουσιοδότησε τον Δικηγόρο Βέροιας κ. Πρόδρομο Αντ. Αβραμίδα, να πραγματοποιήσει έρευνα στο Εθνικό Κτηματολόγιο-Υποθηκοφυλακείο Βέροιας, για την εν λόγω 03 ιδιοκτησία της 02/2012 Πράξης.

Σε συνέχεια της 740/2017 απόφασης Ο.Ε., ο κ.Αβραμίδης Πρόδρομος κατέθεσε το υπ' αριθμ. 9052/23.03.2018 έγγραφό του με το οποίο γνωστοποιεί, μεταξύ άλλων,

στον Δήμο ότι, μετά από σχετική έρευνα που πραγματοποίησε στο Υποθηκοφυλακείο Βέροιας:

- i) η ιδιοκτησία (3) επήλθε στην κυριότητα του Χρυσάνθου Πεχλιβανίδη με το υπ' αριθμ. 26661/1965 Συμβόλαιο αγοράς του άλλοτε συμβολαιογράφου Βέροιας Αν.Εμ. Σαρρηκωστή, το οποίο μετεγράφη στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Βέροιας στον Τ. ΞΑ και Αριθμό 58.
- ii) στον δικαιοπάροχο του Χρυσάνθου Πεχλιβανίδη, το ακίνητο επήλθε με το υπ' αριθμ. 2576/19.01.1935 Συμβόλαιο του άλλοτε συμβολαιογράφου Βέροιας Αν.Εμ. Σαρρηκωστή, το οποίο δεν μετεγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Βέροιας και
- iii) δεν υφίσταται έτερη εγγραφή του ακινήτου με ΚΑΕΚ 160081449003/0/ που να αφορά βάρος ή εμπράγματα ασφάλεια επί του ακινήτου.

Με το υπ' αριθμ. 13113/10.05.2018 έγγραφό του, ο νομικός του Δήμου γνωμοδότησε σχετικά ότι «μπορεί ο Δήμος να προχωρήσει στην αγορά του ακινήτου, άνευ ετέρου, καθώς είναι νομικά αδιάφορο το γεγονός της μη μεταγραφής του εν λόγω 2576/1935 Συμβολαίου, δεδομένου ότι μεσολάβησαν πενήντα (50) και πλέον έτη από την υπογραφή και μεταγραφή του με αριθμό 26661/1965 συμβολαίου του Αντωνίου Σαρρηκωστή».

• Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 191 του Ν.3463/2006 (Κώδικας και Κοινοτήτων) περί αγοράς ακινήτων τρίτων από τον Δήμο:

«1. 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 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 ΔΚΚ, 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».

2. Το δημοτικό συμβούλιο εκφράζει τις θέσεις του σε θέματα τοπικού ενδιαφέροντος και γνωμοδοτεί όποτε δημόσιες αρχές ή αρμόδια όργανα ζητούν τη γνώμη του....»

Μετά τα παραπάνω και με δεδομένο ότι:

- α) το μη ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας (3) της 2/12 Πράξης Τακτοποίησης κι Αναλογισμού εμπίπτει μέσα στο Ο.Τ. 321 το οποίο είναι χώρος σχολείου,
- β) φορέας απαλλοτρίωσης για την δημιουργία των σχολείων του Δήμου είναι ο Δήμος Βέροιας και
- γ) το ρυμοτομούμενο τμήμα (H-Z-E-Δ-I-Θ-H) εμβαδού  $18,50+22,05=40,56$  τ.μ. της (3) ιδιοκτησίας ρυμοτομείται για την διάνοιξη της οδού Στερεάς Ελλάδας,

καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει για την καταρχήν απευθείας αγορά του τμήματος εμβαδού 154,05 τ.μ. της (03) ιδιοκτησίας της 02/2012 Πράξης Τακτοποίησης κι Αναλογισμού του Δήμου Βέροιας, δηλαδή των τμημάτων της:

1) (H-Z-E-Δ-I-Θ-H) εμβαδού  $18,50+22,05=40,56$  τ.μ. και

2) αυτού που περιλαμβάνεται εντός του Ο.Τ. 321 εμβαδού 113,49 τ.μ.,

όπως αυτά απεικονίζονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την 02/2012 Πράξη Τακτοποίησης κι Αναλογισμού του Δήμου Βέροιας.

Για την εν λόγω Αγορά του οικοπέδου στο Ο.Τ. 321 της Βέροιας, θα συνταχθεί σχετικό Συμβόλαιο, τα έξοδα του οποίου (αμοιβή συμβολαιογράφου, ταμείο Νομικών καταχώρηση στο Εθνικό Κτηματολόγιο κ.λ.π.) θα καταβάλλει ο αγοραστής Δήμος Βέροιας, μετά από σχετική ψήφιση, από την Ο.Ε., πίστωσης και διάθεσης δαπάνης για αυτά.

Ο Αντιδήμαρχος

Υπηρεσίας Δόμησης-Περιουσίας, Προγραμματισμού  
και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης

Αριστομένης Λαζαρίδης

Ε.Δ.

1. Αρχείο (Φακ.Αποζημίωσης)
2. Αρμόδιο υπάλληλο

Συν/να:

1. υπ' αριθμ. 02/2012 Πράξη Τακτοποίησης κι Αναλογισμού & απόσπασμα του τοπ. διαγράμματός της
2. υπ' αριθμ. 1562/22.12.2016 Δήλωσης αποδοχής Κληρονομιάς
3. το υπ' αριθμ. 36287/04.09.2017 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Βέροιας
4. η υπ' αριθμ. 3067/31.01.2017 αίτηση των Πεχλιβανίδη Σ. Αν. & Ε.
5. το υπ' αριθμ. 9052/23.03.2018 έγγραφο του Δικηγόρου Πρ. Αβραμιδίδη

6. το υπ' αριθμ. 13113/10.05.2018 έγγραφο του Νομικού του Δήμου