



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ' αριθ. 4/2022 πρακτικό συνεδρίασης
του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Βέροιας

Αρ. απόφ. 39/2022

Π ε ρ ί λ η ψ η

Έγκριση καταρχήν απευθείας αγοράς οικοπέδου
στο Ο.Τ. 263 της πόλης Βέροιας

Σήμερα **23 Φεβρουαρίου** του έτους **2022** ημέρα της εβδομάδας **Τετάρτη** και ώρα **18:00** συνήλθε σε τακτική μεικτή συνεδρίαση: α) δια ζώσης, στο Δημαρχείο, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου Βέροιας, Μητροπόλεως 46 και β) με τηλεδιάσκεψη (με χρήση της τεχνολογίας του e-presence (www.epresence.gov.gr) ύστερα από την με ημερομηνία **18-2-2022** γραπτή πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ που δόθηκε σ' όλους τους Συμβούλους και τους Προέδρους Δημοτικών Κοινοτήτων και στον Δήμαρχο σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του ν.3852/2010, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του ν.4555/2018 και τροποποιήθηκε από τα άρθρα 177 και 184 του ν.4635/2019 και το άρθρο 10 του ν.4674/2020.

Αφού διαπιστώθηκε ότι παραβρίσκεται ο Δήμαρχος και ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού επί συνόλου **41** μελών βρέθηκαν παρόντα **33** μέλη:

Παρόντες

1) Η. Τσιφλίδης, 2) Β. Παπαδόπουλος, 3) Σ.Ασλάνογλου, 4) Κ. Ρίζος, 5) Θ.Θεοδωρίδης, 6) Α.Τσαχουρίδης, 7) Σ.Διαμάντης, 8) Β.Λυκοστράτης, 9) Κ. Γρηγοριάδης, 10) Λ.Ακριβόπουλος, 11) Θ. Κορωνάς, 12) Α. Λαζαρίδης, 13) Α.Σιδηρόπουλος, 14) Α.Δέλλας, 15) Α.Ασλανίδης, 16) Σ. Τζήμα, 17) Ε.Κελεσίδης, 18) Κ.Παλουκίδης, 19) Δ.Πυρινός, 20) Χ.Τσιούντας, 21) Ν.Λαζόπουλος, 22) Π.Παυλίδης, 23) Μ. Σουμελίδης, 24) Γ.Μιχαηλίδης, 25) Ν.Αγγέλου, 26) Α.Μαρκούλης, 27) Κ.Τροχόπουλος, 28) Κ.Θεοδωρίδης, 29) Δ.Τσανακτσίδης, 30) Δ.Ράλλη, 31) Γ.Δεμερτζίδης, 32) Χ.Τσολακίδης 33) Γ.Μελιόπουλος

Απόντες

Γ.Μπατσαρά, Κ.Βασιλειάδης
Β.Στεφανόπουλος, Χ.Κελεσίδης,
Γ.Γουλτίδης, Σ.Στουγιάννος,
Π.Μουχτάρη, Ι.Τσαναξίδης

Παρόντες πρόεδροι και εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Γ.Τσιλογιάννης, Α.Καραβασίλης

Απόντες πρόεδροι & εκπρόσωποι Κοινοτήτων

Σ.Κωτσιαντής, Σ.Παπά, Μ.Παπαδοπούλου, Ε.Χειμωνόπουλος, Α.Ζησιόπουλος, Η.Σοφριανίδης, Ι.Βοργιατζίδης, Γ.Λιλιόπουλος, Κ.Τζήμας, Α.Τσιφλίδης, Χ.Κεχαΐδης, Γ.Ευτηριάδης, Α.Τσαπράνης, Ι.Σιδηρόπουλος, Ν.Μαργαριτόπουλος, Ι.Χειμώνας, Ι.Καραγιάννης, Χ.Τσανασίδης, Κ.Βύζας, Γ.Σίτας, Ε.Παγούρας, Π. Ποταμόπουλος, Α.Πιτούλιας, Μ. Λαμπριανίδης, Χ.Κεφτές, Η.Καραμήτσος

Σημείωση: 1) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 30/2022 απόφασης αποχώρησε ο κ.Γ.Μελιόπουλος.

2) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 32/2022 απόφασης αποχώρησαν οι κ.κ Β.Λυκοστράτης, Ν.Αγγέλου, Χ.Τσιούντας, Χ.Τσολακίδης, Κ.Παλουκίδης και ο Μ.Σουμελίδης.

3) Κατά τη συζήτηση της υπ' αριθ. 42/2022 απόφασης αποχώρησε ο κ.Θ.Κορωνάς.

Στη συνέχεια ο πρόεδρος, εισηγούμενος το 9ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη του συμβουλίου το από 8-2-2022 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη, που έχει ως εξής:

Ο Δήμος Βέροιας προτίθεται να ανεγείρει νηπιαγωγείο στο ΟΤ 263, όπου βρίσκεται και το 4ο Δημοτικό σχολείο. Για το παραπάνω οικοδομικό τετράγωνο, έχει συνταχθεί από το πολεοδομικό τμήμα του Δήμου Βέροιας, η 18/98 πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού, η οποία κυρώθηκε με την υπ αριθ πρωτ 3008/98 απόφαση Δημάρχου.

Σύμφωνα με την παραπάνω πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού, τμήμα της υπ' αριθ' (7) ιδιοκτησίας με στοιχεία (9-10-71-70-58-9) εμβαδού 70,00μ2, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, απαλλοτριώνεται ως χώρος σχολείου και υπόχρεος αποζημίωσης είναι ο φορέας απαλλοτρίωσης του χώρου σχολείου.

Το παραπάνω οικόπεδο, αποτυπώνεται με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξε η Πολιτικός Μηχανικός Σταυρούλα Δασκαλοπούλου, έχει εμβαδόν 67,13 τμ και αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου με ΚΑΕΚ 160080710007 με ιδιοκτήτη τον Κρυστάλλη Ευάγγελο του Δημητρίου.

Ο Κρυστάλλης Ευάγγελος αναγνωρίστηκε ως ο αποκλειστικός κύριος του εν λόγω οικοπέδου βάσει της 105/ΕΜ/2020 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βέροιας, η οποία καταχωρίστηκε στο Κτηματολογικό Γραφείο με αριθ πρωτ 1169/7-5-2021.

Σύμφωνα με το άρθρο 94 παρ 4.του Ν 3852/2010 : Στο άρθρο 75 παρ. Ι του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, υπό τον τομέα στ' («Παιδείας, Πολιτισμού και Αθλητισμού»), προστίθενται οι ακόλουθες αρμοδιότητες: 15.Η απαλλοτρίωση οικοπέδων για τις ανάγκες της σχολικής στέγης, καθώς και η ανέγερση σχολικών κτιρίων.

Σύμφωνα με το άρθρο 191 του Ν3463/2006 «Αγορά ακινήτων». «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 απόφαση 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.»

Σύμφωνα με την παρ.2 της υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13 όπου στην κείμενη νομοθεσία, αναφέρεται το Ειδικό Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), νοείται εφεξής το σύνολο των πιστοποιημένων εκτιμητών του Ν.4152/13. Σύμφωνα με την παρ.4 της υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13 από την έναρξη ισχύος του Ν.4152/2013 (ημερ.09.05.2013), το Σ.Ο.Ε. παύει να αναλαμβάνει νέες υποθέσεις εκτιμήσεων και οι εκτιμήσεις γίνονται από εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

Δεν αποκλείεται η απευθείας αγορά από το Δήμο, ακινήτων που έχουν ρυμοτομηθεί από το σχέδιο πόλης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, με σκοπό την εφαρμογή του σχεδίου αυτού και την αποζημίωση των θιγόμενων ιδιοκτητών, ακόμη και αν ο Δήμος έχει προβεί ο ίδιος αυτοτελώς, κατ' εφαρμογή των άρθρων 211 και 212 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, σε κήρυξη ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης των συγκεκριμένων ακινήτων με σκοπό τη μετάσταση της κυριότητάς τους σε αυτόν και μέχρι πάντως να εκδοθεί η δικαστική απόφαση καθορισμού της αποζημίωσης αυτής. Δεν είναι απαραίτητη για τη μεταβίβαση της κυριότητάς του η σύνταξη πράξης αναλογισμού αποζημιώσεως μεταξύ των υποχρέων, διαδικασία που απαιτείται για την απόκτηση ακινήτου με αναγκαστική απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας. Δεν επιβάλλεται η

προσκόμιση θεωρημένου από την τεχνική υπηρεσία του Δήμου τοπογραφικού διαγράμματος. (Ελ.Συν. Πράξη 118/2011 Τμ.7, σχετική με αγορά ακινήτων που έχουν ρυμοτομηθεί από το σχέδιο πόλης για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων είναι και η Ελ.Συν. Πράξη 167/2011 Τμ.7).

Η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των άρθρων 211 και 212 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, αρμοδιότητα του πρωτοβαθμίου Ο.Τ.Α. για κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης με σκοπό τη δημιουργία ή επέκταση κοινόχρηστων χώρων αφορά στο τελικό στάδιο υλοποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, δηλαδή της εφαρμογής του, 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.

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, ήτοι με απευθείας αγορά αυτών, σύμφωνα με τα άρθρα 191 και 186 του Δημοτικού Κώδικα, 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. (Ελ.Συν.Κλιμ.Τμ.7 Πράξη 84/2016)

Μετά τα παραπάνω και με δεδομένο ότι:

- 1) το εν λόγω οικοπέδο εμπίπτει εντός οικοδομικού τετραγώνου που από το ρυμοτομικό σχέδιο είναι χαρακτηρισμένο ως «χώρος σχολείου»
- 2) αρμοδιότητα των δήμων είναι η απαλλοτρίωση οικοπέδων για τις ανάγκες της σχολικής στέγης, καθώς και η ανέγερση σχολικών κτιρίων.
- 3) Η αγορά του οικοπέδου ιδιοκτησίας Κρυστάλλη είναι απαραίτητη για να καταστεί το οικόπεδο του σχολείου άρτιο και οικοδομήσιμο

καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Βέροιας να αποφασίσει αιτιολογημένα για την κατ' αρχήν απ ευθείας αγορά ή μη, του οικοπέδου που αποτυπώνεται με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξε η Πολιτικός Μηχανικός Σταυρούλα Δασκαλοπούλου, έχει εμβαδόν 67,13 τμ και αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου με ΚΑΕΚ 160080710007 και ιδιοκτήτη τον Κρυστάλλη Ευάγγελο του Δημητρίου.

Και κάλεσε το συμβούλιο ν' αποφασίσει σχετικά.

Κ.Θεοδωρίδης: Στην περίπτωση μας επιλέγουμε την απευθείας αγορά του οικοπέδου αυτού, είναι δυνατόν όμως αν πάμε με αναγκαστική απαλλοτρίωση του τεμαχίου αυτού να μην μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο;

Πρόεδρος: Γιατί να μην γίνεται κάτι τέτοιο όταν υπογραφούν τα συμβόλαια;

Μαρκούλης: Όλες οι πράξεις μεταγράφονται...

Πρόεδρος: Αλλιώς δεν έχει υπόσταση...

Το Δ.Σ. μετά από διαλογική συζήτηση αφού έλαβε υπόψη:

- 1.- Το από 8-2-2022 εισηγητικό σημείωμα του αντιδημάρχου περιουσίας Αλεξάνδρου Τσαχουρίδη.
- 2.- Ότι το εν λόγω οικόπεδο εμπίπτει εντός οικοδομικού τετραγώνου που από το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης Βέροιας είναι χαρακτηρισμένο ως χώρος σχολείου
- 3.- Το από Δεκέμβριος 2021 τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε από την Σ.Δασκαλοπούλου, ΠΕ Πολιτικό Μηχανικό
- 4.- Τις διατάξεις του άρθρου 65 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 72 του ν.4555/2018, του άρθρου 67 του ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του ν. 4555/2018 και τροποποιήθηκε από τα άρθρα 177 και 184 του ν.4635/2019 και των άρθρων 191, 211 και 212 του ν.3463/2006.

Αποφασίζει Ομόφωνα

Εγκρίνει την καταρχήν απευθείας αγορά οικοπέδου, στο Ο.Τ. 263 της πόλης Βέροιας, συνολικής έκτασης 67,13 τ.μ., το οποίο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου με ΚΑΕΚ 160080710007, όπως αυτό αποτυπώνεται με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α στο από Δεκέμβριος 2021 τοπογραφικό διάγραμμα που συντάχθηκε από την Σταυρούλα Δασκαλοπούλου, ΠΕ Πολιτικό Μηχανικό και το οποίο στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης Βέροιας είναι χαρακτηρισμένο ως «χώρος σχολείου».

Η απόφαση έλαβε αύξ. αριθμό **39/2022**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης λύθηκε η συνεδρίαση συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφηκε ως εξής:

[illegible]