

|  |  |
| --- | --- |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ | Καλλιθέα: 27/05/2025 |
| ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ | Αριθ. Πρωτ. :29008 |

ΓΡΑΦΕΙΟ: ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: ΞΥΚΗ ΠΑΡ.

|  |  |
| --- | --- |
| ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ: | Μαντζαγριωτάκη 76, ΠΡΟΣ  Καλλιθέα, Τ.Κ. 176 76 Τον Πρόεδρο του |
| Τηλέφωνο: | 213-2070396 Δημοτικού Συμβουλίου |
|  |  |

ΘΕΜΑ : «Απ’ ευθείας αγορά ακινήτου επί της οδού Μίλωνος 14»

Παρακαλούμε στην προσεχή συνεδρίαση **του Δημοτικού σας Συμβουλίου** όπως περιλάβετε θέμα, το οποίο αφορά την έγκριση **απ’ ευθείας αγοράς** ενός ακινήτου επί της οδού Μίλωνος αρ. 14, στην περιοχή «Λόφου Σικελίας», από τον Δήμο μας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 191 Ν 3463/06 όπως τροποποιήθηκε με το αρ. 272 Ν. 3852/10.

Πρόκειται για οικόπεδο με την παλαιά ισόγεια οικία που υπάρχει σε αυτό, που βρίσκεται στην θέση «Λόφος Σικελίας» της περιφέρειας του Δήμου Καλλιθέας, στο υπ’ αριθμόν Ο.Τ. 441Α, επί της οδού **Μίλωνος αρ. 14**, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα οκτώ και 0,12 **(138,12)** σύμφωνα με το φύλλο καταχώρησης του Κτηματολογίου Πρωτευούσης και εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών εκατόν τριάντα οκτώ και 0,63 **(138,63**) σύμφωνα με την υπ’ αρ 8326/2000 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθήνας νομίμως μεταγεγραμμένης, ιδιοκτησίας ι) Μ.-Χ. Τ. του Χ. Τ. και της Α. Λ. και ιι) Λ. Τ. του Χ. Τ. και της Σ. – Α. Κ., πλήρης κυριότητα κατά ποσοστό ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου στον καθένα από αυτούς.

**ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Με βάση τα στοιχεία του ηλεκτρονικού γεωγραφικού συστήματος του ΥΠΕΝ, η ευρύτερη περιοχή του Λ. Σικελίας εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το ΦΕΚ-137Α/1907. Στη συνέχεια με το ΦΕΚ-122Α/1955 χαρακτηρίσθηκαν ως οικοδομήσιμοι οι δομημένοι χώροι της περιοχής, ενώ οι μη δομημένοι χαρακτηρίσθηκαν ως κοινόχρηστοι όπως συνέβαινε και με το Ο.Τ. 441.

Στην συνέχεια με την υπ. αρ. 37528/2379/31-07-1981 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ-519Δ/1981) το Ο.Τ. 441 μετατράπηκε σε οικοδομήσιμο χώρο, ενώ με τα ΦΕΚ: 99Δ/1985 και 839Δ/1987 καθορίσθηκε χώρος κλειστού γυμναστηρίου έναντι του συγκεκριμένου Ο.Τ.

Με σκοπό τη διατήρηση της φυσιογνωμίας του Λ. Σικελίας, η Νομαρχία Πειραιά με την υπ. αρ. 52453/12 απόφασή της (ΦΕΚ-1198Δ/1995), αναθεώρησε το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, δημιουργώντας στο συγκεκριμένο σημείο το Ο.Τ.441Α **ως κοινόχρηστο χώρο** κατόπιν αποκοπής τμήματος από το Ο.Τ.441 και ενοποίησή του με τους ήδη υφιστάμενους περιμετρικούς κοινοχρήστους χώρους.

Το ΦΕΚ-1198Δ/1995 επανεγκρίθηκε με το ΦΕΚ-488Δ/2004 χωρίς κάποια μεταβολή ως προς το περιεχόμενο του.

Κατόπιν του χαρακτηρισμού του χώρου συντάχθηκε η υπ. αρ. 2/2000 πράξη αναλογισμού αποζημίωσης η οποία ελέγχθηκε και εν συνεχεία κυρώθηκε με την υπ. αρ. 13986/922/2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών.

Με βάση την παραπάνω πράξη, ο Δ. Καλλιθέας είναι υπόχρεος για την αποζημίωση του συνόλου της ιδιοκτησίας επί της οδού **Μίλωνος αρ. 14**.

Με βάση τα αρθ. 87-93 του Ν.4759/20 και την από 14-11-2022 προσφυγή των ιδιοκτητών του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού **Μίλωνος αρ. 14** με την οποία ζητούσαν την άρση του ρυμοτομικού βάρους που έχει επιβληθεί στο ακίνητό τους με την υπ. αρ. 52453/12/29-12-1995 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ-1198Δ/1995), το Διοικητικό Πρωτοδικείο Πειραιά με την υπ. αρ. 3056/2024 απόφασή του ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση, **προκειμένου να αρθεί μέσω τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου η επιβληθείσα ρυμοτομική απαλλοτρίωση στο παραπάνω ακίνητο.**

**ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ**

Όπως αναφέρθηκε, στα αρθ. 87-93 του Ν.4759/20 καθορίζεται ένα νέο νομοθετικό πλαίσιο **άρσης ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων** με χρονικά καθορισμένες διαδικασίες αποχαρακτηρισμού και τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, με σκοπό την ολοκλήρωση της άρσης σε σύντομο χρονικό διάστημα και χωρίς να λαμβάνεται καθόλου υπόψη ο βαθμός υλοποίησης του προβλεπόμενου πολεοδομικού σχεδιασμού ο οποίος ουσιαστικά ακυρώνεται.

Έτσι, με βάση το αρθ. 88 του Ν.4759/20, **η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως** χωρίς να απαιτείται η ύπαρξη δικαστικής απόφασης εάν παρέλθουν ή 15 χρόνια από την αρχική επιβολή της δέσμευσης ή πέντε χρόνια από τη κύρωση της σχετικής πράξης αναλογισμού ή 18 μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, παράμετροι οι οποίες καλύπτονται στο σύνολο τους τόσο για τα συγκεκριμένα ακίνητα όσα και για τα όμορα τους στο Ο.Τ.441Α.

Επίσης στον παραπάνω νόμο προβλέπεται ότι οι Δήμοι υποχρεώνονται εντός προθεσμίας έξι μηνών να λάβουν αντίστοιχες αποφάσεις Δ.Σ. περί άρσης ή διατήρησης του χαρακτηρισμού του χώρου με δέσμευση αντίστοιχων ποσών ουσιαστικά πέραν της αντικειμενικής αξίας του συνόλου του χώρου και με πρόβλεψη η όλη διαδικασία να έχει ολοκληρωθεί μέσα σε έξι μήνες από τη λήψη της απόφασης του Δ.Σ.

**ΠΡΟΤΑΣΗ**

Επειδή όπως προκύπτει από τα παραπάνω, είναι άμεσος ο κίνδυνος της ανεξέλεγκτης απώλειας των χαρακτηρισμένων χώρων και της ουσιαστικής ακύρωσης όλου του προβλεπόμενου πολεοδομικού σχεδιασμού του Δήμου μας με προφανείς δυσμενείς επιπτώσεις για την ποιότητα ζωής των κατοίκων της συγκεκριμένης περιοχής.

Επειδή σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση των ανωτέρω αναφερόμενων ακινήτων ως κοινόχρηστου χώρου προτείνεται **η απ’ ευθείας** αγορά του παραπάνω ακινήτου **το οποίο είναι το μόνο κατάλληλο** για την εφαρμογή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής και την αποφυγή της απώλειας των συγκεκριμένων χώρων, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι ανάγκες των κατοίκων σε πράσινο και ελεύθερους χώρους - μέσω της δημιουργίας του ευρύ κοινόχρηστου χώρου που προβλέπεται από το ΦΕΚ-1198Δ/1995 στο Ο.Τ. 441Α σε συνδυασμό με του όμορους ελεύθερους χώρους του γυμναστηρίου «Ο Έσπερος» και του Δημοτικού Σταδίου Καλλιθέας.

Η απ’ ευθείας αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου σήμερα, έρχεται ουσιαστικά προς εφαρμογή του ΦΕΚ-1198Δ/1995 και αποτελεί τρόπο συντέλεσης της απαλλοτρίωσης, προκειμένου να καταστεί δυνατή η διατήρηση σημαντικών κοινόχρηστων χώρων από τον Δήμο μας με γνώμονα τη διασφάλιση καλύτερης ποιότητας ζωής για τους πολίτες και είναι επωφελής για τον Δήμο, αφού αποφεύγεται το ενδεχόμενο αποζημίωσης σε αγοραία τιμή στην περίπτωση που ακολουθηθεί η διαδικασία επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης και τα προβλεπόμενα στην παρ. 2 του αρθ. 89 του Ν.4759/20.

Τίμημα της αγοράς προτείνεται συνολικά το ποσό των εκατόν δέκα χιλιάδων ευρώ (110.000,00 €), σύμφωνα με την από 22/04/2025 Έκθεση Πιστοποιημένου Εκτιμητή, το οποίο θα πιστωθεί και θα καταβληθεί τμηματικά στους δικαιούχους – πωλητές: ι) Μ.-Χ. Τ. του Χ. Τ. και της Α. Λ. και ιι) Λ. Τ. του Χ. Τ. και της Σ. – Α. Κ. ως εξής:

Α) το ποσό των εξήντα χιλιάδων ευρώ (60.000,00 €) με την υπογραφή του συμβολαίου αγοράς και

Β) το υπόλοιπο ποσό των πενήντα χιλιάδων ευρώ (50.000,00 €), σε πέντε (5) μήνες μετά από την υπογραφή του συμβολαίου.

Η δαπάνη αυτή θα βαρύνει την με Κ.Α. 40.7112.0002 γραμμένη πίστωση του προϋπολογισμού του Δήμου μας.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΑΣΚΟΥΝΗΣ

# Συνημμένα

1) Αιτήσεις Ενδιαφερομένων

2) Η από 22/04/2025 Έκθεση Πιστ/νου Εκτιμητή

3) Η από 16/09/2024 Έκθεση Ελέγχου Τίτλων Νομικής Συμβούλου για ακίνητο Μίλωνος 14

4) Η υπ’ αριθμ. 5.875/16-12-2014 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομίας της συμβολαιογράφου Αθήνας Αθαν. Τράντα-

Μάτση,

5) Η υπ’ αριθμ. 8326/2000 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών,

6) το από 13-7-2023 απόσπασμα κτηματολογίου,

7) το από 3-4-2024 φύλλο καταχώρησης ακινήτου στο κτηματολόγιο πρωτευούσης,

8) το από 17/5/2024 αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος στο κτηματολόγιο,

9) Η από τον Μάιο 2024 αποτύπωση ιδιοκτησίας του μηχανικού Παπαποστόλου Κων/νου,

10) το από τον Ιούνιο 2000 τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την με αριθμό 2/2000 πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας ιδιοκτησιών στο Ο.Τ. 441, της Δ/νσης Πολεοδομίας του Δήμου μας,

11) το υπ’ αριθμ. πρωτ. 45780/19-9-2024 έγγραφο της Περιφέρεια Αττικής.

12) Απόφαση υπ. αρ. 3056/2024 Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιά

Εσωτ. διανομή

- Γρ. Δημάρχου

- Γρ. Γεν. Γραμματέα

- Γρ. Αντ/χου κ. Γαλονόπουλου

- Δ/νση Πολεοδομίας (κ. Καραμήτσο)

- Δ/νση Οικονομικών Υπηρεσιών

- Τμ. Πρ/σμου & Εκκ. Δαπανών

- Νομική Υπηρεσία