

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Από το Πρακτικό 64/2024 της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων
της 9-12-2024**

ΘΕΜΑ 18^ο ημερήσιας διάταξης: «Επί γνωμοδότησης σε υπόθεση αίτησης εξώδικου συμβιβασμού για καθορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης γης και επικειμένων για τις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375 και με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο.Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων»

Η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Κορινθίων, που αποτελείται από τους κ.κ.: 1)Γεωργία Στριμενοπούλου, Αντιδήμαρχο Εξυπηρέτησης του Πολίτη του Δήμου Κορινθίων, ως Πρόεδρο, δυνάμει της υπ'αριθμ.7671/1-2-2024 (ΑΔΑ: 6Ε2ΧΩΛ7-ΝΣΙ) απόφασης Δημάρχου Κορινθίων, 2)Δημήτριο Τζαναβάρα, Δημοτικό Σύμβουλο, 3)Ευάγγελο Γεωργακόπουλο, Δημοτικό Σύμβουλο, 4)Αναστάσιο Μποζίκη, Δημοτικό Σύμβουλο, 5)Σταύρο Δανιήλ, Δημοτικό Σύμβουλο, 6)Δημήτριο Μανωλάκη, Δημοτικό Σύμβουλο, 7)Βασίλειο Νανόπουλο, Δημοτικό Σύμβουλο, 8)Αθανάσιο Τσατσούλη, Δημοτικό Σύμβουλο, και 9)Γεώργιο Πούρο, Δημοτικό Σύμβουλο, ως τακτικά μέλη, σύμφωνα με την υπ' αριθμό 1/2/2024 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Κορινθίων περί εκλογής τακτικών και αναπληρωματικών μελών της Δημοτικής Επιτροπής για τη θητεία από 2-1-2024 έως τις 30-6-2026, η οποία βρέθηκε νόμιμη με την υπ' αριθ. πρωτ. 1521/5-1-2024 απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, και λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, συνεδρίασε σήμερα, την 9^η Δεκεμβρίου 2024, ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα και ώρα 11:00, σε τακτική συνεδρίαση και ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ. 55017/5-12-2024 πρόσκληση της Προέδρου της, που κοινοποιήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα σε κάθε ένα από τα μέλη της (τακτικά και αναπληρωματικά), για να συζητήσει και να πάρει αποφάσεις για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Στην συνεδρίαση αυτή, σε σύνολο εννέα (9) μελών ήταν παρόντα έξι (6) μέλη και έτσι υπήρχε νόμιμη απαρτία.

Π α ρ ό ν τ ε ς

1)Γεωργία Στριμενοπούλου, Πρόεδρος, 2)Νικολέττα Μπονάτσου (αναπληρώνει το τακτικό μέλος Δημήτριο Τζαναβάρα), 3)Ευάγγελος Γεωργακόπουλος, 4)Δημήτριος Μανωλάκης, 5)Βασίλειος Νανόπουλος, 6)Γεώργιος Πούρος.

Α Π Ο Ν Τ Ε Σ

1)Αναστάσιος Μποζίκης, 2) Σταύρος Δανιήλ, 3)Αθανάσιος Τσατσούλης.

Στη συνεδρίαση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010, όπως ισχύει, προσκλήθηκαν με την ίδια πρόσκληση και οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων του Δήμου Κορινθίων.

Ουδείς εκ των Προέδρων προσήλθε στην συνεδρίαση.

Η Πρόεδρος, αφού διαπίστωσε απαρτία, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Η Πρόεδρος, εισηγούμενη το 18^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης αναφέρει ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 παρ1. περίπτ.ι του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκαν και ισχύουν η Οικονομική Επιτροπή «... αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ. Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο..... Η απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης...». Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 74 Α του ν. 3852/10 όπως προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163/06.10.2023 τεύχος Α') 1. «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 1η.1.2024, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στη οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές».

Στη συνέχεια η Πρόεδρος θέτει υπόψη των μελών της Επιτροπής την υπ' αριθ. πρωτ. 50921/30-8-2023 εισήγηση της Υπηρεσίας Πολεοδομικών Εφαρμογών και Μελετών του Τμήματος Πολεοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Κορινθίων, η οποία έχει ως εξής:

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΘΕΜΑ: Εξώδικος συμβιβασμός για τον καθορισμό τιμής μονάδος αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης γης και επικειμένων, για την ιδιοκτησία της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" στο σχέδιο πόλεως περιοχής "Κεραμιδάκι" Δήμου Κορινθίων (αρχική ιδιοκτησία με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375).

ΣΧΕΤ: Οι με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023 αιτήσεις της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" δια της πληρ. Δικηγόρου κας Μαρίας Δημ. Φίλη

Με την αριθμ. πρωτ. **308539/5492/13-02-2020** απόφαση Περιφερειάρχη Πελοποννήσου (ΑΔΑ: 6ΞΚΕ7Λ1-6ΝΓ) κυρώθηκε Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ.Π.Ε) της πολεοδομικής μελέτης περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων και στις ιδιοκτησίες με κωδικούς αριθμούς κτηματογράφησης **030424** (στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375 σύμφωνα με πίνακες), **0304524** (στο Ο.Τ 367 σύμφωνα με πίνακες) της πρώην ιδιοκτήτριας κας Ευθυμίας Κουτρουμπή και νυν της ιδιοκτήτριας εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε"

Με την αριθμ. πρωτ. **24038/02-05-2023** αίτηση η ανώνυμη εταιρεία με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" δια της πληρ. Δικηγόρου κας Μαρίας Δημ. Φίλη, ζήτησε τον εξώδικο συμβιβασμό για τον καθορισμό τιμής μονάδος για την αποζημίωση απαλλοτριώσεως γης επιφάνειας 719,35 τμ που οφείλεται από το Δήμο για την ως άνω ιδιοκτησία με **κακ 030424** (πρώην ιδιοκτησίας Ευθυμίας Κουτρουμπή) με το ποσό των **259.685,35 ευρώ** και για τα απαλλοτριωτέα επικείμενα [ήτοι συγκρότημα δώδεκα (12) κατοικιών, μεμονωμένη κατοικία 1/Π, αποθήκη από ελενίτ 1/Ε και λοιπά επικείμενα όπως μανδρότοιχους, δέντρα κλπ] με το ποσό των **210.719,50 ευρώ**.

Με το αριθμ. πρωτ. **30704/26-05-2023** έγγραφο της Υπηρεσίας μας, είχε δοθεί η ακόλουθη απάντηση στο ως άνω αίτημα της εταιρείας.

«Σύμφωνα με τους πίνακες της κυρωμένης πράξης εφαρμογής, οι υποχρεώσεις σε χρήμα σε σχέση με τον Δήμο (από και προς την ιδιοκτησία), όπως αναφέρονται στις στήλες ΣΤ.1 έως και ΣΤ.7, που προκύπτουν για την πρώην ιδιοκτησία κας Ευθυμίας Κουτρουμπή και νυν της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε", είναι οι ακόλουθες.

Η πρώην ιδιοκτησία κας Ευθυμίας Κουτρουμπή, σύμφωνα με τους πίνακες της μεμονωμένης πράξης εφαρμογής επιμερίζεται:

α) στην αρχική ιδιοκτησία με κακ **030424** (στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375 σύμφωνα με πίνακες) επιφάνειας 7.727,15 τμ **εντός του αραιοδομημένου τμήματος** της περιοχής και

β) στην αρχική ιδιοκτησία με κακ **0304524** (στο Ο.Τ 367 σύμφωνα με πίνακες) επιφάνειας 96,10 τμ **εντός του πυκνοδομημένου τμήματος** της περιοχής.

Η τελική ιδιοκτησία που αποδόθηκε με την πράξη εφαρμογής κατόπιν τακτοποίησής της, είναι η ιδιοκτησία με κωδικό αριθμό 01 στο ΟΤ 368 επιφάνειας 3.427,12 τμ.

(Ι) ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ΓΙΑ ΓΗ

Α) Για το τμήμα της ιδιοκτησίας με κακ **030424** (αραιοδομημένο τμήμα εντός αραιοδομημένης περιοχής):

Οφειλές σε χρήμα της ιδιοκτησίας προς τον Δήμο (στήλες πίνακα πράξης εφαρμογής ΣΤ.1 έως ΣΤ.4)

- Εισφορά σε χρήμα επιφάνειας 607,42 τμ για την οποία είχε κοινοποιηθεί η πράξη επιβολής της και έχει εξοφληθεί.
- Υποχρέωση λόγω ρυμοτομίας επιφάνειας 30,52 τμ

Αποζημίωση σε χρήμα της ιδιοκτησίας από τον Δήμο (στήλες πίνακα πράξης εφαρμογής ΣΤ.5 & ΣΤ.7)

- Αποζημίωση λόγω ελλείμματος γης επιφάνειας 719,35 τμ (εντός του ΚΧ 369)

Β) Για το τμήμα της ιδιοκτησίας με κακ **0304524** (πυκνοδομημένο τμήμα εντός πυκνοδομημένης περιοχής):

Αποζημίωση σε χρήμα της ιδιοκτησίας από τον Δήμο (στήλες πίνακα πράξης εφαρμογής ΣΤ.5 & ΣΤ.7) - Αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας επιφάνειας 19,55 τμ

Σημειώνεται, ότι η αξία γης στη θέση αυτή, έχει καθορισθεί από την Κτηματική Υπηρεσία Ν. Κορινθίας με το αρ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφό της σε **281,58 €/τμ**.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Η αποζημίωση που οφείλει ο Δήμος στην ιδιοκτησία για τη γη είναι:

$$719,35 \text{ τμ} \times 281,58 \text{ €/τμ} = 202.554,57 \text{ €}$$

Και

Η υποχρέωση σε χρήμα λόγω ρυμοτομίας της ιδιοκτησίας προς τον Δήμο είναι: (30,52 τμ

$$- 19,55 \text{ τμ} =) 10,97 \text{ τμ} \times 281,58 \text{ €/τμ} = 3.088,93 \text{ €}$$

(II) ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Σχετικά με την αποζημίωση από τον Δήμο των επικειμένων των οποίων ο πίνακας έχει κυρωθεί με την ίδια ως

άνω απόφαση του Περιφερειάρχη Πελοποννήσου, η Υπηρεσία μας δεν συμφωνεί να αποζημιωθούν τα κτίσματα και λοιπές κατασκευές στον πίνακα για τους εξής λόγους.

- Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7δ εδαφ. α' του άρθρου 12 του Ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»δ) Δένδρα, φυτείες, μανδρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρέατα και λοιπές εγκαταστάσεις και **κατασκευές νομίμως υφιστάμενες** σε ιδιοκτησίες που με την πράξη εφαρμογής μεταβάλλουν ιδιοκτήτη, αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ. Επομένως, από τη γραμματική διατύπωση της ανωτέρω διάταξης προκύπτει, ότι για την αποζημίωση κατασκευών απαιτείται αυτές να υφίστανται ΝΟΜΙΜΩΣ στις ιδιοκτησίες.
 - Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. **3105/19-09-2016** της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κορινθίων, δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για το συγκρότημα κατοικιών και λοιπών κατασκευών.
 - Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. **30606/26-05-2023** έγγραφο του Τμήματος ελέγχου και νομιμότητας κατασκευών και αυθαιρέτων της Δ/σης ΤΥ & Πολεοδομίας του Δήμου, οι εν λόγω κατασκευές δεν αποζημιώνονται.
 - Με το υπ' αριθμ. **6674/06-05-2022** συμβόλαιο πώλησης της Συμβ/φου Αθηνών Ευθυμίας Μεντζέλου η Ευθυμία Κουτρομπή μεταβίβασε στην ανώνυμη εταιρεία με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" τα εξής:
 - α) το τελικό οικόπεδο με κωδικό αριθμό 01 στο ΟΤ 368 επιφάνειας 3.427,12 τμ, για το οποίο αναφέρει ότι έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετα μάντρες, στέγαστρα, τσιμεντοστρώσεις και ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 13,69 τμ
 - β) γήπεδο επιφάνειας 206,57 τμ που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, μεταξύ της ακραίας ρυμοτομικής γραμμής του σχεδίου και της γραμμής αιγιαλού, για το οποίο αναφέρει ότι σε αυτό εμπίπτει τμήμα επιφάνειας 180,48 τμ ενιαίου κτηρίου αποτελούμενου από 12 ισόγεια διαμερίσματα συνολικής επιφάνειας 443,62 τμ. Όλο το κτήριο αυτό αναφέρει ότι είναι αυθαίρετη κατασκευή.
- Το υπόλοιπο τμήμα του κτηρίου επιφάνειας 263,14 τμ που είναι επίσης αυθαίρετο εμπίπτει εντός του κοινοχρήστου χώρου (δρόμου πλάτους 8,00 μ.)
- Επίσης, εκχωρήθηκε στην εταιρεία η αποζημίωση γης και επικειμένων επί των ρυμοτομουμένων για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.
- Αρα και το ως άνω πωλητήριο συμβόλαιο αναφέρει ότι όλες οι κατασκευές είναι αυθαίρετες με υπαγωγή τους στο Ν.4495/2017, όμως σύμφωνα με το εδάφιο β παράγραφο 2 του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, **τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.**

Κατά συνέπεια, η αποζημίωση των επικειμένων που οφείλει ο Δήμος στην ιδιοκτήτρια εταιρεία, σύμφωνα με τον κυρωμένο πίνακα επικειμένων και την με αρ. πρωτ. 204444/4064/2020/16-07-2021 έκθεση της επιτροπής του άρθρου 1 του ΠΔ 5/1986, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 2 του Ν.4315/2014 φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ				
ΕΙΔΟΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΟΥ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ	ΔΑΠΑΝΗ
ΠΕΥΚΟ	1	ΜΕΓΑΛΟ	100,00 €/τεμ	100,00 €

ΑΡΜΥΡΙΚΙ	1	ΜΕΓΑΛΟ	50,00 €/τεμ	50,00 €
ΚΑΛΛΩΠΙΣΤΙΚΑ ΔΕΝΤΡΑ	2	ΜΕΓΑΛΑ	10,00 €/τεμ	20,00 €
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ				170,00 €

Με βάση τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας δεν συμφωνεί με την αιτούμενη από εσάς αποζημίωση γης με το ποσό των 259.685,35 € και αποζημίωσης επικειμένων με το ποσό των 210.719,50 €.

Εν κατακλείδι, παρακαλούμε όπως επανέλθετε με νέα αίτηση προς την Υπηρεσία μας περί εξώδικου συμβιβασμού, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα στοιχεία, ήτοι:

- για αποζημίωση γης επιφάνειας 719,35 τμ από το Δήμο προς την ιδιοκτησία, με τιμή μονάδος 281,58 €/τμ, άρα με το ποσό των 202.554,57 €
- για αποζημίωση των επικειμένων του παραπάνω πίνακα από το Δήμο προς την ιδιοκτησία, με τις τιμές της αρμόδιας επιτροπής, άρα με το ποσό των 170,00 €
- για υποχρέωση αποζημίωσης από την ιδιοκτησία επιφάνειας 10,97 τμ προς τον Δήμο, με τιμή μονάδος 281,58 €/τμ, άρα με το ποσό των 3.088,93 € »

Με την αριθμ. πρωτ. 40388/10-07-2023 νέα αίτηση η ανώνυμη εταιρεία με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" δια της πληρ. Δικηγόρου κας Μαρίας Δημ. Φίλη, εμμένει στην αποζημίωση της απαλλοτριωτέας γης με το ποσό των 259.685,35 ευρώ και των απαλλοτριωτέων επικειμένων με το ποσό των 210.719,50 ευρώ, που ζητούσε με την προηγούμενη αίτησή της με αρ. πρωτ. 24038/02-05-2023, ζητώντας επιπρόσθετα και την αποζημίωση και μίας ισόγειας αποθήκης επιφάνειας 13,69 τμ, η οποία όμως εντοπίζεται εντός του οικοδομικού τετραγώνου ΟΤ 368 και ουχί εντός ρυμοτομουμένου τμήματος για κοινόχρηστο χώρο, οπότε γι' αυτό το λόγο δεν αναφέρεται ως επικείμενο στον κυρωμένο πίνακα επικειμένων και δεν αποζημιώνεται. Με βάση τα παραπάνω εκτεθέντα,

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

α) την απόρριψη των αιτήσεων εξώδικου συμβιβασμού με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 και 40388/10-072023 της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" δια της πληρ. Δικηγόρου κας Μαρίας Δημ. Φίλη

β) την επίτευξη εξώδικου συμβιβασμού και τον καθορισμό της τιμής μονάδος των υποχρεώσεων και των δικαιωμάτων σε χρήμα για γη της ιδιοκτησίας, καθώς και της τιμής μονάδος των επικειμένων (εξαιρουμένων των αυθαίρετων κτισμάτων και λοιπών κατασκευών) και ειδικότερα:

- για αποζημίωση λόγω ελλείμματος γης επιφάνειας 719,35 τμ από το Δήμο προς την ιδιοκτησία (η οποία αποτελεί δέσμευση γης εντός του ΚΧ 369), με τιμή μονάδος 281,58 €/τμ, άρα με το συνολικό ποσό των 202.554,57 €
- για αποζημίωση των επικειμένων του παραπάνω πίνακα από το Δήμο προς την ιδιοκτησία, με τις τιμές της αρμόδιας επιτροπής, άρα με το συνολικό ποσό των 170,00 €
- για υποχρέωση αποζημίωσης από την ιδιοκτησία επιφάνειας 10,97 τμ προς τον Δήμο, με τιμή μονάδος 281,58 €/τμ, άρα με το συνολικό ποσό των 3.088,93 €»

Παρακαλούμε για τη λήψη σχετικής απόφασης σύμφωνα με το εδάφιο (ι) της παραγράφου 1 του άρθρου 72 του Ν.3852/2010 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αφού προηγηθεί η γνωμοδότηση του ορισθησομένου δικηγόρου σύμφωνα με το εδάφιο (ιδ) της παραγράφου 1 του άρθρου 72 του Ν.3852/2010 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Ακολούθως, η Πρόεδρος υπενθυμίζει στα μέλη της Επιτροπής την υπ' αριθ. 540/2023 απόφαση Οικονομικής Επιτροπής, με την οποία ορίστηκε πληρεξούσια δικηγόρος του Δήμου η δικηγόρος Κορίνθου κ. Μαρία Γιώτη, με εντολή να συντάξει γνωμοδότηση προς το Δήμο Κορινθίων επί των

αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» δια της πληρεξούσιας Δικηγόρου κας Μαρίας Δημ. Φίλη περί εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας της αποζημίωσης λόγω ελλείμματος γης και της αποζημίωσης απαλλοτριωτέων επικειμένων από το Δήμο, που αφορούν τις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375 και με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο.Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, τα οποία αιτήματα έλαβαν αριθμούς πρωτοκόλλου εισερχομένων εγγράφων 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023, και θέτει υπόψη της Επιτροπής την υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένου εγγράφου 66699/9-11-2023 γνωμοδότηση της δικηγόρου κ. Μαρίας Γιώτη, η οποία αναφέρει, μεταξύ άλλων: «... ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ 1.-Ότι υφίσταται υποχρέωση αποζημίωσης των συστατικών ανεξαρτήτως της νομιμότητάς των ή μη. 2.-Ότι κατ' εφαρμογή του ν. 4459/2017 δεν αποκλείεται η υποχρέωση αποζημίωσης. 3.-Η παρούσα δεν καλύπτει και δεν αναφέρεται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε προσδιορισμό της αξίας των επικειμένων...».

Η Πρόεδρος θέτει, επίσης, υπόψη της Επιτροπής την με αριθ. 29/474/2024 απόφαση Δημοτικής Επιτροπής, με την οποία, κατόπιν της υπ' αριθ. πρωτ. 33183/28-6-2024 εισήγησης της Προέδρου περί ορισμού νομικού συμβούλου του Δήμου Κορινθίων για παροχή δεύτερης γνωμοδότησης για την εν θέματι υπόθεση για τους λόγους που ακριβώς και αναλυτικά αναφέρονται σε αυτήν, ορίστηκε πληρεξούσια δικηγόρος του Δήμου η δικηγόρος Κορίνθου κ. Μαρίνα Μαυραγάνη με εντολή συντάξει γνωμοδότηση προς το Δήμο Κορινθίων επί των αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» περί εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας της αποζημίωσης, λόγω ελλείμματος γης και της αποζημίωσης απαλλοτριωτέων επικειμένων από το Δήμο, που αφορούν στις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375 και με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο.Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, τα οποία αιτήματα έλαβαν αριθμούς πρωτοκόλλου εισερχομένων εγγράφων 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023, και θέτει υπόψη των μελών της Επιτροπής την υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένου στο Δήμο εγγράφου 53282/26-11-2024 γνωμοδότηση της δικηγόρου κ. Μαρίας Μαυραγάνη, η οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρει τα εξής:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΘΕΜΑ: «Γνωμοδότηση προς τον Δήμο Κορινθίων επί των αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό Τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» περί εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας της αποζημίωσης, λόγω ελλείμματος γης και της αποζημίωσης απαλλοτριωτέων επικειμένων από τον Δήμο, που αφορούν στις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ.Φ 364, Ο. Τ 367, Ο. Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο. Τ 375 και με

κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο. Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, τα οποία αιτήματα έλαβαν αριθμούς πρωτοκόλλου εισερχομένων εγγράφων 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023».

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ. 33183/28-6-2024 έγγραφο με θέμα «Ορισμός νομικού συμβούλου του Δήμου Κορινθίων για παροχή δεύτερης γνωμοδότησης σε υπόθεση αίτησης εξώδικου συμβιβασμού για καθορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης γης και επικειμένων για τις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ.Φ 364, Ο. Τ 367, Ο. Τ 368, Κ. Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο. Τ 375 και με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο. Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων», η Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων εισηγείται προς την Δημοτική Επιτροπή του ως άνω Δήμου «....τον εκ νέου ορισμό πληρεξουσίου δικηγόρου του Δήμου για τη σύνταξη δεύτερης γνωμοδότησης προς το Δήμο Κορινθίων επί των αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό Τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤ ΞΕΝΟΔΟΧΕΣΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΣ Α.Ε.» περί εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας της αποζημίωσης, λόγω ελλείμματος γης και της αποζημίωσης απαλλοτριωτών

επικειμένων από το Δήμο, που αφορούν στις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ.Φ 364, Ο. Τ 367, Ο. Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο. Τ 375 και με κωδικό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο. Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, τα οποία αιτήματα έλαβαν αριθμούς πρωτοκόλλου εισερχομένων εγγράφων 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023, καθώς πρόκειται για υπόθεση άκρως σοβαρή όσον αφορά στα συμφέροντα του Δήμου Κορινθίων».

Ακολουθως, δυνάμει της αρ. 29/474/2024 απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων (ΑΔΑ:ΨΝΘ7ΩΛ7-Ρ7Λ) ορίστηκε πληρεξούσιος δικηγόρος του Δήμου Κορινθίων με «...ρητή εντολή και πληρεξουσιότητα να συντάξει γνωμοδότηση προς το Δήμο Κορινθίων επί των αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» περί εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας της αποζημίωσης, λόγω ελλείμματος γης και της αποζημίωσης απαλλοτριωτών επικειμένων από το Δήμο, που αφορούν στις ιδιοκτησίες με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 030424 (εντός αραιοδομημένου τμήματος) που περιλαμβάνεται στα Κ-Φ 364, Ο. Τ 367, Ο. Τ 368, Κ.Χ 369, Κ.Χ 370, Κ.Χ 372, Ο.Τ 375 με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης 0304524 (εντός πυκνοδομημένου τμήματος) στο Ο. Τ 367 του σχεδίου πόλεως περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, τα οποία αιτήματα έλαβαν αριθμούς πρωτοκόλλου εισερχομένων εγγράφων 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023,...».

II. ΚΑΤΟΠΙΝ ΤΟΥΤΩΝ ΚΑΙ ΑΦΟΥ ΕΛΑΒΑ ΥΠΟΨΗ:

1. Την από 4-4-2023 και με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτηση της ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ"
2. Το με αριθμ. πρωτ. 29608/23-05-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας — Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών προς τη Δ/ση Τ.Υ & Πολεοδομίας - Τμήμα Ελέγχου και Νομιμότητας Κατασκευών & Αυθαιρέτων με θέμα «Περί κατασκευών νομίμως υφιστάμενων ή μη».
3. Το με αριθμ. πρωτ. 30606/26-05-2023 έγγραφο του Τμήματος Ελέγχου Νομιμότητας Κατασκευών & Αυθαιρέτων του Δήμου Κορινθίων προς το Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών, που εξεδόθη επί του υπό στοιχείο (2) εγγράφου

4. Το με αριθμ. πρωτ. 30704/26-05-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών προς την ανωτέρω ΑΕ "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ"

5.- Την από 6-7-2023 και με αριθμ. πρωτ. 40388/10-07-2023 νέα αίτηση της ανωτέρω ΑΕ "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ"

6.- την με αριθμ. πρωτ. 50921/30-8-2023 ΕΙΣΗΓΗΣΗ της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας — Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών προς την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Κορινθίων

7. Την με αρ. πρωτ. 58726/3-10- 2023 ΕΙΣΗΓΗΣΗ της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών Μελετών προς την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Κορινθίων

8.- Την υπ' αρ. 52/540/2023 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων (ΑΔΑ:6Ο3ΥΩΛ7-ΟΒ3)

9. Την από 7-11-2023 με αριθ. πρωτ. εισερχομένου εγγράφου 66699/9-11-2023 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ της δικηγόρου κας Μαρίας Γιώτη.

10.- Την με αρ. πρωτ. 33183/28-6-2024 ΕΙΣΗΓΗΣΗ της Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων

11.- Την υπ' αρ. 29/474/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων (ΑΔΑ:ΨΝΘ7ΩΛ7-Ρ7Λ)

12. Το με αριθμ. πρωτ. 3105/19-09-2016 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κορινθίων

13. το υπ' αριθμ. 6674/06-05-2022 συμβόλαιο πώλησης της Συμβ/φου Αθηνών Ευθυμίας Μεντζέλου

14. Την με αριθμ. πρωτ, 308539/5492/13-02-2020 απόφαση Περιφερειάρχη Πελοποννήσου (ΑΔΑ: 6ΞΚΕ7Λ1-6ΝΓ) περί Κύρωση διορθωμένης Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, στις ιδιοκτησίες με κωδικούς αριθμούς κτηματογράφησης 030423 (στα 369, Κ.Χ. 370 σύμφωνα με πίνακες), 0304523 (στο Ο.Τ. 371 σύμφωνα με πίνακες), 030424 (στα ΚΦ. 364, Ο.Τ. 367, ΟΤ. 368, Κ.Χ. 369, Κ.Χ. 370, Κ.Χ. 372, Ο.Τ. 375 σύμφωνα με πίνακες), 0304524 (στο Ο.Τ. 367 σύμφωνα με πίνακες), 030425 (στα Κ.Χ. 369, Ο. Τ. 375 σύμφωνα με πίνακες), 030457 (στα Ο. Τ. 368, Ο. Τ. 375 σύμφωνα με πίνακες) & 030701 (στο Ο. Τ. 374 σύμφωνα με πίνακες) περιοχής Κεραμιδάκι Κορίνθου (Τμήμα του Κ.Α.Ε.Κ. 280550110041/0/0, τμήμα του Κ.Α.Ε.Κ. 280550110041/0/0, τμήμα του Κ.Α.Ε.Κ. 280550110025/0/0, τμήμα του Κ.Α.Ε.Κ. 280550110025/0/0, 280550110037/0/0, 280550110026/0/0, 28055011001/0/0).

15. Τον από 13-2-2020 σχετικό Πίνακα της ως άνω διορθωμένης Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής

16. Τον από 13-2-2020 σχετικό Πίνακα επικειμένων της ως άνω διορθωμένης Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής

17. Το από 13-2-2020 σχετικό Διάγραμμα Δεσμεύσεων κλίμακας 1:200 της ως άνω διορθωμένης Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής

18. Το με αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κορινθίας

19. Η με αρ. πρωτ. 204444/4064/2020/16-07-2021 έκθεση της επιτροπής του άρθρου 1 του ΠΔ 5/1986 για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων της ΠΕ Κορινθίας

20. Τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/83 τεύχος Α) "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

21. Τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α 167/3.11.2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως έχουν τροποποιηθεί ισχύουν.

22. Τις διατάξεις του Ν. 3463/2006 και του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α: 7-62010) «Νέα αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν

III. ΕΚΘΕΤΩ ΤΑ ΚΑΤΩΘΙ:

Α) ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Με την υπ'αρ πρωτ. 308539/5492/2019 απόφαση της Περιφέρειας Πελ/σου που έχει καταχωρηθεί νομίμως (αρ. κατ. 1004/29-10-2020) κυρώθηκε η μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχής ' ΚΕΡΑΜΙΔΑΚΙ "του Δήμου Κορινθίων. 2. Περαιτέρω, με την με αριθμ. πρωτ. 308539/5492/13-02-2020 απόφαση Περιφερειάρχη Πελοποννήσου (ΑΔΑ: 6ΞΚΕ7Λ1-6ΝΓ) έλαβε χώρα Κύρωση διορθωμένης Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης περιοχής Κεραμιδάκι του Δήμου Κορινθίων, στις ιδιοκτησίες με κωδικούς αριθμούς κτηματογράφησης 030423 (στα Κ.Χ. 369, Κ.Χ. 370 σύμφωνα με πίνακες), 0304523 (στο Ο. Τ. 371 σύμφωνα με πίνακες), 030424 (στα Κ.Φ. 364, Ο. Τ. 367, Ο.Τ. 368, Κ.Χ. 369, Κ.Χ. 370, Κ.Χ. 372, Ο.Τ. 375 σύμφωνα με Πίνακες), 0304524 (στο Ο,Τ, 367 σύμφωνα με Πίνακες), 030425 (στα Κ.Χ. 369, Ο.Τ. 375 σύμφωνα με πίνακες), 030457 (στα Ο. Τ. 368, Ο.Τ. 375 σύμφωνα με πίνακες) & 030701 (στο Ο. Τ. 374 σύμφωνα με πίνακες) περιοχής Κεραμιδάκι Κορίνθου - (Τμήμα του Κ.Α.Ε.Κ. 280550110041/0/0, Τμήμα του Κ.Α.Ε.Κ. 280550110041/0/0, τμήμα του Κ,Α.Ε.Κ. 280550110025/0/0, τμήμα του Κ,Α.Ε.Κ. 280550110025/0/0, 280550110037/0/0, 280550110026/0/0, 28055011001/0/0).

3. Εν συνεχεία, με την με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτησή της η ΑΕ "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΗΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" αιτήθηκε τον εξώδικο συμβιβασμό για τον καθορισμό τιμής μονάδας για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης γης επιφάνειας 719,35 τμ που οφείλεται από το Δήμο για την ως άνω ιδιοκτησία με κακ 030424 (πρώην ιδιοκτησίας Ε. Κ.) με το ποσό των 259.685,35€ και τα απαλλοτριωτέα επικείμενα με το ποσό των 210.719,50€.

4. Ακολούθησε το με αριθμ. πρωτ. 29608/23-05-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών προς τη Δ/ση Τ.Υ & Πολεοδομίας - Τμήμα Ελέγχου και Νομιμότητας Κατασκευών & Αυθαιρέτων με θέμα «Περί κατασκευών νομίμως υφιστάμενων ή μη», με το οποίο ζήτησε να της απαντηθεί εγγράφως εάν είναι νομίμως υφιστάμενα τα κτίσματα και λοιπές κατασκευές όπως μανδρότοιχος, πέργκολες, parking κλπ της ιδιοκτησίας με κακ 030424 στο Ο. Τ 368 κλπ περιοχής Κεραμιδάκι, όπου έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής με την αριθμ. πρωτ. 308539/5492/13-02-2020 απόφαση Περιφερειάρχη Πελοποννήσου (ΑΔΑ: 6ΞΚΕ7Λ1-6ΝΓ), καθότι η πρώην ιδιοκτήτρια κα Ε. Κ. πώλησε την ιδιοκτησία στην εταιρεία με δ.τ "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΗΡΗΣΕΙΣ ΑΕ" με το υπ' αριθμ. 6674/06-05-2022 συμβόλαιο πώλησης της Συμβ/φου Αθηνών Ευθυμίας Μεντζέλου και η εταιρεία με αίτησή της στο Δήμο ζητά την αποζημίωση λόγω απαλλοτρίωσης των επικειμένων (κτισμάτων κλπ, όμως ο Δήμος σύμφωνα με την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία, αποζημιώνει μόνο τα νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και λοιπές κατασκευές (άρθρο 12 του Ν,1337/1983, άρθρο 89 του Ν. 4495/2017).

Δυνάμει του με αριθμ. πρωτ. 30606/26-05-2023 εγγράφου του το Τμήμα Ελέγχου

Νομιμότητας Κατασκευών & Αυθαιρέτων του Δήμου Κορινθίων, αφού έλαβε υπόψη του την με Α/Α 12591184 Δήλωση Ένταξης στον Ν-4495/2017, και ειδικότερα την Τεχνική Έκθεση

αυτής σύμφωνα με την οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ανωτέρω Νόμου τμήμα κτιρίου εμβαδού 180,480 τ.μ., συνολικού εμβαδού 441,55 Τ.μ., ευρισκόμενο εντός της ζώνης παραλίας στο εκτός σχεδίου τμήμα της ιδιοκτησίας τότε Ε. Κ, σήμερα «Κατασκευαστικές και Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις Α.Ε.» εμβαδού 206,57 τ.μ., το οποίο έχει κατασκευαστεί άνευ οικοδομικής άδειας και την με Α/Α 13011999 Δήλωση Ένταξης στον Ν-4495/2017, και ειδικότερα την Τεχνική Έκθεση αυτής, σύμφωνα με την οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ανωτέρω Νόμου το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου εμβαδού 261,07 τ.μ. ευρισκόμενο σε ρυμοτομούμενο τμήμα στο εντός Σχεδίου Πόλεως περιοχής ΚΕΡΑΜΙΔΑΚΙ τμήμα της ανωτέρω ιδιοκτησίας, το οποίο, όπως προαναφέρθηκε, έχει κατασκευαστεί άνευ οικοδομικής άδειας, ΑΠΑΝΤΗΣΕ προς το Τμήμα Πολεοδομίας Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών, ως ακολούθως: «...Σύμφωνα με τις διατάξεις τοι) Ν,4495/2017 και ειδικότερα την περίπτωση (α) 8 την περ. (η) της παραγράφου 2 του Άρθρου 89, το ανωτέρω κτίσμα, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ανωτέρω Νόμου τμηματικά με τις προαναφερόμενες σχετ. 2 & 3 Δηλώσεις Ένταξης, στο σύνολό του δεν αποζημιώνεται, καθόσον τόσο στην περίπτωση (α) όσο και στην περίπτωση (η) της ανωτέρω διάταξης δεν προβλέπεται κατ'εξαίρεση αποζημίωση σε κατασκευές προϋφιστάμενες τους έτους 1975 (εξαιρούμενες της κατεδάφισης)».

Κατόπιν τούτων εξεδόθη το με αρ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών, με το οποίο ΑΠΑΝΤΗΣΕ στην με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτηση της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΗΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" ως ακολούθως:

«... Η πρώην ιδιοκτησία κας Ε. Κ., επιμερίζεται: α) στην αρχική ιδιοκτησία με κακ 030424 (στα Κ.Φ 364, Ο.Τ 367, Ο.Τ 368, Κ.Χ 369. 370, 372. Ο.Τ 375 σύμφωνα με πίνακες) επιφάνειας 7.727,15 τμ εντός του αραιοδομημένου τμήματος της περιοχής και β) στην αρχική ιδιοκτησία με κακ 0304524 (στο Ο. Τ 367 σύμφωνα με πίνακες) επιφάνειας 96.10 τμ εντός του πυκνοδομημένου τμήματος της περιοχής.

Η τελική ιδιοκτησία που αποδόθηκε με την πράξη εφαρμογής κατόπιν τακτοποίησής της, είναι η ιδιοκτησία με κωδικό αριθμό 01 στο ΟΤ 368 επιφάνειας 3.427,12 τμ.

(Τ) ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΕ ΧΡΗΜΑ

Α) Για το τμήμα της ιδιοκτησίας με 030424 (αραιοδομημένο τμήμα εντός αραιοδομημένης περιοχής):

Οφειλές σε χρήμα της ιδιοκτησίας προς τον Δήμο (στήλες πίνακα πράξης εφαρμογής ΣΤ.1 έως ΣΤ.4)

-Εισφορά σε χρήμα επιφάνειας 607,42 τμ για την οποία είχε κοινοποιηθεί η πράξη επιβολής της και έχει εξοφληθεί.

- Υποχρέωση λόγω ρυμοτομίας επιφάνειας 30,52 τμ

Αποζημίωση σε χρήμα της ιδιοκτησίας από τον Δήμο (στήλες πίνακα πράξης εφαρμογής ΣΤ.5 & ΣΤ.7)

- Αποζημίωση λόγω ελλείμματος γης επιφάνειας 719,35 τμ (εντός του ΚΧ 369)

Β) Για το τμήμα της ιδιοκτησίας με κακ 0304524 (πυκνοδομημένο τμήμα εντός πυκνοδομημένης περιοχής):

Αποζημίωση σε χρήμα της ιδιοκτησίας από τον Δήμο (στήλες πίνακα πράξης εφαρμογής ΣΤ.5 & ΣΤ.7)

- Αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας επιφάνειας 19,55 τμ

Σημειώνεται, ότι η αξία γης έχει καθορισθεί από την Κτηματική Υπηρεσία Ν. Κορινθίας με το αρ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφό της σε 281.58 €/τμ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ:

Η αποζημίωση που οφείλει ο Δήμος στην ιδιοκτησία νια τη γη είναι:

719,35 τμ X 281,58 €/τμ = 202.554,57 €

Και

Η υποχρέωση λόγω ρυμοτομίας της ιδιοκτησίας προς τον Δήμο είναι:

(30,52 τμ – 19,55 τμ =) 10,97 τμ X 281,58€/τμ = 3.088,93€

(IT) ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Σχετικά με την αποζημίωση από τον Δήμο των επικειμένων των οποίων ο πίνακας έχει κυρωθεί με την ίδια ως άνω απόφαση του Περιφερειάρχη Πελοποννήσου, η Υπηρεσία μας δεν συμφωνεί να αποζημιωθούν τα κτίσματα και λοιπές κατασκευές στον πίνακα για τους εξής λόγους:

- Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7δ εδαφ. α' του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» δ) Δένδρα, φυτείες, μανδρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρέατα και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές νομίμως υφιστάμενες σε ιδιοκτησίες που με την πράξη εφαρμογής μεταβάλλουν ιδιοκτήτη, αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ. Επομένως, από τη γραμματική διατύπωση της ανωτέρω διάταξης προκύπτει, ότι για την αποζημίωση κατασκευών απαιτείται αυτές να υφίστανται ΝΟΜΙΜΩΣ στις ιδιοκτησίες.

- Σύμφωνα με το αρ, πρωτ. 3105/19-09-2016 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κορινθίων, δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για το συγκρότημα κατοικιών και λοιπών κατασκευών.

- Σύμφωνα με το αρ, πρωτ, 30606/26-05-2023 έγγραφο του Τμήματος ελέγχου και νομιμότητας κατασκευών και αυθαιρέτων της Δ/σης ΤΥ Πολεοδομίας του Δήμου, οι εν λόγω κατασκευές δεν αποζημιώνονται.

- Με ΤΟ υπ' αριθμ. 6674/06-05-2022 συμβόλαιο πώλησης της Συμβ/φου Αθηνών Ευθυμίας Μεντζέλου η Ευθυμία Κουτρομπή μεταβίβασε στην ανώνυμη εταιρεία με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" τα εξής:

α) το τελικό οικόπεδο με κωδικό αριθμό 01 στο ΟΤ 368 επιφάνειας 3.427,12 τμ, για το οποίο αναφέρει ότι έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετα μάντρες, στέγαστρα, τσιμεντοστρώσεις και ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 13,69 τμ

β) γήπεδο επιφάνειας 206,57 τμ που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, μεταξύ της ακραίας ρυμοτομικής γραμμής του σχεδίου και της γραμμής αιγιαλού, για το οποίο αναφέρει ότι σε αυτό εμπίπτει τμήμα επιφάνειας 180,48 τμ ενιαίου κτηρίου αποτελούμενου από 12 ισόγεια διαμερίσματα συνολικής επιφάνειας 443,62 τμ. Όλο το κτήριο αυτό αναφέρει ότι είναι αυθαίρετη κατασκευή.

Το υπόλοιπο τμήμα του κτηρίου επιφάνειας 263,14 τμ που είναι επίσης αυθαίρετο εμπίπτει εντός του κοινοχρήστου χώρου (δρόμου πλάτους 8,00 μ.)

Επίσης, εκχωρήθηκε στην εταιρεία η αποζημίωση γης και επικειμένων επί των ρυμοτομουμένων για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Άρα και το ως άνω πωλητήριο συμβόλαιο αναφέρει ότι όλες οι κατασκευές είναι αυθαίρετες με υπαγωγή τους στο Ν-4495/2017, όμως σύμφωνα με το εδάφιο β παράγραφο 2 του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017, τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Κατά συνέπεια, η αποζημίωση των επικειμένων που οφείλει ο Δήμος στην ιδιοκτήτρια εταιρεία, σύμφωνα με τον κυρωμένο πίνακα επικειμένων και την με αρ. πρωτ. 204444/4064/2020/16-07/2021 έκθεση της επιτροπής του άρθρου 1 του ΠΔ 5/1986, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 2 του Ν.4315/2014 φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

ΕΙΔΟΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΤΗΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΟΣ ΔΑΠΑΝΗ

ΠΕΥΚΟ 1 ΜΕΓΑΛΟ 100.00 €/τεμ 100.00 €

ΑΡΜΥΡΙΚΙ 1 ΜΕΓΑΛΟ 50.00 €/τεμ 50.00 €

ΚΑΛΛΩΠΙΣΤΙΚΑ Δ'ΕΝΤΡΑ 2 ΜΕΓΑΛΑ 10.00 €/τεμ 20.00 €

ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ 170,00 €

Με βάση τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας δεν συμφωνεί με την αιτούμενη από εσάς αποζημίωση γης με το ποσό των 259,685.35 € και αποζημίωσης επικειμένων με το ποσό των 210.719,50 €.

Εν κατακλείδι, παρακαλούμε όπως επανέλθετε με νέα αίτηση προς την Υπηρεσία μας περί εξώδικου συμβιβασμού, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερόμενα στοιχεία, ήτοι;

- για αποζημίωση γης επιφάνειας 719,35 τμ από το Δήμο προς την ιδιοκτησία, με τιμή μονάδος 281 €/τμ, άρα με το ποσό των 202.554,57 €

- για αποζημίωση των επικειμένων του παραπάνω πίνακα από το Δήμο, με τις τιμές της αρμόδιας επιτροπής προς την ιδιοκτησία, άρα με το ποσό των 170,00 €

- για υποχρέωση αποζημίωσης από την ιδιοκτησία επιφάνειας 10,97 τμ προς τον Δήμο, με τιμή μονάδος 281 €/τμ, άρα με το ποσό των 3.088,93 €

5.- Εν συνεχεία, με την υπ' αριθ. πρωτ. 40388/10-7-2023 αίτησή της η ΑΕ "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΗΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" επανήλθε δήλωσε ότι εμμένει στην αποζημίωση της απαλλοτριωτέας γης με το ποσό των 259.685,35 ευρώ και των απαλλοτριωτέων επικειμένων με το ποσό των 210.719,50 ευρώ, που ζητούσε με την προηγούμενη αίτησή της με αρ. πρωτ. 24038/02-05-2023, ζητώντας επιπρόσθετα και την αποζημίωση και μίας ισόγειας αποθήκης επιφάνειας 13,69 τμ, η οποία όμως εντοπίζεται εντός του οικοδομικού τετραγώνου ΟΤ 368 και ουχί εντός ρυμοτομουμένου τμήματος για κοινόχρηστο χώρο, οπότε γι' αυτό το λόγο δεν αναφέρεται ως επικείμενο στον κυρωμένο πίνακα επικειμένων και δεν αποζημιώνεται ως αναφέρει το κατωτέρω με αριθμ. πρωτ. 50921/30-8-2023 ΈΓΓΡΑΦΟ/ΕΙΣΗΓΗΣΗ της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών.

6.- Ακολούθως, δυνάμει της προαναφερόμενης με αριθμ. πρωτ. 50921/30-8-2023 ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ η Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών εισηγήθηκε α) την απόρριψη των αιτήσεων εξώδικου συμβιβασμού με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 και 40388/10-07-2023 της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ" β) την επίτευξη εξώδικου συμβιβασμού και τον καθορισμό της τιμής μονάδος των υποχρεώσεων και των δικαιωμάτων σε χρήμα για γη της ιδιοκτησίας, καθώς και της τιμής μονάδος των επικειμένων (εξαιρουμένων των αυθαίρετων κτισμάτων και λοιπών κατασκευών) και ειδικότερα:

= για αποζημίωση λόγω ελλείμματος γης επιφάνειας 719,35 τμ από το Δήμο προς την ιδιοκτησία (η οποία αποτελεί δέσμευση γης εντός του ΚΧ 369), με τιμή μονάδος 281,58 €/τμ, άρα με το συνολικό ποσό των 202.554,57 €

- για αποζημίωση των επικειμένων του παραπάνω πίνακα από το Δήμο προς την ιδιοκτησία, με τις τιμές της αρμόδιας επιτροπής, άρα με το συνολικό ποσό των 170,00 € – για υποχρέωση αποζημίωσης από την ιδιοκτησία επιφάνειας 10,97 τμ προς τον Δήμο, με τιμή μονάδος 281,58 €/τμ άρα με το συνολικό ποσό των 3.088,93 €»

7. Περαιτέρω, με την με αρ. πρωτ. 58726/3-10- 2023 εισήγησή της η Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών εισηγήθηκε τον ορισμό πληρεξούσιου δικηγόρου προκειμένου να γνωμοδοτήσει επί των παραπάνω αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας, όπερ έλαβε χώρα δυνάμει της με αρ. 52/540/2023 απόφασης της Οικονομικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων (ΑΔΑ:6Ο3ΥΩΛ7-ΟΒ3).

8. Με την από 7-11-2023 με αριθ. πρωτ. εισερχομένου εγγράφου 66699/9-11-2023 γνωμοδότησή της. η γνωμοδοτούσα δικηγόρος ανέφερε μεταξύ άλλων: «... Κατόπιν των ανωτέρω: ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ 1 . -ότι υφίσταται υποχρέωση αποζημίωσης των συστατικών ανεξαρτήτως της νομιμότητας των ή μη. 2. -ότι κατ' εφαρμογή του ν. 4459/2017 δεν αποκλείεται η υποχρέωση αποζημίωσης. 3, -Η παρούσα δεν καλύπτει και δεν αναφέρεται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε προσδιορισμό της αξίας των επικειμένων...»

9.- Μετά ταυτα εξεδόθη η με αρ. πρωτ. 33183/28-6-2024 εισήγηση της Προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων, με την οποία εισηγείται τον εκ νέου ορισμό πληρεξούσιου δικηγόρου του Δήμου για τη σύνταξη δεύτερης γνωμοδότησης προς το Δήμο Κορινθίων επί των αιτημάτων της ανώνυμης εταιρείας με τον διακριτικό τίτλο «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» περί εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας της αποζημίωσης, λόγω ελλείμματος γης και της αποζημίωσης απαλλοτριωτέων επικειμένων από το Δήμο, καθώς πρόκειται για υπόθεση άκρως σοβαρή όσον αφορά στα συμφέροντα του Δήμου Κορινθίων, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων .

«....-το γεγονός ότι υφίσταται απόκλιση μεταξύ της υπ' αριθ. πρωτ, 50921/30-8-2023 εισήγησης της Υπηρεσίας Πολεοδομικών Εφαρμογών και Μελετών Δήμου Κορινθίων και της υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένου εγγράφου 66699/9-11-2023 γνωμοδότησης της πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου κ. Μαρίας Γιώτη, όσον αφορά στη στοιχειοθέτηση του τρόπου αποζημίωσης και της ερμηνείας της σχετικής νομοθεσίας

-το γεγονός ότι υφίσταται τεράστια απόκλιση μεταξύ των ποσών αποζημίωσης που εισηγείται η Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών και Μελετών του Δήμου, ήτοι συνολικό ποσό αποζημίωσης 205.813,50€, και των ποσών αποζημίωσης που αιτείται η ανωτέρω αιτούσα εταιρεία, ήτοι συνολικό ποσό αποζημίωσης 470.404,85€

-το γεγονός ότι, δυνάμει της υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένου εγγράφου 66699/9-11-2023 γνωμοδότησης της πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου κ. Μαρίας Γιώτη, ο Δήμος Κορινθίων θα πρέπει να αποζημιώσει την αιτούσα εταιρεία για το σύνολο στοιχείων που αιτείται, αυθαιρέτων και μη, συνεπώς η αποζημίωση θα πρέπει να είναι αυτή που αιτείται η ανωτέρω εταιρεία κι όχι αυτή που εισηγείται η αρμόδια Υπηρεσία του Δήμου Κορινθίων

-το γεγονός ότι σε ομοειδή υπόθεση εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης απαλλοτριωτέων επικειμένων, ο Δήμος, με την υπ' αριθ. 1/25/30-01-2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, αποφάσισε την αποζημίωση αυθαίρετων κατασκευών, δυνάμει της σχετικής γνωμοδότησης της πληρεξούσιας για την εν λόγω υπόθεση δικηγόρου του Δήμου

-το γεγονός ότι ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας & Ιονίου με την υπ' αριθ. πρωτ. 139013/17-07-2018 απόφασή του ακύρωσε την ως άνω υπ' αριθ. 1/25/2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με το σκεπτικό ότι ο Δήμος Κορινθίων λειτούργησε σε αντίθεση με τα στο σκεπτικό της εν λόγω απόφασης εκτεθέντα καθόσον, μεταξύ άλλων, ο αιτών την αποζημίωση δεν διέθετε νομιμοποιητικά έγγραφα για κάποια από τα αποζημιωθέντα επικείμενα -την υπ' αριθ. πρωτ. 38396/8-9-2022 γνωμοδότηση της πληρεξούσιας, δυνάμει της με αριθ. 64/737/2021 απόφασης Οικονομικής Επιτροπής, δικηγόρου του Δήμου, που αφορά στην ανωτέρω υπόθεση εξώδικου συμβιβασμού για καθορισμό τιμής μονάδας απαλλοτριωτέων επικειμένων, στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρει ότι αφού δεν έχουν προσκομισθεί νομιμοποιητικά έγγραφα για τις κατασκευές, ο Δήμος Κορινθίων δύναται να προβεί στην παρακατάθεση της αποζημίωσης των επικειμένων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων με τις αξίες που είχαν ήδη καθορισθεί με την από 11-09-2022 εκτιμητική έκθεση της επιτροπής του άρθρου 1 του ΠΔ 5/1986, εξαιρουμένης όμως της αποζημίωσης των ανωτέρω κατασκευών, λόγω μη προσκόμισης νομιμοποιητικών εγγράφων

από τον ιδιοκτήτη, αφού δεν μπορεί να συμπεριληφθούν οι αξίες των αυθαίρετων κτισμάτων, για τα οποία δεν οφείλεται αποζημίωση».

Τέλος, η ως άνω εισήγηση έγινε δεκτή δυνάμει της υπ' αρ. 29/474/2024 και έλαβε χώρα ο σχετικός διορισμός πληρεξούσιου δικηγόρου με την υπ' αρ. απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Κορινθίων (ΑΔΑ:ΨΝΘ7ΩΛ7-Ρ7Λ).

Β) ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Κατά τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του Συντάγματος; "Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως, που απορρέουν από αυτή, δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια, που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης.....".

Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει, α) ότι είναι επιτρεπτή, με διάταξη νόμου, η θέσπιση γενικών και αντικειμενικών περιορισμών της ιδιοκτησίας, χωρίς υποχρέωση αποζημίωσης, προς εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, εφόσον αυτοί δεν θίγουν τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αναιρώντας ή αποδυναμώνοντάς το σε μεγάλο βαθμό, είναι δε αναγκαίοι για την επίτευξη του σκοπούμενου αποτελέσματος (Ολ. ΑΠ 896/1985) και β) ότι επιτρέπεται η οριστική στέρηση ή αφαίρεση της ιδιοκτησίας (με μετάθεση ολική της κυριότητας του πράγματος σε άλλο πρόσωπο ή δημιουργία άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος) με πράξη της πολιτείας, μόνο αν επιβάλλεται προς θεραπεία δημόσιας ωφέλειας, εφόσον προηγηθεί της καταλήψεως καταβολή Πλήρους αποζημίωσης, που καθορίζεται από τα πολιτικά δικαστήρια.

Εξάλλου, κατά το άρθρο 24 (παρ. 2-4) του Συντάγματος:... «2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομική και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης... 3. Για να αναγνωρισθεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων, που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει. 4. Νόμος μπορεί να προβλέπει τη συμμετοχή των Ιδιοκτητών περιοχής, που χαρακτηρίζεται ως οικιστική, στην αξιοποίηση και γενική διαρρύθμισή της, σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο, με αντιπαροχή ακινήτων ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής».

Σε εκτέλεση και εφαρμογή των ως άνω συνταγματικών διατάξεων του άρθρου 24 εκδόθηκαν αρχικά ο ν. 947/1979 και στη συνέχεια ο ν. 1337/1983 "Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων κλπ", με τον οποίο θεσμοθετείται νέα διαδικασία (διαφέρουσα από τη ρυμοτομία των ν.δ, 177.1923 και 797/1971) συνολικής διαχείρισης των ακινήτων της οικιστικής περιοχής προς πραγμάτωση των συνταγματικών σκοπών, με την υποχρέωση των ιδιοκτητών να διαθέσουν, χωρίς αποζημίωση, μέρος του ακινήτου τους ή με υποχρεωτική συμμετοχή αυτών με ολόκληρο το ακίνητό τους έναντι αντιπαροχής άλλου ακινήτου (ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας), ίσης αξίας. Με τα άρθρα δε 8 και 12 αυτού ρυθμίζεται η νέα διαδικασία απόκτησης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, η οποία εφαρμόζεται στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης του σχεδίου, και προβλέπεται ο τρόπος υλοποίησης της διαχείρισης με την έκδοση της Πράξεως Εφαρμογής, με την οποία καθορίζονται τα τμήματα

των ακινήτων, που αφαιρούνται χωρίς αποζημίωση για εισφορές σε γη (εκ ποσοστού ανάλογου με την εδαφική έκταση της ιδιοκτησίας) για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και υποχρεωτικές αναδασμικές μεταβολές (μετακινήσεις, συνενώσεις, αναδιανομές, ανταλλαγές ακινήτων).

Περαιτέρω με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988 "περί τροποποιήσεως διατάξεων του ν. 1577/1985 (Γ ΟΚ) κλπ" αντικαταστάθηκε η παρ.7 του άρθρου 12 του ως άνω ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 56 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985, και ορίσθηκαν τη εξής: "α) Η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την συμπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παράγραφο 3 και μεταγράφεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ... Με την μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην Πράξη Εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για την συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ/τος από 17.7.1923 και του ν. δ/τος 797/1971, β) Αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής, ο οικείος ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος, μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα, που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς, με την προϋπόθεση, ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περίπτωσης (α). Δικαιώματα της επόμενης περίπτωσης (δ) μετατρέπονται σε ενοχική αξίωση για αποζημίωση. Σε περίπτωση άρνησης του κατόχου ή νομέως να παραδώσει το ακίνητο, που του αφαιρείται, σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής εντός 15 ημερών από της εις αυτόν εγγράφου προσκλήσεως, διατάσσεται η αποβολή του με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου, που εκδίδεται μετά από αίτηση των παραπάνω ενδιαφερομένων, κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων ... γ) Η μεταβολή ακινήτων σύμφωνα με την παρ. 3 και την πράξη εφαρμογής συνεπάγεται την άμεση απόσβεση κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου που υφίστατο στα μεταβαλλόμενα ακίνητα .. δ) Δένδρα, φυτείες, μανδρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρέατα και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές νομίμως υφιστάμενες σε ιδιοκτησίες, που με την πράξη εφαρμογής μεταβάλλουν ιδιοκτήτη, αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ. Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από την επιτροπή του π. δ/τος 5/1986, όπως ισχύει κάθε φορά και καταβάλλεται στο δικαιούχο. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς την αξία των ανωτέρω αποφαινεται το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο με την διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας...». Περαιτέρω, ορίστηκε: "ε) Η πράξη εφαρμογής μετά την κύρωσή της γίνεται οριστική και αμετάκλητη. Διαφορές ως προς το μέγεθος της εισφοράς σε γη και το μέγεθος των ιδιοκτησιών, που βεβαιώνονται με απόφαση των αρμοδίων δικαστηρίων, μετατρέπονται σε χρηματική αποζημίωση, όπως ειδικότερα ορίζεται με την απόφαση της παρ. 10 του άρθρου αυτού". Επιπροσθέτως, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ Α 167/3,11.2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»: «...2. Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται: α) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.... η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και ÷', αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της

παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του Ν. 2971/2001». Ενώ σύμφωνα με το άρθρο 96 του ως άνω ν. 4495/2017 «Οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έχουν συντελεστεί πριν από την 28.7.2011, μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89.

Όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 7 περ. β' και δ' του ν. 1337/1983 (άρθρο 48 παρ. 7 περ. και δ' του Κ.Β.Π.Ν.), με την κύρωση και μεταγραφή της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, γεννάται ενοχική αξίωση αποζημίωσης κατά του οικείου ΟΤΑ, για τα επικείμενα συστατικά των εδαφικών τμημάτων, τα οποία με αυτήν αφαιρούνται ως υποχρεωτική εισφορά σε γη, η δε αποβολή του νομέα ή κατόχου από τα τμήματα αυτά μπορεί να ζητηθεί και πριν από τον προσδιορισμό ή την καταβολή της εν λόγω αποζημίωσης, στην οποία περιλαμβάνεται κάθε ζημία από την απόδοση των επικειμένων, χωρίς να αποκλείεται και εκείνη που προκαλείται από τον εκμηδενισμό ή τη μείωση της αξίας των τμημάτων αυτών, που απομένουν ή από τη δαπάνη αποκατάστασης της λειτουργικότητας αυτών, στην περίπτωση που τα επικείμενα κτίσματα εκτείνονται και σε εδαφικά τμήματα που δεν αφαιρέθηκαν ως εισφορά σε γη (ΑΠ 797/2019, ΑΠ 1181/2012). Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 7 περ. δ' του Ν. 1337/1983, το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από την Επιτροπή του πδ/τος 5/1986 και στην περίπτωση που υπάρξει διαφωνία των μελών της ως προς την αξία των επικειμένων, αποφαινεται το καθ' ύλην αρμόδιο δικαστήριο με την ειδική διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας. Περαιτέρω, το άρθρο 1 του ΠΔ 5/1986 "αξία ακινήτων για επιβολή εισφοράς σε χρήμα -καταβολή αυτής", όπως τούτο έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 2 παρ.5 και άρθρο 52 του Ν. 4315/2014 ...ορίζει ότι : «1. Με απόφαση του αρμόδιου Περιφερειάρχη συγκροτούνται Επιτροπές στην έδρα κάθε περιφερειακής ενότητας, που είναι αρμόδιες για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε πράξεις εφαρμογής για τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις περί εισφορών σε γη και χρήμα...». Η Επιτροπή επιλαμβάνεται: α)....και β) στον υπολογισμό της αξίας των επικειμένων. 2. Η Επιτροπή είναι τετραμελής και αποτελείται από: α) τον Προϊστάμενο του οικείου Τμήματος Χωρικού Σχεδιασμού της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.) ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή τον νόμιμο αντικαταστάτη του, β) έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του, γ) έναν υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που βρίσκεται στην έδρα της οικείας περιφερειακής ενότητας με τον αναπληρωτή του και δ) έναν εκπρόσωπο του Τοπικού παραρτήματος ΤΕΕ. Ο υπάλληλος της Δ.Ο.Υ. υποδεικνύεται από τον Γενικό Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ... 3. Ο Δήμαρχος υποχρεούται όπως, εντός ενός μηνός από την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής, διαβιβάσει στην Επιτροπή τον πίνακα της Πράξης και τα σχετικά σχέδια που προσδιορίζουν τη θέση και το μέγεθος των ακινήτων που υπόκεινται σε εισφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, Επίσης αποστέλλει τους πίνακες επικειμένων προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία τους, 4, Η Επιτροπή συγκαλείται από τον Πρόεδρό της και μετά από αυτοψία και έλεγχο των στοιχείων που υπεβλήθησαν σε αυτήν καταρτίζει, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τότε που ελήφθησαν τα ως άνω στοιχεία της Πράξης Εφαρμογής και τα συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας, έκθεση στην οποία περιγράφεται η κατάσταση των ακινήτων και των συστατικών τους, καθώς και οι τυχόν ιδιαίτερες συνθήκες αυτών και εκτιμάται αιτιολογημένα η αξία τους, η οποία και αναγράφεται στις αντίστοιχες στήλες του πίνακα της Πράξης Εφαρμογής. 5. Η ως άνω έκθεση συντάσσεται ανά κατηγορία ή ζώνες ακινήτων και ανάλογα με τα τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (π.χ. γωνιακά ακίνητα, ακίνητα εντός εμπορικής ζώνης, ακίνητα με μεγάλο πρόσωπο επί βασικού οδικού άξονα κ.ο.κ.), εντάσσοντας τα υπό διαχείριση ακίνητα στην αντίστοιχη κατηγορία που ανήκουν. Εάν προκύψει διαφωνία για την αξία του ακινήτου, καταχωρούνται στην

έκθεση, όλες οι γνώμες που διατυπώθηκαν. Ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής (σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 1337/1983). Ως κριτήρια την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την Επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) της παρ. 8 του άρθρου 9 του Ν. 1337/1983, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. συνεργάζονται με την Επιτροπή και παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο προς διευκόλυνση του έργου της, όταν τους ζητείται "Εφόσον η Επιτροπή αυτοβούλως ή και μετά από σχετικό αίτημα του οικείου δημοτικού συμβουλίου διαπιστώσει ασυμφωνία μεταξύ αντικειμενικών και εμπορικών αξιών σε περιοχή αρμοδιότητάς της, εισηγείται αιτιολογημένα στην αρμόδια επιτροπή του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 την αναπροσαρμογή των τιμών ζωνών του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών",

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 871 ΑΚ «με τη σύμβαση του συμβιβασμού οι συμβαλλόμενοι διαλύουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις μια φιλονικία τους, η μια αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση...». Επομένως, για την σύναψη της σύμβασης του συμβιβασμού απαιτείται πρόταση του ενός από τα μέρη να διαλύσουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις έριδες ή αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση και αποδοχή της πρότασης από το άλλο μέρος (ΟΛΑΠ 578/1980).

IV. ΜΕΤΑ ΤΑΥΤΑ

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ ΤΑ ΑΚΟΥΛΟΥΘΑ...

(Α) ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΕΞΩΔΙΚΟΥ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΙΜΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ ΛΟΓΩ ΕΜΕΙΜΜΑΤΟΣ ΓΗΣ

Επειδή η φερομένη ως ιδιοκτήτρια ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" με την από 4-4-2023 και με πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτηση της και την από 6-7-2023 και με αριθμ. πρωτ. 40388/1007-2023 νέα αίτησή της αιτείται τον εξώδικο συμβιβασμό για τον καθορισμό τιμής μονάδος για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης γης επιφάνειας 719,35 τμ που οφείλεται από το Δήμο για την ως άνω ιδιοκτησία με κακ 030424 (πρώην ιδιοκτησίας Ε. Κ.) με το ποσό των 259.685 35 ευρώ

Επειδή το υπ' αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κορινθίας αναφορικά με την εκτίμηση της αξίας γης προς απαλλοτρίωση, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου, και συγκεκριμένα, στο ΚΧ 369 του σχεδίου πόλεως περιοχής «Κεραμιδάκι» του Δήμου Κορινθίων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 2882/01 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων», καθορίζει την τιμή μονάδος του προς απαλλοτρίωση, ακινήτου στο ποσό των 281.58 €/τ.μ.,

Επειδή το με αρ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφό της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών, λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω υπ' αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κορινθίας προσδιόρισε την αποζημίωση που οφείλει ο Δήμος στην ιδιοκτησία για τη γη ως ακολούθως:
719.35 τμ Χ 281,58 €/τμ = 202.554.57 €

και την υποχρέωση λόγω ρυμοτομίας της ιδιοκτησίας προς τον

Δήμο:

$(30,52 \text{ τμ} - 19,55 \text{ τμ}) = 10,97 \text{ τμ} \times 281,58 \text{ €/τμ} = 3.088,93 \text{ €}$.

Επειδή η αιτηθείσα από την άνω εταιρεία με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" τιμή μονάδος για την αποζημίωση γης (259.685,35 € / 719,35τμ = 361€/τ.μ.) είναι πολύ μεγαλύτερη από το ποσό των 281,58 €/τ.μ.

Επειδή υφίσταται σημαντική απόκλιση άνω των 50.000,00 ευρώ μεταξύ της αιτηθείσας αποζημίωσης (259.685,35€) από την ανωτέρω ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΕ" και του (202.554,57€) που καθορίζει το προαναφερόμενο υπ' αρ. πρωτ. 30704/26-05-2023 έγγραφο του Δ. Κορινθίων σε συνδυασμό με υπ' αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της κτηματικής υπηρεσίας Ν. Κορινθίας.

Ως εκ τούτου, κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση, δεδομένου ότι η αιτηθείσα από την άνω εταιρεία τιμή μονάδος είναι πολύ μεγαλύτερη από ποσό των 281,58 €/τ.μ. που ορίζει το υπ' αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κορινθίας, με αποτέλεσμα να υφίσταται σημαντική απόκλιση άνω 50.000 ευρώ μεταξύ της αιτηθείσας αποζημίωσης (259.685,35 ξ) και της καθορισθείσας (202.554,57 ξ) με το υπ' αρ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφο του Δ. Κορινθίων σε συνδυασμό με υπ' αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της κτηματικής υπηρεσίας Ν. Κορινθίας, δεν μπορεί να λάβει χώρα ο αιτηθείς εξώδικος συμβιβασμός, διότι βαίνει εις βάρος των συμφερόντων του Δήμου Κορινθίων και ως εκ τούτου θα πρέπει να απορριφθεί το σχετικό αίτημα της ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε", αφού κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση, η αποζημίωση της ανωτέρω εταιρείας με ως άνω ποσό των 259.685,35 € . μόνον δικαστικώς δύναται να επιδιωχθεί εφόσον η φερόμενη ως ιδιοκτήτρια ΑΕ πρεσβεύει ότι η καθορισθείσα τιμή μονάδος αποζημίωσης ποσού 281,58 €/τ.μ., είναι χαμηλότερη σε σχέση με την πραγματική αξία.

(Β) ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ ΕΞΩΔΙΚΟΥ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΩΝ ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΩΝ

Επειδή η φερόμενη ως ιδιοκτήτρια ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε" με την από 4-4-2023 και με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτηση της και την από 6-7-2023 και με αριθμ. πρωτ. 40388/10-07-2023 νέα αίτησή αιτείται τον εξώδικο συμβιβασμό για τα εν θέματι απαλλοτριωτέα επικείμενα με το ποσό των 210.719,50 ευρώ.

Επειδή η περίπτωση δ' της ως άνω παραγρ. 7 του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983 ορίζει ότι: «Δένδρα, φυτείες, μανδρότοιχοι, συρματοπλέγματα, φρεάτιο και λοιπές εγκαταστάσεις και κατασκευές νομίμως υφιστάμενες σε ιδιοκτησίες που με την πράξη εφαρμογής μεταβάλλουν Ιδιοκτήτη αποζημιώνονται από τον οικείο ΟΤΑ. Το ποσό της αποζημίωσης καθορίζεται από την επιτροπή του Π.Δ/τος όπως ισχύει Κάθε φορά και καταβάλλεται στο δικαιούχο. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς την αξία των ανωτέρω αποφαινεται το καθ' ύλη αρμόδιο δικαστήριο με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας».

Επειδή από την γραμματική διατύπωση της ανωτέρω διάταξης προκύπτει ότι για την αποζημίωση κατασκευών είναι αναγκαίο αυτές να υφίστανται ΝΟΜΙΜΩΣ στις ιδιοκτησίες.

Επειδή κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση φρονώ ότι στη ρύθμιση των ως άνω διατάξεων της παρ. 7δ' του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 όπως ισχύει μετά από τροποποιήσεις, περιλαμβάνονται όλα τα νομίμως υφιστάμενα επικείμενα.

Επειδή εν προκειμένω ως προκύπτει από το με αριθμ. πρωτ. 3105/19-09-2016 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κορινθίων «...για το ισόγειο κτίριο (συγκρότημα κατοικιών) επιφάνειας $E = 438 \text{ τ.μ.}$, όπως αυτό αποτυπώνεται στο από Μαΐου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα του ιδιώτη μηχανικού κ. Χρ. Καπετανάκη και περιγράφεται στον πίνακα επικειμένων δεν προκύπτει να έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια».

Επειδή, σύμφωνα με τη υπ' αρ. πρωτ. 30704/26-05-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών, στο υπ' αριθμ. 6674/06-05-2022 συμβόλαιο πώλησης της Συμβ/φου Αθηνών Ευθυμίας Μεντζέλου δυνάμει του οποίου η Ε. Κ. μεταβίβασε στην ανώνυμη εταιρεία με τον διακριτικό τίτλο "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΤΣ ΑΕ" το εν θέματι ακίνητο και κτίσματα γίνεται μνεία ότι:

α) στο τελικό οικοπέδο με κωδικό αριθμό 01 στο ΟΤ 368 επιφάνειας 3.427,12 τμ έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετα μάντρες, στέγαστρα, τσιμεντοστρώσεις και ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 13,69 τμ

β) στο γήπεδο επιφάνειας 206,57 τμ που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή, μεταξύ της ακραίας ρυμοτομικής γραμμής του σχεδίου της γραμμής αιγιαλού, εμπίπτει τμήμα επιφάνειας 180,48 τμ ενιαίου κτηρίου αποτελούμενου από 12 ισόγεια διαμερίσματα συνολικής επιφάνειας 443,62 τμ. όλο το κτήριο αυτό είναι αυθαίρετη κατασκευή, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του κτηρίου επιφάνειας 263,14 τμ είναι επίσης αυθαίρετο και εμπίπτει εντός του κοινοχρήστου Χώρου (δρόμου πλάτους 8,00 μ.)

Επειδή σύμφωνα με το εδάφιο β παρ, 2 του άρθρου 89 του Ν. 4495/2017 τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Επειδή, σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 30606/26-05-2023 έγγραφο του Τμήματος ελέγχου και νομιμότητας κατασκευών και αυθαιρέτων της Δ/σης ΤΥ & Πολεοδομίας του Δήμου, οι εν λόγω κατασκευές δεν αποζημιώνονται.

Επειδή κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση η υπαγωγή κτίσματος στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 δεν συνεπάγεται την αυτόθροη αποζημίωσή του σε περίπτωση απαλλοτρίωσης.

Επειδή σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας - Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών, η αποζημίωση των επικειμένων που οφείλει ο Δήμος στη φερόμενη ιδιοκτήτρια εταιρεία, σύμφωνα με τον κυρωμένο πίνακα επικειμένων και την με αρ. πρωτ: 204444/4064/2020/16-07-2021 έκθεση της επιτροπής του άρθρου Ι του ΠΔ 5/1986, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 2 του Ν.4315/2014 ανέρχεται στο ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΤΩΝ 170,00€ κα, δη:

---ΠΕΥΚΟ 1 ΜΕΓΑΛΟ 100,00 €/τεμ 2100.00 €

---ΑΡΜΥΡΙΚΙ Ι ΜΕΓΑΛΟ 50,00 €/τεμ =50.00 €

---ΚΑΛΛΩΠΙΣΤΙΚΑ ΔΕΝΤΡΑ 2 ΜΕΓΑΛΑ 10,00 €/τεμ = 20.00 €

Επειδή σε ομοειδή υπόθεση εξώδικου συμβιβασμού για τον καθορισμό τιμής μονάδας αποζημίωσης απαλλοτριωτέων επικειμένων, ο Δήμος, με την υπ' αριθ. 1/25/30-01-2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, αποφάσισε την αποζημίωση αυθαίρετων κατασκευών, πλην όμως ο Συντονιστής Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτ. Ελλάδας & Ιονίου με την υπ' αριθ. πρωτ. 139013/17-07-2018 απόφασή του ΑΚΥΡΩΣΕ την ως άνω υπ' αριθ. 1/25/2018 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου με το σκεπτικό ότι ο Δήμος Κορινθίων λειτούργησε σε αντίθεση με τα στο σκεπτικό της εν λόγω απόφασης εκτεθέντα, καθόσον, μεταξύ άλλων, ο αιτών την αποζημίωση δεν διέθετε νομιμοποιητικά έγγραφα για τα αποζημιωθέντα επικείμενα.

Συνεπώς, κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση εφόσον ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης δεν αποδείξει ότι τα επικείμενα, για τα οποία αιτείται αποζημίωσης, υφίστανται νομίμως_δεν μπορεί να αποζημιωθεί γι αυτά.

Επειδή με την από 7-11-2023 με αριθ. πρωτ. εισερχομένου εγγράφου 66699/9-11-2023 γνωμοδότηση αναφέρεται μεταξύ άλλων: «...ΓΝΩΜΟΔΟΤΩ 1 . -Ότι υφίσταται υποχρέωση αποζημίωσης των συστατικών ανεξαρτήτως της νομιμότητας των ή μη. 2. -Ότι κατ' εφαρμογή του ν. 4459/2017 δεν αποκλείεται η υποχρέωση αποζημίωσης. 3. -Η παρούσα δεν καλύπτει και δεν αναφέρεται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε προσδιορισμό της αξίας των επικειμένων...».

Επειδή η ως άνω με αριθ. πρωτ. 66699/9-11-2023 γνωμοδότηση αποφαίνεται μεν περί υποχρέωσης αποζημίωσης των συστατικών ανεξαρτήτως της νομιμότητας των ή μη και περί του ότι κατ' εφαρμογή του ν. 4459/2017 δεν αποκλείεται η υποχρέωση αποζημίωσης, πλην όμως κατά τρόπο ρητό και κατηγορηματικό αναφέρει ότι «...δεν καλύπτει και δεν αναφέρεται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε προσδιορισμό της των επικειμένων...».

Επειδή η ως άνω με αριθ. πρωτ. 66699/9-11-2023 γνωμοδότηση αναφέρει επί λέξει (ορ. 4^η σελ. αυτής) : «... Πιθανόν να είναι μειωτική η καθορισθείσα τιμή για τα αυθαίρετα κτίσματα, αλλά προφανέστατα αποζημιώνονται...» και συνακόλουθα αναγνωρίζει ότι η αποζημίωση επικειμένων αυθαίρετων κτισμάτων δεν είναι πλήρης, αλλά μειωμένη.

Επειδή και η προσκομιζόμενη με την ως άνω γνωμοδότηση με αρ. 5432/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών αναφέρει στην 7^η σελ. αυτής ότι ναι μεν δεν είναι προϋπόθεση για την αποζημίωση του δικαιούχου η νομιμότητα των κατασκευών που απαλλοτριώνονται, πλην όμως η ΕΛΛΕΙΨΗ ΑΥΤΗ ΘΑ ΛΗΦΘΕΤ ΥΠΟΨΗ ΜΑΖΙ ΜΕ ΤΑ ΛΟΙΠΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗΣ και συνακόλουθα ακόμη αν ερμηνευθούν διασταλτικά οι διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 και αποζημιωθούν αυθαίρετα επικείμενα κτίσματα, η αποζημίωσή τους θα πρέπει να είναι μειωμένη και όχι οπότε σε μια τέτοια περίπτωση θα πρέπει να λάβει χώρα δικαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, αφού κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση τα όργανα του Δήμου Κορινθίων δεν έχουν την αρμοδιότητα να προβούν σε τέτοια κρίση και να καθορίσουν το ύψος της μείωσης τη αποζημίωσης που θα επιβληθεί.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση η γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 7 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 είναι σαφής και κατηγορηματική ώστε αναμφίβολα προκύπτει ότι για την αποζημίωση εγκαταστάσεων και κατασκευών είναι αναγκαίο αυτές να υφίστανται ΝΟΜΙΜΩΣ στις ιδιοκτησίες. Επίσης κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση η υπαγωγή κτίσματος στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 δεν συνεπάγεται την αυτόθροη αποζημίωσή του σε περίπτωση απαλλοτρίωσης.

Άλλως και όλως επικουρικώς ακόμη και αν γίνει δεκτό ότι υφίσταται υποχρέωση αποζημίωσης των επικείμενων που δεν υφίστανται νομίμως στις ιδιοκτησίες το ύψος αυτής, κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση, μόνον δικαστικώς δύναται να προσδιορισθεί αφού αυτή θα είναι μειωμένη και όχι πλήρης και δεν μπορεί να επιδιωχθεί στο πλαίσιο εξώδικου συμβιβασμού, αφού έχω την άποψη ότι δεν εμπίπτει στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων των οργάνων του Δήμου ο καθορισμός του ύψους της μείωσης της αποζημίωσης.

Επομένως, κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση είτε γίνει δεκτό ότι δεν αποζημιώνονται τα αυθαίρετα επικείμενα κτίσματα είτε ότι αποζημιώνονται με μειωμένη και όχι πλήρη αποζημίωση δεν μπορεί εν προκειμένω, να επιτευχθεί εξώδικος συμβιβασμός. Αφού στην πρώτη περίπτωση υπάρχει σημαντική απόκλιση μεταξύ του αιτηθέντος ποσού αποζημίωσης (210.719,50 ευρώ) και του ποσού που καθορίζεται με το υπ' αρ. πρωτ 30704/26-052023 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών & Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομίας –Υπηρεσία Πολεοδομικών Εφαρμογών & Μελετών (170,00 ευρώ) και δεν μπορεί να λάβει χώρα ο αιτηθείς εξώδικος συμβιβασμός, διότι βαίνει εις βάρος των συμφερόντων του Δήμου Κορινθίων και ως εκ τούτου θα πρέπει να απορριφθεί το σχετικό αίτημα της ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.", ενώ στην δεύτερη περίπτωση κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση, η μη πλήρης, αλλά μειωμένη αποζημίωση της ανωτέρω εταιρείας για τα απαλλοτριωτέα επικείμενα μόνον δικαστικώς δύναται να επιδιωχθεί, αφού τα όργανα του Δήμου δεν έχουν αρμοδιότητα να καθορίσουν το ύψος της μείωσης της αποζημίωσης που θα καταβληθεί και συνεπώς απορριπτό τυγχάνει το αίτημα της ανωτέρω ΑΕ για εξώδικο συμβιβασμό.

Συνεπώς δεδομένου ότι σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να επιτευχθεί εξώδικος συμβιβασμός θα πρέπει να απορριφθούν τα σχετικά αιτήματα της ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.", αφού κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση, η αποζημίωση της ανωτέρω εταιρείας για τα απαλλοτριωτέα επικείμενα με ως άνω ποσό των 210.719,50€ μόνον δικαστικώς δύναται να επιδιωχθεί εφόσον η φερόμενη ως ιδιοκτήτρια ΑΕ πρεσβεύει ότι δικαιούται αποζημίωσης για τα εν θέματι απαλλοτριωτέα επικείμενα.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση θα πρέπει να απορριφθούν στο σύνολο τους η από 4-4-2023 και με αριθμ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτηση και η από 6-7-2023 και με αριθμ. πρωτ. 40388/10-07-2023 νέα αίτησή της ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.", με τις οποίες αιτείται εξώδικο συμβιβασμό για τον καθορισμό τιμής μονάδας για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης γης επιφάνειας 719,35 τμ που οφείλεται από το Δήμο για την ως άνω ιδιοκτησία με κακ 030424 (πρώην ιδιοκτησίας Ε. Κ.) με το ποσό των 259.685,35€ και για τα απαλλοτριωτέα επικείμενα με το ποσό των 210.719,50€ και να μην λάβει χώρα ο αιτηθείς εξώδικος συμβιβασμός, καθότι α/ αναφορικά με την αποζημίωση γης η αιτούμενη τιμή μονάδος και συνακόλουθα το αιτούμενο ποσό των 259.685,35€ είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από ποσό των 281,58 €/τμ συνακόλουθα το αιτούμενο 202.554,57 € (719,35 τμ Χ 281,58€/τμ = 202.554,57€) που καθορίζει το προαναφερόμενο υπ' αρ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφο του Δ. Κορινθίων σε συνδυασμό με υπ' αριθμ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της κτηματικής υπηρεσίας Ν. Κορινθίας και β/ αναφορικά με την αποζημίωση των επικείμενων, κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση, αποζημιώνονται μόνον οι νομίμως υφιστάμενες κατασκευές και εγκαταστάσεις, η δε υπαγωγή κτίσματος στις διατάξεις του Ν.

4495/2017 δεν συνεπάγεται την αυτόθροη αποζημίωσή του σε περίπτωση απαλλοτρίωσης και συνεπώς εν προκειμένω αποζημιώνονται μόνον τα αναφερόμενα στο ανωτέρω υπ' αρ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφο του Δ. Κορινθίων φυτά, με το συνολικό ποσό των 170,00 ευρώ και όχι τα κτίσματα που αναφέρονται στις ανωτέρω αιτήσεις, για τα οποία αιτείται το συνολικό ποσό των 210.719.50 ευρώ.

Στην απόρριψη των προαναφερόμενων αιτήσεων και στην μη σύναψη του αιτούμενου εξώδικου συμβιβασμού άγει και η τυχόν υιοθέτηση της άποψης ότι δεν είναι προϋπόθεση για την αποζημίωση του δικαιούχου η νομιμότητα των κατασκευών που απαλλοτριώνονται, αφού η έλλειψη αυτή λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και συνεπάγεται μειωμένη και όχι πλήρη αποζημίωση, το δε ποσό της μειωμένης εξ αυτού του λόγου αποζημίωσης δεν μπορεί κατά την προσωπική μου άποψη και κρίση να αποτελέσει αντικείμενο εξώδικου συμβιβασμού, αλλά δικαστικού προσδιορισμού, κατόπιν προσφυγής στα αρμόδια δικαστήρια.

Κατόπιν των ανωτέρω λαμβάνοντας υπόψη 1)τα οριζόμενα στο εδάφιο ι) της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν.3852/20210, όπως ισχύει, όπου: «...Επίσης, (η Δημοτική Επιτροπή) αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, πλέον ΦΠΑ. Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο. Η απόφαση της οικονομικής επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, πλην αυτών που αφορούν στον προσδιορισμό ή τη μετατροπή της εργασιακής σχέσης κατά τα προβλεπόμενα στο πρώτο εδάφιο, λαμβάνεται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης. Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν η αρμοδιότητα ασκείται από το δημοτικό συμβούλιο....», 2)το γεγονός ότι ύψος του αντικειμένου του εν θέματι αιτούμενου εξώδικου συμβιβασμού υπερβαίνει το ποσό των 60.000,00€ πλέον ΦΠΑ, και 3)τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 74Α του ν. 3852/10, όπως προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163/06.10.2023 τεύχος Α') «...1. Από την αυτοδιοικήτη περίοδο που άρχεται την 1^η.1.2024 όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές», η Πρόεδρος προτείνει στα μέλη της Επιτροπής την εισήγηση προς το Δημοτικό Συμβούλιο της απόρριψης στο σύνολο τους των από 4-4-2023 και με αριθ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτησης και από 6-7-2023 και με αριθ. πρωτ. 40388/10-07-2023 νέας αίτησης της ΑΕ με την επωνυμία "ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε", με τις οποίες αιτείται εξώδικο συμβιβασμό για τον καθορισμό τιμής μονάδας για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης γης επιφάνειας 719,35 τμ που οφείλεται από το Δήμο για την ως άνω ιδιοκτησία με κακ 030424 (πρώην ιδιοκτησίας Ε. Κ.) με το ποσό των 259.685,35€ και για τα απαλλοτριωτέα επικείμενα με το ποσό των 210.719,50€ και να μην λάβει χώρα ο αιτηθείς εξώδικος συμβιβασμός, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. πρωτ. 53282/26-11-2024 γνωμοδότηση της πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου κ. Μαυραγάνη και σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υπ'

αριθ. πρωτ. 50921/30-8-2023 εισήγηση της Υπηρεσίας Πολεοδομικών Εφαρμογών και Μελετών του Τμήματος Πολεοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Κορινθίων.

Η Δημοτική Επιτροπή, κατόπιν διαλογικής συζήτησης και λαμβάνοντας υπόψη την εισήγηση της Προέδρου, την υπ' αριθ. πρωτ. 50921/30-8-2023 εισήγηση της Υπηρεσίας Πολεοδομικών Εφαρμογών και Μελετών του Τμήματος Πολεοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας και τα συνημμένα αυτής έγγραφα, την υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένου στο Δήμο εγγράφου 53282/26-11-2024 γνωμοδότηση της πληρεξούσιας δικηγόρου του Δήμου κ. Μαυραγάνη, τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν.3463/2006, όπως ισχύει, τις διατάξεις του Ν.4555/2018, όπως ισχύει, τις διατάξεις του άρθρου 9 «*Αρμοδιότητες δημοτικής επιτροπής – Προσθήκη άρθρου 74Α στον Ν.3852/2010*» του Ν.5056/2023, όπως ισχύει, τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 74Α του ν. 3852/10, όπως προστέθηκε με το άρθρο 9 του Ν. 5056/2023 (ΦΕΚ 163/06.10.2023 τεύχος Α') «...1. Από την αυτοδιοικήτή περίοδο που αρχεται την 1^η.1.2024 όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών, εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές», τις διατάξεις του εδαφίου ι) της παρ. 1 του άρθρου 72 του ν.3852/20210, όπως ισχύει, καθώς και κάθε άλλη ισχύουσα, σχετική, νομοθετική διάταξη έστω και εάν δεν αναφέρεται ρητά ανωτέρω

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Κορινθίων την απόρριψη στο σύνολο τους της από 4-4-2023 και με αριθ. πρωτ. 24038/02-05-2023 αίτησης και της από 6-7-2023 και με αριθ. πρωτ. 40388/10-07-2023 νέας αίτησης της ΑΕ με την επωνυμία «ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε», με τις οποίες αιτείται εξώδικο συμβιβασμό για τον καθορισμό τιμής μονάδας για την αποζημίωση απαλλοτρίωσης γης επιφάνειας 719,35 τμ που οφείλεται από το Δήμο για την ως άνω ιδιοκτησία με κακ 030424 (πρώην ιδιοκτησίας Ε. Κ.) με το ποσό των 259.685,35€ και για τα απαλλοτριωτέα επικείμενα με το ποσό των 210.719,50€ και να μην λάβει χώρα ο αιτηθείς εξώδικος συμβιβασμός, καθότι α) αναφορικά με την αποζημίωση γης η αιτούμενη τιμή μονάδας και συνακόλουθα το αιτούμενο ποσό των 259.685,35€ είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από ποσό των 281,58€/τμ συνακόλουθα το αιτούμενο 202.554,57 € ($719,35 \text{ τμ} \times 281,58\text{€/τμ} = 202.554,57\text{€}$) που καθορίζει το υπ' αριθ. πρωτ 30704/26-05-2023 έγγραφο του Δήμου Κορινθίων σε συνδυασμό με υπ' αριθ. πρωτ. 45828/18-05-2023 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ν. Κορινθίας και β) αναφορικά με την αποζημίωση των επικείμενων, αποζημιώνονται μόνον οι νομίμως υφιστάμενες κατασκευές και εγκαταστάσεις, η δε υπαγωγή κτίσματος στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 δεν συνεπάγεται την αυτόθροη αποζημίωσή του σε περίπτωση απαλλοτρίωσης και συνεπώς εν προκειμένω

αποζημιώνονται μόνον τα αναφερόμενα στο ανωτέρω υπ' αριθ. πρωτ. 30704/26-05-2023 έγγραφο του Δήμου Κορινθίων φυτά, με το συνολικό ποσό των 170,00€ και όχι τα κτίσματα που αναφέρονται στις ανωτέρω αιτήσεις, για τα οποία αιτείται το συνολικό ποσό των 210.719,50€. Στην απόρριψη των προαναφερόμενων αιτήσεων και στην μη σύναψη του αιτούμενου εξώδικου συμβιβασμού άγει και η τυχόν υιοθέτηση της άποψης ότι δεν είναι προϋπόθεση για την αποζημίωση του δικαιούχου η νομιμότητα των κατασκευών που απαλλοτριώνονται, αφού η έλλειψη αυτή λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης και συνεπάγεται μειωμένη και όχι πλήρη αποζημίωση, το δε ποσό της μειωμένης εξ αυτού του λόγου αποζημίωσης δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εξώδικου συμβιβασμού, αλλά δικαστικού προσδιορισμού, κατόπιν προσφυγής στα αρμόδια δικαστήρια,

όπως ακριβώς και αναλυτικά αναφέρεται στο ιστορικό της παρούσης και σύμφωνα με την υπ' αριθ. πρωτ. εισερχομένου στο Δήμο εγγράφου 53282/26-11-2024 γνωμοδότηση της πληρεξούσιας, δυνάμει της με αριθ. 29/474/2024 απόφασης Δημοτικής Επιτροπής, δικηγόρου του Δήμου κ. Μαρίνας Μαυραγάνη και την υπ' αριθ. πρωτ. 50921/30-8-2023 εισήγηση της Υπηρεσίας Πολεοδομικών Εφαρμογών και Μελετών του Τμήματος Πολεοδομίας της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Πολεοδομίας Δήμου Κορινθίων.

Αφού έγινε η σύνταξη του ανωτέρω πρακτικού υπογράφεται όπως ο Νόμος ορίζει.

Η ανωτέρω απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 64/993/2024.-

Ακριβές απόσπασμα

Κόρινθος, 18-3-2025

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΣΤΑΥΡΕΛΗΣ