



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Απόσπασμα της
Αριθμ. Συνεδρίασης: 2 / 13-02-2019
Αριθμ. Απόφασης: 92 / 2019

ΘΕΜΑ: Έγκριση ανταλλαγής τμήματος δημοτικής έκτασης 5.281,70 τ.μ. από το υπ' αριθμ. 364 δημοτικό αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Άνω Ορεινής, με δημοτικό οικόπεδο οικισμού Άνω Ορεινής έκτασης 1.600,00 τ.μ., ιδιοκτησίας των κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Αγγελου.

Στις Σέρρες και στο Διοικητήριο, σήμερα την **13^η** του μηνός **ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ** του έτους **2019**, ημέρα της εβδομάδος **ΤΕΤΑΡΤΗ** και ώρα **19:00** συνεδρίασε το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών, ύστερα από την αριθμ. **2/07-02-2019** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου του Δημοτικού Συμβουλίου, που επιδόθηκε σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/7-6-2010 τ.Α') «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης».

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 96 του Ν. 3463/2006, δεδομένου ότι σε σύνολο 40 Δημοτικών Συμβούλων, παρόντες ήταν 37, δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

Γαλάνης Στέργιος (Πρόεδρος Δ.Σ.)
 Γάτσιος Αθανάσιος (Αντιπρόεδρος Δ.Σ.)
 Τσαλίκογλου Δημήτριος (Γραμματέας Δ.Σ.)
 Αγιαννίδου Σταυρούλα

Αναστασιάδης Ηλίας
 Αραμπατζής Θεόδωρος
 Γάτσιος Ιωάννης
 Γεωργούλα Σουλτάνα
 Γιαννακίδης Δημήτριος
 Γκότσης Ηλίας

Γρηγοριάδης Χρήστος
 Δούκας Γεώργιος
 Δρίγκα Χρυσούλα
 Ηλιοπούλου Σταλακτή
 Θεοχάρης Μιχαήλ
 Ιανίδου - Βίλλιου Δέσποινα
 Καδής Γεώργιος
 Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος

Καλώτα Παναγιώτα
 Καρπουχτσής Κωνσταντίνος
 Καρύδας Νικόλαος
 Κυρτάσογλου Δημήτριος
 Λαζαρίδης Αβραάμ
 Μερετούδης Δημήτριος
 Μηλίδης Θεόδωρος
 Μοσχολιός Ζωγράφος
 Μπιτζίδου - Σαρακενίδου Σοφία
 Μυστακίδης Παύλος
 Παπαβασιλείου Βασίλειος

Στεργίου Νικόλαος
 Τερζής Βασίλειος
 Φωτιάδης Στέφανος
 Χαρίτος Χρήστος
 Χασαπίδης Κωνσταντίνος
 Χατζημαργαρίτης Μαργαρίτης
 Χράπας Παντελής
 Χρυσανθίδης Βασίλειος

ΑΠΟΝΤΕΣ: 1. Αναστασιάδης Αντώνιος, 2. Γρηγοριάδης Παναγιώτης, 3. Ραμπότας Ευθύμιος.

Οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Τοπικών και Δημοτικών Κοινοτήτων, κλήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 και παρών δεν ήταν κανείς.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ., μετά την διαπίστωση απαρτίας, κήρυξε την έναρξη του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία ήταν απών ο Δήμαρχος κ. Αγγελίδης Πέτρος, αν και κλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010.

• Οι Δημ. Σύμβουλοι κ.κ.:

- Γιαννακίδης Δημήτριος, Δρίγκα Χρυσούλα και Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος, προσήλθαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 6^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Ηλιοπούλου Σταλακτή, προσήλθε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 8^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Μερετούδης Δημήτριος και Μπιτζίδου Σοφία, προσήλθαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 29^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Στεργίου Νικόλαος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 8^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Κυρτάσογλου Δημήτριος, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 29^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γιαννακίδης Δημήτριος, αποχώρησε μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 29^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Γεωργούλα Σουλτάνα, αποχώρησε κατά τη διάρκεια συζήτησης του 27^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Μπιτζίδου Σοφία και Καλαϊτζίδης Αλέξανδρος, αποχώρησαν μετά την ολοκλήρωση συζήτησης του 30^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.
- Καλώτα Παναγιώτα, Καρπουχτής Κωνσταντίνος και Καρύδας Νικόλαος, αποχώρησαν κατά τη διάρκεια συζήτησης του 31^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

• Με τη σύμφωνη γνώμη του Σώματος το 29^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, συζητήθηκε μετά το 8^ο.

Στην παραπάνω συνεδρίαση, πριν την έναρξη της συζήτησης του 29ου θέματος, το λόγο ζήτησε και πήρε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μυστακίδης Παύλος, ο οποίος πρότεινε να αποσυρθεί το θέμα, προκειμένου να έρθει προς συζήτηση, όταν θα είναι πλέον ώριμο.

Μετά από ψηφοφορία επί της ως άνω πρότασης, το Δ.Σ. αποφάσισε κατά πλειοψηφία, το εν λόγω θέμα να συζητηθεί.

Μειοψήφισαν, ψηφίζοντας υπέρ της αναβολής του θέματος οι Δ.Σ. κ.κ.: Μυστακίδης Παύλος και Αναστασιάδης Ηλίας.

Το Δ.Σ. μετά από αυτά και έχοντας υπόψη του, την υπ' αριθμ. 2703/25-1-2019 εισήγηση του Τμήματος Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου, που έχει ως εξής:

« Μετά από εντολή σας, σας ενημερώνουμε για τα παρακάτω:

1) Με την υπ'αριθ. 56/2003 απόφαση της Τ.Κ. Ορεινής αποφασίστηκε η εκμίσθωση 12.000 τ.μ. από το υπ' αριθ. 364 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Άνω Ορεινής.

2) Στη συνέχεια υπογράφηκε το υπ' αριθ. πρωτ. 527/9.12.2003 συμφωνητικό εκμίσθωσης του προαναφερόμενου ακινήτου, μεταξύ του Προέδρου της Κοινότητας Ορεινής και της κ. Διαμαντοπούλου Κυριακούλας του Άγγελου.

3) Με το υπ' αριθ. 18310/14-04-2008 συμβόλαιο μίσθωσης κοινοτικού αγρού του συμβολαιογράφου Σερρών κ.Βαδικόλια Νικόλαου, η κ. Κυριακούλα συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου εκμίσθωσε από την κοινότητα Ορεινής έκταση 12.000,00τ.μ. από τμήμα του υπ' αριθ.364 δημοτικού αγροτεμαχίου του αγροκτήματος Ορεινής έτους 1962, για χρονικό διάστημα 27 ετών με ημερομηνία λήξης την 31-12-2034.

4) Εντός της μισθούμενης δημοτικής έκτασης εκδόθηκε από την κ. Διαμαντοπούλου Κυριακή η υπ' αριθ. 252/22-10-2008 οικοδομική άδεια για την ανέγερση τριών ισόγειων τουριστικών κατοικιών και ισογείου καταστήματος. Όπως φαίνεται και στις φωτογραφίες που επισυνάπτουμε, εντός του εν λόγω αγροτεμαχίου ανεγέρθηκαν τέσσερα κτίσματα.

5) Οι κ.κ. Κυριακούλα συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου, Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρα και Διαμαντόπουλος Άγγελος με την υπ' αριθ. πρωτ.46984/31-10-2017 αίτησή τους προς την υπηρεσία μας ζητούν :

α) Την ανταλλαγή ενός οικοπέδου εκτάσεως 1.600,00τ.μ. που βρίσκεται εντός του οικισμού Άνω Ορεινής ιδιοκτησίας των κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου, σύμφωνα με το υπ' αριθ.16794/15.12.2005 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Σερρών Βαδικόλια Νικόλαου, με έκταση εμβαδού 5.281,70 τ.μ. από το υπ' αριθ. 364 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Ορεινής, ιδιοκτησίας του Δήμου Σερρών σύμφωνα με την υπ' αριθ.2086/29.12.1982 Απόφαση του Νομάρχη Σερρών, η οποία αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης 12.000,00τ.μ. του 364 αγροτεμαχίου, που εκμισθώνεται από την κ. Κυριακούλα συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου και εντός της οποίας βρίσκονται τέσσερα κτίσματα.

β) Σε περίπτωση που δεν προχωρήσει η ανωτέρω ανταλλαγή, ζητείται αλλαγή στους όρους του υπ'αριθ.18310/14-04-2008 συμβολαίου μίσθωσης κοινοτικού αγρού, ώστε να εκμισθώνονται 5.281,70τ.μ. αντί για 12.000,00τ.μ. από το υπ' αριθ.364 δημοτικό αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Ορεινής.

6) Με το υπ' αριθ. πρωτ. 46984/21-11-2017 έγγραφο της υπηρεσίας μας ζητήθηκαν από τη Νομική Υπηρεσία του Δήμου μας διευκρινίσεις για την εν λόγω ανταλλαγή και συγκεκριμένα:

α) Δεδομένου ότι ισχύει το υπ' αριθ.18310/14-04-2008 συμβόλαιο μίσθωσης, αν είναι προς συμφέρον του Δήμου καθώς και αν νομιμοποιείται ο Δήμος να εξετάσει αίτημα ανταλλαγής δημοτικής έκτασης την οποία εκμισθώνει και η μίσθωση λήγει το 2034, χωρίς δυνατότητα προσβολής, διάρρηξης ή ακύρωσης του μισθωτηρίου συμβολαίου.

β) Αν η υπηρεσία μας μπορεί να εξετάσει την ανταλλαγή δημοτικής έκτασης που μισθώνεται από την κ. Κυριακούλα συζ.Ευάγγελου Διαμαντόπουλου με οικόπεδο συνοικισμού Άνω Ορεινής, ιδιοκτήτες του οποίου είναι οι κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρα και Διαμαντόπουλος Αλέξανδρος, τέκνα της Κυριακούλας συζ.Ευάγγελου Διαμαντόπουλου.

γ) Αν για τον καθορισμό του τιμήματος των υπό ανταλλαγή ακινήτων σύμφωνα με τα άρθρα 186 και 190 του Ν. 3463/2006, θα πρέπει να υπολογιστεί εκτός από την αξία των ακινήτων και η αξία των τεσσάρων κτιρίων που έχουν ανεγερθεί εντός της δημοτικής έκτασης των 5.281,70τ.μ., τα οποία μετά τη λήξη της εκμίσθωσης θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου και σήμερα προσαυξάνουν την αξία του υπό ανταλλαγή δημοτικού ακινήτου.

δ) Αν στο μισθωτήριο συμβόλαιο έπρεπε να αναφέρεται η δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων εντός της δημοτικής έκτασης και δεδομένου ότι δεν γίνεται καμία αναφορά, αν η έκδοση οικοδομικής άδειας στο όνομα της Κυριακούλας συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου είναι νόμιμη ή θα έπρεπε να υπάρχει συναίνεση από τον Δήμο.

ε) Αν για την εξέταση του αιτήματος ανταλλαγής θα πρέπει να ζητηθεί εκ των προτέρων βεβαίωση περί αυθαίρετων κατασκευών.

στ) Σε περίπτωση που δεν προχωρήσει η ανωτέρω ανταλλαγή και έχοντας υπόψη τους όρους του υπ' αριθ.18310/14-04-2008 συμβολαίου μίσθωσης κοινοτικού αγρού, αν αυτό δύναται να τροποποιηθεί ως προς το εμβαδόν της εκμισθωμένης έκτασης από 12.000,00τ.μ. σε 5.281,70 τ.μ., όπως ζητείται με την υπ' αριθ. πρωτ. 46984/31-10-2017 αίτηση".

7) Η Νομική Υπηρεσία απάντησε στα ανωτέρω με το υπ'αριθ.4243/02-02-2018 (γνωμοδότηση 1) έγγραφό της, στο οποίο αναφέρονται μεταξύ άλλων τα κάτωθι: " η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης από την αρχική μισθώτρια κ. Κυριακούλα χήρα Ευάγγελου Διαμαντόπουλου στους κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρα και Διαμαντόπουλου Άγγελου, οι οποίοι είναι κύριοι του προτεινόμενου προς ανταλλαγή οικοπέδου, με την μισθώμενη δημοτική έκταση των 5.281,00τ.μ. εκ των 12.000,00τ.μ. είναι νόμιμη διότι είναι μεταβιβάσιμη με την συναίνεση του εκμισθωτή Δήμου Σερρών.... **για την αιτούμενη ανταλλαγή πρέπει να αποδειχθεί η ωφέλεια του Δήμου Σερρών...**η μισθώτρια και οι διάδοχοί της μπορούν να ζητήσουν την εφαρμογή των άρθρων 288 και 388 του Α.Κ. επιδιώκοντας την αναπροσαρμογή του μισθώματος ή την λύση της μίσθωσης επομένως είναι προσβλητή η μίσθωση για τον λόγο αυτό....**με το προαπαιτούμενο ότι θα εγκριθεί η μεταβίβαση της μίσθωσης στα παιδιά της αρχικής μισθώτριας Κυριακούλας Διαμαντοπούλου, είναι στη συνέχεια νομικά επιτρεπτή η αιτούμενη ανταλλαγή της μισθούμενης δημοτικής έκτασης με οικόπεδο κυριότητάς των, αφού προγενέστερα εκτιμηθούν από τους αρμοδίους οι εκατέρωθεν αξίες των ανταλλασσόμενων ακινήτων και προκύψει ωφέλεια του Δήμου Σερρών. Φυσικά το τίμημα της μισθούμενης έκτασης προσαυξάνεται με την αξία των κτισμάτων της μισθώτριας αλλά η τελευταία μπορεί να ζητήσει την τωρινή τους αξία με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού των άρθρων 904 και επόμενα του Α.Κ. Περαιτέρω, πολεοδομικά η μισθώτρια μπορούσε να ανεγείρει στο μίσθιο κτίσματα λόγω μακροχρόνιας μεταγραμμένης μίσθωσης, έπρεπε βέβαια να υπάρχει συναίνεση του Δήμου. Η μακροχρόνια όμως αδράνεια της Κοινότητας Ορεινής και του διαδόχου της Δήμου Σερρών δημιουργεί έδαφος εφαρμογής της διάταξης του σχετικού άρθρου 281 του Α.Κ. για μεταγενέστερη καταχρηστική άσκηση του σχετικού δικαιώματος εναντίωσης στην ανέγερση και διατήρηση κτισμάτων....Η προαναφερόμενη ανάλυση των άρθρων 281,288 και 388 Α.Κ. απαντά και στην ερώτηση της αίτησης από την μισθώτρια και αποδοχής από τον Δήμο Σερρών περί μείωσης της μισθούμενης έκτασης από 12.000 τ.μ. στις 5.281,70 τ.μ. λόγω μεγάλης απρόβλεπτης μεταβολής των οικονομικών συνθηκών και κατάρρευσης – εκμηδένισης του τουριστικού ρεύματος στον Λαϊλιά Σερρών, που αν το γνώριζε η μισθώτρια το έτος 2003 και 2008 δεν θα μίσθωνε 12.000 τ.μ. αλλά τα αναγκαία για αυτήν 5.281,70 τ.μ..**

8) Με το υπ' αριθ. 6276/21-2-2018 έγγραφο των κ.κ. Κυριακούλας συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου, Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου ζητείται να ξεκαθαριστεί εάν στην αξία του αγροτεμαχίου του Δήμου θα προστεθεί η αξία των τεσσάρων κτισμάτων ή όχι.

9) Με το υπ' αριθ. πρωτ. 6276/26-2-2018 έγγραφο η υπηρεσία μας απάντησε ότι " στην υπ' αριθ. πρωτ. 4243/2-2-2018 γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας αναφέρεται ρητά ότι το τίμημα της μισθούμενης έκτασης προσαυξάνεται με την αξία των κτισμάτων της μισθώτριας.

10) Με το υπ' αριθ. 8211/6-3-2018 έγγραφο των κ.κ. Κυριακούλας συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου, Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου ζητείται να συζητηθεί το θέμα ενώπιον του Δημοτικού Συμβουλίου Σερρών.

11) Στο υπ' αριθ. 11427/27-3-2018 έγγραφο των κ.κ. Κυριακούλας συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου, Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας, το οποίο υπογράφεται από τον πληρεξούσιο δικηγόρο τους κ. Χατζηδημητρίου Αλέξανδρο, αναφέρονται τα εξής: "με δεδομένο ότι τα κτίσματα είναι ιδιοκτησία μας και μπορούμε κατά το νόμο είτε να πάρουμε τα υλικά τους και να φύγουμε από το μίσθιο, είτε να ζητήσουμε από το Δήμο να μας πληρώσει την αξία τους, για τον υπολογισμό της αξίας του μισθίου δεν μπορεί στην αξία της γης να προστεθεί η αξία των κτισμάτων. Άρα κατά τον υπολογισμό της αξίας του μισθίου, θα υπολογισθεί η αξία της γης χωρίς τα κτίσματα.....αν στο μισθωτήριο συμβόλαιο υπήρχε ο όρος ότι με την αποχώρηση από το μίσθιο θα παραμείνουν προς όφελος του μισθίου οι επωφελείς δαπάνες, τότε ναι, στην αξία της γης θα έπρεπε να προστεθεί η αξία των κτισμάτων".

12) Σε συνέχεια του προαναφερόμενου εγγράφου η Νομική Υπηρεσία με το υπ' αριθ. πρωτ. 14949/2-5-2018 έγγραφό της (γνωμοδότηση 2) απάντησε τα κάτωθι: "**αναφορικά με τα κτίσματα που ανεγέρθηκαν από τους μισθωτές εντός της εκμισθούμενης δημοτικής έκτασης εκθέτω ότι αυξάνουν την αξία της τελευταίας σύμφωνα με την αρχή << τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις>>....**η πλέον ουσιαστική προϋπόθεση όμως στην προκειμένη περίπτωση της αιτούμενης ανταλλαγής είναι η απόδειξη της προφανούς ωφέλειας για τον Δήμο Σερρών...Βάσει λοιπόν των ανωτέρω κρίνω σκόπιμο ότι ακολουθησε των νομίμων ενεργειών περί της εκτίμησης της αξίας των υπό ανταλλαγή ακινήτων από την αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, το θέμα της προφανούς ωφέλειας του Δήμου θα πρέπει λόγω της ιδιαιτερότητός του να κριθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο Σερρών".

13) Τέλος, η Νομική Υπηρεσία κατόπιν προφορικού ερωτήματος της Επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων γνωμοδότησε επί του θέματος με το υπ' αριθ. 20767/27.06.2018 (γνωμοδότηση 3) έγγραφό της ότι: **"στην προκειμένη περίπτωση εκτιμώ ότι δεν πρέπει να υπολογισθεί η αξία των τεσσάρων κτιρίων που ανήγειρε ο μισθωτής στην δημοτική έκταση εξ αιτίας του γεγονότος ότι, η ανέγερση αυτών έγινε με χρήματα του μισθωτή με συνέπεια τούτος να αναζητήσει την αξία των δαπανών του γι'αυτά κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού κατ άρθρο 904 του Α.Κ."**

14) Στο τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχ/κού κ.Χορτομάρη Βασιλείου, αποτυπώνεται η δημοτική έκταση εμβαδού 5.281,70τ.μ. που αποτελεί τμήμα του υπ' αριθ.364 δημοτικού αγροτεμαχίου του αγροκτήματος Ορεινής, καθώς και τα τέσσερα (4) κτίσματα που έχουν ανεγερθεί εντός αυτής. Η δημοτική έκταση των 5.281,70τ.μ. που ζητείται για ανταλλαγή βρίσκεται εντός της δημοτικής έκτασης 12.000,00τ.μ, η οποία εκμισθώνεται από την κ.Κυριακούλα συζ. Ευάγγελου Διαμαντόπουλου σύμφωνα με το προαναφερόμενο συμβόλαιο μίσθωσης κοινοτικού αγρού.

15) Με το από 19.09.2018 πρακτικό της Επιτροπής καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων καθορίστηκε :

α) για το τμήμα του 364 δημοτικού αγροτεμαχίου του αγροκτήματος Άνω Ορεινής έκτασης 5.281,70τ.μ. το ποσό των 5.281,70 χ 1,30=6.866,21 ευρώ και

β) για το οικόπεδο έκτασης 1.600,00τ.μ. ιδιοκτησίας των κ.κ.Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου, που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Άνω Ορεινής, το ποσό των 1.600,00 χ 5,50=8.800,00 ευρώ.

16) Με την υπ'αριθ. 7/2018 απόφαση η Τοπική Κοινότητα Ορεινής προτείνει την ανταλλαγή κοινοτικής έκτασης 5.281,70τ.μ. η οποία βρίσκεται στο 364 αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Άνω Ορεινής και είναι μέρος των 12 στρ. που έχει μισθώσει η πρώτη των αιτούντων με την αριθ. 70/2003 απόφαση πρώην κοινότητας Ορεινής, με οικόπεδο 1.600,00τ.μ. που βρίσκεται στην Άνω Ορεινή κυριότητας σήμερα της 2ης και 3ης των αιτούντων.

Σε συνέχεια των παραπάνω, θα πρέπει να επισημανθούν τα εξής:

Η ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων κατά τις διατάξεις του άρθρου 190 του Κ.Δ.Κ. μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία.

Στην περίπτωση αυτή, καθώς και στην περίπτωση της επιβάρυνσής τους με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186. Η εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου ή της Κοινότητας, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του.

Συνεπώς για την αιτούμενη ανταλλαγή πρέπει να αποδειχθεί η ωφέλεια του Δήμου Σερρών.

Η επιτροπή καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων προέβη στην εκτίμηση της αξίας των υπό ανταλλαγή ακινήτων χωρίς να λάβει υπόψη την αξία των κτισμάτων που βρίσκονται εντός του 364 δημοτικού αγροτεμαχίου Άνω Ορεινής, βάσει της γνωμοδότησης (3) της Νομικής Υπηρεσίας επί του θέματος, με αριθ. πρωτ. 20767/27.06.2018, στην οποία αναφέρεται ότι : *"στην προκειμένη περίπτωση εκτιμώ ότι δεν πρέπει να υπολογισθεί η αξία των τεσσάρων κτιρίων που ανήγειρε ο ο μισθωτής στην δημοτική έκταση εξ αιτίας του γεγονότος ότι, η ανέγερση αυτών έγινε με χρήματα του μισθωτή με συνέπεια τούτος να αναζητήσει την αξία των δαπανών του γι'αυτά κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά το άρθρο 904 του Α.Κ."*.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι η επιτροπή καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 είναι αρμόδια μόνο για εκτιμήσεις αγοραίας αξίας ακινήτων που δεν υπερβαίνει το ποσό των 58.649,06 ευρώ, διαφορετικά οι εκτιμήσεις γίνονται από εκτιμητές που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας:

α) Το οικόπεδο του οικισμού Άνω Ορεινής ιδιοκτησίας των κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου έκτασης 1.600 τ.μ., είναι μη αξιοποιήσιμο από το Δήμο Σερρών λόγω της μορφολογίας του εδάφους (έντονη κλίση- γκρεμός) καθώς και του γεγονότος ότι βρίσκεται στην άκρη του χωριού, όπως μπορεί να διαπιστωθεί από το φωτογραφικό υλικό που επισυνάπτουμε.

β) Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 186 και του άρθρου 190 του Ν.3463/06, σχετικά με την απευθείας και χωρίς δημοπρασία ανταλλαγή δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων, διότι σύμφωνα και με την υπ'αριθ.4243/02-02-2018 (γνωμοδότηση 1) της Νομικής Υπηρεσίας, *"με το προαπαιτούμενο ότι θα εγκριθεί η μεταβίβαση της μίσθωσης στα παιδιά της αρχικής μισθώτριας Κυριακούλας Διαμαντοπούλου, είναι στη συνέχεια νομικά επιτρεπτή η αιτούμενη ανταλλαγή της μισθούμενης δημοτικής έκτασης με οικόπεδο κυριότητάς των"*.

γ) Στην εκτίμηση της αξίας της προς ανταλλαγή δημοτικής έκτασης που εκμισθώνεται από την κα. Κυριακούλα χήρα Ευάγγελου Διαμαντόπουλου, θα πρέπει να προστεθεί και η αξία των κτισμάτων που υπάρχουν σήμερα στην έκταση αυτή, με βάση τα αναφερόμενα στις γνωμοδοτήσεις (1) και (2) της Νομικής Υπηρεσίας.

δ) Αν ληφθεί υπόψη η αξία των κτισμάτων που βρίσκονται εντός της προς ανταλλαγή δημοτικής έκτασης, η επιτροπή καθορισμού τιμήματος εκποιούμενων δημοτικών ακινήτων του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 είναι αναρμόδια για τον προσδιορισμό της αξίας των προς ανταλλαγή ακινήτων, όπως προαναφέρθηκε.

ε) Θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι παράμετροι που σχετίζονται με τα προαναφερόμενα προκειμένου να εξεταστεί η ζητούμενη **προφανής ωφέλεια του Δήμου**, σύμφωνα με τα άρθρα 186 και 190 του Ν.3463/2006.

Μετά τα προαναφερθέντα και κατόπιν εντολής σας, σας υποβάλλουμε τον φάκελο με τα στοιχεία του θέματος και παρακαλούμε να εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο τη συζήτησή του και τη λήψη σχετικής απόφασης »,

και σχετική συζήτηση, κατά την οποία ήταν **απών ο Αντιδήμαρχος Έργων Υποδομών και Πολιτικής Προστασίας Παλλαϊκής Άμυνας κ. Γκότσης Ηλίας**, σύμφωνα με την παρ. 1 άρθρο 7 του Ν. 2690/99 του Κ.Δ.Δ., μετά την τοποθέτηση του Γραμματέα του Δ.Σ. κ. Τσαλικογλου Δημητρίου, ο Πρόεδρος απευθυνόμενος προς την Νομική Σύμβουλο του Δήμου κα Τσινίκα Μαρία και προς τον επιστημονικό σύμβουλο των ενδιαφερόμενων κ. Σταυρόπουλο Χριστόδουλο, ρωτά αν θέλει κάποιος από τους δύο να τοποθετηθεί συμπληρωματικά. Ο επιστημονικός σύμβουλος παίρνοντας το λόγο λέει, ότι θα ήθελε να απαντήσει στο Δημοτικό Σύμβουλο κ. Μυστακίδη Παύλο.

κ. Μυστακίδης Παύλος: Παίρνοντας αυθαίρετα το λόγο, αναρωτήθηκε αν αυτό προβλέπεται. "Μια ερώτηση, προβλέπεται αυτό από τη διαδικασία; Συγγνώμη(δεν ακούγεται καθαρά)".

Πρόεδρος Δ.Σ.: Μη διακόπτετε παρακαλώ και μη νευριάζετε.

κ. Μυστακίδης Παύλος: Δεν νευριάζω, προσπαθήσατε να με νευριάσετε, αλλά δεν νευρίασα.

Πρόεδρος Δ.Σ.: Είστε ο μόνος που (δεν ακούγεται καθαρά).

κ. Μυστακίδης Παύλος: Προβλέπεται αυτή η διαδικασία;

Πρόεδρος Δ.Σ.: Σας επαναφέρω στην τάξη, πρώτη φορά.

κ. Μυστακίδης Παύλος: Καλά κάνετε, προβλέπεται αυτή η διαδικασία, σας ρωτάω.

Πρόεδρος Δ.Σ.: Σας επαναφέρω στην τάξη, δεύτερη φορά, σας επαναφέρω στην τάξη.

κ. Μυστακίδης Παύλος: Ωραία, φεύγω-φεύγω.

και έχοντας υπόψη την υπ' αριθμ. **7/2018** απόφαση του Συμβουλίου της Τοπικής Κοινότητας Ορεινής και τις υπ' αριθμ. 4243/02-02-2018, 14949/2-5-2018 και 20767/27-06-2019 γνωμοδοτήσεις της Νομικής Υπηρεσίας,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α) Εγκρίνει την ανταλλαγή τμήματος δημοτικής έκτασης 5.281,70 τ.μ. από το υπ' αριθμ. 364 δημοτικό αγροτεμάχιο του αγροκτήματος Άνω Ορεινής, με δημοτικό οικόπεδο οικισμού Άνω Ορεινής, έκτασης 1.600,00 τ.μ., ιδιοκτησίας των κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου, που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Άνω Ορεινής.

Β) Με το από 19-09-2018 πρακτικό η Επιτροπή Καθορισμού Τιμήματος Εκποιούμενων Δημοτικών Ακινήτων θεωρώντας ότι η εμπορική αξία των ακινήτων συμπίπτει με την αντικειμενική τους αξία καθόρισε τα παρακάτω:

α) για το τμήμα του 364 δημοτικού αγροτεμαχίου του αγροκτήματος Άνω Ορεινής έκτασης 5.281,70τ.μ. το ποσό των 5.281,70 χ 1,30=6.866,21 ευρώ και

β) για το οικόπεδο έκτασης 1.600,00τ.μ. ιδιοκτησίας των κ.κ. Διαμαντοπούλου Αλεξάνδρας και Διαμαντόπουλου Άγγελου, που βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού Άνω Ορεινής, το ποσό των 1.600,00 χ 5,50=8.800,00 ευρώ.

Γ) Από την ως άνω ανταλλαγή, προκύπτει προφανής ωφέλεια του Δήμου, βάσει της γνωμάτευσης της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου, αφού ο Δήμος, θα έχει στην κυριότητά του, μεγαλύτερης αξίας οικόπεδο, το οποίο θα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Στην απόφαση αυτή οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ.:

- Αγιαννίδου-Αρβανίτη Σταυρούλα, ψήφισε **ΝΑΙ** εφόσον είναι νόμιμο.

- Μπιτζίδου-Σαρακενίδου Σοφία, ψήφισε **ΝΑΙ**, με επιφύλαξη.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μυστακίδης Παύλος, αποχώρησε πριν την ψηφοφορία επί του θέματος.

Αναθέτει στον κ. Δήμαρχο τις παραπέρα ενέργειες.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΓΑΛΑΝΗΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ

ΤΣΑΛΙΚΟΓΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Όπως υπογράφουν στο πρακτικό

Σέρρες 22-02-2019

Πιστό Αντίγραφο

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΣΕΡΡΩΝ

ΠΕΤΡΟΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ

Μ. Ε. Δ.

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Δ. Σ.

ΓΑΡΥΦΑΛΙΑ ΠΑΓΚΑΛΟΥ