



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ
ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦ. 124/2026 ΔΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της με αριθμό
17/10-9-2026 τακτικής συνεδρίασης του
Δημοτικού Συμβουλίου Μαραθώνος
ΠΕΡΙΛΗΨΗ
(121 - 2026 ΔΕ) Λήψη απόφασης επί της με
αριθ. πρωτ. 24403/11-11-2019 αίτησης του Δ.
Καλ. περί εξώδικου προσδιορισμού
αποζημίωσης λόγω ρυμοτόμησης

Την Πέμπτη 10 Σεπτεμβρίου 2026 και ώρα 16.00 μ.μ., στο κτίριο 1, εντός των εγκαταστάσεων της αφετηρίας Μαραθωνίου Δρόμου, διεξάχθηκε δια ζώσης τακτική συνεδρίαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3852/2010 και Ν. 5314/2026, και της με Α.Π:25237/4-9-2026 πρόσκλησης του Προέδρου Δ.Σ, η οποία γνωστοποιήθηκε στον δήμαρχο και σε καθέναν από τους δημοτικούς συμβούλους με το από 4/9/2026 ηλεκτρονικό μήνυμα.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, δεδομένου ότι σε σύνολο είκοσι εννέα (29) μελών βρέθηκαν παρόντα είκοσι ένα (21) μέλη, ήλθε η Συνεδρίαση.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- 1) ΤΣΙΡΚΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Πρόεδρος Δ.Σ
- 2) ΛΑΣΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Αντιδήμαρχος
- 3) ΠΑΛΛΗΣ ΠΕΤΡΟΣ Αντιδήμαρχος
- 4) ΜΕΤΑΞΟΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 5) ΖΟΥΡΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Αντιδήμαρχος
- 6) ΣΠΑΝΟΥ ΜΑΡΙΑ Αντιδήμαρχος
- 7) ΑΡΜΑΟΣ ΙΑΚΩΒΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 8) ΧΡΥΣΙΝΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Αντιδήμαρχος
- 9) ΚΥΠΑΡΙΣΣΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Αντιδήμαρχος
- 10) ΠΑΤΕΡΑΚΗ ΚΑΛΛΙΟΠΗ Δημοτικός Σύμβουλος
- 11) ΜΥΛΩΝΑ ΣΤΑΜΑΤΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος
- 12) ΣΤΑΜΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ Αντιδήμαρχος
- 13) ΧΑΜΗΛΟΘΩΡΗ ΣΟΦΙΑ-ΑΓΓΕΛΙΚΗ Δημοτικός
- 14) ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 15) ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Αντιδήμαρχος
- 16) ΡΕΝΤΟΥΜΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος (αποχώρησε πριν τη συζήτηση του 5^{ου} τακτικού θέματος)
- 17) ΠΑΠΟΥΤΣΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 18) ΓΕΩΡΓΑΤΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Αντιδήμαρχος
- 19) ΣΠΑΝΟΥ ΕΥΤΥΧΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος
- 20) ΤΣΕΛΙΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 21) ΜΕΞΗ ΣΟΦΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος

ΑΠΟΝΤΕΣ

- 22) ΖΟΡΜΠΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 23) ΜΠΟΥΣΟΥΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ Δημοτικός Σύμβουλος,
- 24) ΜΑΚΡΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 25) ΣΤΑΜΟΥ ΠΕΤΡΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 26) ΖΑΧΑΡΙΑΣ ΜΙΧΑΗΛ Δημοτικός Σύμβουλος
- 27) ΚΟΝΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 28) ΗΛΙΑΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ Δημοτικός Σύμβουλος (προσήλθε πριν τη ψήφιση του 4^{ου} τακτικού θέματος)
- 29) ΑΧΛΑΔΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος

Παρών ο Δήμαρχος Στέργιος Τσίρκας, ο οποίος προσκλήθηκε με τις νόμιμες διατάξεις.

Ο Πρόεδρος Δ.Σ, διαπιστωμένης της απαρτίας, κήρυξε την έναρξη της τακτικής συνεδρίασης.

Αποφασίστηκε ομόφωνα η συζήτηση και η ψήφιση δύο εκτός ημερήσιας διάταξης θεμάτων, των οποίων το κατεπείγον δικαιολογήθηκε πλήρως .

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος Δ.Σ κ. Κωνσταντίνος Τσίρκας, σχετικά με το 6^ο τακτικό θέμα, έδωσε το λόγο στον Δήμαρχο, ο οποίος έθεσε υπόψη των μελών του Δ.Σ την εισήγηση, ως εξής: Η Δημοτική Επιτροπή με την 121/2026 απόφαση της, ενέκρινε την εισήγηση του Δημάρχου και προέδρου της Δημοτικής Επιτροπής σύμφωνα και με τις εισηγήσεις της Υπηρεσίας Δόμησης και της Νομικής Υπηρεσίας και συγκεκριμένα εγκρίνει τον εξώδικο προσδιορισμό της αποζημίωσης που οφείλει ο Δήμος λόγω

ρυμοτόμησης εδαφικού τμήματος της ιδιοκτησίας με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (κ.α.κ.) 0125033 στο Οικοδομικό Τετράγωνο 443 της 6 3ης Πολεοδομικής Ενότητας (Π.Ε.) της Δημοτικής Ενότητας Ν. Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος, σύμφωνα με τη με αριθ. 6202/736/2012/26-11-2012 Διορθωτική Πράξη της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης που κυρώθηκε με τη με αριθ. 176934/2012/16-01-2013 απόφαση Περιφερειάρχη Αττικής, η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων στον τόμο 528 και με αριθμό 106 και τη με αριθ. 22/2013 ΑΔΣ Δήμου Μαραθώνος, και η οποία ιδιοκτησία έχει φερόμενο ιδιοκτήτη (σε ποσοστό 100% εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας), τον αιτούντα Δ. Καλ. για ρυμοτομούμενο τμήμα συνολικού εμβαδού 32,55τ.μ. κατά τους σχετικούς πίνακες της Πράξης Εφαρμογής. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο αντισυμβαλλόμενος του Δήμου στον εξωδικαστικό συμβιβασμό θα αναγνωριστεί τελικά ως δικαιούχος αυτής κατά τη διαδικασία περί αναγνώρισης δικαιούχων των άρθρων 26 και επόμενα του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001). Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης θα επέλθει με την παρακατάθεση της αποζημίωσης του ρυμοτομούμενου τμήματος που περιγράφηκε ανωτέρω, πλην όμως η συντέλεση αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση της αναγνώρισης δικαιούχου. Η αιτιολογία της παρακατάθεσης θα αναφέρεται πάντα στην ιδιοκτησία και όχι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη. Η τιμή μονάδος του εξώδικου συμβιβασμού προκύπτει βάσει της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου σύμφωνα με τη με αριθ. 22/2013 ΑΔΣ Δήμου Μαραθώνος, ήτοι 152,50€/τ.μ. [συνολική αποζημίωση ποσού $3.971,10€ = 32,55τ.μ. \times 152,50€/τ.μ. \times 0,80$] για το φερόμενο ιδιοκτήτη και αιτούντα Δ. Καλ. σύμφωνα με την εισήγηση της Υπηρεσίας Δόμησης. Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση οφειλής του φερόμενου ιδιοκτήτη από την πράξη εφαρμογής αυτή θα πρέπει να συμψηφιστεί με το ποσό της ως άνω αποζημίωσης λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης. Ο εξώδικος προσδιορισμός της ως άνω οφειλόμενης αποζημίωσης λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης του Ν. 1337/1983 ως ισχύει, πραγματοποιείται σύμφωνα με το αρθ. 23 Ν. 2882/01 σε συνδυασμό με το άρθρο 72 παρ. 1 περ. ι και αρθ. 74Α του Ν. 3852/2010 ως ισχύει. Η εισήγηση είχε ως εξής: ΘΕΜΑ: Εξώδικος προσδιορισμός αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης, ήτοι ρυμοτόμησης, για την ιδιοκτησία με κ.α.κ. 0125033 που έχει καταχωρηθεί στο Οικοδομικό Τετράγωνο 443 αρ. οικ. 05 της 3ης Πολεοδομικής Ενότητας Δημοτικής Κοινότητας Ν. Μάκρης Δήμου Μαραθώνος. Σχετ.: Η με αρ. πρωτ. 24403/11-11-2019 αίτηση του κ. Καλιακούδα Δήμου του Γεωργίου Παρακαλούμε όπως θέσετε θέμα στην Δημοτική Επιτροπή την αποζημίωση του απαλλοτριούμενου, λόγω ρυμοτόμησης, εδαφικού τμήματος της ιδιοκτησίας με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (εφ' εξής κ.α.κ.) 0125033 η οποία έχει καταχωρηθεί στο Οικοδομικό Τετράγωνο (εφ' εξής Ο.Τ.) 443, της 3ης Πολεοδομικής Ενότητας (εφ' εξής Π.Ε.) Δημοτικής Κοινότητας Ν. Μάκρης Δήμου Μαραθώνος και η οποία έχει φερόμενο ως εξ' ολοκλήρου ιδιοκτήτη τον κ. Καλιακούδα Δήμο του Γεωργίου και της Μαρίας, δυνάμει της υπ' αριθμ. 1.317/08.02.1989 συμβολαιογραφικής πράξης του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Αποστόλου Μανδρακούκα. Η αίτηση για την αποζημίωση του απαλλοτριούμενου εδαφικού τμήματος της άνω διαλαμβανόμενης ιδιοκτησίας κατετέθη από τον κ. Καλιακούδα Δήμου, ο οποίος, ως εξ' ολοκλήρου φερόμενος ιδιοκτήτης σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 6202/736/2012/26-11-2012 διορθωτική πράξη της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης και την υπ' αριθμ. πρωτ. 176934/2012/16-01 2013 και με Α.Δ.Α. ΒΕΙ77Α7-ΑΡ2 απόφαση Περιφερειάρχη Αττικής περί κύρωσης διορθωτικής πράξης, που μεταγράφει στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων στον τόμο 528 και αρ. 106. Σύμφωνα με την άνω απόφαση διόρθωσης κτηματολογικών πινάκων πράξης εφαρμογής ο Δήμος μας είναι υπόχρεος αποζημίωσης για 32,55τ.μ., λόγω ρυμοτόμησης, ενώ, ο κ. Καλιακούδας Δήμος του Γεωργίου και της Μαρίας φέρεται ως εξ' ολοκλήρου δικαιούχος της άνω αποζημίωσης και δια της αιτήσής του, δηλώνει τη συναίνεση, συνομολογία και συναποδοχή του, σχετικά με τη διαδικασία αποζημίωσης με εξωδικαστικό συμβιβασμό. Η τιμή μονάδος για τη μετατροπή της αποζημιούμενης εδαφικής έκτασης σε χρηματική οφειλή καθορίζεται δυνάμει των διατάξεων του ν. 2882/2001, δηλαδή είτε με απόφαση αρμόδιας δικαστικής αρχής είτε με εξώδικο συμβιβαστικό προσδιορισμό. Ο Δήμος Μαραθώνος προκειμένου, αφ' ενός, να διευκολύνει τη διαδικασία αποζημίωσης και, αφ' ετέρου, να συμβάλει στην αποφόρτιση των δικαστηρίων, έχει, δια της υπ' αριθμ. 22/2013 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου, καθορίσει 2 τους όρους, τις προϋποθέσεις και την τιμή μονάδος για την προώθηση της διαδικασίας αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης δια εξώδικου συμβιβασμού. Η τιμή μονάδος για την αποζημίωση απαλλοτριούμενων εδαφικών τμημάτων με εξώδικο συμβιβασμό καθορίζεται, σύμφωνα με την άνω απόφαση

Δημοτικού Συμβουλίου, στο ύψος της αντικειμενικής αξίας κατά το χρόνο εξέτασης του αιτήματος αποζημίωσης από το αρμόδιο όργανο του Δήμου. Στα πλαίσια αυτά, ο ενδιαφερόμενος κατέθεσε το συνημμένο φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου με αντικειμενικά κριτήρια, σύμφωνα με το οποίο η τιμή μονάδος (€/τ.μ.) για την άνω ρυμοτομούμενη εδαφική έκταση ανέρχεται στο ύψος των $152,50 \times 1,08$ (συντελεστής πρόσοψης) = $164,70\text{€/τ.μ.}$ ενώ η συνολική αξία του αποζημιούμενου εδαφικού τμήματος ανέρχεται στο ποσό των $5.360,98\text{€}$ ήτοι $32,55 \text{ τ.μ.} \times 152,50\text{€/τ.μ.} \times 1,08$ (συντελεστής πρόσοψης). Η υπηρεσία μας προτείνει την απομείωση - με αντίστοιχη διόρθωση του φύλλου υπολογισμού αξίας ακινήτου - της άνω οφειλόμενης χρηματικής αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης, για τους κάτωθι λόγους, ήτοι: α) διότι θα πρέπει να απαλειφθεί ο ίσος με $1,08$ συντελεστής πρόσοψης, καθώς η υπό αποζημίωση εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα και β) διότι θα πρέπει να επιβληθεί συντελεστής ειδικών συνθηκών ίσος με $0,80$ («έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο») καθώς πρόκειται περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή απαλλοτρίωσης που κηρύσσεται με μόνη την πράξη έγκρισης του σχεδίου πόλεως και στοχεύει στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, χωρίς να απαιτείται να εκδοθεί ιδιαίτερη πράξη απαλλοτρίωσης. Επισημαίνουμε, ότι για την άνω διαλαμβανόμενη ιδιοκτησία με κ.α.κ. 0125033 στην οποία φέρεται φερόμενο ως εξ' ολοκλήρου ιδιοκτήτη ο κ. Καλιακούδας Δήμος του Γεωργίου και της Μαρίας, υπάρχει υποχρέωση χρηματικής οφειλής, προς το Δήμο μας, από εισφορά σε χρήμα, η οποία ανέρχεται στο ποσό των $411,78$ και αναγράφεται στις συνημμένη πράξη επιβολής εισφοράς σε χρήμα. Έχοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω εκτεθέντα Εισηγούμεθα την αποδοχή του αιτήματος του κ. Καλιακούδα Δήμου, ήτοι την αποζημίωση εδαφικού τμήματος λόγω απαλλοτρίωσης, δια εξώδικου συμβιβασμού, δυνάμει των διατάξεων του ν. 2882/2001 και του ν. 3852/2010 και υπό την αίρεση, αφ' ενός του ελέγχου ύπαρξης ταμειακής ενημερότητας του αιτούντος δια πάσα οφειλή προς το Δήμο μας και αφ' ετέρου της συνδρομής των τιθέμενων, δια της υπ' αριθμ. 22/2013 απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου όρων και προϋποθέσεων, ήτοι: α) τη γνωμοδότηση δικηγόρου σχετικά με την αποδοχή του αιτήματος περί εξώδικου συμβιβασμού, η οποία θα προηγηθεί της απόφασης του αρμοδίου οργάνου του Δήμου, β) τον υπολογισμό της οφειλόμενης χρηματικής αποζημίωσης σύμφωνα με τις αντικειμενικές αξίες που θα ισχύουν κατά το χρόνο εξέτασης του αιτήματος από το αρμόδιο όργανο του Δήμου, γ) την υπογραφή σχετικού συμφωνητικού εξώδικου συμβιβασμού, πριν την έκδοση του αντίστοιχου χρηματικού εντάλματος και δ) την αναγνώριση του μετέχοντος στο συμβιβασμό συμβαλλομένου ως δικαιούχου της αποζημίωσης, κατά τη διαδικασία των άρθρων 26 και επομένων του ν. 2882/2001. Η αποζημιούμενη εδαφική έκταση είναι το ρυμοτομούμενο τμήμα του οικοπέδου με κ.α.κ. 0125033, το οποίο έχει καταχωρηθεί στο Ο.Τ. 443 της 3ης Π.Ε. Δημοτικής Κοινότητας Ν. Μάκρης Δήμου Μαραθώνος ενώ ο αιτών κ. Καλιακούδας Δήμος φέρεται ως εξ' ολοκλήρου ιδιοκτήτης και δικαιούχος της οφειλόμενης χρηματικής αποζημίωσης, σύμφωνα με τους κτηματολογικούς πίνακες της υπ' αριθμ. 176934/2012/16-01-2013 απόφασης του Περιφερειάρχη Αττικής με την οποία 3 κυρώθηκε η υπ' αριθμ. 6202/736/2012/26-11-2012 Διορθωτική Πράξη της Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης και η οποία έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων στον τόμο 528 και αριθμό 106 στις 25-2-2013. Η αξία του αποζημιούμενου εδαφικού τμήματος ανέρχεται, βάσει του διενεργηθέντος, από τον αιτούντα, προσδιορισμού της αξίας του με αντικειμενικά κριτήρια, στο ποσό των $5.360,98\text{€}$ ήτοι $32,55 \text{ τ.μ.} \times 152,50\text{€/τ.μ.} \times 1,08$ (συντελεστής πρόσοψης). Σύμφωνα με την άποψη της υπηρεσίας μας, όπως ανωτέρω εκτέθηκε, θα πρέπει να υπάρξει αποζημίωση λόγω κατάργησης του συντελεστή πρόσοψης και εφαρμογής του συντελεστή ειδικών συνθηκών, και η, με αντικειμενικά κριτήρια υπολογισθείσα, αξία του αποζημιούμενου εδαφικού τμήματος να καθοριστεί στο ποσό των $3.971,10\text{€}$ ήτοι $32,55\text{τ.μ.} \times 152,50\text{€/τ.μ.} \times 0,80$ (συντελεστής ειδικών συνθηκών). Παρακαλούμε, έχοντας υπ' όψιν τα ανωτέρω εκτεθέντα, όπως λάβετε απόφαση, αφ' ενός, σχετικά με την αποδοχή ή μη του αιτήματος αποζημίωσης του αιτούντος και

φερόμενου ιδιοκτήτη κ. Καλιακούδα Δήμου του Γεωργίου και της Μαρίας και, αφ' ετέρου, σχετικά με το ύψος της οφειλόμενης χρηματικής αποζημίωσης, η οποία θα πρέπει, μετά την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διοικητικών πράξεων και του ελέγχου ύπαρξης ταμειακής ενημερότητας, να αποδοθεί στον, κατά τη διαδικασία των άρθρων 26 και επομένων του ν. 2882/2001, αναγνωρισθέντα δικαιούχο της αποζημίωσης, προκειμένου να συντελεστεί η απαλλοτρίωση. Για την υπηρεσία Δόμησης Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΥΔΟΜΑΡΑΘΩΝΟΣ ΙΑΚΩΒΟΣ ΑΡΜΑΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Επισυνάπτεται η γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ Δ/ση: Λ. Μαραθώνος 104, Νέα Μάκρη 19005 Τηλ.: +30 22943 20532 Email: ld@marathon.gr Νέα Μάκρη, 19-03-2026 Αρ. Πρωτ. Δ.Υ. Προς Τη Δημοτική Επιτροπή Δήμου Μαραθώνος Κοιν.: - Γραφείο Δημάρχου - ΥΔΟΜ Μαραθώνος - Δ/ση Οικονομικών Υπηρεσιών 4 ΘΕΜΑ: «Γνωμοδότηση περί εξωδίκου προσδιορισμού αποζημίωσης λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης σε ακίνητο με κ.α.κ. 0125033 στο Οικοδομικό Τετράγωνο 443 αρ. οικ. 05 που βρίσκεται στην 3η Πολεοδομική Ενότητα Δημοτικής Κοινότητας Ν. Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος, σύμφωνα με την αίτηση του φερόμενου ιδιοκτήτη Καλιακούδα Δήμου του Γεωργίου». Σχετ.: Η από 25-11-2025 εισήγηση της ΥΔΟΜ Μαραθώνος προς τη Δημοτική Επιτροπή. Ι. ΙΣΤΟΡΙΚΟ Διαβιβάστηκε στη Ν.Υ. η σχετική Εισήγηση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μαραθώνος, στην οποία αναφέρεται ότι η αποζημιούμενη (με υπόχρεο τον Δήμο Μαραθώνος) εδαφική έκταση ανερχόμενη σε 32,55τ.μ., αποτελεί το ρυμοτομούμενο εδαφικό τμήμα του οικοπέδου με κ.α.κ. 0125033, το οποίο έχει καταχωρηθεί στο Ο.Τ. 443 σύμφωνα με τους κτηματολογικούς πίνακες της 3ης Π.Ε. Δημοτικής Κοινότητας Ν. Μάκρης Δήμου Μαραθώνος, σύμφωνα με τη με αριθ. 176934/2012/16-01-2013 απόφαση Περιφερειάρχη Αττικής, με την οποία κυρώθηκε η με αριθ. 6202/736/2012/26-11-2012 Διορθωτική Πράξη της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης και η οποία απόφαση έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων στον τόμο 528 και με αριθμό 106. Κατά την εισήγηση, φερόμενος ως εξ ολοκλήρου ιδιοκτήτης της με κ.α.κ. 0125033 ιδιοκτησίας είναι ο Δήμος Καλιακούδας του Γεωργίου, δυνάμει της με αριθμ. 1.317/08.02.1989 συμβολαιογραφικής πράξης του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Αποστόλου Μανδρακούκα. Ως εκ τούτου έχει δικαίωμα αποζημίωσης λόγω της υπέρμετρης ρυμοτόμησης της ως άνω ιδιοκτησίας του από τον Δήμο Μαραθώνος για 32,55 τ.μ. ΙΙ. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ Σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ.1 περ. ι του Ν. 3852/2010 ως ισχύει, η Οικονομική Επιτροπή είναι αρμόδια να αποφασίζει το συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο μέχρι ποσού εξήντα χιλιάδων ευρώ (60.000,00 €), ήδη δε από 1-1-2024 οι αρμοδιότητές της ασκούνται από την Δημοτική Επιτροπή κατ' αρθ. 74Α Ν. 3852/2010. Για τον συμβιβασμό και την κατάργηση δίκης πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 871 του Αστικού Κώδικα, σύμφωνα με το οποίο ο συμβιβασμός είναι αμοτεροβαρής σύμβαση, κατά κανόνα άτυπη, εκτός αν το αντικείμενο αυτού πρέπει κατά το νόμο να περιληφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Με αυτόν οι συμβαλλόμενοι διαλύουν με αμοιβαία υποχώρηση την έριδα ή την αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση. Για την κατάρτιση του συμβιβασμού αρκεί η επιδιώκουσα αυτόν βούληση των μερών να συνάγεται σαφώς από περιεχόμενό του. Ο Ν.1337/1983, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, ρυθμίζει γενικότερα τη διαδικασία πολεοδόμησης μιας περιοχής και ειδικότερα το άρθρο 12 τα περί της εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Για τις αναφερόμενες, στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση (περίπτωση που η πράξη εφαρμογής ρυμοτομεί υπέρμετρα την αρχική ιδιοκτησία και ο Δήμος οφείλει αποζημίωση), ακολουθούνται οι διαδικασίες του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά για την εφαρμογή σχεδίων πόλεων. Σύμφωνα με το αρθ. 23 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, η αποζημίωση δύναται να προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό που

καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς (παρ.2). Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο διάδικος που μετέσχε στο συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος κατά τη διαδικασία των άρθρων 26 και επόμενα του ίδιου νόμου (2882/2001). Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η συντέλεση όμως αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση. 5 ΙΙΙ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ Από τα προαναφερόμενα, στο ιστορικό της παρούσας, έγγραφα και με βάση τις ως άνω συνδυναζόμενες διατάξεις, προκύπτει ότι για την ιδιοκτησία με κ.α.κ. 0125033 στο Οικοδομικό Τετράγωνο 443 της 3ης Πολεοδομικής Ενότητας της Δημοτικής Ενότητας Ν. Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος, οφείλεται αποζημίωση συνολικού εμβαδού 32,55 τ.μ., λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης, με υπόχρεο αυτής τον Δήμο και δικαιούχο της αποζημίωσης τον φερόμενο εξ' ολοκλήρου ιδιοκτήτη Δήμο Καλιακούδα του Γεωργίου. Η αποζημίωση μπορεί να συμφωνηθεί και με συμφωνητικό εξώδικου συμβιβασμού, που θα καταρτιστεί μεταξύ του Δήμου και του ως άνω φερόμενου ιδιοκτήτη. Ο υπολογισμός της οφειλόμενης αποζημίωσης θα γίνει σύμφωνα με την με αριθ. 22/2013 ΑΔΣ Δήμου Μαραθώνος, σύμφωνα με την οποία ως τιμή μονάδος της οφειλόμενης από το Δήμο αποζημίωσης, ορίζεται η ισχύουσα σύμφωνα με τον αντικειμενικό προσδιορισμό αξία του ρυμοτομούμενου ακινήτου (ΕΥΡΩ/Τ.Μ.), κατά το χρόνο λήψης της απόφασης από το συλλογικό όργανο. Σύμφωνα δε με την εισήγηση της ΥΔΟΜ, η αναγραφόμενη στο φύλλο υπολογισμού αξίας ακινήτου τιμή των 152,50€/τ.μ. θα πρέπει αφενός να μην αυξηθεί με το συντελεστή πρόσοψης (1.08) καθώς η υπό αποζημίωση εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα και αφετέρου να μειωθεί με τον υπολογισμό του συντελεστή ειδικών συνθηκών (0,80 λόγω απαλλοτρίωσης). Ως εκ τούτου σύμφωνα με την εισήγηση της ΥΔΟΜ, η συνολική οφειλόμενη αποζημίωση ανέρχεται στο ποσό των $3.971,10€ = (32,55\text{τ.μ.} \times 152,50€/\text{τ.μ.} \times 0,80)$, για τον φερόμενο ως εξ' ολοκλήρου κύριο και αιτούντα Δήμο Καλιακούδα του Γεωργίου. Σημειώνεται ότι ο ως άνω συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο αντισυμβαλλόμενος του Δήμου στον εξώδικαστικό συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος αυτής κατά τη διαδικασία περί αναγνώρισης δικαιούχου των άρθρων 26 και επόμενα του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης θα επέλθει με την παρακατάθεση της αποζημίωσης, πλην όμως η συντέλεση αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση της αναγνώρισης δικαιούχου. Η αιτιολογία της παρακατάθεσης θα αναφέρεται πάντα στην ιδιοκτησία και όχι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη. Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Δημοτική Επιτροπή νομίμως θα αποφασίσει τον εξώδικο προσδιορισμό της αποζημίωσης συνολικού εμβαδού 32,55 τ.μ. που αναλογεί στον αιτούντα που οφείλει ο Δήμος λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης της ως άνω ιδιοκτησίας με τιμή την ισχύουσα κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης αντικειμενική αξία, δεχόμενη την από 25-11-2025 Εισήγηση της ΥΔΟΜ του Δήμου Μαραθώνος. Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση οφειλής του φερόμενου ιδιοκτήτη (όπως αναγράφεται και στη σχετική εισήγηση της ΥΔΟΜ), από την πράξη εφαρμογής, αυτή θα πρέπει να συμψηφιστεί με το ποσό της ως άνω αποζημίωσης λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης.

Κατόπιν ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη του Δ.Σ. να αποφασίσουν.

Ο Δημοτικός σύμβουλος κ. Σ. Ηλίας, δήλωσε παρών.

Τα μέλη του Δ.Σ., κατόπιν διαλογικής συζήτησης

αποφασίζουν ομόφωνα:

Σύμφωνα και με τις εισηγήσεις της Υπηρεσίας Δόμησης και της Νομικής Υπηρεσίας και συγκεκριμένα εγκρίνει τον εξώδικο προσδιορισμό της αποζημίωσης που οφείλει ο Δήμος λόγω ρυμοτόμησης εδαφικού τμήματος της ιδιοκτησίας με κωδικό αριθμό κτηματογράφησης (κ.α.κ.) 0125033 στο Οικοδομικό Τετράγωνο 443 της 6 3ης Πολεοδομικής Ενότητας (Π.Ε.) της Δημοτικής Ενότητας Ν. Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος, σύμφωνα με τη με αριθ. 6202/736/2012/26-11-2012 Διορθωτική Πράξη της Δ/σης Πολεοδομίας του Δήμου Παλλήνης που κυρώθηκε με τη με αριθ.

176934/2012/16-01-2013 απόφαση Περιφερειάρχη Αττικής, η οποία έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Σπάτων στον τόμο 528 και με αριθμό 106 και τη με αριθ. 22/2013 ΑΔΣ Δήμου Μαραθώνος, και η οποία ιδιοκτησία έχει φερόμενο ιδιοκτήτη (σε ποσοστό 100% εξ αδιαιρέτου πλήρους κυριότητας), τον αιτούντα Δ. Καλ. για ρυμοτομούμενο τμήμα συνολικού εμβαδού 32,55τ.μ. κατά τους σχετικούς πίνακες της Πράξης Εφαρμογής. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο αντισυμβαλλόμενος του Δήμου στον εξώδικαστικό συμβιβασμό θα αναγνωριστεί τελικά ως δικαιούχος αυτής κατά τη διαδικασία περί αναγνώρισης δικαιούχων των άρθρων 26 και επόμενα του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001). Η συντέλεση της απαλλοτριώσεως θα επέλθει με την παρακατάθεση της αποζημίωσης του ρυμοτομούμενου τμήματος που περιγράφηκε ανωτέρω, πλην όμως η συντέλεση αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση της αναγνώρισης δικαιούχου. Η αιτιολογία της παρακατάθεσης θα αναφέρεται πάντα στην ιδιοκτησία και όχι στον εκάστοτε ιδιοκτήτη. Η τιμή μονάδος του εξώδικου συμβιβασμού προκύπτει βάσει της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου σύμφωνα με τη με αριθ. 22/2013 ΑΔΣ Δήμου Μαραθώνος, ήτοι 152,50€/τ.μ. [συνολική αποζημίωση ποσού 3.971,10€ = 32,55τ.μ.×152,50€/τ.μ.×0,80] για το φερόμενο ιδιοκτήτη και αιτούντα Δ. Καλ. σύμφωνα με την εισήγηση της Υπηρεσίας Δόμησης. Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση οφειλής του φερόμενου ιδιοκτήτη από την πράξη εφαρμογής αυτή θα πρέπει να συμψηφιστεί με το ποσό της ως άνω αποζημίωσης λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης. Ο εξώδικος προσδιορισμός της ως άνω οφειλόμενης αποζημίωσης λόγω υπέρμετρης ρυμοτόμησης του Ν. 1337/1983 ως ισχύει, πραγματοποιείται σύμφωνα με το αρθ. 23 Ν. 2882/01 σε συνδυασμό με το άρθρο 72 παρ. 1 περ. ι και αρθ. 74Α του Ν. 3852/2010 ως ισχύει.

Αυτή η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό **124/2026**

Αφού εξαντλήθηκαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύεται η συνεδρίαση.

Γι' αυτό συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται όπως παρακάτω.

Ακριβές Απόσπασμα
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΤΣΙΡΚΑΣ**

- 1) ΛΑΣΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Αντιδήμαρχος
- 2) ΠΑΛΛΗΣ ΠΕΤΡΟΣ Αντιδήμαρχος
- 3) ΜΕΤΑΞΩΤΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 4) ΖΟΥΡΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ Αντιδήμαρχος
- 5) ΣΠΑΝΟΥ ΜΑΡΙΑ Αντιδήμαρχος
- 6) ΑΡΜΑΟΣ ΙΑΚΩΒΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 7) ΜΥΛΩΝΑ ΣΤΑΜΑΤΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος
- 8) ΧΡΥΣΙΝΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ Αντιδήμαρχος
- 9) ΚΥΠΑΡΙΣΣΗΣ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Αντιδήμαρχος
- 10) ΣΤΑΜΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ Αντιδήμαρχος
- 11) ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 12) ΣΩΤΗΡΙΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Αντιδήμαρχος (
- 13) ΓΕΩΡΓΑΤΟΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ Αντιδήμαρχος
- 14) ΣΠΑΝΟΥ ΕΥΤΥΧΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος
- 15) ΤΣΕΛΙΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 16) ΜΕΞΗ ΣΟΦΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος
- 17) ΠΑΤΕΡΑΚΗ ΚΑΛΛΙΟΠΗ Δημοτικός Σύμβουλος
- 18) ΠΑΠΟΥΤΣΗΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ Δημοτικός Σύμβουλος
- 19) ΧΑΜΗΛΟΘΩΡΗ ΣΟΦΙΑ Δημοτικός Σύμβουλος
- 20) ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΗΛΙΑΣ Δημοτικός Σύμβουλος