

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΑΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

Αριθ.Αποφ.408/2025

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Από το Πρακτικό 33/2025 της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής
του Δήμου Πρέβεζας**

Θέμα: «Εξέταση αίτησης για ανταλλαγή δημοτικής έκτασης Τ.Κ Μύτικα Δ.Ε Πρέβεζας Δήμου Πρέβεζας με ακίνητο στην περιοχή επέκτασης ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ Δ.Ε Πρέβεζας κατόπιν της υπ.αριθμ.1/2025 απόφαση της Ειδικής Επιτροπής του άρθρου 152 Κ.Δ.Κ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου-Δυτικής Μακεδονίας»

Στην Πρέβεζα, σήμερα **Παρασκευή 11 Ιουλίου 2025** και ώρα 14:00, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου συνήλθε σε τακτική δια ζώσης συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Πρέβεζας, ύστερα από την αρ. πρωτ.14257/07-07-2025 πρόσκληση του Προέδρου, που επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75 του ν.3852/10, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4555/18 (ΦΕΚ 133/19.07.2018 τεύχος Α'), έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, δηλαδή σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω επτά (7) μέλη :

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Παγγές Νικόλαος Πρόεδρος	
2. Ζέρβας Φώτιος - Τακτικό μέλος	
3. Αργυρός Λεωνίδας - Τακτικό μέλος	
4. Σαριάνογλου Γεώργιος - Τακτικό μέλος	
5. Ματέρης Κωνσταντίνος - Τακτικό μέλος	
6. Τζίμας Νικόλαος- Τακτικό μέλος	
7. Τζόκας Δημήτριος – Αναπλ. Μέλος	

Τα πρακτικά τηρήθηκαν από την κ. Μ. Κιτσαντά δημοτική υπάλληλο.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **18° θέμα ημερήσιας διάταξης** παρουσίασε την εισήγηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών, του Δήμου Πρέβεζας (αρμ.υπάλ.Κ.Μωραϊτή), που έχει ως εξής:

«....Επειδή ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 3463/2006 (Α' 114), ορίζει στο άρθρο 190, όπως ισχύει, ότι: «Ανταλλαγή ακινήτων. Η Ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία. Στη περίπτωση αυτή, καθώς και στη περίπτωση της επιβάρυνσής τους με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186» και στο άρθρο 186 ότι: «Εκποίηση ακινήτων 1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν

στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. 2. Ο Δήμος ή η Κοινότητα διαθέτουν το προϊόν της εκποίησης αποκλειστικά και μόνο για την εκπλήρωση του σκοπού, για τον οποίο έγινε η εκποίηση. Αν τυχόν απομένει υπόλοιπο, διατίθεται για την εκτέλεση έργων. Αποκλείεται η διάθεση του υπολοίπου για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών. 4. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματός τους. 5. Το τμήμα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος. 6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή Σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις. 7. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, παύει να ισχύει. 8. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν τον αγοραστή....».

Επειδή, από τις ανωτέρω ρυθμίσεις προκύπτει ότι η εκποίηση ακινήτων των Δήμων και Κοινοτήτων επιτρέπεται μόνο για προφανή ωφέλεια του οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου κατά περίπτωση, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του. (ΣΤΕ 3910/2009, 1908/2007, 1645/1995, 901/1982, 442/1981, 840/1979, 1472/1966).

Στην προκειμένη περίπτωση, με την υπ' αριθμ. πρωτ. 19673/24-10-2022 αίτησή τους οι κ.κ. Σταύρος και Δημοσθένης Κώτσιας, αιτήθηκαν την ανταλλαγή δημοτικής έκτασης, ήτοι τμήματος του υπ' αρ. 373 κληροτεμαχίου, διανομής Μύτικα έτους 1930, εμβαδού 3.987,00 τ.μ. κείμενου στη θέση «ΓΕΩΡΓΑΜΠΕΗ» της κτηματικής περιφέρειας Τ.Κ. Μύτικα του Δήμου Πρέβεζας, με οικόπεδο εμβαδού 460,23 τ.μ., κείμενου εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου επέκτασης της πόλης της Πρέβεζας, επί του Ο.Τ. Γ 250, στη περιοχή «Νοσοκομείο». Με τη με αρ. 209/2024 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η με αρ. 372/2024 απόφαση της Δημοτικής Επιτροπής, η οποία είχε εγκρίνει την αιτηθείσα ανταλλαγή.

Η ως άνω απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου ακυρώθηκε με την υπ' αρ. 1/13-2-2025 (αριθμ. πρακτικού 2/2025) απόφαση της Ειδικής Επιτροπής του Άρθρου 152 ΚΔΚ (ν. 3463/2006) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου- Δυτ. Μακεδονίας, με τη κάτωθι αυτολεξεί αιτιολογία: «...επί του σώματος της προσβαλλομένης υπ' αρ. 209/2024 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πρέβεζας (ΑΔΑ 9ΞΠΜΩΞΧ-ΝΧΟ), στην οποία περιέχεται και απόσπασμα της με αρ. 372/2024 απόφασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Πρέβεζας, δεν παρατίθεται αιτιολογία επί της προφανούς ωφελείας του εν λόγω Δήμου από την ανταλλαγή των επιμάρων ακινήτων. Ωστόσο, από τα Πρακτικά της 21ης Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Πρέβεζας της 19.8.2024 προκύπτει ότι ο Δήμαρχος, εισηγούμενος προς το δημοτικό συμβούλιο, εξέθεσε ότι στην προκειμένη περίπτωση, η ωφέλεια προκύπτει από την ανταλλαγή του δημοτικού ακινήτου, τμήματος εναπομείναντος κληροτεμαχίου, μη αρτίου και οικοδομησίμου, γειτνιάζοντος με ρέμα και αιγιαλό, το οποίο λόγω σχήματος και διαστάσεων δεν μπορεί ο Δήμος να εκμεταλλευτεί, με ακίνητο, το οποίο είναι εντός σχεδίου, προβλέπεται για ανέγερση σχολείου και ο Δήμος δεν έχει την οικονομική δυνατότητα της απαλλοτρίωσης, λαμβανομένης υπόψη και της εκτιμητέας αξίας των ανταλλασσομένων ακινήτων (Βλ. σελ. 6-7), ότι εξετάζεται θετικά η άποψη ότι σ' αυτά τα 460 τ.μ. (του ιδιωτικού οικοπέδου) με 0,8 συντελεστή μπορεί να κατασκευαστεί ένα διώροφο κτήριο με υπόγειο, σύνολο, περίπου, 350 μέτρων, που τόσα δε φτάνεις, αλλά, σίγουρα και για τον αύλειο χώρο και για τη μελέτη για το

συγκεκριμένο οικόπεδο θα υπάρχει έγκριση της καταλληλότητας (βλ. σελ. 14) και ότι η αξιοποίηση και η ανταλλαγή δεν έχει να κάνει με έργα, τα έργα αναζητούνται (βλ. σελ. 27). Επειδή, με τα δεδομένα αυτά και σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις και την ερμηνεία τους, η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη ότι: α) σε περίπτωση ανταλλαγής δημοτικού ακινήτου με ιδιωτικό πρέπει να αιτιολογείται ειδικά η ύπαρξη προφανούς ωφελείας του Δήμου από την ανταλλαγή αυτή, αναγομένη ευθέως στην ικανοποίηση ή οπωσδήποτε στην εξυπηρέτηση συγκεκριμένων αμέσων ή εμμέσων σκοπών της τοπικής αυτοδιοίκησης, οι οποίοι είναι δυνατόν να πραγματοποιηθούν με το ανταλλασσόμενο ακίνητο β) ότι, στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω πρακτικά του Δημοτικού Συμβουλίου, η προφανής ωφέλεια του Δήμου αιτιολογήθηκε αποκλειστικά βάσει της συγκριτικής αξίας των επιμάχων ακινήτων (115.000€ του ιδιωτικού ακινήτου έναντι 86.000€ του δημοτικού ακινήτου, σύμφωνα με τις εκθέσεις του πιστοποιημένου εκτιμητή) και του χαρακτήρα αυτών ως αρτίων και οικοδομησίμων ή μη, χωρίς να εξεταστούν και να συνεκτιμηθούν τα πραγματικά δεδομένα της ομορότητας της δημοτικής έκτασης με ευρύτερη ιδιωτική ιδιοκτησία των αιτούντων (γνωστή στην περιοχή ως βίλα Καλογιάννη), η οποία, με την προσθήκη της δημοτικής έκτασης, αυξάνει την οικοδομησιμότητα της και, επιπλέον, αποκτά ομορότητα (πρόσωπο) με τον αιγιαλό, η οποία, μεταξύ άλλων, έχει θετικές έννομες συνέπειες ως προς τη δυνατότητα παραχώρησης απλής χρήσης αυτού (βλ. α. 11 του ν. 5092/2024), αλλά και της απώλειας της δυνατότητας του Δήμου να παραχωρήσει αυτήν έναντι μισθώματος και γ) ότι επί των εν λόγω πραγματικών δεδομένων, μολονότι προβλήθηκαν κατά τη συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου (βλ. σελ. 25,29,30,38,69,75,76 των πρακτικών) και ασκούν ουσιώδη επιρροή ως προς τη στοιχειοθέτηση της προφανούς ωφελείας του Δήμου (βλ. ΣτΕ 2228/2007, 329/2005, 4236/2005), δεν περιέχεται αιτιολογία στην προσβαλλόμενη απόφαση, κρίνει ότι η αιτιολογία της προσβαλλομένης πράξης παρίσταται ανεπαρκής αναφορικά με την ύπαρξη προφανούς ωφελείας για τον Δήμο από την ανταλλαγή των επιμάχων ακινήτων, κατά τα βασίμως προβαλλόμενα με την προσφυγή. Επιπλέον, η Επιτροπή, λαμβάνοντας υπόψη ότι, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω πρακτικά του Δημοτικού Συμβουλίου, δεν αιτιολογείται η προφανής ωφέλεια του Δήμου υπό το πρίσμα της δυνατότητας του ανταλλασσόμενου ιδιωτικού ακινήτου να εξυπηρετήσει τον συγκεκριμένο επιδιωκόμενο με αυτή σκοπό της ανέγερσης νηπιαγωγείου, κρίνει ότι η προσβαλλόμενη πράξη πάσχει από έλλειψη αιτιολογίας για τον λόγον αυτόν...».

Κατόπιν τούτου, οι αιτούντες επανήλθαν με την υπ' αριθμ.πρωτ. 8916/28-4-2025 συμπληρωματική αίτησή τους, προσκομίζοντας την υπ' αρ. 37.438/24-4-2025 συμβολαιογραφική πράξη της συμβ/φου Ιωαννίνων Ελένης Ράπτη περί παράτασης του χρόνου ισχύος του με αριθμό 18.392/24-10-2022 προσυμφώνου αγοραπωλησίας της συμβ/φου Πρέβεζας Χαράς Λαμπροπούλου, μέχρι και την 25^η-4-2027, η οποία (συμβολαιογραφική πράξη) περιέχει (πέραν των άλλων) και όρο περί αυτοσύμβασης, ήτοι κατάρτισης εκ μέρους μόνο των Αφών Κώτσια (χωρίς την σύμπραξη των πωλητών) του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας.

Εν συνεχεία, στα πλαίσια συμμόρφωσης με την ανωτέρω απόφαση της Επιτροπής του αρ. 152, ο Δήμος μας, με την υπ' αρ. 428/2025 απόφαση του Δημάρχου Πρέβεζας συγκρότησε την Εκτιμητική Επιτροπή του άρθρου 186 του ν.3463/2006, για την ανταλλαγή των επίμαχων ακινήτων και ανέθεσε με την υπ' αρ. 415/2025 απόφαση του Δημάρχου, τη σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης των δύο ανταλλασσόμενων ακινήτων, στην πιστοποιημένη εκτιμήτρια (με αριθ. μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών: 243) κα. Βασιλική Μπάκα, η οποία κατέθεσε στον Δήμο μας τις με αριθμ. πρωτ. 12846/17-6-2025 εκθέσεις εκτίμησης.

Ακολουθώντας, η ως παραπάνω Εκτιμητική Επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη τις περιοχές όπου βρίσκονται τα εν λόγω ακίνητα, την αξία γης στις περιοχές αυτές, την αντικειμενική τους αξία και αφενός το γεγονός ότι το ακίνητο του Δήμου που αποτελεί τμήμα του κληροτεμαχίου, αποτελείται από τρεις λωρίδες γης που περικλείουν από τρεις πλευρές το κληροτεμάχιο με αρ. 1, του οποίου οι αιτούντες είναι συνιδιοκτήτες και ως εκ τούτου για τους τελευταίους η ιδιοκτησία του Δήμου έχει μεγαλύτερη αξία απ' ότι για άλλους συμμετέχοντες στην αγορά, το γεγονός ότι η δημοτική έκταση είναι μη άρτια και μη οικοδομήσιμη, και λόγω του ακανόνιστου σχήματος και της υψομετρικής διαφοράς με τη στάθμη της παραλίας (+ 5~6 μ περίπου), δεν ενδείκνυται για εκμετάλλευση, αλλά ούτε και για εκμίσθωση (όπως αναλυτικά αναφέρεται στην ως άνω έκθεση εκτίμησης της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Βασιλικής Μπάκα), το γεγονός ότι στη πλευρά που ορίζεται με τη γραμμή παραλίας, το μέσο πλάτος του τμήματος είναι περίπου 12μ και άρα μικρό για μισθωθεί και αξιοποιηθεί και αφετέρου το γεγονός ότι το οικόπεδο των αιτούντων εμβαδού 460,23 τ.μ. βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

επέκτασης της πόλης της Πρέβεζας στο Ο.Τ. Γ 250, στη θέση «Νοσοκομείο» και σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο προβλέπεται η ανέγερση σε αυτό μονάδας πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, υιοθέτησε πλήρως το περιεχόμενο και την αιτιολογία των προαναφερόμενων με αριθμ. πρωτ. 12846/17-6-2025 εκθέσεων εκτίμησης της ως άνω πιστοποιημένης εκτιμήτριας και εκτίμησε την αξία για το μεν τμήμα των 3.987,00 τ.μ. σε 88.000,00 €, και για το δε οικόπεδο εμβαδού 460,23 τ.μ., σε 125.000 €, ήτοι εκτίμησε την αξία του προσφερομένου στο Δήμο προς ανταλλαγή οικοπέδου σε σαφώς μεγαλύτερο ποσό από την αξία του προπεριγραφόμενου δημοτικού αγροτεμαχίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 190 του ν. 3463/2006: «*Η Ανταλλαγή ακινήτων των Δήμων και των Κοινοτήτων μπορεί να γίνει χωρίς δημοπρασία. Στη περίπτωση αυτή, καθώς και στη περίπτωση της επιβάρυνσής τους με εμπράγματα δικαιώματα, ακολουθούνται οι προϋποθέσεις και η διαδικασία του άρθρου 186*», ενώ σύμφωνα με το άρθρο 186: «*1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία των 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Για αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνονται κατ' εφαρμογή διατάξεων του ν. 3463/2006 και παραπέμπουν στο άρθρο 186, αρκεί η απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του...5. Το τμήμα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος. 6. Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή Σύστασης επ' αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, εφόσον συμβάλλεται Δήμος ή Κοινότητα απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η οποία γίνεται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, στην περίπτωση που η αξία αυτή υπερβαίνει το χρηματικό όριο που καθορίζεται κάθε φορά από τις ισχύουσες διατάξεις...».* Από τις ανωτέρω ρυθμίσεις προκύπτει ότι η εκποίηση ακινήτων των Δήμων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης.

Από το πρακτικό της Εκτιμητικής Επιτροπής σε συνδυασμό με τις με αριθμ. πρωτ. 12846/17-6-2025 εκθέσεις εκτίμησης των δύο ακινήτων, που συντάχθηκαν από την ως άνω πιστοποιημένη εκτιμήτρια, κα. Βασιλική Μπάκα (το περιεχόμενο των οποίων και αποτελεί ενιαίο τμήμα της παρούσας), προκύπτει αναμφίβολα ότι το επίμαχο τμήμα του κληροτεμαχίου που καλείται να ανταλλάξει ο Δήμος έχει σαφώς μικρότερη αξία (88.000,00 €) από το οικόπεδο που θα αποκτήσει, το οποίο έχει αξία 125.000 €.

Περαιτέρω, όπως επιβεβαιώνεται από τις ανωτέρω εκθέσεις, το τμήμα του κληροτεμαχίου που κατέχει ο Δήμος, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, ενώ λόγω του ακανόνιστου σχήματος και της υψομετρικής διαφοράς με τη στάθμη της παραλίας δεν ενδείκνυται για εκμετάλλευση, αλλά ούτε και για εκμίσθωση σε τρίτους. Επιπροσθέτως, το ακίνητο που θα αποκτήσει ο Δήμος, είναι εντός σχεδίου και σύμφωνα με το ισχύον σχέδιο πόλης περιοχής επέκτασης «Νοσοκομείο» (ΦΕΚ Δ' 585/1986) έχει προβλεφθεί ως χώρος σχολείου. Πρέπει, στο σημείο αυτό, να σημειωθεί ότι ο Δήμος δύναται σήμερα να υλοποιήσει το σχέδιό του για τη κατασκευή σχολικής μονάδας πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης στο οικόπεδο αυτό, καθώς το τελευταίο δεν τελεί πλέον υπό απαλλοτρίωση, αφού με την υπ' αριθμ. 141/2015 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Ιωαννίνων έγινε ανάκληση του ρυμοτομικού βάρους που επιβλήθηκε με το από 29-4-1986 ΠΔ (ΦΕΚ Δ' /3-7-1986) και ακολούθως με την υπ' αριθμ. 4465/30-11-1990/1/1990 Πράξη Εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. ΠΟοικ1866/17-5-1993 απόφαση του Νομάρχη Πρέβεζας. Εξάλλου, όπως προκύπτει από το 12844/17-6-2025 έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας το οικόπεδο αυτό είναι κατάλληλο για την ανέγερση σχολικής μονάδας πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης, την οποία ο Δήμος μας προτίθεται να ανεγείρει, διότι, όπως αναλυτικά αναφέρεται στο έγγραφο αυτό της Τεχνικής Υπηρεσίας:

- το ακίνητο αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης, στην περιοχή επέκτασης "ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ", η Πολεοδομική μελέτη της οποίας έχει καθοριστεί με την υπ.αριθμ. (ΦΕΚ 585/Δ/1986) περί "Έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των περιοχών «Νοσοκομείο» και «Λευκαδίτικα» του δήμου Πρέβεζας (Νομού Πρέβεζας) και αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ίδιου δήμου" και συγκεκριμένα στο Ο.Τ 250.

- από την Πολεοδομική Μελέτη της περιοχής, προβλέπεται για ανέγερση κτιρίου πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης.

- οι Όροι Δόμησης που ισχύουν για την περιοχή και συνεπώς και για το ακίνητο είναι:

- Ελάχιστο πρόσωπο κατά κανόνα: 15,00 μ. / κατά παρέκκλιση 8,00 μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά κανόνα: 400,00 τ.μ. / κατά παρέκκλιση 150,00 τ.μ.
- Συντελεστής δόμησης: 0,80
- Κάλυψη: 50%
- Ύψος: 7,50 μ

• Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίου σε υποστυλώματα (pilotis) και η κατασκευή ανοικτών και ασκεπών κλιμάκων.

- ότι σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, το οποίο εγκρίθηκε και δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 465/ΑΑΠ/26.08.2009) εμπίπτει εντός της Ζώνης ΠΟΑ-ΑΚ 12α .

- ότι σύμφωνα με το Κτηματολόγιο φέρει ΚΑΕΚ 400501809017 με εμβαδόν 460,41 τμ.

- και ότι από όλα τα παραπάνω προκύπτει ότι το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση.

Με βάση λοιπόν τα ανωτέρω, ο Δήμος θα αποκτήσει ένα ακίνητο, το οποίο αφενός εξυπηρετεί με τον καλύτερο τρόπο έναν από τους σημαντικότερους θεσμοθετημένους σκοπούς του, που είναι σύμφωνα με το άρθρο 75 περ. στ' παρ. 1 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463/2006), η κατασκευή, διαχείριση και βελτίωση των υλικοτεχνικών υποδομών του εθνικού συστήματος της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας Παιδείας, αφετέρου θα συμβάλλει καίρια και αποφασιστικά στις αυξημένες ανάγκες στέγασης πρωτοβάθμιου εκπαιδευτικού χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής και των κατοίκων αυτής.

Επειδή, όπως κρίθηκε με την υπ' αριθμ.. 1/13-2-2025 (αριθμ. πρακτικού 2/2025) απόφαση της Ειδικής Επιτροπής του Άρθρου 152 ΚΔΚ (ν. 3463/2006) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ηπείρου- Δυτ. Μακεδονίας (στα πλαίσια συμμόρφωσης με την οποία, εκδίδεται η παρούσα) από την πιο πάνω ρύθμιση του άρθρου 190 ΚΔΚ, ερμηνευόμενη στο πλαίσιο της όλης νομοθεσίας περί Δήμων και Κοινοτήτων και της αποστολής τους ως Ο.Τ.Α., όπως αυτή ορίζεται στο Σύνταγμα, προκύπτει ότι ως ωφέλεια, χάριν της οποίας είναι επιτρεπτή η εκποίηση ή ανταλλαγή δημοτικού ακινήτου, νοείται η ωφέλεια που είτε ανάγεται ευθέως στην ικανοποίηση -ή οπωσδήποτε στην εξυπηρέτηση- αμέσων ή εμμέσων σκοπών της τοπικής αυτοδιοίκησης, είτε, ακόμα, σε απόκτηση προσοδοφόρου περιουσιακού στοιχείου ή σε άλλη επωφελή τοποθέτηση του χρηματικού ποσού, που αποτελεί το τίμημα, ώστε από το εισόδημα, το οποίο θ' αποφέρουν, να μπορούν να εξυπηρετηθούν οι σκοποί αυτοί. Εξάλλου, για να είναι εφικτός ο έλεγχος της ύπαρξης της εν λόγω ωφελείας από την εκποίηση δημοτικού ακινήτου σύμφωνα με τα παραπάνω, το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, στη σχετική του απόφαση, πρέπει να προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους η εκποίηση θα είναι επωφελής για τον Δήμο ή την Κοινότητα εν όψει συγκεκριμένων σκοπών, οι οποίοι είναι δυνατόν να πραγματοποιηθούν με το τίμημα του εκποιούμενου ακινήτου (ΣτΕ 3910/2009, 2347, 901/1982, 1553/1980).

Ενόψει των ανωτέρω, στην προκειμένη περίπτωση είναι προφανής η ωφέλεια του Δήμου μας από την υπό κρίση ανταλλαγή, δεδομένου ότι με τον τρόπο αυτό ο Δήμος μας θα ανταλλάξει ένα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο τμήμα, το οποίο, λόγω των χαρακτηριστικών του (σχήμα, υψομετρική διαφορά κλπ.) δεν ενδείκνυται για κανενός είδους εκμετάλλευση (ακόμη και για εκμίσθωση, πράγμα που σημαίνει ότι το ακίνητο αυτό δεν πρόκειται να αποφέρει ουσιαστικά κανενός είδους έσοδο για τον Δήμο ουσιαστικά), με ένα οικόπεδο, εντός σχεδίου πόλης, σχεδόν διπλάσιας αξίας, το οποίο ήδη προβλέπεται, από το ισχύον σχέδιο πόλης, για την κατασκευή σχολικής μονάδας και είναι μάλιστα κατάλληλο για τη χρήση αυτή, εξυπηρετώντας με τον τρόπο αυτό, τον -τιθέμενο από το νόμο- σκοπό της κατασκευής υποδομών του εθνικού συστήματος της πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας Παιδείας, εξοικονομώντας ταυτόχρονα και χρόνο, αλλά και την σχετική δαπάνη, αφού δεν θα αναγκαστεί να προχωρήσει στην χρονοβόρα και δαπανηρή διαδικασία επανυποβολής της ανωτέρω απαλλοτριώσης.

Περαιτέρω για απόδειξη της προφανούς ωφέλειας του Δήμου από την παραπάνω ανταλλαγή και συμπληρωματικά προς τα ανωτέρω, θα πρέπει να αναφερθούν και τα ακόλουθα:

α) το ακίνητο του Δήμου στο Μύτικα δεν αποτελεί κοινόχρηστη έκταση, αλλά ιδιωτική περιουσία του Δήμου, όπως τούτο αποδεικνύεται από την υπ' αριθμ. πρωτ. ΓΡ. 9440 π.ε./11-1-1985 απόφαση του Νομάρχη Πρέβεζας (Φ.Ε.Κ. 31 Β' /21-1-1985), αφού η εν λόγω έκταση δεν περιλαμβάνεται στις κοινόχρηστες εκτάσεις. Περαιτέρω, στο υπ' αρ. πρωτ. 119509/9-10-2024 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Πρεβέζης, ρητά αναφέρεται ότι η εν λόγω έκταση είναι εκτός καθορισμένου αιγιαλού και εκτός καθορισμένης παραλίας.

β) το γεγονός ότι οι αιτούντες Αφοί Κώτσια δεν είναι ιδιοκτήτες με οριστικό τίτλο κυριότητας του οικοπέδου στην πόλη της Πρέβεζας, αλλά ότι τους έχει παραχωρηθεί με το προαναφερόμενο προσύμφωνο, δεν επηρεάζει τη νομιμότητα της παρούσας διαδικασίας ανταλλαγής, αφού η οριστικοποίηση, υλοποίηση και ολοκλήρωση της ανταλλαγής θα γίνει με σχετική συμβολαιογραφική πράξη, εφόσον εκδοθεί σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Τούτο διότι, απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύνταξη της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης περί ανταλλαγής θα είναι οι δύο αντισυμβαλλόμενοι (ήτοι οι αιτούντες από τη μία πλευρά και ο Δήμος Πρέβεζας από την άλλη) να έχουν νόμιμο, έγκυρο και ισχυρό τίτλο κτήσης κατά τον χρόνο σύνταξης της ως άνω συμβολαιογραφικής πράξης περί ανταλλαγής. Η εκδοθησομένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί ανταλλαγής δεν αποτελεί συμβολαιογραφική πράξη, αλλά ένα από τα προαπαιτούμενα στοιχεία που ο νόμος καθορίζει, προκειμένου να συνταχθεί η σχετική συμβολαιογραφική πράξη ανταλλαγής. Είναι αυτονόητο ότι εάν οι αιτούντες ιδιώτες δεν έχουν τίτλο κυριότητας, τότε δεν θα συνταχθεί και η συμβολαιογραφική πράξη ανταλλαγής και δεν θα ολοκληρωθεί η διαδικασία, ακόμη κι αν το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίσει περί ανταλλαγής.

Εξάλλου, όπως αναφέρεται και ανωτέρω, οι αιτούντες έχουν ήδη προσκομίσει στον Δήμο την νεότερη υπ' αρ. 37.438/24-4-2025 συμβολαιογραφική πράξη της συμβ/φου Ιωαννίνων Ελένης Ράπτη περί παράτασης του χρόνου ισχύος του με αριθμό 18.392/24-10-2022 προσυμφώνου αγοραπωλησίας της συμβ/φου Πρέβεζας Χαράς Λαμπροπούλου, μέχρι και την 25η-4-2027, η οποία (συμβολαιογραφική πράξη) περιέχει (πέραν των άλλων) και όρο περί αυτοσύμβασης, ήτοι κατάρτισης εκ μέρους μόνο των Αφών Κώτσια (χωρίς την σύμπραξη των πωλητών) του οριστικού συμβολαίου αγοραπωλησίας, γεγονός που απλοποιεί την όλη διαδικασία απόκτησης τίτλου κυριότητας στο όνομα των Αφών Κώτσια.

Άλλωστε και πριν την υπογραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης ανταλλαγής θα ελεγχθεί εκ νέου από τη Νομική Υπηρεσία του Δήμου το ιδιοκτησιακό καθεστώς του προς ανταλλαγή οικοπέδου των ιδιωτών και συγκεκριμένα εάν υφίσταται νόμιμος τίτλος κι αν το συγκεκριμένο ακίνητο είναι κατά τον χρόνο της υπογραφής της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης ελεύθερο βαρών.

Για όλους τους παραπάνω λόγους εισηγούμαστε να γίνει δεκτή η ανωτέρω με αριθμ.πρωτ. 19673/24-10-2022 αίτηση των κ.κ. Σταύρου και Δημοσθένη Κώτσια, με την οποία αιτήθηκαν την ανταλλαγή δημοτικής έκτασης, ήτοι τμήματος του υπ' αρ. 373 κληροτεμαχίου, διανομής Μύτικα έτους 1930, εμβαδού 3.987,00 τ.μ. κείμενου στη θέση «ΓΕΩΡΓΑΜΠΕΗ» της κτηματικής περιφέρειας Τ.Κ. Μύτικα του Δήμου Πρέβεζας, με οικόπεδο εμβαδού 460,23 τ.μ., κείμενου εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου επέκτασης της πόλης της Πρέβεζας, επί του Ο.Τ. Γ 250, στη περιοχή «Νοσοκομείο». Ακολουθώντας, να διαβιβαστεί το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο για λήψη τελικής απόφασης.....».

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος καλεί τα μέλη της Δημοτικής επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε τον Πρόεδρο και έλαβε υπόψη της,

- την εισήγηση της υπηρεσίας,
- τις διατάξεις των άρθρων 31 έως και 37 και της παρ. 3 του άρθρου 76 του Ν. 4978/2022 (Α' 190),
- τα άρθρα 166α και 167 του Κώδικα δήμων και Κοινοτήτων (Ν. 3463/2006, Α' 114),
- την απόφαση 77123/15-11-2024 Προϊστάμενου Γενικής Δ/σης Οικονομικών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Αναπτυξιακής Πολιτικής του ΥΠ.ΕΣ. (Φ.Ε.Κ. 6454 / 26-11-2024 τ. Β')

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ (κατά πλειοψηφία)

1. Εγκρίνει την αριθμ.πρωτ. 19673/24-10-2022 αίτηση των κ.κ. Σταύρου και Δημοσθένη Κώτσια, με την οποία αιτήθηκαν την ανταλλαγή δημοτικής έκτασης, ήτοι τμήματος του υπ' αρ. 373 κληροτεμαχίου, διανομής Μύτικα έτους 1930, εμβαδού 3.987,00 τ.μ. κείμενου στη θέση «ΓΕΩΡΓΑΜΠΕΗ» της κτηματικής περιφέρειας Τ.Κ. Μύτικα του Δήμου Πρέβεζας, με οικόπεδο εμβαδού 460,23 τ.μ., κείμενου εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου επέκτασης της πόλης της Πρέβεζας, επί του Ο.Τ. Γ 250, στη περιοχή «Νοσοκομείο», σύμφωνα με την εισήγηση της υπηρεσίας.
2. Διαβιβάζει το θέμα στο Δ.Σ.

Μειοψήφησε κ. Τζόκας.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **408/2025**.

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
------------	---------

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΠΑΓΓΕΣ
ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ