

Αριθμός Απόφασης

118/2015

ΤΟ ΤΡΙΜΕΛΕΣ ΕΦΕΤΕΙΟ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

(Μεταβατική έδρα Κω)

Συγκροτήθηκε από τους Δικαστές Γλυκερία Μουρίκη, Προεδρεύουσα Εφέτη (κωλυμένου του Προέδρου Εφετών), Κωνσταντίνα Ταμβάκη, Βασίλειο Παπανικόλα (Εισηγητή), Εφέτες και τη Γραμματέα του Πρωτοδικείου Κω Κυριακή Χρυσοπούλου.

Συνεδρίασε δημόσια στην Κω, στην αίθουσα συνεδριάσεων του Πρωτοδικείου Κω, την 13^η Μαΐου 2015, για να δικάσει την ακόλουθη υπόθεση:

Του Αιτούντος-Καθ' ου η Ανταίτηση: Δήμου Κω, εδρεύοντος στην πόλη της Κω(Ακτή Κουντουριώτου αρ.7), νομίμως εκπροσωπούμενου, ο οποίος εκπροσωπήθηκε από την πληρεξούσια Δικηγόρο του, Ευαγγελία Τσάμπαλα .

Των Καθ' ων η αίτηση-Ανταιτούντων: 1)Φατμά Σιμά συζύγου Σερίφ Δερβήσμπη, το γένος Μεχμέτ Τεβφίκ και 2)Τζεβντέτ Γκουσλού του Μεχμέτ Τεβφίκ, αμφοτέρων κατοικων ΚΟΔ, ενεργούντων υπό την ιδιότητα τους ως μοναδικών εξ αδιαθέτου κληρονόμων της φερόμενης ως τιτλούχου Χουρμούς Σερήφ Μπέη Μούσσα Μπέη συζ. Μουμτάζ Χαλήλ Μπέη Μουσταφά Μπέη, οι οποίοι εκπροσωπήθηκαν από τον πληρεξούσιο Δικηγόρο τους Κωνσταντίνο Ασλάνη.

Ο αιτών άσκησε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Κω κατά των καθ' ων η αίτηση την από 11-06-2012 και με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 825/ΜΕΙ 123/12-06-2012 αίτηση καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας αποζημίωσης. Το Δικαστήριο εκείνο με την 337/2014 οριστική απόφαση του από 11-06-2012 και με αριθμό κατάθεσης δικογράφου 825/ΜΕΙ 123/12-06-2012 αίτηση δέχθηκε εν μέρει την αίτηση αντιμωλία των διαδίκων. Ο αιτών με την από 05-11-2014 και με αριθ.εκθ.κατ. 154/19-11-2014 αίτησή του προς το Δικαστήριο αυτό συνεδριάζοντας στη μεταβατική έδρα Κω, ζήτησε τον προσδιορισμό οριστικής τιμής μονάδος αποζημιώσεως του αναφερομένου σ'αυτήν απαλλοτριωμένου ακινήτου. Της αιτήσεως αυτής που γράφτηκε νόμιμα στο πινάκιο ορίσθηκε δικάσιμος η αναφερόμενη στην αρχή της απόφασης αυτής.

Κατά τη συζήτησης το ακροατήριο κατά την οποία η υπόθεση εκφωνήθηκε νόμιμα με τη σειρά της από το σχετικό πινάκιο, οι πληρεξούσιοι δικηγόροι των διαδίκων ανέπτυξαν και προφορικά τους ισχυρισμούς τους και αναφέρθηκαν στις γραπτές προτάσεις που κατέθεσαν, δια των οποίων οι καθ' ων η αίτηση άσκησαν ανταίτηση.

**ΜΕΛΕΤΗΣΕ ΤΗ ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ
ΣΚΕΦΘΗΚΕ ΚΑΤΑ ΤΟ ΝΟΜΟ**

Ο αιτών Δήμος Κω με την από την από 05-11-2014 και υπ' αριθμ. κατάθεσης 154/2014 αίτηση του ζητεί τον καθορισμό οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης στα αναφερόμενα σε αυτή ποσά, διαφορετικά της προσωρινής αποζημίωσης που καθορίστηκε με την 337/2014 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κω, για τα περιγραφόμενα στην αίτηση κατά τα πλήρη κτηματολογικά τους στοιχεία ακίνητα, που φέρονται ότι ανήκουν στους καθ' ων η αίτηση, τα οποία κηρύχθηκαν αναγκαστικά απαλλοτριωτέα υπέρ του Δήμου Κω και για λόγους δημόσιας ωφέλειας δυνάμει της υπ' αριθμόν 228/2009 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κω, νομίμως εγκριθείσας από την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου με την υπ' αριθμόν 13269/21-09-2009 απόφαση της και

Θεωρήθηκε
Ο Εισπληρωτής

Βασίλειος
Πασιανικόλας

δημοσιευθείσας στο Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων της Εφημερίδας της Κυβέρνησης (αριθμός φύλλου 560/11-11-2009, αριθμ.23276, σελ.6629). Η αίτηση αυτή, διεπόμενη σύμφωνα με το αρ. 29 §§ 2 και 5 «Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (ΚΑΑΑ) από τις διατάξεις αυτού όπως κυρώθηκε από το ν. 2882/6.2.2001 (ΦΕΚ 17/2001, τ.Α') (α) είναι εμπρόθεσμη ως ασκηθείσα εντός έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση στις 17-2-2009 της απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κω για τον καθορισμό της προσωρινής αποζημίωσης, εφόσον δεν προκύπτει από την δικογραφία, ούτε και οι διάδικοι επικαλούνται επίδοση της άνω αποφάσεως (άρθρο 20 παρ.2 Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων, αρθρ. παρ.2. ν.δ. 797/1971) και παραδεικτή, εφόσον εφόσον έχει τηρηθεί η προδικασία που προβλέπουν τα άρθρα 15 και 16 του Κώδικα, όπως αποδεικνύεται με τη νόμιμη προσκομιδή με επικληση(ι)της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου ΔΚ43 69/26-11-2013 έκθεσης εκτίμησης ακινήτου της Επιτροπής της διάταξης του άρθρου 15 του Ν.2882/2001, όπως αυτή ίσχυε πριν την τροποποίηση της με το Ν.4146/2013, (ι)αντιγράφου του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου με αριθμό Κ.Μ. 2336 Γαιών Κω-Εξοχής από το Κτηματολογικό Βιβλίο του Κτηματολογίου Κω-Λέρου, καθώς επίσης (ιι)αντιγράφου κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου με αριθμό Κ.Μ. 2336 Γαιών Κω-Εξοχής από το Κτηματολογικό Βιβλίο του Κτηματολογίου Κω-Λέρου, χωρίς να απαιτείται έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής για την αξία των απαλλοτριούμενων ακινήτων, αφού αυτά ευρίσκονται σε περιοχή όπου εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων (άρθρο 1.5 παρ.9 ν.δ. 797/1971 και 15 παρ.6 Κώδικα Απαλλοτριώσεων), β) υπάγεται στην καθ' ύλη και κατά τόπον αρμοδιότητα του Δικαστηρίου τούτου, στην περιφέρεια του οποίου κείνται τα απαλλοτριούμενα ακίνητα (αρθρ. 20 παρ.1, 21 παρ.1 Κώδικα Απαλλοτριώσεων), δικάζεται κατά την προκειμένη ειδική διαδικασία των αρθρ. 19 παρ. 5, 7-9 και 20 του ίδιου Κώδικα και είναι νόμιμη στηριζόμενη στις διατάξεις των

άρθρων 17 του Συντάγματος, 1 παρ.1, 3 και 4, 2, 3, 5, 13-17, 19 ν.δ. 797/1971 και 13, 14 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων. Επομένως πρέπει να εξετασθεί περαιτέρω και ως προς την ουσιαστική της βασιμότητα..

Π. Οι καθων οι οποίοι ήταν διάδικοι και στην ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου, για τον καθορισμό προσωρινής αποζημίωσης, δίκη, φερόμενοι ως δικαιούχοι αποζημίωσης για ιδιοκτησίας τους, με τις προτάσεις που κατέθεσαν στις 28-9-2009 δηλαδή περισσότερες από 5 ημέρες πριν από τη συζήτηση της αίτησης, άσκησαν ανταίτηση, με την οποία επιδιώκουν τον καθορισμό της οριστικής τιμής μονάδος αποζημίωσης σε ποσά μεγαλύτερα από αυτά της αιτήσεως ... Η ανταίτηση είναι παραδεκτή και εμπρόθεσμη αφού αναφέρεται στο ίδιο κεφάλαιο (ύψος τιμής μονάδας) που αφορά και η κύρια αίτηση (Κ. Χορομίδα, Η αναγκαστική Απαλλοτρίωση, 1997, 748/9, όπου και παραπομπές στη νομολογία, ΑΠ 132/1996 ΕλΔνη 37/1324) και πρέπει να εξετασθεί περαιτέρω κατ' ουσία συνεκδικαζόμενη με την αίτηση, εφόσον είναι νόμιμη στηριζόμενη στις ίδιες ως άνω διατάξεις.

Θεωρήθηκε
Ο Εισαγγελέας

Βασίλειος
Πασιανικόλας

III. Από τις διατάξεις των άρθρων 17 παρ. 2-4 του ισχύοντος Συντάγματος 2001 και 13 παρ.1 και 2 του Κώδικα Αναγκ. Απαλλοτριώσεων (Στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 προστίθεται νέο εδάφιο μεταξύ των δύο εδαφίων της παραγράφου αυτής με το άρθρο 7Α Ν. 2985/2002 /Α-18 Απαλλοτριώσεις: Προσαρμογή διατάξεων στο Σύνταγμα, η ισχύς του οποίου αρχίζει την 1-1-2002 προκύπτει ότι: (α) Κρίσιμος χρόνος, κατά τον οποίο σκοπείται η πραγματική αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, ώστε αυτή να είναι πλήρης κατά την συνταγματική επιταγή, σε περίπτωση που έχει προηγηθεί αίτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης είναι ο χρόνος της συζήτησης ενώπιον του δικαστηρίου για τον προσωρινό προσδιορισμό, αν όμως η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για

τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό (β) Προς εύρεση της αξίας αυτής δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή (αύξηση ή υποτίμηση) της αξίας του απαλλοτριωμένου που επήλθε μετά την δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και εξαιτίας μόνον αυτής (βλ. και ΟΛΑΠ 1332/1985 ΝοΒ 34.410, ΟΛΑΠ 1109/1981 ΝοΒ 30.238), ούτε από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο που έγιναν μετά την ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής, (γ) Ως κριτήριο για την διάγνωση της πραγματικής αξίας του απαλλοτριούμενου λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων, και η αξία που έχουν κατά τον ως άνω κρίσιμο χρόνο παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα καθώς και η πρόσσδος του απαλλοτριωμένου, τα κριτήρια όμως αυτά είναι ενδεικτικά και όχι αποκλειστικά για το δικαστήριο, το οποίο μπορεί να στηρίζει την σχετική κρίση του σε κάθε πρόσφορο συγκριτικό στοιχείο, αφού το αξιολογήσει κατάλληλα (πρβλ ΑΠ 185/1997 ΕλΔνη 38,1539), (δ) Η αποζημίωση πρέπει να είναι πλήρης και ν' ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία του απαλλοτριωμένου ακινήτου κατά τον χρόνο συζήτησης της αίτησης για τον προσωρινό προσδιορισμό, ή κατά τον χρόνο συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό, στην περίπτωση που η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, ως τέτοια δε αποζημίωση νοείται εκείνη, το ποσό της οποίας επιτρέπει στον ιδιοκτήτη ν' αντικαταστήσει το πράγμα που απαλλοτριώθηκε με άλλο ισάξιο (Ολ ΑΠ 13/2000 ΕλΔνη 41,950, ΟΛΑΠ 714/1978 ΝοΒ 27,537).

Στην κρινόμενη περίπτωση από τις καταθέσεις των μαρτύρων που εξετάστηκαν ενόρκως στο ακροατήριο του Δικαστηρίου τούτου και περιέχονται στα ταυτάριθμα με την παρούσα πρακτικά συνεδριάσεως αυτού και εκείνων που εξετάστηκαν στο ακροατήριο του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κω για τον καθορισμό της προσωρινής αποζημίωσης και περιέχονται στα υπ' αριθμ. 304/2013 πρακτικά συνεδριάσεως αυτού, από τα

έγγραφα, τα οποία προσκομίζουν και επικαλούνται οι διάδικοι και από όλη τη διαδικασία αποδείχθηκαν τα ακόλουθα: Δυνάμει της υπ' αριθμόν 228/17-07-2009 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κω, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 13269/21-09-2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ και δη στο Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων(Αρ. Φύλλου 3 ό 0/23 -11 - 2ü 12) μετά του συνημμένου σε αυτό διαγράμματος, κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Δήμου Κω για λόγους δημόσιας ωφέλειας και συγκεκριμένως (ι)τη δημιουργία χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στα πλαίσια υλοποίησης της εγκεκριμένης κυκλοφοριακής μελέτης(Α και Β φάση) του Δήμου Κω και της Πολεοδομικής Μελέτης του Δήμου Κω, (ιι)την ποιοτική αναβάθμιση του ευρύτερου οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής και (ιιι)την αναβάθμιση της λειτουργίας της πόλης και της ζωής των πολιτών, η οποία περιλαμβάνει παρέμβαση στην ευρύτερη περιοχή της πόλης και κυρίως στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο, όπερ είναι καθοριστικής σημασίας στην υλοποίηση του σχεδιασμού αυτού. Το ακίνητο αυτό αποτελεί αγρό, κείμενο στη θέση «Άγιος Ιωάννης»(Άσπα) της περιφέρειας του Δήμου Κω Νομού Δωδεκανήσου, επιφάνειας 18.342,90τ.μ., όπως τούτο εμφανίζεται με τα στοιχεία Κ1, Κ2, Κ3...Κ18, Κ19, ι, θ, η, Κ22, Κ23, Κ24, δ, γ, β, α, Κ32, Κ33, Κ34, Κ35, ΚΙ στο από Μαρτίου 2009 και υπό κλίμακα 1:2000 τοπογραφικό διάγραμμα της Τοπογράφου Μηχανικού Δήμητρας Αντωνοπούλου, νομίμως θεωρηθέν στις 8-07-2009 από την Προϊσταμένη των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κω, Έφη Αναγνωστίδου. Το κατά τα ανωτέρω απαλλοτριωθέν ακίνητο αποτελεί τμήμα μείζονος έκτασης(αγρού), συνολικής επιφάνειας 18.780τ.μ., που έχει καταχωρηθεί νομίμως στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογίου Κω-Αέρου με αριθμό Κ.Μ. 2336 Γαιών Κω-Εξοχής, στον Τόμο 48 και στη σελ.68 και συνορεύει ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣ με ημιονική οδό, ΔΥΤΙΚΩΣ με αμαξωτή οδό, ΒΟΡΕΙΩΣ με τις Κ.Μ.2339 και 2337

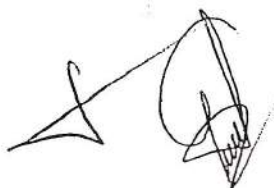
~~Θεωρήθηκε
Ο Έμπνητής
Βασιλείος
Πασκανιάλας~~

Γαιών Κω-Εξοχής καθώς και με την Κ.Μ.73 7 Οικοδομών Κω-Εξοχής και ΝΟΤΙΩΣ με την Κ.Μ.2324 και με ημιονική οδό. Εξάλλου, το αναγκαστικώς απαλλοτριωθέν τμήμα ακινήτου, όπως αποτυπώνεται στο αυτό ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα, συνορεύει ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣ επί πλευράς (Κ19,ι) μήκους 33,80 μέτρων και επί πλευρών ι,θ μήκους 1,80 μέτρων, θ,η μήκους 58,80 μέτρων με δρόμο και το όριο της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Κω, ΝΟΤΙΩΣ επί πλευράς η, Κ22 μήκους 95,80 μέτρων και επί πλευρών Κ22,Κ23 μήκους 29,50 μέτρων, Κ23,Κ24 μήκους 22,80 μέτρων, Κ24,δ μήκους 22,00 μέτρων με Κ.Μ. 2324, ΔΥΤΙΚΩΣ επί πλευράς δ,γ μήκους 33 μέτρων, γ,β μήκους 40,30 μέτρων με τμήμα της ΚΜ 2336 εντός της επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Κω, και επί πλευρών β,α μήκους 31,20 μέτρων, α,Κ32 μήκους 13,20 μέτρων, Κ32,Κ33 μήκους 10,00 μέτρων, Κ33,Κ34 μήκους 9,20 μέτρων, Κ34,Κ35 μήκους 18,30 μέτρων, Κ35, ΚΙ μήκους 7,70 μέτρων με δρόμο και ΒΟΡΕΙΩΣ επί πλευράς Κ1Κ2 μήκους 10,70 μέτρων Κ2Κ3 μήκους 12,00 μέτρων, Κ3,Κ4 μήκους 23,30 μέτρων, Κ4, Κ5 μήκους 13,30 μέτρων, Κ5,Κ6 μήκους 21,80 μέτρων Κ6Κ7 μήκους 8,50 μέτρων με Κ.Μ. 2339 Α, επί πλευράς Κ7,Κ8 μήκους 7,50 μέτρων, Κ8,Κ9 μήκους 1,50 μέτρων, Κ9,Κ10 μήκους 2,50 μέτρων, ΚΙΟ,ΚΙΙ μήκους 1,50 μέτρων, Κ11,Κ12 μήκους 1,80 μέτρων, Κ12,Κ13 μήκους 9,50 μέτρων, ΚΙ3,ΚΙ4 μήκους 12,00 μέτρων με ΚΜ 737 Οικοδομών Κω Εξοχής και επί πλευρών Κ14,Κ15 μήκους 14,00 μέτρων, Κ15,Κ16 μήκους 44,50 μέτρων και Κ16,Κ17 μήκους 2,30 μέτρων με ΚΜ 2339 Α, και επί πλευρών Κ17,Κ18 μήκους 21,80 μέτρων, Κ18,Κ19 μήκους 12,00 μέτρων με ΚΜ 2337. Το κατά τα ανωτέρω απαλλοτριωθέν τμήμα του ένδικου ακινήτου τυγχάνει άρτιο και μη οικοδομήσιμο, βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης και εντός της αρχαιολογικής ζώνης Ι της πόλης της Κω(περιοχή casa romana), σύμφωνα με το Ιταλικό Διάταγμα 83/16-04-1937, όπερ διατηρήθηκε σε ισχύ με το αρθ. 14 της υπ' αριθμόν 71/1947 προκήρυξης της τέως στρατιωτικής Διοίκησης Δωδεκανήσου, κείται ωστόσο εντός της πόλης της Κω και δη σε κοντινή

απόσταση από το εμπορικό κέντρο αυτής, ενώ απέχει από τη θάλασσα 560 μέτρα. Τα δε υπόλοιπα δύο(2) τμήματα της μείζονος έκτασης, όπως αυτά εμφανίζονται στο αυτό ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα με τους αριθμούς 2 και 3 και προσδιορίζονται ειδικότερα με τα στοιχεία [2= α, β, γ, δ, Κ25, Κ26, Κ27, Κ28, Κ29, Κ30, Κ3 3, α] και [3=θ, ι, Κ20, Κ21, η, θ] αντιστοίχως, συνολικού εμβαδού 437,10τ.μ. σύμφωνα με τους κυρωμένους πίνακες της Πράξης Εφαρμογής(ΧΟΠ 5871/11-10-1991 Απόφαση Νομάρχη Δωδεκανήσου), εμπίπτουν εντός επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης της Κω σύμφωνα με το π.δ. της 13^{ης}-04-1989(ΦΕΚ 230Δ/21-04-1989). Περαιτέρω, όπως αποδεικνύεται, ιδιοκτήτες του επίδικου ακινήτου στο σύνολο του, το οποίο βάσει του οικείου κτηματολογικού φύλλου φέρεται να ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στη Χουρμούς Σερήφ Μπέη Μούσσα Μπέη συζ. Μουμτάζ Χαλήλ Μπέη Μουσταφά Μπέη, τυγχάνουν λόγω κληρονομικής διαδοχής οι καθ' ων η αίτηση. Πλέον συγκεκριμένως, η τελευταία ως απώτερη δικαιopάροχος τους απεβίωσε εν έτει 1942 καταλείποντας ως κληρονόμο μεταξύ άλλων τον υιό της, Μεχμέτ Τεβφίκ, πατέρα των καθ' ων, στον οποίο περιήλθαν τα 14 από τα 16 μερίδια αυτής και ο οποίος απεβίωσε εν συνεχεία στις 25-01-1980 καταλείποντας ως μοναδικούς εξ αδιαθέτου κληρονόμους τα τέκνα του(καθ' ων), Φατμά Σιμά συζύγου Σερήφ Δερβήσμπη, το γένος Μεχμέτ Τεβφίκ και Τζεβντέτ Γκουτσλού του Μεχμέτ Τεβφίκ, οι οποίοι υπεισήλθαν στην κατά τα ανωτέρω κληρονομική μερίδα του αποβιώσαντος πατέρα τους κατά ποσοστό 7/14 εξ αδιαιρέτου έκαστος τούτων, με αποτέλεσμα αυτοί να τυγχάνουν κληρονόμοι κατά ποσοστό 7/16 εξ αδιαιρέτου έκαστος της ως άνω αποβιώσας μάμμης τους. Με την υπ' αριθ. 337/2014 απόφαση του Μον/λούς Πρωτοδικείου Κω, η προσωρινή τιμή μονάδας αποζημιώσεως της επίδικης απαλλοτριώσεως ορίσθηκε σε 350 ευρώ ανά τμ. Η αγοραία αξία της έκτασης προσδιορίζεται στην έκθεση της εκτιμητικής επιτροπής στο ποσό των 15 ευρώ ανά τ.μ. Πρόσφατες μεταβιβάσεις ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή δεν επικαλούνται οι

~~Θεωρήθηκε
Ο Εισηγητής~~

~~Βασίλειος
Πισκανικόλας~~



διάδικοι. Ο αιτών με την αίτησή του ζητεί τον καθορισμό της απαλλοτριωθείσας έκτασης σε 7 ευρώ το τ.μ. Οι αντ αιτούντες ζητούν να καθοριστεί η αξία της απαλλοτριωθείσας έκτασης σε 650 τ.μ. Στο ίδιο ποσό προσδιορίζει την αξία της απαλλοτριωθείσας έκτασης και ο μάρτυρας των καθών η αίτηση-αντ αιτούντων. Οι καθών η αίτηση-αντ αιτούντες προσκομίζουν και επικαλούνται ως συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού της αξίας της απαλλοτριωθείσας έκτασης ίδια δε σε σχέση με το όμορο προς Βορρά ακίνητο με αριθμό Κ.Μ.2339Β Γαιών Κω-Εξοχής, εμβαδού κατά τον κτηματολογικό τίτλο 3.124τ.μ., ιδιοκτησίας Σοχρέτ Μαχμούτ Δερβίς Μπέη: α] το εκκαθαριστικό σημείωμα ενιαίου τέλους ακινήτων (ΕΤΑΚ) του ιδιοκτήτη του ακινήτου με ΚΜ 2339Β των ετών 2008, 2013 και 2014 με το οποίο η αντικειμενική αξία του όμορου - εφαπτόμενου με το επίδικο ακινήτου με ΚΜ 2339Β επιφανείας 3.124 τ.μ. προσδιορίζεται στο ποσό των 643,52 ευρώ (2.010.358,99 € : 3.124 τ.μ.), β] το με αριθμό πρωτοκόλλου 1654 π.ε./23-1-1981 έγγραφο της ΚΒ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων αναφορικώς με την αξία του προαναφερόμενου ακινήτου με ΚΜ 2339Β Γαιών Κω Εξοχής, αυτή εν έτει 1981 ανερχόταν στο ποσό των 11,70 ευρώ ανά τ.μ.) το με αριθμό πρωτοκόλλου 2908/19-11-1996 έγγραφο της ΚΒ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, το οποίο ενόψει επικείμενης απαλλοτρίωσης, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στην αξία του προαναφερόμενου ακινήτου με ΚΜ 2339Β Γαιών Κω Εξοχής το έτος 1996, ήτοι έπειτα από την παρέλευση 15 ετών, στο ποσό των 98,60 ευρώ ανά τ.μ. Το τελευταίο ακίνητο παρουσιάζει σημαντικές ομοιότητες ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του με το επίδικο, καθόσον αμφότερα τυγχάνουν αγροί, άρτιοι και μη οικοδομήσιμοι, βρίσκονται εκτός σχεδίουπόλης και εντός της αρχαιολογικής ζώνης Ι της πόλης της Κω(περιοχή casa romana) σύμφωνα με το Ιταλικό Διάταγμα 83/16-04-1937, όπερ διατηρήθηκε σε ισχύ με το αρθ. 14 της υπ' αριθμόν 71/1947 προκήρυξης της τέως στρατιωτικής Διοίκησης Δωδεκανήσου, με τη διαφορά ωστόσο ότι βρίσκεται επί της

κεντρικής οδού Γρηγορίου Ε και, συνεπώς σε πλησιέστερη απόσταση από το εμπορικό κέντρο της πόλης, ενώ απέχει από τη θάλασσα 460 μέτρα. Επίσης προσκομίζουν και επικαλούνται συγκριτικά στοιχεία, τα οποία αφορούν σε αναρτήσεις στο διαδίκτυο και συγκεκριμένως στην ιστοσελίδα της «SVINOS real estate services» ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή, πλησίον ή μη του επίδικου και τα οποία περιγράφονται αναλυτικώς κατ' είδος, θέση, έκταση, όρια, αξία ανά τ.μ. και λοιπά χαρακτηριστικά. Όμως, δεν προκύπτουν για τα ακίνητα αυτά συγκεκριμένα στοιχεία προσδιοριστικά της αξίας τους, ούτε ότι έχει συναφθεί γι' αυτά αγοραπωλησία με τις τιμές προσφοράς τους. Επιπλέον τα ακίνητα αυτά δεν μπορούν κατά την κρίση του Δικαστηρίου τούτου να αποτελέσουν ασφαλή οδηγό για τον επακριβή προσδιορισμό της αξίας του ένδικου αναγκαστικώς απαλλοτριωθέντος ακινήτου ανά τ.μ., καθόσον οι οικείες αναρτήσεις αφορούν σε ακίνητα, κάποια εκ των οποίων γειτνιάζουν μεν, πλην όμως παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις εν σχέσει προς το επίδικο τόσο ως προς την υφιστάμενη ένταξη τους στην επέκταση του σχεδίου πόλης, όσο ως προς την οικοδομησιμότητά τους, αλλά και ως προς την πρόσβαση τους σε κεντρικές ή άλλες οδούς. Άλλα συγκριτικά στοιχεία πρόσφορα για την εκτίμηση της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου δεν επικαλούνται οι διάδικοι. Τέλος προσκομίζεται ως συγκριτικό στοιχείο από τους καθών η αίτηση-ανταιτούντες η υπ' αριθ. 386/2009 απόφαση του Δικαστηρίου τούτου, με την οποία καθορίστηκε οριστική τιμή μονάδας για τα απαλλοτριωμένα ακίνητα στην Καρδάμαινα της Κω στο ποσό των 430 € ανά τ.μ. για τμήμα του ακινήτου εντός σχεδίου πόλης και το ποσό των 170 € ανά τ.μ. για τμήμα του ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης 12 ευρώ ανά τ.μ. εδάφους. Το εν λόγω όμως συγκριτικό στοιχείο δεν είναι πρόσφορο προς σύγκριση κατά τον παρόντα κρίσιμο χρόνο (27-1-2009), αλλά ούτε και ενδεικτικό της πραγματικής τρέχουσας αξίας των απαλλοτριωμένων ακινήτων της συγκεκριμένης περιοχής, εφόσον αφενός μεν δεν πρόκειται για παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα, αφετέρου δε

~~Θεωρήθηκε
Ο Εισηγητής~~

Βασίλειος
Πασσιανκίλας

αναφέρονται σε προγενέστερο χρόνο (περίπου πριν από μια πενταετία) κατά τον οποίο, υπήρχε οικονομική άνθιση με τεράστια ανάπτυξη και μεγάλο ενδιαφέρον αγοραστών για αγορά ακινήτων. Ενώ αντιθέτως, πρέπει να ληφθεί υπόψη η οικονομική κρίση που έπληξε την χώρα μας την τελευταία 5ετία, η οποία είναι γνωστή στο Δικαστήριο με βάση τα διδάγματα της κοινής πείρας, κρίση που επιδεινώνεται συνεχώς μέχρι και σήμερα, η οποία -έχει σαφώς επηρεάσει δυσμενώς και την αγορά των ακινήτων σε ολόκληρη την Ελληνική επικράτεια, αλλά και την περιοχή που βρίσκεται το απαλλοτριωμένο υπό κρίση ακίνητο, αφού παρατηρείται γενικότερα έλλειψη αγοραστών και η εκμέρους των πωλητών σταδιακή μείωση του αιτούμενου τιμήματος, γεγονός που επιβεβαιώνει την αποδεικτική αποδυνάμωση των προσκομισθέντων συγκριτικών αυτών στοιχείων. Με βάση τα προαναφερόμενα και αφού ληφθεί υπόψη ότι, (α) η αντικειμενική αξία, που δεν αποτελεί στοιχείο το οποίο να δεσμεύει τη σχετική δικαστική κρίση για την πραγματική αξία των ακινήτων, αλλά ενδεικτικό μεταξύ άλλων στοιχείο για την εκτίμηση της αξίας αυτών, πλην όμως κατά κανόνα αυτή (αντικειμενική αξία) δε συμφωνεί πάντοτε με την πραγματική αξία των ακινήτων, (β) με -την υπάρχουσα σημερινή δυσχερέστατη κατάσταση της Ελληνικής οικονομίας, κατά την οποία οι πραγματικές-αγοραίες τιμές των ακινήτων είναι αρκετά , κατώτερες από τις αντικειμενικές αξίες, οι οποίες είχαν υπολογιστεί σε καιρό οικονομικής ανάπτυξης, (γ) η οικονομική αυτή-κρίση είχε ως αποτέλεσμα την κάθετη πτώση των τιμών των ακινήτων, που πλήττει κυρίως τα μεσαίου και μεγάλου μεγέθους -ακίνητα, -όπως εν προκειμένω, διότι, αφενός δεν υπάρχει η απαιτούμενη ρευστότητα για την αγορά τους, και αφετέρου, δεν χορηγούνται δάνεια από τις τράπεζες ώστε να καταστεί δυνατή η εμπορική αξιοποίηση τους και (δ) ενόψει όλων των ανωτέρω και από την ελεύθερα εκτίμηση των αποδεικτικών αυτών στοιχείων και με βάση τις πιο πάνω σκέψεις της παρούσας κριτήρια, για τον προσδιορισμό της οριστικής αποζημίωσης, το Δικαστήριο καταλήγει στην κρίση ότι, η πραγματική αξία του

απαλλοτριούμενου ως άνω ακινήτου για την οποία υπέχει υποχρέωση αποζημίωσης ο αιτών - καθ' ου η αίτηση η ανταίτηση Δήμος Κω, και συνεπώς η αποζημίωση των καθών η απαλλοτρίωση, με την οποία αυτοί μπορούν να το αντικαταστήσουν με άλλο ισάξιο και με κρίσιμο χρόνο εκείνον της συζήτησεως ενώπιον του Δικαστηρίου τούτου, ήτοι την 13-05-2015, για το ακίνητο του οποίου ο προσωρινός προσδιορισμός της αποζημίωσης έγινε με την υπ' αριθμ. 337/2014 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Κω, καθόσον από τη συζήτηση της σχετικής αίτησης την 20-02-2014 για τον προσωρινό προσδιορισμό μέχρι την παρούσα συζήτηση παρήλθε έτος (άρθρα 17 παρ. 2 του Συντάγματος και 13 παρ. 1 εδ. β' του ν. 2882/2001), σύμφωνα με τις υφιστάμενες οικονομικές και νομισματικές συνθήκες, χωρίς να υπολογισθεί τυχόν ανατίμηση ή υποτίμηση αυτής λόγω της εξαγγελίας ή της κηρύξεως της απαλλοτριώσεως ή της εκτέλεσης του έργου για το οποίο έγινε και συνεπώς η πλήρης αποζημίωση, ανέρχεται εκατό (100) ευρώ το τμ. Επομένως, πρέπει να γίνουν εν μέρει δεκτές, ως βάσιμες και καθ' ουσία, η κρινόμενη αίτηση καθώς και η ανταίτηση, όπως ορίζεται ειδικότερα στο διατακτικό. Τέλος ο υπόχρεος προς αποζημίωση Δήμος, έναντι όλων των αντιδίκων του πρέπει να καταδικασθεί και στην πληρωμή της δικαστικής δαπάνης, ενιαίως για την παρούσα δίκη και για εκείνη ενώπιον του Πρωτοδικείου, για τον προσδιορισμό προσωρινής τιμής. Η εν λόγω δαπάνη περιλαμβάνει ειδικότερα: -(1) τα γενόμενα για την διεξαγωγή και υπεράσπιση της δίκης έξοδα, που ήσαν απαραίτητα και -(2) την παράσταση του πληρεξουσίου δικηγόρου των παραστάτων διαδικίων και την αμοιβή του, για την σύνταξη των προτάσεων των ανταιτούντων, αλλά όχι και για την περιεχόμενη σε αυτές ανταίτηση, εφόσον δεν απαιτήθηκε ιδιαίτερη απασχόληση για την τελευταία, (άρθρα 189 παρ. 1 και 191 παρ. 2 του ΚΠολΔ.). Η ανωτέρω αμοιβή του πληρεξουσίου δικηγόρου, ανέρχεται, σύμφωνα με τα άρθρα 100, 107 παρ. 1 και 110 παρ. 3 του Κώδικα περί Δικηγόρων, σε ποσοστό 2%, για τους παραστάτες με την ιδιότητα των δικαιούχων της αποζημίωσης διαδικίων, επί της

1,8 εκ

~~Θεωρήθηκε
όχι Εισηγήσεως~~

Βασιλειός
Πασιανικόλας

1.800,00Φ
18.000€

καθοριζομένης αποζημιώσεως, όμως, αυτή θα επιδικασθεί μειωμένη κατά το ήμισυ, δηλαδή 1,5% και 1% αντίστοιχα, με βάση τον περιορισμό της δικαστικής δαπάνης επί απαλλοτριώσεων, όταν υπόχρεος για καταβολή της αποζημιώσεως είναι φορέας υπαγόμενος στη Γενική Κυβέρνηση, όπως είναι οι Ο.Τ.Α., (βλ. άρθρο 1B ν. 2362/1995), ο οποίος, περιορισμός, εισήχθη με τη διάταξη του άρθρου 130 παρ. 2 του ν. 4070/2012, που στο σημείο αυτό τροποποίησε τη σχετική διάταξη του άρθρου 18 παρ. 4 εδ. γ' του ΚΑΑΑ, και η οποία εφαρμόζεται, σύμφωνα με το άρθρο 146 παρ. 9 περ. δ' των μεταβατικών διατάξεων του ίδιου νόμου και στις εκκρεμείς, κατά την έναρξη ισχύος του, απαλλοτριώσεις, η οποία συμπίπτει με τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, την 10-4-2012, (βλ. ΦΕΚ αριθ. 82/10.4.2012), κατά το άρθρο 188 του ίδιου νόμου.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Συνεκδικάζει αντιμωλία των διαδικών, την από 05-11-2014 αίτηση και την δια των από 23-04-2015 προτάσεων ασκηθείσα ανταίτηση.

Δέχεται εν μέρει την από 05-11-2014 αίτηση και την δια των από 23-04-2015 προτάσεων ασκηθείσα ανταίτηση.

Καθορίζει την οριστική τιμή μονάδας αποζημιώσεως στο ποσό των εκατό (100,00) ευρώ ανά τ.μ. του επιδίκου τμήματος ακινήτου, το οποίο απαλλοτριώθηκε αναγκαστικώς υπέρ του Δήμου Κω και για λόγους δημόσιας ωφέλειας δυνάμει της υπ' αριθμόν 228/17-07-- 2009 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κω, όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 13269/21-09-2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ και δη στο Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων (Αρ. Φύλλου 360/23-11-2012), ήτοι ενός αγρού, κείμενου στη θέση «Άγιος Ιωάννης» (Άσπα) της περιφέρειας του Δήμου Κω Νομού Δωδεκανήσου, επιφάνειας 18.342,90τ.μ., όπως τούτο εμφανίζεται με τα στοιχεία Κ1, Κ2, Κ3...Κ18, Κ19, ι, θ, η, Κ22, Κ23, Κ24, δ, γ, β, α, Κ32, Κ33, Κ34, Κ35, Κ1 στο από Μαρτίου 2009 και υπό

κλίμακα 1:2000 τοπογραφικό διάγραμμα της Τοπογράφου Μηχανικού Δήμητρας Αντωνοπούλου, νομίμως θεωρηθέν στις 8-07-2009 από την Προϊσταμένη των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κω, Έφη Αναγνωστίδου και συνορεύει ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣ επί πλευράς (Κ19,ι) μήκους 33,80 μέτρων και επί πλευρών ι, θ μήκους 1,80 μέτρων, θ,η μήκους 58,80 μέτρων με δρόμο και το όριο της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Κω, ΝΟΤΙΩΣ επί πλευράς η, Κ22 μήκους 95,80 μέτρων και επί πλευρών Κ22,Κ23 μήκους 29,50 μέτρων, Κ23,Κ24 μήκους 22,80 μέτρων, Κ24,δ μήκους 22,00 μέτρων με Κ.Μ. 2324, ΔΥΤΙΚΩΣ επί πλευράς δ,γ μήκους 33 μέτρων, γ,β μήκους 40,30 μέτρων με τμήμα της ΚΜ 2336 εντός της επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Κω, και επί πλευρών β,α μήκους 31,20 μέτρων, α,Κ32 μήκους 13,20 μέτρων, Κ32,Κ33 μήκους 10,00 μέτρων, Κ33,Κ34 μήκους 9,20 μέτρων, Κ34,Κ35 μήκους 18,30 μέτρων, Κ35, ΚΙ μήκους 7,70 μέτρων με δρόμο και ΒΟΡΕΙΩΣ επί πλευράς Κ1Κ2 μήκους 10,70 μέτρων Κ2Κ3 μήκους 12,00 μέτρων, Κ3,Κ4 μήκους 23,30 μέτρων, Κ4, Κ5 μήκους 13,30 μέτρων, Κ5,Κ6 μήκους 21,80 μέτρων Κ6Κ7 μήκους 8,50 μέτρων με Κ.Μ. 2339 Α, επί πλευράς Κ7,Κ8 μήκους 7,50 μέτρων, Κ8,Κ9 μήκους 1,50 μέτρων, Κ9,Κ10 μήκους 2,50 μέτρων, ΚΙΟ,ΚΙΙ μήκους 1,50 μέτρων, Κ11,Κ12 μήκους 1,80 μέτρων, Κ12,Κ13 μήκους 9,50 μέτρων, Κ13,Κ14 μήκους 12,00 μέτρων με ΚΜ 737 Οικοδομών Κω Εξοχής και επί πλευρών Κ14,Κ15 μήκους 14,00 μέτρων, Κ15,Κ16 μήκους 44,50 μέτρων και Κ16,Κ17 μήκους 2,30 μέτρων με ΚΜ 2339 Α, και επί πλευρών ΚΙ7,Κ18 μήκους 21,80 μέτρων, Κ18,Κ19 μήκους 12,00 μέτρων με ΚΜ 2337. Το ακίνητο αυτό αποτελεί τμήμα μείζονος έκτασης(αγρού), συνολικής επιφάνειας 18.780τ.μ., που έ-καταχωρηθεί νομίμως στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογίου Κω-Λέρου με αριθμό Κ.Μ. 2336 Γαιών Κω-Εξοχής, στον Τόμο 48 και στη σελ.68 και συνορεύει ΑΝΑΤΟΛΙΚΩΣ με ημιονική οδό, ΔΥΤΙΚΩΣ με αμαξωτή οδό, ΒΟΡΕΙΩΣ με τις Κ.Μ.2339 και 2337 Γαιών Κω-Εξοχής καθώς

Θεωρήθηκε
Ο Εισηγητής

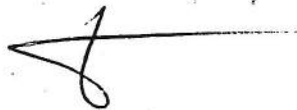
Βασίλειος
Πασιανικόλας

και με την Κ.Μ.737 Οικοδομών Κω-Εξοχής και ΝΟΤΙΩΣ με την Κ.Μ.2324 και με ημιονική οδό.

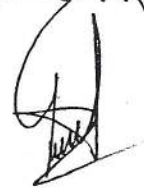
Καταδικάζει τον υπόχρεο σε αποζημίωση Δήμο στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων των αντιδίκων του και ειδικότερα, α) σε ποσό εξακοσίων (600) ευρώ για την παράσταση του πληρεξουσίου δικηγόρου τους μετά των εξόδων του και β) σε ποσοστό επί της ως άνω καθορισθείσας αποζημιώσεως για τους ανταιτούντες, 1%, για τη σύνταξη της ανταιτήσεως - προτάσεων.

Κρίθηκε, αποφασίστηκε στη Ρόδο την 15^η Ιουλίου 2015 και δημοσιεύθηκε την 28η Σεπτεμβρίου 2015 στο ακροατήριο του Εφετείου Ρόδου σε έκτακτη δημόσια συνεδρίαση, απόντων των διαδίκων και των πληρεξουσίων δικηγόρων τους και με την παρουσία της Γραμματέως του Εφετείου Δωδεκανήσου Καθολικής Γεωργίου.

Η Προεδρεύουσα



Η Γραμματέας



Θεωρήθηκε
Ο Εισηγητής

Βασίλειος
Πασκανικόλας