



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Επιτροπή Δήμου συγκροτηθείσα με την αρ. 480/2015 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ 1/2016 / ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡ. 1

Της 1^{ης}/30ής.8.2016 Συνεδρίασης της Επιτροπής του Δήμου η οποία συγκροτήθηκε με την αρ. 480/2015 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

για τη διενέργεια επαφών και καταγραφή της πρότασης της εταιρείας με την επωνυμία Hellas Holidays ΑΕ για εξωδικαστικό συμβιβαστικό προσδιορισμό της οφειλόμενης από αυτήν αποζημίωσης από μετατροπή εισφοράς γης σε χρηματική καταβολή

Στον Άγιο Νικόλαο Λασιθίου, σήμερα, 30 Αυγούστου 2016, ημέρα Τρίτη και ώρα 14:00 μ.μ., στο δημοτικό κατάστημα που βρίσκεται επί της οδού Ρούσσου Καπετανάκη αριθμός 7 και στο γραφείο του Δημάρχου στο β' όροφο, συνεδρίασε, μετά από την με ημερομηνία 22.8.2016 πρόσκληση του Προέδρου της, η Επιτροπή του Δήμου η οποία συγκροτήθηκε με την αρ. 480/2015 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου (ΑΔΑ: 7ΕΓ4ΩΚΨ-6ΞΨ) για τη διενέργεια επαφών και καταγραφή της πρότασης της εταιρείας με την επωνυμία Hellas Holidays ΑΕ για εξωδικαστικό συμβιβαστικό προσδιορισμό της οφειλόμενης από αυτήν αποζημίωσης από μετατροπή εισφοράς γης σε χρηματική καταβολή, αποτελούμενη από τους:

- 1. Αντώνιο Ζερβό του Εμμανουήλ**, Δήμαρχο Αγίου Νικολάου, ως Πρόεδρο, δυνάμει της με αριθμό 480/2015 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου,
- 2. Δέσποινα Καρνιαδάκη του Ιωάννη**, Αντιδήμαρχο, ως μέλος, δυνάμει της με αρ. 480/2015 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου,
- 3. Κερούλη Μιχαήλ του Γεωργίου**, δημοτικό σύμβουλο, ως μέλος, δυνάμει της με αρ. 480/2015 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου,
- 4. Χουρδάκη Κίμωνα του Εμμανουήλ**, ως μέλος, δυνάμει της με αρ. 480/2015 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου και
- 5. Πάγκαλο Γεώργιο του Μιχαήλ**, δημοτικό σύμβουλο, ως μέλος, δυνάμει της με αρ. 480/2015 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου

παρουσία και της γραμματέως της Επιτροπής, **Ελένης Παπαματθαϊάκη** του Χαράλαμπου, υπαλλήλου του Δήμου Αγίου Νικολάου, κλάδου ΠΕ1 Διοικητικού, η οποία

ασκεί καθήκοντα γραμματέα δυνάμει της με αρ. 1457/22-8-2016 Απόφασης Δημάρχου.

Για την παρούσα Συνεδρίαση ενημερώθηκε και η εταιρεία με την επωνυμία Hellas Holiday Hotels AE , στην οποία κοινοποιήθηκε η από 22.8.2016 Πρόσκληση του Προέδρου της Επιτροπής.

Στην παρούσα Συνεδρίαση η εταιρεία παρίσταται μέσω της εκπροσώπου της , κ. Τσιακίρη Μαρίας και του πληρεξουσίου δικηγόρου της, κ. Φετφατσιδη Βασιλείου.

Στην αρχή της συνεδρίασης διαπιστώθηκε η ύπαρξη απαρτίας, με την παρουσία απάντων των ανωτέρω αναφερομένων μελών της Επιτροπής.

Ακολούθως, το λόγο πήρε ο Πρόεδρος της Επιτροπής, ο οποίος ενημέρωσε τα μέλη της Επιτροπής για την υπόθεση αυτή ανατρέχοντας στο παρελθόν και αναφέροντας τα παρακάτω:

Με την με αρ. πρωτ. οικ. 34278/751-752/6-7-2007 Απόφαση Νομάρχη Λασιθίου εγκρίθηκε η αιτούμενη από την εταιρεία με την επωνυμία Hellas Holiday Hotels AE αίτηση μετατροπή εισφοράς γης σε χρηματική καταβολή προς το Δήμο Αγίου Νικολάου , συνολικής έκτασης 50.694,88 τ.μ. Η χρηματική καταβολή είχε οριστεί να γίνει σε δόσεις έτσι ώστε να εξασφαλιζόνταν η αποπληρωμή της συνολικής εισφοράς μέσα σε τρία (3) χρόνια από την έκδοση της προσωρινής ή οριστικής άδειας λειτουργίας του ξενοδοχείου (σχ. η με αρ. 289/2007 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου).

Με την με αρ. 289/2007 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου , το Δημοτικό Συμβούλιο είχε γνωμοδοτήσει θετικά υπέρ της μετατροπής της παραχωρούμενης από την ως άνω εταιρεία έκτασης των 50.694,88 τ.μ. τμήματος γηπέδου σε υποχρέωση καταβολής χρηματικού ποσού και είχε ορίσει τα μέλη της Επιτροπής εκτίμησης της αξίας της παραχωρούμενης έκτασης.

Με την με αρ. 568/2007 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου είχε εγκριθεί το Πρακτικό της Επιτροπής Εκτίμησης που είχε οριστεί με την προαναφερθείσα αρ. 289/2007 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και καθορίστηκε η αξία της παραχωρούμενης έκτασης των 50.694,88 τ.μ. από την ως άνω εταιρεία στο ποσό των 1.013.897,60 ευρώ , ήτοι 50.694,88 τ.μ. Χ 20,00 ευρώ / τ.μ., ενώ το Δημοτικό Συμβούλιο με νεότερη απόφασή του θα καθόριζε την καταβολή των δόσεων.

Με τα με αρ. πρωτ. ΔΥ/25-6-2010 και 5724/7-4-2011 έγγραφα του Τμήματος Εσόδων του Δήμου , κλήθηκε η ως άνω εταιρεία προκειμένου να τακτοποιήσει την ως άνω οφειλή της , σύμφωνα με την αρ. 568/2007 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου και το σχετικό ΠΔ 20/28-1-88 (ΦΕΚ 61Δ').

Με την με αρ. 578/4-4-2013 Απόφαση Δημάρχου βεβαιώθηκε το ποσό των

1.013.897,60 ευρώ στην ως άνω εταιρεία για τη μετατροπή της παραχωρούμενης έκτασης γης σε χρήμα και απεστάλη στην εταιρεία ο συνταχθείς σχετικά με αρ. 31/2013 βεβαιωτικός κατάλογος (σχ.το με αρ. πρωτ. 6440/5-4-2013 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων του Δήμου) .

Κατά της ως άνω Απόφασης Δημάρχου και ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Χανίων η παραπάνω εταιρεία άσκησε τη με ΑΚ 78/2013 Προσφυγή ζητώντας την ακύρωση αυτής και της βάσει αυτής εγγραφής της στον με αρ. 31/2013 χρηματικό κατάλογο του Δήμου αλλά και κάθε συναφούς πράξης ή παράλειψης του Δήμου , άλλως τον περιορισμό του ποσού των 1.013.897,60 ευρώ στο ελάχιστο και προσήκον μέτρο.

Επί της ως άνω Προσφυγής εκδόθηκε η με αρ. 347/2014 Απόφαση Διοικητικού Εφετείου Χανίων η οποία έκανε δεκτή την προσφυγή και ακύρωσε την ως άνω Απόφαση Δημάρχου και την εγγραφή της προσφεύγουσας εταιρείας στον με αρ. 31/2013 βεβαιωτικό κατάλογο εισφοράς σε χρήμα του Δήμου. Σύμφωνα με το σκεπτικό της εν λόγω δικαστικής απόφασης **“ ο Δήμος αναρμοδίως προέβη δια των οργάνων του σε αποτίμηση της οφειλόμενης να του παραχωρηθεί εκτάσεως των 50.694,88 τ.μ. για την αποτίμηση της αξίας της οποίας , προκειμένου να μετατραπεί σε χρήμα, η υποχρέωση αυτή της προσφεύγουσας , μετά την εγκριτική αρ. 34278/6-7-2007 Πράξη Νομάρχη , η τιμή μονάδας καθορίζεται αποκλειστικά σύμφωνα με τις περί απαλλοτρίωσης διατάξεις , κατά τη ρητή διάταξη της παρ. 8 του Κεφαλαίου Ε του άρθρου 8 του ΠΔ της 6/17-10-1978 , διάταξη που επαναλήφθηκε και στο από 20-11-1988 προεκτεθέν Προεδρικό Διάταγμα. Συνεπώς, μη τηρηθείσης της ως άνω διαδικασίας , η εγγραφή στο βεβαιωτικό κατάλογο με αρ. 31/2013 του ένδικου ποσού των 1.013.897,60 ευρώ είναι μη νόμιμη , όπως βάσιμα προβάλλεται.”**

Στη συνέχεια με το με αρ. πρωτ. 3985/18-3-2015 έγγραφό του ο Δήμος ενημέρωσε την ως άνω εταιρεία ότι προτίθεται να προχωρήσει τη διαδικασία προσδιορισμού της οφειλόμενης από την αυτήν αποζημίωσης και την κάλεσε όπως προσκομίσει την εν ισχύ σήμερα άδεια οριστικής ή προσωρινής λειτουργίας του ξενοδοχείου της και εφόσον επιθυμεί να καταθέσει πρόταση για συμβιβαστικό προσδιορισμό της οφειλόμενης από αυτήν αποζημίωσης σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 παρ. 2 του Ν.2882/2001.

Με τη με αρ. πρωτ. 4972/7-4-2015 αίτησή της η ως άνω εταιρεία διαβεβαίωσε το Δήμο για την ειλικρινή πρόθεσή της για εξεύρεση συμβιβαστικής και κοινά αποδεκτής λύσης και αιτήθηκε συνάντηση προκειμένου να εκθέσει την πρότασή της.

Με το με αρ. πρωτ. 16012/12-10-2015 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων του Δήμου η ως άνω εταιρεία κλήθηκε όπως εντός 5 ημερών γνωρίσει στο Δήμο το ύψος της οικονομικής

εισφοράς που εκείνη προτείνει. Σε απάντηση του ως άνω εγγράφου με τη με αρ. πρωτ. 17657/11-11-2015 αίτησή της **η ως άνω εταιρεία πρότεινε το συνολικό ποσό των 304.169,258 ευρώ , ήτοι 50.694,88 τ.μ. Χ 6,00 ευρώ / τ.μ.** ως αποζημίωση του Δήμου λόγω μετατροπής της εισφοράς γης.

Μέχρι και σήμερα η εταιρεία δεν έχει καταθέσει στο Δήμο την άδεια λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας την οποία λειτουργεί αν και όπως προαναφέρθηκε με το με αρ. πρωτ. 3985/18-3-2015 έγγραφο της αρμόδιας Υπηρεσίας του Δήμου της έχει ζητηθεί.

Ο Δήμος απευθύνθηκε επίσης και στην αρμόδια Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Κρήτης , στο Αυτοτελές Γραφείο Λασιθίου , προκειμένου για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου (σχ. το με αρ. πρωτ. 5027/7-4-2015 έγγραφο). Η ως άνω Υπηρεσία, με το με αρ. πρωτ. ΠΔΗΡΑ.2184/Α.Γ ΛΑΣ.390/21-4-2015 έγγραφό της ενημέρωσε το Δήμο ότι αναμένει τον ορισμό των μελών της Επιτροπής από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 280 του Ν. 3852/2010 προκειμένου για τη συγκρότηση της Επιτροπής του άρθρου 15 του Ν. 2882/2001.

Με την αρ. 846/13-5-2015 Απόφαση Δημάρχου (ΑΔΑ: 7Γ39ΩΚΨ-ΔΕΨ) αποφασίστηκε η απευθείας ανάθεση παροχής υπηρεσιών και συγκεκριμένα η εκτίμηση της αγοραίας εμπορικής αξίας των αναφερόμενων σε αυτήν παραχωρούμενων εκτάσεων μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και έκταση 50.694,88 τ.μ. , η οποία αφορά στο ξενοδοχείο ιδιοκτησίας της ως άνω εταιρείας στην περιοχή Βαθύ Δημοτικής Κοινότητας Κριτσάς Δήμου Αγίου Νικολάου και ανατέθηκε η εν λόγω Υπηρεσία στον πιστοποιημένο εκτιμητή Μουζουράκη Ελευθέριο του Εμμανουήλ που εδρεύει στο Ηράκλειο. **Ο ως άνω εκτιμητής υπέβαλλε στο Δήμο την από 1/8/2015 Έκθεσή του, σύμφωνα με την οποία η αξία του εν λόγω ακινήτου εκτιμάται στο ποσό των 487.708,99 ευρώ, ήτοι 50.694,88 τ.μ.Χ 9,62 ευρώ / τ.μ.**

Το Δημοτικό Συμβούλιο με τη με αρ. 480/2015 απόφασή του αποφάσισε τον ορισμό της παρούσας Επιτροπής προκειμένου να έρθει σε επαφή με την ως άνω εταιρεία και να καταγράψει την πρότασή της η οποία στη συνέχεια θα συζητηθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο το οποίο και θα λάβει την οριστική απόφαση επί του θέματος αυτού.

Στη συνέχεια αναφερόμενος στη ισχύουσα σήμερα Νομοθεσία δήλωσε ως εξής :
Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 8 του ΠΔ της 6-10/17-10-1978 «Δόμηση ειδικών κτιρίων εκτός σχεδίου και ορίων προ του 1923 οικισμών» (ΦΕΚ Δ' 538/1978), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του ΠΔ της 20-1/28-1-1988 (ΦΕΚ Δ' 61/1988) " *Η αναστροφή της παραχώρησης της έκτασης και η μετατροπή της αντίστοιχης υποχρέωσης ως χρηματική, είναι*

4

δυνατή οποτεδήποτε, ακόμα και μετά την αποπεράτωση της τουριστικής εγκατάστασης, εφόσον συντρέχουν οι ίδιες προϋποθέσεις, μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και έκδοση απόφασης του νομάρχη μετά από τήρηση της παραπάνω αναφερόμενης διαδικασίας. **Στην περίπτωση αυτή η τιμή μονάδας υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω αλλά με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής.** ενώ σύμφωνα με την παραπάνω διαδικασία **“Η τιμή μονάδας ορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για τις απαλλοτριώσεις”**.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 παρ. 2 του Ν. 2882/2001 “Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων” **“2. Η αποζημίωση δύναται να προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς”** προβλέπεται η δυνατότητα εξώδικου συμβιβασμού.

Ακολούθως και αναφερόμενος στην ουσία της υπόθεσης ο Δήμαρχος και Πρόεδρος της Επιτροπής δήλωσε τα παρακάτω: *“Τα προβλεπόμενα από τη σχετική Νομοθεσία περίπου 50 στρέμματα τα οποία έπρεπε και είχε αρχικά παραχωρήσει η ως άνω εταιρεία δεν είναι στην πραγματικότητα ένα οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο. Το σύνολο της δόμησης της έκτασης αυτής έχει δοθεί πριν από την έναρξη ανέγερσης της ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία σήμερα έχει αποπερατωθεί. Για κάθε άρτιο και οικοδομήσιμο ακίνητο υπάρχει συγκεκριμένος συντελεστής δόμησης. Ιδιαίτερα δε για τη συγκεκριμένη έκταση δεν υπάρχει συντελεστής δόμησης ενώ στο ακίνητο αυτό δεν μπορούν να επιτραπούν όλες οι δραστηριότητες. Παραπέρα ο Δήμος στο συγκεκριμένο ακίνητο των 50 περίπου στρεμμάτων δεν έχει τη δυνατότητα να χτίσει αφού πρόκειται για ρυμοτομούμενο ακίνητο. Όλα τα παραπάνω μάλιστα αποτυπώνονται και στην από 1/8/2015 προαναφερθείσα Έκθεση του Πιστοποιημένου Εκτιμητή κ. Μουζουράκη Ελευθέριου, ο οποίος εκτιμά σήμερα την τιμή του ακινήτου αυτού στο ήμισυ της τιμής εκείνης που είχε προσδιορισθεί με την με αρ. 567/2007 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου. Στο σημείο αυτό αξίζει να επισημανθεί το γεγονός ότι η εν λόγω απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου όπως αποδείχθηκε εκ των υστέρων με την έκδοση της με αρ. 347/2014 Απόφασης Διοικητικού Εφετείου Χανίων είχε εκδοθεί χωρίς να έχει τηρηθεί η προβλεπόμενη εκ του Νόμου διαδικασία, αφού δεν εφαρμόστηκαν οι περί απαλλοτρίωσης διατάξεις για τον προσδιορισμό της τιμής της αποζημίωσης. Δυστυχώς από τη διάταξη του άρθρου 8 του εφαρμοζόμενου εν προκειμένω ΠΔ της 6-10/17-10-1978, όπως αυτό ισχύει σήμερα, δεν προκύπτει η δυνατότητα να ληφθούν υπόψη εκείνες οι τιμές, ήτοι του έτους 2007, αφού σύμφωνα με αυτό **η τιμή μονάδας υπολογίζεται με βάση την αξία της έκτασης κατά τον χρόνο της αναστροφής.** Κατόπιν των ανωτέρω θεωρώ ότι όλα τα παραπάνω θα πρέπει να ληφθούν πολύ σοβαρά υπόψη από την παρούσα Επιτροπή κατά την υποβολή της πρότασής της για τον*

εξωδικαστικό συμβιβαστικό προσδιορισμό της τιμής της έκτασης των 50.694,88 τ.μ. Αποψή μου είναι ότι θα πρέπει να βρεθεί κάπου στη μέση η χρυσή τομή και επιπλέον να ληφθεί πολύ σοβαρά υπόψη το γεγονός ότι μέχρι και σήμερα για την εν λόγω αναστροφή ο Δήμος δεν έχει εισπράξει απολύτως τίποτε από την ως άνω εταιρεία."

Στη συνέχεια ο λόγος δόθηκε στον κ. Κερούλη Μιχαήλ ο οποίος δήλωσε τα παρακάτω: " Κατά το έτος 2010 άρχισε η λειτουργία της συγκεκριμένης ξενοδοχειακής μονάδας. Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία και συγκεκριμένα το άρθρο 8 παρ. Ε παρ. 7 α του ΠΔ της 6-10/17-10-1978 **"Ανώτατο όριο εκμετάλλευσης ορίζονται τα τέσσερις χιλιάδες (4000) τμ είναι δυνατή η υπέρβαση του ορίου εκμετάλλευσης των τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ με την προϋπόθεση, πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, να παραχωρηθεί με συμβολαιογραφική πράξη και χωρίς αποζημίωση στο δήμο ή κοινότητα, στα όρια του οποίου ανήκει το γήπεδο, έκταση ανάλογη με την επιπλέον των τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ εκμετάλλευση, με τον ακόλουθο τρόπο....."** Από την παραχώρηση προς το Δήμο των 50 περίπου στρεμμάτων το ξενοδοχείο είχε όφελος σε δόμηση 30.877,95 τ.μ. μείον των 4.000 τ.μ. = 26.877,95 τ.μ. Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής στον οποίο ανατέθηκε η εκτίμηση της αγοραίας εμπορικής αξίας της παραχωρούμενης από το ως άνω ξενοδοχείο έκτασης εφάρμοσε κατά την εκτίμησή του τη συγκριτική μέθοδο με αποτέλεσμα οι αριθμοί του να "παίζουν", αφού τα στοιχεία που επικαλείται δεν προκύπτουν από συμβολαιογραφικές πράξεις αλλά από απλές πληροφορίες μεσιτικών γραφείων. Στη συνέχεια στην εκτίμησή του υπεισήλθαν διάφοροι μειωτικοί συντελεστές και τελικά κατέληξε με την από 1/8/2015 έκθεσή του στο ποσό των 490.000,00 ευρώ , το οποίο χρήζει ερμηνείας. Διαβάζοντας κανείς τις αντικειμενικές αξίες διαπιστώνει ότι ο Εκτιμητής δεν λαμβάνει υπόψη του τη δόμηση του οικοπέδου. Κατόπιν των ανωτέρω δηλώνω ότι αμφισβητώ την αντικειμενική αξία των 109.500,95 ευρώ που υπολόγισε ο παραπάνω εκτιμητής καθώς και το ποσό των 490.000,00 ευρώ που προέκυψε με τη συγκριτική μέθοδο που εφάρμοσε. Υπόψιν ότι όπως σημειώνει ο εκτιμητής δεν του προσκομίστηκαν τα απαραίτητα σχέδια για τον προσδιορισμό της ακριβούς θέσης της παραχωρούμενης έκτασης. Για εμένα το ζητούμενο είναι ποια ήταν η αξία του ακινήτου πριν από την ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας."

Στο σημείο αυτό το λόγο ζήτησε και πήρε το μέλος της Επιτροπής , κ. Πάγκαλος Γεώργιος , ο οποίος υπέβαλλε τα παρακάτω ερωτήματα τα οποία θεωρεί κρίσιμα για τον σχηματισμό της άποψής του για το θέμα τα οποία έχουν ως εξής: α) αν στα 50 αυτά στρέμματα της έκτασης που είχε παραχωρηθεί εμπεριέχεται και δασικό τμήμα και β) αν δύναται η εταιρεία να παραχωρήσει άλλη αντί της τότε παραχωρηθείσας έκταση η οποία να

βρίσκεται σε διαφορετική περιοχή.

Ο κ. Δήμαρχος και Πρόεδρος της Επιτροπής , με την ιδιότητά του ως μηχανικού , στα ως άνω ερωτήματα του κ. Πάγκαλου Γεωργίου αναφέρθηκε ως εξής: *"Στην έκταση των περίπου 50 στρεμμάτων που είχε παραχωρήσει η εταιρεία περιλαμβάνεται και δασικό κομμάτι , όμως , για τον προσδιορισμό της υπό παραχώρηση έκτασης λαμβάνεται υπόψη ο μέσος όρος της έκτασης των καθαρών τετραγωνικών μέτρων που χτίζονται. Όσο πιο πολύ χτίζει κανείς τόσο περισσότερο κομμάτι γης παραχωρεί. Παρά ταύτα , η όποια παραχώρηση γίνεται πριν από την ανέγερση κτισμάτων , οπότε ακόμη και αν μία ξενοδοχειακή μονάδα έχει υπερβεί τη δόμηση , δεν μπορεί στη συνέχεια να παραχωρήσει μεγαλύτερη έκταση γης από την ήδη παραχωρηθείσα."* Παραπέρα και απαντώντας στο δεύτερο ερώτημα του κ. Πάγκαλου Γεωργίου, ο Δήμαρχος ανέφερε τα παρακάτω: *"Πράγματι μία ξενοδοχειακή μονάδα δύναται να παραχωρήσει αντί της ήδη παραχωρηθείσας ενιαίας έκτασης άλλη έκταση αντίστοιχης αντικειμενικής αξίας η οποία βρίσκεται σε άλλη περιοχή και αυτό μάλιστα έχει προβλεφθεί με Νόμο. Συγκεκριμένα πρόκειται για τη διάταξη του άρθρου 51 του Ν. 4042/2012 (ΦΕΚ 24/13.2.2012, τ. Α΄) "Ποινική προστασία του περιβάλλοντος - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/99/ΕΚ - Πλαίσιο παραγωγής και διαχείρισης αποβλήτων - Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/98/ΕΚ - Ρύθμιση θεμάτων Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής"* η οποία έχει ως εξής:

*" 1. Στην περίπτωση β' της υποπαραγράφου 7 της παραγράφου Ε' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το από 20.1.1988 προεδρικό διάταγμα (Δ' 61), επέρχονται οι ακόλουθες αλλαγές: α) Μετά το τρίτο εδάφιο προστίθενται εδάφια ως εξής: **«Αντί του πιο πάνω τμήματος, επιτρέπεται η παραχώρηση ενιαίας έκτασης σε άλλο γήπεδο, όμορο ή μη προς την έκταση όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση, το οποίο θα βρίσκεται πάντως εντός των διοικητικών ορίων της ίδιας δημοτικής κοινότητας, μετά από σύμφωνη γνώμη του Δήμου στην περίπτωση, που η προς παραχώρηση έκταση βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός (1) χιλιομέτρου από το γήπεδο, όπου θα ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση. Η προς παραχώρηση ενιαία έκταση πρέπει να έχει την αυτή ή μεγαλύτερη αντικειμενική αξία με το γήπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί η τουριστική εγκατάσταση και πολεοδομική καταλληλότητα για την ανάπτυξη των χρήσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο.»***

β) Μετά το τέταρτο εδάφιο προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Στην περίπτωση παραχώρησης έκτασης σε άλλο γήπεδο όμορο ή μη επιτρέπεται η ανάπτυξη και άλλων χρήσεων κοινωνικής-τεχνικής υποδομής (όπως χρήσεων εκπαίδευσης, πρόνοιας κ.λπ.), από τον οικείο δήμο, εφόσον είναι αναγκαίες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του οικείου δήμου και η έκταση είναι πολεοδομικώς κατάλληλη.»

Στη συνέχεια ο λόγος δόθηκε στον δικηγόρο της εταιρείας κ. Φετφατσίδη Βασίλειο ο οποίος κατέθεσε στην Επιτροπή σχετικό Σημείωμα με συνημμένα σε αυτό Έντυπο ΑΑ- γης για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας γης εκτός Σχεδίου Πόλης ή οικισμών που δεν έχει ειδικούς όρους δόμης από Σεπτέμβριος 1999 καθώς και σχετικό διάγραμμα της έκτασης του ξενοδοχείου με τις εγκαταστάσεις του και της έκτασης που θα παραχωρείτο, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσης. Επιπλέον των αναφερόμενων στο ως άνω Σημείωμά του επεσήμανε τα παρακάτω: *“ Η παραχωρούμενη έκταση θα είχε μηδενικό συντελεστή δόμησης αφού η παραχώρηση γίνεται πριν από την δόμηση. Από τη στιγμή που όλη η έκταση έχει καταληφθεί πλέον από την ξενοδοχειακή μονάδα , η έκταση δυνητικά θα μπορούσε να παραχωρηθεί και θα ήταν στον τούρκικο δρόμο και σε ικανή απόσταση από τη θάλασσα. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η εικόνα όχι μετά αλλά πριν την ανέγερση της ξενοδοχειακής μονάδας όπως άλλωστε προβλέπει και η σχετική Νομοθεσία , άρθρο 13 παρ. 2 του Κώδικα περί απαλλοτριώσεων σύμφωνα με το οποίο*

“Ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου μετά τη δημοσίευση της πράξης της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας της δεν λαμβάνεται υπόψη. Επίσης δεν υπολογίζεται ανατίμηση προερχόμενη από ενέργειες του ιδιοκτήτη στο απαλλοτριούμενο, που έγιναν μετά την οριζόμενη από το άρθρο 3 ανακοίνωση της απαλλοτρίωσης και μόνο εξαιτίας αυτής. «Ομοίως, δεν λαμβάνεται υπόψη ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριωμένου, μετά την θεσμοθέτηση ζώνης αστικής ανάπτυξης ή μετά τη θεσμοθέτηση ζωνών για μελλοντική πολεοδόμηση.”

Όταν η έκταση παραχωρήθηκε στο Δήμο ήταν απροσπέλαστη και χέρσα. Μάλιστα το έχον εφαρμογή εν προκειμένω Προεδρικό Διάταγμα παραπέμπει ευθέως στις διατάξεις του Κώδικα περί Απαλλοτριώσεων ενώ αυτός ήταν και ο λόγος που η με αρ. 567/2007 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου ακυρώθηκε από το Διοικητικό Εφετείο Χανίων με την απόφασή του αρ. 347/2014. Μάλιστα η εταιρεία έχει παραχωρήσει δωρεάν στο Δήμο έκταση περίπου 3.700 τ.μ. προκειμένου για τη διαπλάτυνση του υφιστάμενου αγροτικού δρόμου , η οποία διαπλάτυνση διευκόλυνε και έκανε πιο σύντομη την συγκοινωνία. Αν δεν είχε πραγματοποιηθεί η συγκεκριμένη επένδυση , η αξία της έκτασης θα ήταν της τάξης των 2,00 ευρώ / τ.μ. ενώ ενέργειες που συντελούν στην αύξηση της τιμής της έκτασης δεν λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της τιμής. Κατόπιν τούτου πρότεινε την τιμή των 6,493 ευρώ / τ.μ. ,ήτοι του συνολικού ποσού των 329.187,08 ευρώ και την σύμφωνα με το άρθρο 298 του Κώδικα της Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας αποπληρωμή του ποσού αυτού σε 20 εξαμηνιαίες δόσεις. Συγκεκριμένα το άρθρο 298 του Π.Δ. 14/99 (ΦΕΚ 580/27-7-199, τ.Δ') "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας" αναφέρει ως εξής:

"1.Οφειλές για αποζημίωση, κατά το άρθρο 290 που βεβαιώνονται στα δημόσια ταμεία καταβάλλονται σε 40 ίσες τριμηνιαίες δόσεις. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση της οφειλής.

2.Σε περίπτωση καθυστέρησης καταβολής κάποιας δόσης, κατά το παρόν άρθρο, το ποσό αυτής επιβαρύνεται. με τις νόμιμες προσαυξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής.

3.Απαιτήσεις του Δημοσίου που απορρέουν από την εφαρμογή του άρθρου 290 παραγράφονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 439 παρ. 2."

Στη συνέχεια , το μέλος της Επιτροπής κ. Πάγκαλος Γεώργιος αφού πήρε το λόγο δήλωσε τα παρακάτω: *"Άραγε, μπορεί ο Δήμος σήμερα να αξιοποιήσει αυτή την έκταση; Εμείς υποστηρίζουμε τις υγιείς επιχειρήσεις. Η συγκεκριμένη ιστορία είναι πάνω από δέκα χρόνια. Αν τότε είχαμε εισπράξει τα χρήματα της αποζημίωσης , θα τα είχαμε ήδη αξιοποιήσει και σήμερα μπορεί ο Δήμος να μην χρειαζόταν να μισθώσει κτίριο προκειμένου για τη στέγαση των υπηρεσιών του. Εφόσον δεν υπάρξει συμβιβασμός ως προς την τιμή της αναστραφείσας έκτασης θα πάμε στα δικαστήρια και θα περάσουν ακόμη άλλα δέκα χρόνια. Τότε τα χρήματα δεν θα έχουν καμία αξία. Πρέπει να συμβιβαστούμε . Ό,τι θα προτείνω σήμερα θα προτείνω και για τα υπόλοιπα ξενοδοχεία τα οποία έχουν προβεί σε αναστροφή παραχώρησης γης. Θα πρότεινα λοιπόν την τιμή των 7,00 ευρώ / τ.μ."*

Ακολούθως ο λόγος δόθηκε στο μέλος της Επιτροπής , κ. Κίμωνα Χουρδάκη ο οποίος δήλωσε τα παρακάτω: *" Το ξενοδοχείο έχει αποπερατωθεί. Ποτέ ο Δήμος δεν εισέπραξε τίποτε. Αν πάμε στα δικαστήρια θα υπάρξει καθυστέρηση. Πρέπει να βρεθεί μια συμβιβαστική λύση".*

Στη συνέχεια ο Δήμαρχος και Πρόεδρος της Επιτροπής έδωσε το λόγο στο μέλος της Επιτροπής και Αντιδήμαρχο Οικονομικών , κ. Καρνιαδάκη Δέσποινα η οποία δήλωσε τα παρακάτω: *"Τα αναφερόμενα προηγουμένως από τον κ. Κερούλη Μιχαήλ δεν με έπεισαν. Θεωρώ ότι ο προσδιορισμός που έγινε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή ανταποκρίνεται στο συγκεκριμένο ακίνητο και δεν έχω λόγο να τον αμφισβητήσω. Από την εμπειρία μου ως δικηγόρου σας δηλώνω ότι το Δικαστήριο θα κρατήσει τουλάχιστον μία πενταετία ενώ θα υπάρχει πάντα και ο κίνδυνος η εταιρεία να αναστρέψει την πρότασή της, το οποίο θα επιφέρει ζημία στο Δήμο. Θεωρώ ότι πρέπει να καταλήξουμε σε συμβιβασμό."*

Ακολούθως ο Δήμαρχος και Πρόεδρος της Επιτροπής πρότεινε ως εξής:

"Επειδή έχουμε να κάνουμε με μια υγιή επιχείρηση με καλή συνεργασία προτείνω την μέση τιμή της εταιρείας και του Πιστοποιημένου Εκτιμητή. Προτείνω το συνολικό ποσό των 400.000 ευρώ ως ποσό για την αποζημίωση της έκτασης των 50.694,88 τ.μ. , της οποίας η παραχώρηση ανεστράφη με την με πρωτ. οικ. 34278/751-752/6-7-2007 Απόφαση Νομάρχη

Λασιθίου και μετατράπηκε σε υποχρέωση χρηματικής αποζημίωσης. Προτείνω επίσης η αποπληρωμή του ποσού αυτού να πραγματοποιηθεί μέσα σε χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών. Επίσης εισηγούμαι ειδικά για τον τρόπο αποπληρωμής του ως άνω ποσού να υπάρξει διαλλακτικότητα από πλευράς Δήμου μέσω του αρμοδίου οργάνου του - ήτοι του Δημοτικού Συμβουλίου , το οποίο θα λάβει και την τελική απόφαση επί του θέματος - σε αυτό που τυχόν θα προτείνει ή αντιπροτείνει η εταιρεία."

Στη συνέχεια ο λόγος δόθηκε στην εκπρόσωπο της εταιρείας κ. Τσιακίρη Μαρία, η οποία δήλωσε ότι υπάρχει διάθεση από πλευράς του ξενοδοχείου προκειμένου να βρεθεί συμβιβαστική λύση . " Το ξενοδοχείο ήδη προσφέρει στο Δήμο με την καταβολή δημοτικών τελών ύψους περίπου 200.000 ευρώ ανά έτος, με απασχόληση εργαζομένων από περιοχές που υπάγονται στο Δήμο. Η τιμή που δόθηκε από την εταιρεία μας με την με αρ. πρωτ. 17657/11-11-2015 αίτησή της ήταν η τιμή των 6,00 ευρώ / τ.μ. Οι εποχές που ζούμε είναι πραγματικά δύσκολες. Η επένδυση της εταιρείας μας πραγματοποιήθηκε σε κακό χρόνο. Σε περίπτωση επίτευξης συμφωνίας θα πρέπει λαμβανομένης υπόψη και της αβεβαιότητας για το μέλλον η αποπληρωμή να γίνει σταδιακά και σε μακρότερο χρόνο. Εφόσον η παρούσα Επιτροπή καταλήξει στην ως άνω πρόταση , η πρόταση αυτή θα εκτιμηθεί ανάλογα από την εταιρεία μας η οποία θα απαντήσει το συντομότερο με συγκεκριμένη πρόταση για σταδιακή αποπληρωμή δεδομένης της σοβούσας οικονομικής κρίσης και της έντονης αβεβαιότητας για το μέλλον." **Η ως άνω εκπρόσωπος της εταιρείας δεσμεύτηκε επίσης για την προσκόμιση στο Δήμο αντιγράφου της άδειας λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας.**

Ακολούθως το λόγο ζήτησε και πήρε το μέλος της Επιτροπής , κ. Κερούλης Μιχαήλ , ο οποίος έκανε τη δική του πρόταση , αντιπροτείνοντας τα παρακάτω: "Είναι θετικό για την εξέλιξη της περιοχής η ύπαρξη του ξενοδοχείου. Ως γνώστης της περιοχής προτείνω το ποσό των 15,00 ευρώ / τ.μ. , ήτοι 50.694,88 τ.μ. Χ 15,00 ευρώ/ τ.μ. = 760.423,22 ευρώ, το οποίο θεωρώ ότι είναι ένα ποσό που ανταποκρίνεται στο κοινό αίσθημα και στις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στη χώρα μας, ενώ τα 2,00 ευρώ / τ.μ. που αναφέρθηκαν από τον δικηγόρο της εταιρείας αντιστοιχούν σε βοσκότοπους και όχι σε παραλιακά γήπεδα που ανεγείρονται ξενοδοχειακές μονάδες. Αντίρρηση δεν έχω για την διευκόλυνση της αποπληρωμής της αποζημίωσης σε χρονικό διάστημα πενταετίας."

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΑΦΟΥ ΕΛΑΒΕ ΥΠΟΨΗ

1. Τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2882/2011 (άρθρα 23 και 13).
2. Τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3852/2010 (άρθρο 70)

3. Τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2690/1999

4. Τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 8 του ΠΔ της 6-10/17-10-1978 «Δόμηση ειδικών κτιρίων εκτός σχεδίου και ορίων προ του 1923 οικισμών» (ΦΕΚ Δ' 538/1978), όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 του ΠΔ της 20-1/28-1-1988 (ΦΕΚ Δ' 61/1988)

5. τη διάταξη του άρθρου 298 του Π.Δ. 14/99 (ΦΕΚ 580/27-7-199, τ.Δ') "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας"

6. τη διάταξη του άρθρου 51 του Ν. 4042/2012 (ΦΕΚ 24/13.2.2012, τ. Α')

7. τις με αρ. 480/2015, 223/2011 και 346/2014 αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου

8. τη με αρ. 1457/22-8-2016 Απόφαση Δημάρχου

9. όλα τα ως άνω αναφερόμενα στο σκεπτικό της παρούσης έγγραφα και αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου , Δικαστηρίων κλπ.

10. το υποβληθέν σχετικά Σημείωμα του δικηγόρου της εταιρείας κ. Φετφατσίδη Βασιλείου με τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα

11. τις εισηγήσεις όλων των μελών της Επιτροπής ,

12. τις εκτεθείσες απόψεις του δικηγόρου και της εκπροσώπου της εταιρείας

13. την εισήγηση και την πρόταση του Δημάρχου και Προέδρου της Επιτροπής

14. την πρόταση του μέλους της Επιτροπής κ. Πάγκαλου Γεωργίου

15. την πρόταση του μέλους της Επιτροπής κ. Κερούλη Μιχαήλ

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

(4 υπέρ της πρότασης του Προέδρου και 1 κατά , ήτοι του κ. Κερούλη ο οποίος επέμεινε στην πρότασή του)

Προτείνει το συνολικό ποσό των 400.000 ευρώ (ήτοι περίπου 8,00 ευρώ / τ.μ.) ως εξωδικαστική συμβιβαστική αποζημίωση για τη μετατροπή της εισφοράς γης σε χρηματική καταβολή προς το Δήμο Αγίου Νικολάου από την αναστροφή παραχώρησης συνολικής έκτασης 50.694,88 τ.μ. η οποία αφορά στο ξενοδοχείο ιδιοκτησίας της εταιρείας με την επωνυμία HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E. στην περιοχή Βαθύ Δημοτικής Κοινότητας Κριτσάς Δήμου Αγίου Νικολάου.

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Προτείνει η αποπληρωμή του ποσού της εξωδικαστικής συμβιβαστικής αποζημίωσης να πραγματοποιηθεί μέσα σε χρονικό διάστημα πέντε (5) ετών , δίνοντας τη δυνατότητα στην εταιρεία να υποβάλλει συγκεκριμένη πρόταση σχετικά με τον τρόπο αποπληρωμής εντός του ως άνω χρονικού διαστήματος.

3. Το παρόν Πρακτικό - Απόφαση να κοινοποιηθεί στην εταιρεία HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E. με αποδεικτικό παραλαβής ή με αποστολή του με τηλεομοιοτυπία στον αριθμό fax της

εταιρείας 2841061008.

4. Καλεί την εταιρεία με την επωνυμία HELLAS HOLIDAY HOTELS A.E. όπως εντός χρονικού διαστήματος 10 ημερών από την κοινοποίηση της παρούσης η οποία θα πραγματοποιηθεί ως ανωτέρω αναφέρεται

α) να εκφράσει συγκεκριμένα και εγγράφως τις προθέσεις της σχετικά με το ποσό των 400.000,00 ευρώ το οποίο προτείνεται ως εξωδικαστική συμβιβαστική αποζημίωση για τη μετατροπή της εισφοράς γης σε χρηματική καταβολή προς το Δήμο Αγίου Νικολάου από την αναστροφή παραχώρησης συνολικής έκτασης 50.694,88 τ.μ. η οποία αφορά στο ξενοδοχείο ιδιοκτησίας της στην περιοχή Βαθύ Δημοτικής Κοινότητας Κριτσάς Δήμου Αγίου Νικολάου και

β) να προτείνει εγγράφως συγκεκριμένο τρόπο αποπληρωμής του ποσού αυτού εντός χρονικού διαστήματος 5 ετών

γ) να προσκομίσει στο Δήμο αντίγραφο της άδειας λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας την οποία λειτουργεί στην περιοχή Βαθύ Δημοτικής Κοινότητας Κριτσάς Δήμου Αγίου Νικολάου.

5. Μετά την παρέλευση των 10 ημερών από την κοινοποίηση στην ως άνω εταιρεία του παρόντος Πρακτικού- Απόφασης να διαβιβαστούν άμεσα στο Δημοτικό Συμβούλιο το παρόν Πρακτικό- Απόφαση και η υποβληθείσα σχετικά απάντηση της εταιρείας προκειμένου το Δημοτικό Συμβούλιο , ως αρμόδιο όργανο , να λάβει την τελική απόφαση για το θέμα του προσδιορισμού της αποζημίωσης στα πλαίσια επίτευξης εξώδικου συμβιβασμού με την ως άνω εταιρεία.

Μετά ταύτα, συντάχθηκε το παρόν Πρακτικό - Απόφαση, το οποίο αφού αναγνώσθηκε από τα μέλη της Επιτροπής, υπογράφεται, ως έπεται.

Άγιος Νικόλαος, 30 Αυγούστου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Αντώνης Ζερβός

Ελένη Παπαματθαϊάκη

Δέσποινα Καρνιαδάκη

Μιχαήλ Κερούλης

Κίμων Χουρδάκης

Γεώργιος Πάγκαλος