

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Ο Δικηγορικός Σύλλογος Ρεθύμνης, ενόψει της επικείμενης συζήτησης των αιτήσεων που επισπεύδονται από το Ελληνικό Δημόσιο, για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων (γη και επικείμενα) προς διάνοιξη του Β.Ο.Α.Κ. προς το σκοπό διευκόλυνσης των ιδιοκτητών ακινήτων οι οποίοι πιθανολογούν τη διέλευση της οδού από τις ιδιοκτησίες τους καλεί αυτούς να ενεργήσουν σύμφωνα με τις παρακάτω (μη δεσμευτικές) οδηγίες :

1. Η διαδικασία θα διεξαχθεί στα ακόλουθα δικαστικά στάδια που προβλέπονται από τον ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων).

(Α στάδιο) Αίτηση και Δικαστική Απόφαση για κατάληψη από το Δημόσιο των εκτάσεων, εγκατάσταση των συνεργείων και εκτέλεση του έργου, με παρακατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, ποσοστού 70% από την εκτιμηθείσα αξία κάθε απαλλοτριωμένου πράγματος (έδαφος και συστατικά). Το ποσό αυτό δεν μπορεί ακόμη να εισπραχθεί από τους ιδιοκτήτες. Οι πρώτες σχετικές αιτήσεις έχουν ήδη κατατεθεί και προσδιοριστεί για συζήτηση στο Μονομελές Εφετείο Κρήτης (Χανιά), στη δικάσιμο της 5<sup>η</sup> Μαΐου 2026. Η έκδοση αποφάσεων θα γίνει εντός μήνα από τη συζήτηση. Μετά την παρακατάθεση της αποζημίωσης που θα καθορισθεί δικαστικά, αποβάλλεται ο ιδιοκτήτης από το ακίνητο του και εγκαθίσταται το Δημόσιο.

(Β στάδιο) Αίτηση και Δικαστική Απόφαση για προσδιορισμό προσωρινής τιμής μονάδας. Οι σχετικές αιτήσεις θα κατατεθούν εντός μήνα από την κοινοποίηση ή γνώση της απόφασης που παρέχει άδεια κατάληψης των ακινήτων έναντι προκαταβολής της εύλογης αποζημίωσης που θα προσδιορισθεί κατά το προηγούμενο στάδιο.

Οι αιτήσεις αυτές συζητούνται στο Μονομελές Εφετείο Κρήτης (Χανίων).

Οι (ανα)φερόμενοι στην αίτηση ως ιδιοκτήτες μπορούν να παρασταθούν με Δικηγόρο και να ζητήσουν άλλη τιμή (αξία) από αυτήν που ζητάει το Δημόσιο. Όσοι είναι ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά εμφανίζονται στις αιτήσεις με λανθασμένα στοιχεία ή δεν αναφέρονται καθόλου, μπορούν να συμμετέχουν στη συζήτηση είτε ως αιτούντες είτε με παρέμβαση (εφόσον την αίτηση την υποβάλλει το Δημόσιο).

Εντός 18 μηνών από τη δημοσίευση της απόφασης το Δημόσιο είναι υποχρεωμένο να καταβάλει το ποσό της αποζημίωσης που καθορίζεται προσωρινά (ουσιαστικά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αποζημίωσης και της προσωρινά επιδικασθείσας).

(Γ στάδιο) Αίτηση και Δικαστική Απόφαση για προσδιορισμό οριστικής τιμής μονάδας.

Όποιος δεν ικανοποιείται με την απόφαση καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος μπορεί να ζητήσει με αίτηση του (που υποβάλλεται από πληρεξούσιο Δικηγόρο) καθορισμό οριστικής τιμής μονάδος.

Οι σχετικές αιτήσεις έχουν προθεσμία κατάθεσης εντός μήνα από την κοινοποίηση της απόφασης καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδος ή εξαμήνου από τη δημοσίευσή της, εφόσον δεν κοινοποιηθεί.

Οι αιτήσεις αυτές συζητούνται στο Τριμελές Εφετείο Κρήτης (Χανίων).

Εφόσον την αίτηση υποβάλλει το Δημόσιο (θεωρώντας ότι η προσωρινή τιμή είναι υπερβολική) οι (ανα)φερόμενοι στην αίτηση ως ιδιοκτήτες μπορούν να παρασταθούν με Δικηγόρο και να ζητήσουν άλλη τιμή (αξία) από αυτήν που ζητάει το Δημόσιο. Όσοι είναι ιδιοκτήτες ακινήτων αλλά εμφανίζονται στις αιτήσεις με λανθασμένα στοιχεία ή δεν αναφέρονται καθόλου, μπορούν να συμμετέχουν στη συζήτηση είτε ως αιτούντες είτε με παρέμβαση (εφόσον την αίτηση την υποβάλλει το Δημόσιο).

Εντός 18 μηνών από τη δημοσίευσή της απόφασης το Δημόσιο είναι υποχρεωμένο να καταβάλει το ποσό της αποζημίωσης που καθορίζεται οριστικά (ουσιαστικά τη διαφορά μεταξύ της προσωρινής και της οριστικής).

(Δ στάδιο) Αίτηση Αναγνώρισης Δικαιούχου Αποζημίωσης.

Η παρακατάθεση της αποζημίωσης στο ΤΠΔ εκ μέρους του Δημοσίου, είτε πρόκειται για την εύλογη αποζημίωση, που επιτρέπει την κατάληψη των ακινήτων, είτε της προσωρινής ή οριστικής, δεν επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να την εισπράξει, αλλά πρέπει προηγουμένα να αναγνωρισθεί δικαστικά δικαιούχος αυτής, δηλαδή να αποδείξει ότι τα απαλλοτριωμένα του ανήκουν. Την αίτηση την υποβάλλει δια πληρεξουσίου Δικηγόρου ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στα εξής στάδια : (α) στη δίκη καθορισμού προσωρινής τιμής μονάδας στο Μονομελές Εφετείο Κρήτης, (β) στη δίκη καθορισμού οριστικής τιμής μονάδας στο Τριμελές Εφετείο Κρήτης, (γ) με ιδιαίτερη (αυτοτελή) αίτηση ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρεθύμνης, οποτεδήποτε.

Για τη συζήτηση της αίτησης απαιτείται να προσκομιστούν τα στοιχεία και έγγραφα που θα ζητηθούν με ιδιαίτερο διευκρινιστικό έγγραφο.

Σε όλες τις παραπάνω δίκες επιβάλλεται εις βάρος του Δημοσίου και δικαστική δαπάνη, επιπλέον της αποζημίωσης.

2. Οι αιτήσεις αφορούν ακίνητα στις Κοινότητες Επισκοπής, Γερανίου, Πρινέ, Ατσιπόπουλου, Ρεθύμνου, Μαρουλά, Παγκαλοχωρίου, Χαμαλευρίου, Πρίνου, Άδελε και Πηγής Δήμου Ρεθύμνου, Αγγελιανών, Πανόρμου και Σισών του Δήμου Μυλοποτάμου και βρίσκονται αναρτημένες στον πίνακα ανακοινώσεων του Δήμου Ρεθύμνης του Δήμου Μυλοποτάμου και του Δικηγορικού Συλλόγου Ρεθύμνης.

Σε ηλεκτρονική μορφή είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα του Συλλόγου μας ενώ εστάλησαν εκ μέρους μας και στα mail των Προέδρων των επηρεαζόμενων Δημοτικών Κοινοτήτων.

Συνεπώς κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να πληροφορηθεί το περιεχόμενο αυτών.

Στις αιτήσεις αναφέρονται τα ονοματεπώνυμα των ιδιοκτητών των ακινήτων, ανά Δημοτική Κοινότητα και στο τέλος αυτών τα πράγματα που απαλλοτριώνονται (Κωδικός αριθμός ακινήτου, ονοματεπώνυμο φερόμενου ιδιοκτήτη, τιμή μονάδος).

3. Για τις ανάγκες της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης έχει εκπονηθεί από τις υπηρεσίες του Δημοσίου (α) ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ που αποτυπώνει τις ιδιοκτησίες και τα τμήματα που απαλλοτριώνονται με αναφορά ΚΩΔΙΚΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (Κ.Α.Δ.Ε.) και (β) ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ που αναφέρονται κρίσιμα στοιχεία της κάθε απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας όπως ΚΩΔΙΚΟ ΑΡΙΘΜΟ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ (Κ.Α.Δ.Ε.), τα στοιχεία του φερόμενου ιδιοκτήτη, ποσοστό ιδιοκτησίας, απαλλοτριωμένη έκταση και τα περιεχόμενα σε αυτήν συστατικά τα οποία επίσης απαλλοτριώνονται (δένδρα, κτίσματα, περίφραξη κλπ). Επίσης έχει γίνει και εκτίμηση των απαλλοτριούμενων από τον πιστοποιημένο ορκωτό εκτιμητή Φρίξο Σακελλάρη με τις από Μάρτιο 2026 Εκθέσεις Εκτίμησης του που θα λάβουμε γνώση κατά τη συζήτηση της αίτησης. Το Κτηματολογικό διάγραμμα και ο κτηματολογικός πίνακας έχουν σταλεί και βρίσκονται σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα του Δήμου Ρεθύμνης και του Δήμου Μυλοποτάμου, προκειμένου να είναι διαθέσιμα προς έλεγχο σε κάθε ενδιαφερόμενο.

4. Ωστόσο τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτά (και έχουν μεταφερθεί και στις αιτήσεις που θα συζητηθούν στις 5 Μαΐου αλλά και σε όλες τις επόμενες αιτήσεις

του Δημοσίου) ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ ΑΚΡΙΒΗ και απαιτείται έλεγχος τους από τους ιδιοκτήτες, μέσω ιδιώτη μηχανικού προς τον οποίο θα πρέπει να απευθυνθούν ΤΟ ΤΑΧΥΤΕΡΟ.

Ειδικότερα, τα σφάλματα μπορεί να είναι τα ακόλουθα :

(α) Εσφαλμένα στοιχεία ταυτότητας του φερόμενου ως ιδιοκτήτη του ακινήτου, που συμπεριλαμβάνουν ακόμη και αναγραφή προκτήτορα (απαιτείται διόρθωση με παρέμβαση ενώπιον του Δικαστηρίου, δια Δικηγόρου),

(β) Παράλειψη ιδιοκτήτη (απαιτείται διόρθωση με παρέμβαση ενώπιον του Δικαστηρίου, δια Δικηγόρου),

(γ) Εσφαλμένη αποτύπωση του ακινήτου ως προς τα όρια, εμβαδό κλπ

(δ) Εσφαλμένη καταγραφή των επικείμενων (κτίσματα, δένδρα κλπ),

Εφόσον ελεγχθούν τα στοιχεία του Κτηματολογικού Πίνακα και του Κτηματολογικού Διαγράμματος και είναι σωστά δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα.

Αν όμως υπάρχουν λάθη και παραλείψεις θα πρέπει να εκπονηθεί τοπογραφικό διάγραμμα και έκθεση εκ μέρους του μηχανικού, να ληφθούν φωτογραφίες και να συγκεντρωθεί κάθε απαραίτητο αποδεικτικό υλικό.

5. Παράλληλα, επειδή σκοπός της δικαστικής διαδικασίας είναι η τελική επιδίκαση πλήρους αποζημίωσης, δηλαδή της αποζημίωσης που επιτρέπει στον ιδιοκτήτη του απαλλοτριωμένου ακινήτου να το αντικαταστήσει με άλλο ισάξιο, θα πρέπει ο κάθε ιδιοκτήτης να αναζητήσει και συγκεντρώσει στοιχεία για την αξία του, όπως λ.χ. υπολογισμό αντικειμενικής αξίας, εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή, φωτογραφίες, τα οποία θα πρέπει να διαθέσει στο δικηγόρο, προκειμένου να διεκδικήσει την μεγαλύτερη δυνατή αποζημίωση.

Στο σημείο αυτό γίνεται ιδιαίτερη μνεία στην περίπτωση που μέρος της αποζημίωσης που δικαιούται ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, αφαιρείται επειδή το Δημόσιο θεωρεί ότι η διάνοιξη του ΒΟΑΚ το ωφελεί (αυταποζημίωση, δηλαδή ο ίδιος ο ιδιοκτήτης αποζημιώνει τον εαυτό του). Στις περιπτώσεις που ο μηχανικός διαπιστώσει τέτοια περίπτωση πρέπει, σε συνεννόηση με το Δικηγόρο, να ετοιμάσει μια έκθεση με την οποία θα αντικρούει τα παραπάνω.

6. Επίσης επειδή με τη διαδικασία που κινείται από το Δημόσιο δεν αποζημιώνεται καμία περαιτέρω ζημία ή απομείωση της αξίας των ακινήτων από τα

οποία θα διέλθει ο ΒΟΑΚ, θα πρέπει οι ιδιοκτήτες να ζητήσουν από τους μηχανικούς τους να ελέγξουν αν μετά την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης το υπόλοιπο ακίνητο τους διατηρεί την αξία του ή θα πρέπει να ζητηθεί ιδιαίτερη (πρόσθετη) αποζημίωση. Αυτό συμβαίνει σε περιπτώσεις που το εναπομείναν ακίνητο χάνει την αρτιότητα του, χάνει ποσοστό δόμησης ή υφίσταται άλλες βλάβες (αδυναμία πρόσβασης), υποβάθμιση ως προς το επίπεδο του ΒΟΑΚ κλπ

Στην περίπτωση αυτή μπορεί να ζητηθεί με αίτηση του ιδιοκτήτη αποζημίωση, με διαδικασία περισσότερο πολύπλοκη και για το λόγο αυτόν απαιτείται συνεργασία του μηχανικού με τους δικηγόρους, σύνταξη έκθεσης που να περιγράφει τη βλάβη και τοπογραφικό διάγραμμα.

7. Συνεπώς, για όσα περιγράφονται παραπάνω (αριθμ. 4, 5 και 6) πρέπει οι ιδιοκτήτες των ακινήτων να ενημερωθούν άμεσα και να επικοινωνήσουν με τον μηχανικό τους, ώστε να προλάβουν τα ολοκληρώσουν τις διαδικασίες έγκαιρα, να υποβάλλουν τα στοιχεία στους δικηγόρους για να ολοκληρωθεί και η δικαστική προετοιμασία.

8. Ο Δικηγορικός Σύλλογος Ρεθύμνου έχει συστήσει Επιτροπή για την απαλλοτρίωση του ΒΟΑΚ που αριθμεί πάνω από πενήντα (50) δικηγόρους και θα αναλάβει την περαίωση των άνω περιγραφόμενων δικαστικών διαδικασιών για λογαριασμό των ενδιαφερόμενων ιδιωτών που θα απευθυνθούν σ' αυτόν.