



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

Ζ' ΚΛΙΜΑΚΙΟ

ΠΡΑΞΗ 101 /2021

Αποτελούμενο από τον Πρόεδρο του Κλιμακίου Σταμάτιο Πουλή, Σύμβουλο, και τα μέλη Λήδα Χαραλαμπίδου, Πάρεδρο και, κωλυομένων των λοιπών Παρέδρων, Σωτήριο Μπακέα, Εισηγητή.

Συνεδρίασε στις 22.2.2021 μέσω τηλεδιάσκεψης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 295 παρ. 2, σε συνδυασμό με τα άρθρα 336 παρ. 1 και 357 του ν. 4700/2020, προκειμένου να ελέγξει τη νομιμότητα της διαδικασίας και του σχεδίου σύμβασης για την αγορά δύο ακινήτων από τον Δήμο Καλαμαριάς, τα στοιχεία των οποίων υποβλήθηκαν στο Ελεγκτικό Συνέδριο στις 26.1.2021 (αρ. πρωτ. ΕΛΣ 3377).

Άκουσε την εισήγηση του Εισηγητή Σωτηρίου Μπακέα.

Σκέφτηκε κατά το νόμο και

αποφάσισε τα ακόλουθα:

1. Η ελεγχόμενη διαδικασία και το σχετικό σχέδιο σύμβασης για την αγορά δύο ακινήτων παραδεκτώς εισάγονται ενώπιον του παρόντος Κλιμακίου για την άσκηση ελέγχου νομιμότητας, σύμφωνα με το άρθρο 324 παρ. 1 του ν. 4700/2020 (Α' 127).

2. Ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων (Κ.Δ.Κ.), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 3463/2006 (Α' 114), ορίζει στο άρθρο 75, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 44 παρ. 10 του ν. 3979/2011 (Α' 138), ότι: «Ι. Οι δημοτικές και οι κοινοτικές αρχές διευθύνουν και ρυθμίζουν όλες τις τοπικές υποθέσεις, σύμφωνα με τις αρχές της επικουρικότητας και της εγγύτητας, με στόχο την προστασία, την

ανάπτυξη και τη συνεχή βελτίωση των συμφερόντων και της ποιότητας ζωής της τοπικής κοινωνίας. Οι αρμοδιότητες των Δήμων και Κοινοτήτων αφορούν, κυρίως, τους τομείς: α) (...) β) Περιβάλλοντος, στον οποίο περιλαμβάνεται, ιδίως: 1. (...) 7. Η μελέτη, διαχείριση και εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης. (...) 9. Η συμμετοχή τους σε θέματα πολεοδομίας, χωροταξίας και χρήσεων γης, όπως αυτή προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία. (...) 22. Η εφαρμογή πολεοδομικών σχεδίων και συναφών εκτελεστών πράξεων, που δεν έχουν γενικότερο χαρακτήρα. 23. Ο έλεγχος εφαρμογής ρυμοτομικών σχεδίων στο έδαφος, κατ' άρθρο 115 Κ.Β.Π.Ν.. (...) 30. Η σύνταξη των πράξεων αναλογισμού αποζημίωσης, τακτοποίησης, προσκύρωσης κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17-7-23 συμπεριλαμβανομένων και όλων των προβλεπομένων διαδικασιών. (...) γ) Ποιότητας Ζωής και Εύρυθμης Λειτουργίας των Πόλεων και των Οικισμών, στον οποίο περιλαμβάνεται, ιδίως: 1. (...) 13. Η μέριμνα και η λήψη μέτρων για την απρόσκοπτη πρόσβαση στους κοινόχρηστους χώρους. (...)», στο άρθρο 186, υπό τον τίτλο «Εκποίηση ακινήτων», όπως η παράγραφος 1 αυτού αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 12 του ν. 4018/2011 (Α' 215), ότι: «1. Η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του δήμου, με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (...). 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. (...). 3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία. (...) 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. (...)» και στην παράγραφο 1 του άρθρου 191, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 12 του άρθρου 20 του ν. 3731/2008 (Α' 263), ότι: «Οι διατάξεις του άρθρου 186 εφαρμόζονται αναλόγως για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εκ μέρους των Δήμων και των Κοινοτήτων. Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 186 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της

σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο, με απόφαση του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. (...)». Περαιτέρω, με το άρθρο 23 παρ. 2 του ν. 2873/2000 (Α' 285) προστέθηκε εδάφιο στην περ. α' της παραγράφου 12 του άρθρου 31 του ν. 2579/1998 (Α' 31), ως εξής: «Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όταν η αξία των μεταβιβαζόμενων ακινήτων δεν υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δραχμές». Τέλος, με την παράγραφο Γ' του άρθρου πρώτου του ν. 4152/2013 (Α' 107) ρυθμίστηκε η ελεύθερη, για όσους έχουν τα οριζόμενα προσόντα, πρόσβαση στο επάγγελμα του πιστοποιημένου εκτιμητή και η άσκηση του επαγγέλματος αυτού, κατόπιν εγγραφής στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών. Περαιτέρω δε καταργήθηκε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και ορίστηκε ότι όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται το Σ.Ο.Ε. νοείται εφεξής το σύνολο των πιστοποιημένων εκτιμητών του ως άνω νόμου (βλ. υποπαράγραφο Γ.11).

3. Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις συνάγεται ότι επιτρέπεται η αγορά ακινήτου από Δήμο κατόπιν σχετικής ειδικά αιτιολογημένης απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, που λαμβάνεται από την πλειοψηφία του συνόλου των μελών του. Είναι δε, κατ' εξαίρεση, δυνατή η χωρίς διενέργεια δημοπρασίας απευθείας αγορά ακινήτου, μετά από προηγούμενη έκδοση απόφασης του ίδιου οργάνου με την ως άνω πλειοψηφία, η οποία πρέπει να είναι ειδικά αιτιολογημένη και δη να προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους το προς αγορά ακίνητο κρίνεται ως το μοναδικό που συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά εκείνα που το καθιστούν κατάλληλο για την προσήκουσα εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού, για τον οποίο προορίζεται (ΕΛΣ Ζ' Κλ. 150, 257, 292/2020). Τέλος, απαιτείται εκτίμηση της αγοραίας αξίας των προς αγορά ακινήτων από πιστοποιημένο εκτιμητή, κατά τα οριζόμενα στις ως άνω διατάξεις του ν. 4152/2013, εκτός εάν η αξία τους δεν υπερβαίνει τις 20.000.000 δρχ. και, ήδη, τα 58.694 ευρώ.

4. Στη υπό κρίση υπόθεση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα: Η ελεγχόμενη σύμβαση αφορά στα ρυμοτομούμενα ακίνητα: α) με ΚΑΕΚ [Α], εμβαδού 3.382 τ.μ., ιδιοκτησίας και β) ΚΑΕΚ [Β], εμβαδού 563,26 τ.μ.,

ιδιοκτησίας, που βρίσκονται στον Δήμο Καλαμαριάς. Με την 5351/1986 πράξη αναλογισμού αποζημίωσης οικοπέδων της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης (ΔΠ/ΤΑ18779/19.5.1986 απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης), που εκδόθηκε κατ' επίκληση του ν.δ. της 17.7.1923 για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης του Δήμου Καλαμαριάς με τη διάνοιξη της οδού ..., ορίστηκε ότι ο Δήμος Καλαμαριάς οφείλει να αποζημιώσει την ιδιοκτησία ..., στην οποία περιλαμβάνονται τα εν λόγω ακίνητα. Επίσης, με την 1612/2018 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης, που εκδόθηκε κατόπιν αίτησης καθορισμού οριστικής τιμής μονάδας αποζημίωσης για τα ανωτέρω ακίνητα, κρίθηκε ότι η αξία της ιδιοκτησίας ... ανερχόταν, κατά τον χρόνο συζήτησης της αίτησης (27.11.2017), στο ποσό των 900 ευρώ ανά τ.μ..

5. Με τις από 1.7.2020 (δύο) εκθέσεις επανεκτίμησης, που συντάχθηκαν από την πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων, η αγοραία αξία των προαναφερόμενων ακινήτων εκτιμήθηκε σε 880 ευρώ ανά τ.μ. για το ακίνητο με ΚΑΕΚ [Α] και σε 1.000 ευρώ ανά τ.μ. για το ακίνητο με ΚΑΕΚ [Β]. Στις ως άνω εκθέσεις εφαρμόστηκε η μέθοδος υπολειμματικής αξίας, κατά την οποία λαμβάνεται υπόψη η θεωρητική αξιοποίηση του οικοπέδου με την κατασκευή νέου κτιρίου, σε συνδυασμό με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς.

6. Με την 164/13.7.2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καλαμαριάς, που ελήφθη με την πλειοψηφία του συνόλου των μελών του, αποφασίστηκε η απευθείας εξαγορά των ανωτέρω ρυμοτομούμενων ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ. 1 του ν. 3463/2006. Στην απόφαση αυτή αναφέρεται ότι από το ακίνητο με ΚΑΕΚ [Α] τα προς αποζημίωση μέτρα είναι 3.086 τ.μ., τα οποία αφορούν στη διάνοιξη της οδού ... και εν μέρει εμπίπτουν εντός χώρου χαρακτηρισμένου για την ανέγερση σχολείου, ενώ το ακίνητο με ΚΑΕΚ [Β] εμπίπτει εξ ολοκλήρου στην υπό διάνοιξη οδό Ενόψει αυτών, η αξία αγοράς των ανωτέρω ακινήτων υπολογίστηκε σε 3.215.243 ευρώ, με ενιαία τιμή 881,13 ευρώ ανά τ.μ. και για τα δύο ακίνητα (3.086 τ.μ. + 563 τ.μ. X 881,13 ευρώ). Σημειωτέον ότι ο τρόπος αυτός υπολογισμού αφορά μόνο στην εκτιμώμενη από τον Δήμο Καλαμαριάς ως προσήκουσα αξία αγοράς, ενώ τα ανωτέρω ακίνητα, εμβαδού 3.382 τ.μ. και 563,26 τ.μ., αγοράζονται πλήρη κατ' έκταση. Από το ποσό των 3.215.243 ευρώ, οι συνιδιοκτήτες των ακινήτων θα λάβουν, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας

τους: α) ποσό προκαταβολής 500.000 ευρώ με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, β) το υπόλοιπο ποσό σε έξι, άτοκες, ετήσιες, ισόποσες δόσεις των 452.540,50 ευρώ, με καταβολή της πρώτης από τις πιστωμένες δόσεις σε ένα έτος από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου (βλ. και την 71/18.1.2021 απόφαση ανάληψης πολυετούς υποχρέωσης του Αντιδημάρχου Καλαμαριάς). Περαιτέρω, στην 164/13.7.2020 απόφαση αναφέρεται ότι η άμεση απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων, πέραν της υφιστάμενης υποχρέωσης του Δήμου Καλαμαριάς για αποζημίωση, είναι ιδιαίτερης σημασίας για την άμεση εφαρμογή του εγκεκριμένου διατάγματος ρυμοτομίας και τη θέση σε κοινή χρήση των εκτάσεων. Τούτο διότι τα υπό εξαγορά ακίνητα παρεμβάλλονται μεταξύ ήδη αποζημιωμένων ιδιοκτησιών και, συνεπώς, με αυτά θα δοθεί άμεση πρόσβαση τόσο προς την ήδη διανοιγμένη οδό ... και τον υπό κατασκευή εκεί σταθμό του Μετρό, όσο και προς τις παρακείμενες κάθετες διανοιγμένες οδούς της επέκτασης, ενώ η αγορά είναι και οικονομικά επωφελής για τον Δήμο, διότι αποκτάται άμεσα η πλήρης κυριότητά των ακινήτων με μακρόχρονη και άτοκη αποπληρωμή τους.

7. Με τα δεδομένα αυτά, το Κλιμάκιο κρίνει ότι προκύπτει τόσο η ωφέλεια του Δήμου Καλαμαριάς από την αγορά των ανωτέρω ακινήτων, όσο και η μοναδικότητά τους για την εκπλήρωση του επιδιωκόμενου δημοτικού σκοπού (εφαρμογή πράξης αναλογισμού για τη ρυμοτόμηση οδού), που δικαιολογεί την χωρίς δημοπρασία απευθείας αγορά των ακινήτων.

8. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, το Κλιμάκιο δεν διαπιστώνει ουσιώδεις νομικές πλημμέλειες στην ελεγχόμενη διαδικασία και, επομένως, δεν συντρέχει νόμιμος λόγος που να κωλύει την υπογραφή του υποβληθέντος για έλεγχο σχεδίου σύμβασης, αντίγραφο του οποίου τηρείται σε ηλεκτρονική μορφή στη Γραμματεία του παρόντος Κλιμακίου.

Για τους λόγους αυτούς

Δεν κωλύεται η υπογραφή του υποβληθέντος σχεδίου σύμβασης για την αγορά δύο ακινήτων από τον Δήμο Καλαμαριάς.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ ΠΟΥΛΗΣ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΜΠΑΚΕΑΣ