



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΚΥΔΡΑΣ
Τμήμα Πολιτικών Οργάνων
Αρμ.Υπάλληλος :Ν.Κολοβού
Τηλέφωνο:2381 3 51821
Email: kolounoun@skydra.gov.gr

Σκύδρα 22-2-2024
Αριθ. Πρωτ:1870

Π Ρ Ο Σ Κ Λ Η Σ Η

ΠΡΟΣ: 1)Δήμαρχο Σκύδρας
2)Τα μέλη του Δημοτικού
Συμβουλίου Σκύδρας &
Προέδρους
Κοινοτήτων

Παρακαλείσθε να συμμετέχετε σε Έκτακτη Συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου , στις 22 Φεβρουαρίου 2024 ημέρα Πέμπτη και ώρα 16:00μμ., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 για συζήτηση και λήψη απόφασης στα παρακάτω θέματα της ημερήσιας διάταξης.

1. Λήψη απόφασης για το κατεπείγον της έκτακτης συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.
2. Ενημέρωση , συζήτηση και λήψη απόφασης σχετικά με το ακίνητο που κατέχει ο Δήμος Σκύδρας σαν καθολικός διάδοχος του Ν.Π.Δ.Δ. ΕΦΑΚΠΠ , κατά 50%, στην Νέα Σμύρνη Αττικής (Βυζαντίου 31 & Αδραμυτίου 18) και την δυνατότητα συμμετοχής του Δήμου στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό (σχετική γνωμοδότηση δικηγόρου Ιωάννη Μακρή & Συνεργάτες) .

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΝΔΡΕΑΔΗΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ

(Το κατεπείγον του θέματος αφορά το γεγονός ότι θα πρέπει άμεσα να λάβουμε απόφαση καθώς ο ηλεκτρονικός πλειστηριασμός είναι στις 23-2-2024 και οι ημέρες για τακτική συνεδρίαση δεν επαρκούν).



Γνωμοδότηση

IOANNIS MAKRIS
21.02.2024 19:45

ΠΡΟΣ

- Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου Σκύδρας,
- Δήμαρχο Σκύδρας, κ. Αικατερίνη Ιγνατιάδου

Θέμα: Γνωμοδότηση αναφορικά με την δυνατότητα συμμετοχής ή μη του Δήμου Σκύδρας σε διαδικασία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ακινήτου, ο οποίος πρόκειται να διενεργηθεί στις 28-2-2024 ενώπιον της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βενετίας Γιαννακοπούλου του Παναγιώτη, για ακίνητο που βρίσκεται στην Νέα Σμύρνη Αττικής στη διασταύρωση των οδών Βυζαντίου αρ.31 και Αδραμυτίου αρ.18 και έχει περιέλθει στην κυριότητα του Δήμου Σκύδρας κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου.

Ι. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ.

1. Ο Δήμος Σκύδρας έχει καταστεί καθολικός διάδοχος του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ενιαίος φορέας αλληλεγγύης – κοινωνικής προστασίας και παιδείας του Δήμου Σκύδρας», δυνάμει του άρθρου 27 παρ. 4 του ν. 5056/2023 και της υπ' αριθμ. 1844/04-01-2024 διαπιστωτικής πράξης του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης (ΦΕΚ Β' 60/04.01.2024), με άμεση συνέπεια να έχουν περιέλθει πλέον στο Δήμο μας όλη η ακίνητη και κινητή περιουσία του ως άνω ΝΠΔΔ καθώς και οι ενοχικές αξιώσεις και υποχρεώσεις του.

2. Στην ακίνητη περιουσία του ως άνω ΝΠΔΔ η οποία έχει περιέλθει στο Δήμο Σκύδρας ανήκει και το 50% εξ αδιαιρέτου ενός ακινήτου –

διαμερίσματος στη Νέα Σμύρνη Αττικής εμβαδού 73,96 τ.μ., με ποσοστό αναλογίας στο οικόπεδο και στα κοινόχρηστα μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 56/1000, το οποίο βρίσκεται στον τρίτο (3^ο) υπέρ του ισογείου όροφο της οικοδομής, στη διασταύρωση των οδών Βυζαντίου αρ.31 και Αδραμυτίου αρ.18. Το ως άνω ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του ως άνω διαμερίσματος είχε περιέλθει στην κυριότητα του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ενιαίος φορέας αλληλεγγύης – κοινωνικής προστασίας και παιδείας του Δήμου Σκύδρας» κατά ποσοστό 37,5% δυνάμει της υπ' αριθμ. 8522/21.11.2007 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Σκύδρας Ευαγγελίας Καλαμπαλίκη και κατά ποσοστό 12,5% δυνάμει της υπ' αριθμ. 8523/21.11.2007 δωρεάς εν ζωή της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου.

3. Συνιδιοκτήτρια κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου του ως άνω περιγραφόμενου διαμερίσματος είναι η Βασιλική Παπαδοπούλου του Γεωργίου, με Α.Φ.Μ. 027623436, κάτοικος Βέροιας οδός Καμαριωτίσσης αρ.2. Η ως άνω συγκύρια του ακινήτου άσκησε κατά του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ενιαίος φορέας αλληλεγγύης – κοινωνικής προστασίας και παιδείας του Δήμου Σκύδρας», την από 1/6/2020 με ΓΚΑ/ΕΑΚ 72012/8697/2020 Αγωγή διανομής ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία δικάστηκε την 15/2/2022 αντιμωλία των διαδίκων και επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 11798/2022 Απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου με την οποία διατάχθηκε η δια πλειστηριασμού (εκούσιου) πώληση του ως άνω ακινήτου και η διανομή του εκπλειστηριάσματος στους διαδίκους κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους σε αυτό, ήτοι κατά 50% έκαστος.

4. Ακολούθησε η σύνταξη και επίδοση στο ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ενιαίος φορέας αλληλεγγύης – κοινωνικής προστασίας και παιδείας του Δήμου Σκύδρας», της υπ' αριθμ. 2002/19.7.2023 Έκθεσης Εκτίμησης και Περιγραφής επίκεινου ακινήτου του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Απόστολου Κουρκουλή με την οποία ορίστηκε ως ημερομηνία διεξαγωγής του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού του ανωτέρω ακινήτου η **28.2.2024 ενώπιον της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βενετίας Γιαννακοπούλου του Παναγιώτη και επίσης ορίστηκε σύμφωνα με την από 9.5.2023 έκθεση εκτίμησης της εταιρείας Served Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και**

της πιστοποιημένης εκτιμήτριας Αλίκης Σχοινοχωρίτη η εμπορική αξία του ως άνω ακινήτου (100%) στο ποσό των 140.000 Ευρώ, το οποίο ορίστηκε και σαν τιμή πρώτης προσφοράς στον επικείμενο πλειστηριασμό σύμφωνα με το άρθρο 955 παρ.1.εδ 4 Κ.Πολ.Δ.

Ενόψει των ανωτέρω, μου τέθηκε το ερώτημα κατά πόσο, υπό το ισχύον νομικό πλαίσιο, είναι δυνατή - επιτρεπτή η συμμετοχή ή μη του Δήμου Σκύδρας σε διαδικασία ηλεκτρονικού αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου.

Επί του ερωτήματος αυτού, **σας γνωρίζω τα εξής:**

II. ΝΟΜΙΚΟ ΜΕΡΟΣ.

1. Σύμφωνα με το άρθρο 186 του ν. 3463/2006 (Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων) που προβλέπει την διαδικασία εκποίησης ακινήτων από Δήμο: **«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. [...]»**

2. Παράλληλα, στο άρθρο 191 του ν. 3463/2006 ορίζεται ότι: **«1. 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. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ' άρθρο 186 παρ. 6 του ΔΚΚ, τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. 2. Επιτρέπεται η αγορά κτίσματος έτοιμου προς χρήση με το λειτουργικό του εξοπλισμό, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους όρους διακήρυξης της δημοπρασίας. Για τον σκοπό αυτόν καταρτίζεται προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου, το οποίο προβλέπει την κατάρτιση οριστικής σύμβασης μεταβίβασης και την παράδοση του οικοδομήματος εντός της προβλεπόμενης, από τη διακήρυξη, προθεσμίας και σύμφωνα με τους όρους αυτής.»

3. Επιπρόσθετα, με το άρθρο 23 παρ. 2 του ν. 2873/2000 (ΦΕΚ Α' 265) προστέθηκε εδάφιο στην περίπτ. α' της παρ. 12 του άρθρου 31 του ν. 2579/1998 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», ήδη 58.694,06 ευρώ. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι για την απευθείας (χωρίς διαγωνισμό) αγορά ακινήτου από Δήμο ή Κοινότητα, απαιτείται μόνο α) η προηγούμενη έκδοση ειδικά αιτιολογημένης απόφασης του δημοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των μελών του, που προσδιορίζει τους λόγους για τους οποίους το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού για τον οποίο προορίζεται και β) όταν η αγοραία αξία υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 ευρώ, απαιτείται και η προηγούμενη εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών της αγοραίας αξίας του, προκειμένου να καταρτιστεί η σχετική σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας, το οποίο (Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών) με σχετική έκθεση, περιέχουσα τα απαιτούμενα κατά νόμο στοιχεία, καθορίζει την αξία αυτή χωρίς να χρειάζεται να αναφέρονται τα στοιχεία αυτά και στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Η εκτίμηση των

πιστοποιημένων εκτιμητών ενεργείται μετά την απόφαση του δημοτικού συμβουλίου που αφορά την εκποίηση και πριν τη διενέργεια της δημοπρασίας. Το όργανο που θα κρίνει αν το κάθε υπό εκποίηση ακίνητο υπερβαίνει σε αξία τα 58.694,05 ευρώ, είναι η επιτροπή του άρθρου 7 παρ. 3 του Π.Δ. 270/1981 για ακίνητα των ΟΤΑ α' βαθμού. (Εγκ. ΥΠΕΣΔΔΑ 19/17876/16-10-2001) (υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13).

4. Με την παρ. 1 της υποπαρ. Γ.11 του Ν.4152/13 (ΦΕΚ 107/09.05.2013 τεύχος Α') καταργήθηκε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, το οποίο αναφέρεται στις διατάξεις του Ν.3463/06 και πλέον όπου στην κείμενη νομοθεσία, αναφέρεται το Ειδικό Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), νοείται εφεξής το σύνολο των πιστοποιημένων εκτιμητών του Ν.4152/13 (παρ. 2 της υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13). Η ζητούμενη εκτίμηση από τους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών, το οποίο τηρείται στην Διεύθυνση Τομέων Παραγωγής της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών έχει γνωμοδοτικό και όχι δεσμευτικό χαρακτήρα, ωστόσο κάθε απόκλιση από αυτή θα πρέπει να αιτιολογείται πλήρως. (Εγκ. ΥΠΕΣΔΔΑ 19/17876/16-10-2001) (υποπαρ.Γ.11 του Ν.4152/13).

5. Η σχετική νομοθετική πρόβλεψη της σύνταξης έκθεσης εκτίμησης σκοπεί στη μείζονα διασφάλιση των συμφερόντων του Δήμου, λαμβανομένων υπόψη της άρτιας επιστημονικής κατάρτισης και ιδιαίτερης εμπειρίας των μελών του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, οι οποίες διασφαλίζουν το αντικειμενικό και έγκυρο περιεχόμενο της σχετικής εκτίμησης (βλ. Εφαθ 161/2018, ΜονΠρωτΑθ 827/2018, ΟλΣΤΕ 1664/2009, ΕΣ 174/2010, ΕΣ 16/2010, όλες δημ. ΝΟΜΟΣ).

6. Επειδή, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 186 του Δ.Κ.Κ. (Ν.3463/2006) τόσο η εκποίηση όσο και η αγορά δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για ωφέλεια του Δήμου με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που λαμβάνεται με πλειοψηφία 2/3 του συνολικού αριθμού των μελών του. Επειδή, εν προκειμένω, η επίμαχη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί αγοράς ακινήτου φέρει ατομικό χαρακτήρα και, ενόψει του αντικειμένου της, διέπεται από τις διατάξεις της νομοθεσίας που ρυθμίζουν τη σύναψη δικαιοπραξιών για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων

εκ μέρους των Δήμων, ήτοι τις διατάξεις του άρθρου 191 σε συνδυασμό με τις αναλόγως εφαρμοσθείσες διατάξεις του άρθρου 186 (περί εκποίησης ακινήτων) του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, κυρωθέντος με το άρθρο πρώτο του ν. 3463/2006 (Α' 114) (βλ. ΣΤΕ 2146/2019).

7. Στην προκειμένη περίπτωση, σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 11798/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία διατάχθηκε η **δια πλειστηριασμού (εκούσιου) πώληση** του ακινήτου-διαμερίσματος που βρίσκεται στην Νέα Σμύρνη Αττικής στη διασταύρωση των οδών Βυζαντίου αρ.31 και Αδραμυτίου αρ.18 εμβαδού 73,96 τ.μ. και η διανομή του εκπλειστηριάσματος στους διαδίκους κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους σε αυτό, ήτοι κατά 50% έκαστος, συντάχθηκε και επιδόθηκε στο ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ενιαίος φορέας αλληλεγγύης – κοινωνικής προστασίας και παιδείας του Δήμου Σκύδρας», καθολικός διάδοχος του οποίου έχει καταστεί ο Δήμος Σκύδρας, η υπ' αριθμ. 2002/19.7.2023 Έκθεση Εκτίμησης και Περιγραφής επίκοινου ακινήτου του δικαστικού επιμελητή του Εφετείου Αθηνών Απόστολου Κουρκουλή με την οποία ορίστηκε ως ημερομηνία διεξαγωγής του **ηλεκτρονικού πλειστηριασμού του ανωτέρω ακινήτου η 28.2.2024** ενώπιον της **Συμβολαιογράφου Πειραιά Βενετίας Γιαννακοπούλου του Παναγιώτη** και επίσης ορίστηκε σύμφωνα με την από 9.5.2023 έκθεση εκτίμησης της εταιρείας **Served Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.** και της πιστοποιημένης εκτιμήτριας **Αλίκης Σχοινοχωρίτη** η εμπορική αξία του ως άνω ακινήτου (100%) στο ποσό των **140.000 Ευρώ**, το οποίο ορίστηκε και σαν τιμή πρώτης προσφοράς στον επικείμενο πλειστηριασμό σύμφωνα με το άρθρο 955 παρ.1.εδ 4 Κ.Πολ.Δ. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η διαδικασία του διενεργηθέντος ηλεκτρονικού πλειστηριασμού είναι μια διαδικασία πώλησης του ακινήτου με σκοπό να διανεμηθεί το εκπλειστηριάσμα στους σημερινούς ιδιοκτήτες του ακινήτου. Συνεπώς και εξ αυτού συνάγεται ότι, εφόσον ο Δήμος Σκύδρας επιθυμεί να συμμετάσχει στην διαδικασία του πλειστηριασμού, θα πρέπει να τηρηθούν οι προαναφερόμενες αναλυτικά διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων.

8. Εντούτοις, το πρώτο δεδομένο που πρέπει να εξεταστεί είναι εάν δύναται ο Δήμος Σκύδρας να συμμετάσχει στην διαδικασία πλειστηριασμού.

Σύμφωνα με την νομολογία του Ελεγκτικού Συνεδρίου (Πράξη VII Τμήματος 291/2007, 295/2007 και 158/2010 πράξη του ίδιου Τμήματος), λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, η αγορά ακινήτου από το Δήμο γίνεται κατά κανόνα με δημοπρασία και κατ' εξαίρεση απευθείας, μετά από προηγούμενη έκδοση ειδικά αιτιολογημένης απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου που προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού για τον οποίο προορίζεται. Σύμφωνα με το άρθρο 6 της υπ' αριθμ. 41756 οικ./26.05.2017 Απόφασης Υπ. Δικαιοσύνης, Διαφάνειας & Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΦΕΚ 1884/30.05.2017 τεύχος Β') και το άρθρο 6 της υπ' αριθμ. 16106/22.03.2021 Απόφασης Υπ. Δικαιοσύνης (ΦΕΚ 1192/26.03.2021 τεύχος Β') «**Υποψήφιος Πλειοδότης**» μπορεί να είναι κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, ενεργώντας για λογαριασμό του ή ως εκπρόσωπος νομικού ή φυσικού προσώπου, συμμετέχει στη διαδικασία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού, υποβάλλοντας πλειοδοτικές προσφορές, αφού προηγουμένως έχει πιστοποιηθεί στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. Από την ανωτέρω διάταξη, ενώ εκ πρώτους προκύπτει ότι ο Δήμος ως νομικό πρόσωπο μπορεί καταρχήν να συμμετάσχει σε πλειστηριασμό, όπως γίνεται δεκτό από την ερμηνεία του Ελεγκτικού Συνεδρίου σε παρόμοιες περιπτώσεις, δεν επιτρέπεται η συμμετοχή Δήμου σε πλειστηριασμό και η αγορά ακινήτων κατ' αυτόν τον τρόπο, διότι από τις διατάξεις των άρθρων 186 και 191 του Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα προκύπτει ότι η αγορά ακινήτων εκ μέρους των δήμων γίνεται με δημοπρασία και όχι με τη συμμετοχή τους σε αναγκαστικό πλειστηριασμό.

9. Ακόμα και αν γίνει δεκτό ότι επιτρέπεται ο Δήμος να συμμετέχει σε διαδικασία ηλεκτρονικού αναγκαστικού πλειστηριασμού, επειδή πρόκειται για αγορά ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 191 του Δ.Κ.Κ., εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 186 του Δ.Κ.Κ (Ν. 3463/2006) για την εκποίηση δημοτικών ή Κοινοτικών ακινήτων. Δηλαδή απαιτείται: **α)** απόφαση του δημοτικού ή Κοινοτικού συμβουλίου για την απευθείας αγορά ιδιωτικού ακινήτου, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων των μελών του και η οποία εγκρίνεται από την Α.Υ.Ε. ΟΤΑ σύμφωνα με το άρθρο 116 του ν. 4555/2018, **β)** με την ίδια απόφαση να βεβαιώνεται η προφανής

ωφέλεια ότι το ιδιωτικό ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή Κοινοτικού σκοπού και γ) εφόσον η αγοραία αξία υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 ευρώ, απαιτείται και η προηγούμενη εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών της αγοραίας αξίας του, προκειμένου να καταρτιστεί η σχετική σύμβαση μεταβίβασης της κυριότητας, το οποίο (Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών) με σχετική έκθεση, περιέχουσα τα απαιτούμενα κατά νόμο στοιχεία, καθορίζει την αξία αυτή. Ύστερα δε από την ολοκλήρωση του φακέλου και εφόσον τηρηθούν όλες οι παραπάνω προϋποθέσεις και οι εκτιμήσεις του τιμήματος αγοράς, το θέμα θα πρέπει να επανέλθει στο Δημοτικό Συμβούλιο για οριστική απόφαση με την οποία θα ψηφισθεί και η σχετική πίστωση για την αγορά του, όπως και οι δαπάνες για τη σύνταξη συμβολαίου, που βαρύνουν τον αγοραστή (άρθρο 186 του Δ.Κ.Κ.).

10. ΣΥΝΕΠΩΣ, το πιο κρίσιμο είναι η αξιολόγηση της συνδρομής της προϋπόθεσης της δημόσιας ωφέλειας του Δήμου από την συμμετοχή στην επικείμενη διαδικασία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού και από την αγορά του συγκεκριμένου ιδιωτικού ακινήτου. Ειδικότερα, και όπως προαναφέρθηκε στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου που θα εγκρίνει την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου από τον Δήμο, μέσω της υποβολής προσφοράς κατά την διενέργεια του πλειστηριασμού, πρέπει να αιτιολογείται ειδικά η προφανής ωφέλεια που θα αποκομίσει ο Δήμος από την αγορά του ιδιωτικού ακινήτου, το οποίο μάλιστα πρέπει να κριθεί ως κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή Κοινοτικού σκοπού. Εν προκειμένω, όμως, παρά το γεγονός ότι ο Δήμος Σκύδρας είναι ιδιοκτήτης του 50% του ακινήτου που βρίσκεται στην Νέα Σμύρνη Αττικής, το οποίο απέκτησε ως καθολικός διάδοχος του ΝΠΔΔ με την επωνυμία «Ενιαίος φορέας αλληλεγγύης – κοινωνικής προστασίας και παιδείας του Δήμου Σκύδρας», που αρχικώς αποκτήθηκε από το ως άνω ΝΠΔΔ κατά ποσοστό 37,5% δυνάμει της υπ' αριθμ. 8522/21.11.2007 πράξης αποδοχής κληρονομιάς της Συμβολαιογράφου Σκύδρας Ευαγγελίας Καλαμπαλίκη και κατά ποσοστό 12,5% δυνάμει της υπ' αριθμ. 8523/21.11.2007 δωρεάς εν ζωή της ίδιας ως άνω Συμβολαιογράφου, δεν προκύπτει άμεσα και μόνο εξ αυτού δημόσια ωφέλεια.

11. Σε κάθε περίπτωση, και παρά το γεγονός ότι δεν αναφέρεται ρητά ως προϋπόθεση στο νόμο η ωφέλεια που θα αποκομίσει ο Δήμος από την αγορά ενός ακινήτου πρέπει να συνδέεται με την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, οι οποίες ασκούνται εντός των διοικητικών του ορίων (βλ. σε *Ιωάννη Στ. Μακρή, Ευθύνη οργάνων ΟΤΑ Α΄ βαθμού κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους, Εκδόσεις Σάκκουλα 2015, σελ. 56-58*, *Α. Τάχου, Θέσεις για την τοπική αυτοδιοίκηση, Δίκαιο και Πολιτική, τευχ. 2, 1982, σελ.13 κ.α.*). Εν προκειμένω, το ιδιωτικό ακίνητο-διαμέρισμα που πρόκειται να τεθεί σε πλειστηριασμό, βρίσκεται στην Νέα Σμύρνη Αττικής, ήτοι σε Δήμο που βρίσκεται εκτός των διοικητικών ορίων του Δήμου Σκύδρας, και πρωτίστως εξ αυτού δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την στέγαση κάποιας υπηρεσίας του Δήμου ή να συνδεθεί με την άσκηση έργου ή υπηρεσίας ή κάποιου άλλου κοινωφελούς σκοπού που να συνδέεται καθ' οιονδήποτε τρόπο με τον Δήμο Σκύδρας, διότι πρόκειται για ακίνητο που βρίσκεται σε μεγάλη χιλιομετρική απόσταση εκτός της Περιφέρειας του Δήμου. Παράλληλα, αξίζει να σημειωθεί ότι ακόμα και από το γεγονός ότι ο Δήμος Σκύδρας είναι ιδιοκτήτης του 50% του συγκεκριμένου ακινήτου-διαμερίσματος δεν τεκμαίρεται η ωφέλεια που σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να συνδέεται με την εξυπηρέτηση κάποιου δημόσιου σκοπού που αδιαμφισβήτητα πρέπει να είναι συναφής με τις αρμοδιότητες του Δήμου, όπως αυτές καθορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, ήτοι από τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (βλ. ad hoc σε *Ιωάννη Στ. Μακρή, Οι αρμοδιότητες της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ως δομή τοπικής δράσης στις Ευρωπαϊκές Χώρες, Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης ΚΕΔΕ, 2021, σελ. 16-34*). Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να στηριχθεί νομικά και πραγματικά η δημόσια ωφέλεια του Δήμου Σκύδρας από την συμμετοχή του στον συγκεκριμένο αναγκαστικό πλειστηριασμό.

12. Παράλληλα, πρέπει να αναφερθεί ότι σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 2 της υπ' αριθμ. Αριθμ. 41756 οικ. (ΦΕΚ Β 1884 30.5.2017) απόφασης του Υπουργού Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων αναφέρει ότι: «**Ο εγγεγραμμένος στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. υποψήφιος πλειοδότης που ενδιαφέρεται να συμμετάσχει σε συγκεκριμένο ηλεκτρονικό πλειστηριασμό επιλέγει στην οικεία ιστοσελίδα τον κωδικό αριθμό του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού που τον ενδιαφέρει και αποδεχόμενος τους**

«Όρους Ηλεκτρονικού Πλειστηριασμού» του κινητού - ακινήτου, δηλώνει τη συμμετοχή του, αφού προηγουμένως έχει καταβάλει την εγγύηση της παρ. 1 του άρθρου 965 ΚΠολΔ, και έχει υποβάλει ηλεκτρονικά το πληρεξούσιο της παρ. 2 του άρθρου 1003 ΚΠολΔ, μέχρι ώρα 15:00, δύο εργάσιμες ημέρες πριν από την ημέρα του πλειστηριασμού. Η κατάθεση της εγγύησης, του τέλους χρήσης των ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμών και του πλειστηριάσματος γίνεται αποκλειστικά σε ειδικό ακατάσχετο επαγγελματικό λογαριασμό που διατηρείται σε ελληνικό τραπεζικό ίδρυμα από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού. [...] Ο υποψήφιος πλειοδότης διορίζει, με δήλωση που γίνεται ηλεκτρονικά, αντίκλητο ο οποίος κατοικεί στην περιφέρεια του πρωτοδικείου του τόπου της εκτέλεσης, μέχρι ώρα 15:00, δύο εργάσιμες ημέρες πριν από την ορισθείσα ημέρα του πλειστηριασμού, διαφορετικά αντίκλητος θεωρείται ο γραμματέας του πρωτοδικείου του τόπου της εκτέλεσης». Ως εκ τούτου, ακόμα και για την έγκριση της καταβολής του ποσού της εγγύησης που είναι απαραίτητη για την έγκυρη συμμετοχή του υποψήφιου πλειοδότη στον πλειστηριασμό απαιτείται να έχει τηρηθεί η διαδικασία της σύνταξης έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου από πιστοποιημένο εκτιμητή, προϋπόθεση που στην προκειμένη περίπτωση δεν είναι εφικτό να λάβει χώρα τόσο σύντομα δεδομένου του σύντομου χρόνου διενέργειας του πλειστηριασμού.

III. ΑΠΑΝΤΗΣΗ: Υπό τα ως άνω δεδομένα, την νομοθεσία και την νομολογία και εξ' όσων τέθηκαν υπόψιν μου, έχω την γνώμη ότι ο Δήμος Σκύδρας δεν μπορεί να συμμετέχει στον επικείμενο ηλεκτρονικό πλειστηριασμό, ο οποίος πρόκειται να διενεργηθεί στις 28-2-2024 ενώπιον της Συμβολαιογράφου Πειραιά Βενετίας Γιαννακοπούλου του Παναγιώτη, για ακίνητο που βρίσκεται στην Νέα Σμύρνη Αττικής στη διασταύρωση των οδών Βυζαντίου αρ.31 και Αδραμυτίου αρ.18 και έχει περιέλθει στην κυριότητα του Δήμου Σκύδρας κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου, διότι, όπως προαναφέρθηκε, η αγορά ακινήτων εκ μέρους των δήμων γίνεται με δημοπρασία και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων

και όχι με τη συμμετοχή τους σε αναγκαστικό πλειστηριασμό. Επιπρόσθετα, θεωρώ ότι από κανένα στοιχείο δεν μπορεί να αποδειχθεί και να στοιχειοθετηθεί η δημόσια ωφέλεια που θα έχει ο Δήμος από την αγορά και την απόκτηση της πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου, και η τυχόν συμμετοχή του Δήμου στον πλειστηριασμό χωρίς την τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στα άρθρα 186 και 191 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, δεν θα είναι νόμιμη.

Θεσσαλονίκη, 21 Φεβρουαρίου 2024

Ο Γνωμοδοτών

Ιωάννης Στ. Μακρής
Διδάκτωρ Νομικής Σχολής ΑΠΘ
Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω (ΑΜ 5295)
Οδός Μητροπόλεως 97- 54622 Θεσσαλονίκη
Τηλ. 2310-227888, Φαξ. 2310-227879
ΑΦΜ 047373041 - Δ' ΔΟΥ Θεσσαλονίκης
Email: makrisgiannislawyer@gmail.com