

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ: Δ/ΚΟ-ΟΙΚ/ΚΟ Ν.ΚΑΒΑΛΑΣ
Πληρ.Σ.Λυριστή
Ταχ.Δ/ση:Εθν. Αντίστασης 20
Ταχ.Κώδικας:65110-Καβάλα
FAX:2510-221365
Τηλέφωνο:2510-291221
email: tdo-kav@damt.gov.gr

Καβάλα 23 Οκτωβρίου 2019

Αριθ. πρωτ.:18066

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

- 1.Τις διατάξεις των άρθρων 6,65,225,226,238 και 280 του Ν 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87/τ.Α΄/7-6-2010)
- 2.Τις διατάξεις του αρθ.24 του Π.Δ. 142/2010 «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης» (ΦΕΚ 235/τ.Α΄/27-12-2010)
- 3.Τις διατάξεις των άρθρων 116,117,131,132 και 283 του Ν 4555/18 (ΦΕΚ 133 Α/19-07-2018) : Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] -Ρυθμίσεις για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου οργάνωσης και λειτουργίας των ΦΟΔΣΑ - Ρυθμίσεις για την αποτελεσματικότερη, ταχύτερη και ενιαία άσκηση των αρμοδιοτήτων σχετικά με την απονομή ιθαγένειας και την πολιτογράφηση - Λοιπές διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις,όπως ισχύουν
- 4.Τις διατάξεις του άρθρου 186,236 και 256 του Ν 3463/06 (ΦΕΚ - 114 Α/8-6-2006): Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων,όπως ισχύουν
- 5.Τις διατάξεις του Ν 3861/10 (ΦΕΚ 112 Α/13-7-2010) : Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις,όπως ισχύουν
- 6.Την αριθ.11/7666/7-2-2007 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών,Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης «περί εποπτείας των πράξεων των συλλογικών και μονομελών οργάνων των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ»
- 7.Την αριθ.5370/εγκ.15/2-2-2011 εγκύκλιο του Υπ.Εσωτερικών Αποκ/σης και Ηλ.Διακυβέρνησης Γεν.Δ/ση Τοπ.Αυτ/σης-Τμήμα Οργάνωσης και Λειτ.ΟΤΑ και την αριθ.42203/εγκ.27/13-08-2018 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτερικών Γεν.Δ/ση Αποκ/σης και Τοπ.Αυτ/σης
- 8.Το αριθ.2646/08-05-2019 έγγραφο της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ»με το οποίο έχει υποβληθεί στην υπηρεσία μας η αριθ.122/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου
- 9.Το αριθ.8650/30-05-2019 έγγραφό μας προς τη Δημοτική Κοινοφελή Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ»

10. Το αριθ.3390/18-06-2019 απαντητικό έγγραφο της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ»
11. Το αριθ.11352/26-06-2019 έγγραφό μας προς το Δασαρχείο Καβάλας
12. Το αριθ.3971/03-07-2019 έγγραφο της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» με το οποίο κοινοποίησε στην Υπηρεσία μας το αριθ.10170/30-05-2019 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Νομού Καβάλας
13. Το αριθ.4025/03-07-2019 έγγραφο της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» με το οποίο απέστειλε στην Υπηρεσία μας το αριθ.988/21-02-2019 έγγραφο της Δ/νσης Δόμησης & Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας
14. Το αριθ.12594/26-08-2019 έγγραφό μας προς το Δασαρχείο Καβάλας
15. Το αριθ.13061/25-07-2019 (ημερομηνία πρωτοκόλλησης στην Υπηρεσίας μας 03-09-2019) έγγραφο του Δασαρχείου Καβάλας σε απάντηση του αριθ.11352/26-06-2019 εγγράφου μας
16. Το αριθ.5065/20-08-2019 έγγραφο της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» σε απάντηση του αριθ.8650/30-05-2019 εγγράφου μας
17. Το αριθ.16724/06-09-2019 έγγραφό μας προς τη Δημοτική Κοινοφελή Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ»
18. Την αριθ.πρωτ.17713/18-09-019 αίτηση της κ.Αναστασίας Ιωσηφίδου ,μέλους Δ.Σ. της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» με την οποία προσκόμισε στην Υπηρεσία μας το αριθ.17552/17-09-2019 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Καβάλας
19. Το αριθ.17573/19-09-2019 έγγραφο του Δασαρχείου Καβάλας
20. Τις διατάξεις των άρθρων 28 και 28^Α του Ν 4325/2015 (ΦΕΚ 47/Α'/2015),καθώς και την υπ αριθ.πρωτ.14138/15-05-2017 Απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών (ΦΕΚ 250/τ. Υ.Ο.Δ.Δ./26-05-2017-ΑΔΑ:ΩΩ09465ΧΘ7-ΗΜΞ) για το διορισμό του Συντονιστή και την υπ αριθ.35748/30-05-2017 (ΦΕΚ 1971/τ. Β'/07-06-2017) απόφαση για την ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων σε οργανικές ομάδες της Α.Δ.Μ.Θ. και την παροχή εξουσιοδότησης υπογραφής πράξεων και εγγράφων «Με εντολή Συντονιστή»
21. Ολόκληρο το σχετικό φάκελο

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 116 του Ν 4555/18 (ΦΕΚ 133/Α/19-07-2018)

Υποχρεωτικός Έλεγχος Νομιμότητας

1. Οι αποφάσεις των συλλογικών οργάνων των δήμων και των περιφερειών, καθώς και των Ν.Π.Δ.Δ. αυτών, αποστέλλονται υποχρεωτικά για έλεγχο νομιμότητας στην ΑΥΕ Ο.Τ.Α., εφόσον αφορούν: α) ρυθμίσεις κανονιστικού περιεχομένου, β) την ανάθεση έργων, υπηρεσιών, μελετών και προμηθειών, αν το τίμημα υπερβαίνει το ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ χωρίς Φ.Π.Α., γ) την αγορά και εκποίηση, λόγω πώλησης ή δωρεάς κατά κυριότητα, ακινήτων, δ) την κήρυξη αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, ε) τη μίσθωση ακινήτων από τρίτους, στ) τη σύναψη πάσης φύσεως δανείων, ζ) την ίδρυση πάσης φύσεως νομικών προσώπων, τη συμμετοχή σε υφιστάμενα νομικά πρόσωπα, καθώς και τη λύση και τη θέση σε εκκαθάριση νομικών προσώπων, η) τη σύναψη προγραμματικών συμβάσεων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 100 και θ) τη διεξαγωγή δημοτικού ή περιφερειακού δημοψηφίσματος.

Στην ΑΥΕ Ο.Τ.Α. αποστέλλονται προς έλεγχο νομιμότητας και οι αποφάσεις των κοινοφελών επιχειρήσεων, των Δημοτικών Επιχειρήσεων Ύδρευσης-Αποχέτευσης και των μονομετοχικών ανωνύμων εταιρειών Ο.Τ.Α. που αφορούν: α) αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, β) εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων, γ) αγορά και εκποίηση ακινήτων, δ) σύναψη δανείων, ε) ανάθεση έργων, υπηρεσιών, μελετών και προμηθειών, εάν το τίμημα υπερβαίνει το ποσό των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ χωρίς Φ.Π.Α., στ) μίσθωση ακινήτων από τρίτους και ζ) τη σύναψη προγραμματικών συμβάσεων, με την επιφύλαξη της περίπτωσης α' της παραγράφου 1 του άρθρου 100. Ειδικά, για τις ΔΕΥΑ, εκτός από τις παραπάνω αποφάσεις, αποστέλλονται επιπλέον προς έλεγχο νομιμότητας οι αποφάσεις εκείνες που αφορούν την ψήφιση του προϋπολογισμού της επιχείρησης και του τεχνικού προγράμματος έργων, καθώς και κάθε

τροποποίησή τους. Επίσης, αποστέλλονται προς έλεγχο νομιμότητας οι αποφάσεις των Περιφερειακών Ταμείων Ανάπτυξης, εφόσον υπάγονται στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων της παραγράφου αυτής, καθώς και ο προϋπολογισμός τους. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις αυτών κοινοποιούνται στην ΑΥΕ Ο.Τ.Α.

2. Η απόφαση αποστέλλεται για έλεγχο νομιμότητας συνοδευόμενη από αντίγραφο του αποδεικτικού δημοσίευσης και από τα έγγραφα στοιχεία που είναι αναγκαία για την νόμιμη έκδοσή της, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη συνεδρίαση του συλλογικού οργάνου. Οι δήμοι, οι περιφέρειες, τα Ν.Π.Δ.Δ. και οι ανωτέρω επιχειρήσεις τους υποχρεούνται να διαβιβάζουν αμελλητί και κάθε επιπλέον στοιχείο που ζητείται από την ΑΥΕ Ο.Τ.Α.

3. Ο Επόπτης Ο.Τ.Α. ελέγχει τη νομιμότητα της απόφασης μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την περιέλευσή της στην ΑΥΕ Ο.Τ.Α. και εκδίδει υποχρεωτικά ειδική πράξη. Η μη έκδοση της ειδικής πράξης του προηγούμενου εδαφίου συνιστά πειθαρχικό παράπτωμα του Επόπτη Ο.Τ.Α.

4. Εκθέσεις τακτικού ή έκτακτου διαχειριστικού ελέγχου σε Ο.Τ.Α. ή νομικά πρόσωπα αυτών, από ορκωτούς ελεγκτές ή από υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου, που διενεργείται σύμφωνα με ειδικές διατάξεις νόμου ή Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας, διαβιβάζονται υποχρεωτικά στον Επόπτη Ο.Τ.Α., για την παρακολούθηση και υλοποίηση των σχετικών συστάσεων ή πορισμάτων.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 117 του Ν 4555/2018,όπως ισχύουν

Αυτεπάγγελτος έλεγχος νομιμότητας

1. Ο Επόπτης Ο.Τ.Α. μπορεί αυτεπαγγέλτως να ακυρώσει οποιαδήποτε απόφαση των συλλογικών ή μονομελών οργάνων των δήμων, των περιφερειών, των νομικών προσώπων αυτών, καθώς και των συνδέσμων τους, για λόγους νομιμότητας, μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών αφότου η απόφαση έχει δημοσιευτεί ή εκδοθεί.

2. Οι δήμοι, οι περιφέρειες, οι σύνδεσμοι και τα νομικά πρόσωπα αυτών υποχρεούνται να παρέχουν αμελλητί κάθε στοιχείο που ζητείται από την ΑΥΕ Ο.Τ.Α. με σκοπό την άσκηση του ελέγχου νομιμότητας.

3. Με απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, η οποία εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου Εποπτών Ο.Τ.Α. και της Επιτροπής Συντονισμού και Ελέγχου Εποπτείας Ο.Τ.Α., μπορεί να προβλέπεται η διενέργεια δειγματοληπτικού ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένες ποσοστώσεις ανά κατηγορία πράξης ή ανά Ο.Τ.Α., με τη χρήση μεθόδων εκτίμησης κινδύνου, καθώς και η διαδικασία μέσω της οποίας η ΑΥΕ Ο.Τ.Α. θα λαμβάνει γνώση των εκδιδόμενων πράξεων, η μέθοδος ανάρτησης ή ηλεκτρονικής διακίνησης της σχετικής αλληλογραφίας, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 131 του Ν 4555/2018,όπως ισχύουν

« 1. Μέχρι την έναρξη λειτουργίας της ΑΥΕ Ο.Τ.Α. ο έλεγχος νομιμότητας των πράξεων, κατά τα άρθρα 225 έως 227, ασκείται από τον Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και τις Ειδικές Επιτροπές του άρθρου 152 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (ν. 3463/2006, Α' 114), οι οποίες βρίσκονται στις έδρες των περιφερειών που ανήκουν στην ανωτέρω Αποκεντρωμένη Διοίκηση, καθώς και τις Επιτροπές Ελέγχου των Πράξεων του άρθρου 68 του Κώδικα Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης (π.δ. 30/1996, Α' 21), που βρίσκονται στην έδρα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Οι επιτροπές αυτές συγκροτούνται με απόφαση του Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 132 του Ν 4555/18

« 1. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος καταργούνται τα άρθρα 221 και 222 του ν. 3852/2010, η παρ. 10 περίπτωση ιζ' του άρθρου 18 του ν. 3870/2010 (Α' 138), καθώς και κάθε διάταξη που ρυθμίζει διαφορετικά τον υποχρεωτικό έλεγχο νομιμότητας.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 283 του Ν 4555/18

«Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις.»

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του ΠΔ. 142/2010,όπως ισχύουν «Μέχρι την έναρξη λειτουργίας της Αυτοτελούς Υπηρεσίας Εποπτείας ΟΤΑ η εποπτεία του κράτους επί των ΟΤΑ και των νομικών τους προσώπων ,όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 214 του Ν 3852/2010,ασκείται από το Τμήμα Προσωπικού και τα Τμήματα Διοικητικού-Οικονομικού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης».

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 225 του Ν 3852/10 η απόφαση αποστέλλεται στα πλαίσια του υποχρεωτικού ελέγχου νομιμότητας συνοδευόμενη από τα έγγραφα στοιχεία που είναι αναγκαία για τη νόμιμη έκδοσή της,ο έλεγχος νομιμότητας δε ασκείται μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριάντα ημερών.Η προθεσμία που τάσσεται για τον έλεγχο νομιμότητας είναι μεν αποκλειστική,άρχεται όμως ,από τη λήψη της πράξεως και των στοιχείων που προβλέπονται από το νόμο για την έκδοσή της και είναι κρίσιμα για τη διάγνωση της υπόθεσης (ΣτΕ 734/2011,2115/2009,2281/2008,1530/2006,2482/2001).Σύμφωνα δε με την εγκύκλιο αρ.11 της 07/02-2007 με αριθ.πρωτ.7666,,σε περίπτωση που λείπουν κάποια από τα στοιχεία που είναι απαραίτητα για τον έλεγχο και ζητηθεί η αποστολή ή συμπλήρωσή τους,η αποκλειστική προθεσμία άρχεται από την περιέλευση αυτών,εφόσον έκτοτε είναι δυνατόν να διαμορφωθεί ολοκληρωμένη κρίση για τη νομιμότητα ή μη της πράξης.Ως εκ τούτου,εφόσον εντός της τριακονθήμερης προθεσμίας που διαθέτει η Υπηρεσία για τον έλεγχο νομιμότητας ζητηθούν στοιχεία από τον οικείο ΟΤΑ,διακόπτεται η η προθεσμία,η οποία άρχεται εκ νέου με την περιέλευση των αιτηθέντων στοιχείων στην αρμόδια για τον έλεγχο Υπηρεσία.Συνεπώς νομίμως και εμπροθεσμως ασκείται ο έλεγχος νομιμότητας δια της παρούσης απόφασης,καθώς με το υπ αριθ.8650/30-05-2019 έγγραφό μας,ζητήθηκαν στοιχεία εντός της τριακονθήμερης προθεσμίας για τον έλεγχο νομιμότητας,ως εκ τούτου διακόπηκε η προθεσμία,η οποία άρχισε εκ νέου με την περιέλευση του συνόλου των αιτηθέντων στοιχείων στην Υπηρεσία την 23-09-2019 με το υπ αριθ.17573/19-09-2019 έγγραφο του Δασαρχείου Καβάλας,το οποίο πρωτοκολλήθηκε στην Υπηρεσία μας στις 23-09-2019.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.186 του Ν 3463/06 ορίζεται ότι

«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.» - ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 186 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 3 ΤΟΥ ΑΡΘ. 12 ΤΟΥ Ν. 4018/11, ΦΕΚ-215 Α/30-9-11[Τέλος Τροποποίησης]

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.

3. Η εκποίηση γίνεται με δημοπρασία.

4. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η απευθείας και χωρίς δημοπρασία εκποίηση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο, σε άλλους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε επιχειρήσεις των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και σε οργανισμούς και επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, για την εκτέλεση έργων του προγράμματός τους.

5. Το τίμημα των ακινήτων της προηγούμενης παραγράφου καθορίζεται από επιτροπή, που συγκροτείται με απόφαση του δημάρχου ή προέδρου της Κοινότητας και αποτελείται από δύο δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους, που υποδεικνύονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο και από έναν μηχανικό, που ορίζεται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της Κοινότητας και προέρχεται από την τεχνική υπηρεσία του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εφόσον υπάρχει ή αν δεν υπάρχει από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων και Κοινοτήτων (Τ.Υ.Δ.Κ) ή από άλλη δημόσια υπηρεσία. Πρόεδρος της επιτροπής, ορίζεται ένας από τους δημοτικούς ή κοινοτικούς συμβούλους με την απόφαση συγκρότησης. Με την ίδια απόφαση ορίζεται δημοτικός ή κοινοτικός υπάλληλος γραμματέας της επιτροπής. Στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης που λειτουργούν τοπικά συμβούλια και πάρεδροι στην επιτροπή μετέχει αντί του δευτέρου συμβούλου, ο πρόεδρος του οικείου τοπικού συμβουλίου ή ο οικείος πάρεδρος.
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.
7. Κάθε άλλη διάταξη, που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων, παύει να ισχύει.
8. Τα έξοδα μεταβίβασης του ακινήτου βαρύνουν τον αγοραστή.
9. Οι διατάξεις της παραγράφου 4 εφαρμόζονται και για κατηγορίες συνεταιρισμών που καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με τα ίδια διατάγματα μπορούν να προσδιορίζονται και οι προϋποθέσεις της απευθείας εκποίησης.
10. Ο πλειοδότης σε δημοπρασία που διενεργήθηκε για την εκποίηση δημοτικού ή κοινοτικού ακινήτου μπορεί ως την κατάρτιση της σχετικής σύμβασης να υποδείξει εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια, υπό τον όρο, ότι ο ανωτέρω πλειοδότης θα έχει, ήδη, προσυμφωνήσει τη χρηματοδοτική μίσθωση του εν λόγω ακινήτου με την υποδεικνυόμενη από αυτόν εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Επειδή ειδικότερα, στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου για την εκποίηση δημοτικού ακινήτου πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνονται με σαφήνεια και πληρότητα τα εξής στοιχεία:

1) Η συγκεκριμένη ωφέλεια που θα προκύψει από την πραγμάτωση ειδικών και ορισμένων σκοπών με την πραγματοποίηση της εκποίησης.

2) Ότι το υπό εκποίηση ακίνητο δεν είναι κοινόχρηστου χαρακτήρα

3) Ότι οι ανάγκες που πρέπει να καλυφθούν είναι σπουδαιότερες από αυτές που εκπληρώνονται από την ύπαρξη και χρήση του ακινήτου

4) Ότι δεν υπάρχει προσφορότερος τρόπος για την εξασφάλιση των αναγκαιούντων εσόδων για την εκπλήρωση των προεινόμενων αναγκών

5) Τα στοιχεία του τίτλου κυριότητας του Δήμου επί του συγκεκριμένου ακινήτου

6) Το είδος αυτού (αν είναι αστικό ή αγροτικό)

7) Η έκταση αυτού σε μέτρα τετραγωνικά και

8) Η τρέχουσα αξία αυτού κατά τετραγωνικό μέτρο και στο σύνολο, όπως αυτή καθορίζεται κατά το προπαρασκευαστικό στάδιο από την Επιτροπή της παρ.5 του άρθρου 186 του Ν3463/06 (βλ.Μ.Γ. Καραναστάση, Ο Νέος Δημοτικός και Κοινοτικός Κώδικας, 2006, σελ.930)

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 236 του Ν 3463/06 ορίζεται ότι

1. **Οι διατάξεις που ισχύουν για τους** Δήμους και αφορούν τον οργανισμό της εσωτερικής υπηρεσίας, τον προϋπολογισμό, το οικονομικό έτος, τον απολογισμό, [Αρχή Τροποποίησης] «τις

ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,» - ΠΡΟΣΘ. ΤΩΝ ΩΣ ΑΝΩ ΜΕΣΑ ΣΕ "" ΛΕΞΕΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ ΑΡΘ. 44 ΤΟΥ Ν. 4483/17, ΦΕΚ-107 Α/31-7-17 [Τέλος Τροποποίησης] την ταμειακή υπηρεσία, τη διαχείριση, τα δάνεια και την **περιουσία, εφαρμόζονται και στα ιδρύματα.**

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 256 του Ν 3463/06 ορίζεται ότι

1. Οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου της επιχείρησης εγκρίνονται από το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο, αν αυτές αφορούν:

- α) Την ψήφιση του προϋπολογισμού, του ισολογισμού και της έκθεσης πεπραγμένων.
- β) Την αγορά ή **εκποίηση ακινήτων** ή την επιβάρυνση αυτών με εμπράγματο δικαίωμα.
- γ) Τη διάθεση των καθαρών κερδών ή τη διενέργεια επενδύσεων.
- δ) Την αύξηση του κεφαλαίου της επιχείρησης.
- ε) Τη συγχώνευση ή τη λύση της επιχείρησης.
- στ) Τη σύναψη δανείων και
- ζ) Την έγκριση των κανονισμών του επομένου άρθρου.

Από τα στοιχεία του φακέλου της Υπηρεσίας μας προκύπτουν τα εξής:

Με την αριθ.122/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» αποφασίζεται ομόφωνα η «Εκποίηση οικοπέδου που βρίσκεται εντός ορίου οικισμού στην περιοχή της Ασπρης Αμμου,επιφανείας 1499,44 τ.μ. (ή όσο εν τέλει καταμετρηθεί»

Με το αριθ.8650/30-05-2019 έγγραφό μας ζητήσαμε την εκτίμηση για το τίμημα του προς εκποίηση ακινήτου,τοπογραφικό διάγραμμα και κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα.

Με το αριθ.3390/18-06-2019 απαντητικό έγγραφο της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας το τοπογραφικό διάγραμμα και το κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα.

Με το αριθ.11352/26-06-2019 έγγραφό μας ζητήσαμε από το Δασαρχείο Καβάλας να μας γνωρίσει αν η προς εκποίηση έκταση είναι αναδασωτέα.

Με το αριθ.3971/03-07-2019 έγγραφό της η Δημοτική Κοινοφελής Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» κοινοποίησε στην Υπηρεσία μας το αριθ.10170/30-05-2019 έγγραφο της Δ/σης Δασών Νομού Καβάλας.

Με το αριθ.4025/03-07-2019 έγγραφό της η Δημοτική Κοινοφελής Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» κοινοποίησε στην Υπηρεσία μας το αριθ.988/21-02-2019 έγγραφο της Δ/σης Δόμησης και Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Δήμου Καβάλας.

Το αριθ.12594/26-08-2019 έγγραφό μας υπενθύμισης προς το Δασαρχείο Καβάλας προκειμένου να μας γνωρίσει αν η προς εκποίηση έκταση είναι αναδασωτέα.

Με το αριθ.13061/25-07-2019 έγγραφό του το Δασαρχείο Καβάλας μας πληροφόρησε ότι η προς εκποίηση έκταση εμπίπτει εντός ευρύτερης έκτασης που έχει κηρυχθεί αναδασωτέα με την αριθ.20682/14-7-56 (ΦΕΚ Β 146/24-7-1956).

Με το αριθ.5065/20-08-2019 έγγραφό της η Δημοτική Κοινοφελής Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» διεβίβασε στην Υπηρεσία μας την έκθεση εκτίμησης του προς εκποίηση ακινήτου της πιστοποιημένης στο μητρώο εκτιμητών αρχιτέκτονος μηχανικού κας Σιδερίδου Ελένης.

Με το αριθ.16724/06-09-2019 έγγραφό μας διαβιβάσαμε στη Δημοτική Κοινοφελή Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» το αριθ.13061/25-07-2019 έγγραφο του Δασαρχείου Καβάλας.

Με την αριθ.17713/18-09-2019 αίτησή της η κα Ιωσηφίδου Αναστασία, μέλος Δ.Σ. της ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ, προσκόμισε στην Υπηρεσία μας το αριθ.17552/17-09-2019 έγγραφο της Δ/σης Δασών Καβάλας.

Με το αριθ.17573/19-09-2019 έγγραφό του το Δασαρχείο Καβάλας ενημέρωσε την Υπηρεσία μας ότι η προς εκποίηση έκταση ,όπως εμφανίζεται στο θεωρημένο (αλλά όχι αναρτημένο) δασικό χάρτη χαρακτηρίστηκε ως μη δασική έκταση και δεν εμπίπτει εντός της αριθ.20682/14-7-56 αναδασωτέας έκτασης.

Επειδή με τις ανωτέρω διατάξεις (του άρθρου 186 του Ν 3463/06) ,η εκποίηση δημοτικών ακινήτων επιτρέπεται μόνο για προφανή ωφέλεια του Δήμου με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.Ως προφανής ωφέλεια κατά την έννοια των διατάξεων αυτών,νοείται η ωφέλεια του Δήμου,που ανάγεται είτε στην ικανοποίηση ή οπωσδήποτε άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση σκοπών της Τοπικής Αυτοδιοίκησης είτε στην απόκτηση των μέσων με τα οποία μπορούν να εξυπηρετηθούν οι σκοποί αυτοί (ΣτΕ 4088/1979,1553/1980),στην έννοια δε αυτή δεν περιλαμβάνεται μόνο η επίτευξη μεγαλύτερου τιμήματος ή ανταλλάγματος από την κατά περίπτωση εκποίηση ή ανταλλαγή δημοτικού ακινήτου,αλλά και τα στοιχεία της ωφελιμότητας που ανταποκρίνονται στην πραγμάτωση του επιδιωκόμενου σκοπού και της αποστολής του Δήμου (ΣτΕ 2130/1953).Εξάλλου για τη δυνατότητα ελέγχου της ύπαρξης της προφανούς ωφέλειας από την εκποίηση ακινήτου,κατά τα ανωτέρω,το Δημοτικό Συμβούλιο,στη σχετική απόφασή του,**πρέπει να προσδιορίζει τους λόγους,για τους οποίους η εκποίηση θα είναι επωφελής για το Δήμο,ενόψει συγκεκριμένων σκοπών δυνάμενων να πραγματοποιηθούν με το τίμημα του εκποιούμενου ακινήτου ή ενδεχομένως και με τη χρήση γης,για την οποία διετεθή το ακίνητο αυτό (ΣτΕ 2347/1982,1553/1980,901/1982).**

Επειδή σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην παράγραφο 2.3 εδάφιο iii της αριθ.7666/7-2-2007 εγκυκλίου (11) του ΥΠΕΣΔΔΑ περί εποπτείας πράξεων οργάνων ΟΤΑ,ορίζεται ότι:

«...κατά τον έλεγχο ερευνώνται,πέραν της παράβασης κανόνα δικαίου,και τα ελαττώματα της αιτιολογίας ή η έλλειψη αυτής.Στοιχεία της αιτιολογίας είναι η αναφορά των κανόνων δικαίου στους οποίους στηρίζεται η έκδοση της πράξης,η τυχόν ερμηνεία τους,η ουσιαστική εκτίμηση των πραγματικών καταστάσεων,καθώς και τα κριτήρια σχετικά με την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας.Η αιτιολογία πρέπει οπωσδήποτε να είναι ειδική (όχι γενική και αόριστη),πλήρης ή επαρκής»,και επομένως γίνεται αντιληπτό ότι η αιτιολόγηση αποτελεί απαίτηση του νόμου,προκειμένου να διαπιστωθεί πως το συλλογικό όργανο ενήργησε για το συμφέρον της υπηρεσίας και των διοικούμενων,καθώς και για τη διασφάλιση της νομιμότητας και της δυνατότητας ελέγχου της κρίσης της διοίκησης

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση στην υπό κρίση απόφαση (αριθ.122/2019 απόφαση του Δ.Σ. της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ») **δεν προσδιορίζεται σαφώς πού θα διατεθούν τα έσοδα της εκποίησης**,αλλά αναφέρεται αόριστα ότι «τα έσοδα της εκποίησης θα χρησιμοποιηθούν για τη σύνταξη οικονομοτεχνικών μελετών-ερευνών,νομικών συμβουλών κα. που αφορούν αφ ενός μεν στην αξιοποίηση και ανάπτυξη της περιοχής του Εσκή Καπού αφετέρου δε στην αντιμετώπιση των καταπατήσεων που διαχρονικά συνέβησαν»

Επειδή ο περιορισμός του κύκλου των συμμετεχόντων είναι μη νόμιμος ως αντιβαίνων σε γενική συνταγματική αρχή,δεδομένου ότι είναι αντίθετος στην οικονομική ελευθερία η οποία κατοχυρώνεται στο άρθρο 5 του Συντάγματος,(σύμφωνα με την οποία καθένας έχει το δικαίωμα συμμετοχής στην οικονομική ζωή της χώρας,και η οποία προϋποθέτει τη θεσμική εγγύηση της ελευθερίας του ανταγωνισμού (Π.Δ. Δαγτόγλου,Συνταγματικό Δίκαιο,Ατομικά Δικαιώματα,Τόμος Α΄,1991))

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση από την αριθ.235/2019 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας που εγκρίνει την αριθ.122/2019 απόφαση του Δ.Σ. της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» προκύπτει ότι έχει εκδηλώσει ενδιαφέρον για την αγορά του προς εκποίηση ακινήτου **ένας επενδυτής (κ.Σοκόλ Μεκεμιάϊ)**, «ο οποίος έχει ήδη αγοράσει

κάποιες ιδιωτικές εκτάσεις,έχει ήδη πρόσβαση προς τη θάλασσα,του υπολείπεται όμως κάποια έκταση,που προφανώς δεν γίνεται χωρίς αυτήν την έκταση και αναγκαστικά απευθύνεται προς τη ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ»

Επειδή από την εξέταση των αναγραφόμενων στην προσβαλλόμενη,αποδεικνύεται αναμφίβολα ότι δεν έχει ακολουθηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία του νόμου για την έκδοσή της,όπως περιγράφεται στις διατάξεις του άρθρου 186 του Ν 3463/06,και ως εκ τούτου η αριθ.122/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» έχει εκδοθεί παρά το νόμο

Για όλους τους παραπάνω λόγους

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Ακυρώνουμε την αριθ.122/2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινοφελούς Επιχείρησης Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» για τους λόγους που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσας.

Κατά της απόφασης αυτής μπορείτε να προσφύγετε εντός ενός (1) μηνός από την κοινοποίηση αυτής στην Ειδική Επιτροπή του αρθ.152 του Ν 3463/2006 που εδρεύει στην οδό Παρασίου 4,69100 Κομοτηνή.

Κοινοποίηση

1.Δημοτική Κοινοφελή Επιχείρηση Καβάλας «ΔΗΜΩΦΕΛΕΙΑ» (με αποδεικτικό επίδοσης)

Ομονοίας 117

65403-ΚΑΒΑΛΑ

2.Δήμο Καβάλας

**Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ**

ΔΡ.ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΑΒΒΑΣ