

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΙΝΑΣ  
ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

---.---.---.---

**Απόσπασμα** από το υπ' αριθ. 19/2024 πρακτικό της διά περιφοράς συνεδρίασεως του Δημοτικού Συμβουλίου Αίγινας.

**Αριθ. Απόφ. 105/2024**

**Π ε ρ ί λ η ψ η**

**Λήψη απόφασης για την απευθείας αγορά ακινήτου από το Δήμο Αίγινας**

Σήμερα την 9<sup>η</sup> Ιουλίου 2024 ημέρα Τρίτη και ώρα 12:30'-15:00' το Δημοτικό Συμβούλιο Αίγινας συνήλθε σε διά περιφοράς συνεδρίαση, ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ. 10984/05.07.2024 πρόσκληση του Προέδρου κ. Φίλιππου Τζίτζη που δημοσιεύθηκε στον ειδικό χώρο ανακοινώσεων του Δήμου και επιδόθηκε νόμιμα στον κ. Δήμαρχο, στους Δημοτικούς Συμβούλους, καθώς και στους Προέδρους των Συμβουλίων των Κοινοτήτων Αίγινας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ. 5 του Ν.3852/2010.

Στην Συνεδρίαση ήταν :

**από τους Δημοτικούς Συμβούλους**

**Παρόντες:** 1/Καραγιάννης Δημήτριος, 2/Θεριανός Στυλιανός, 3/Μούρτζης Αντώνιος, 4/Δούκας Σωκράτης, 5/Μαρίνος Νικόλαος, 6/Κασιμάκης Παναγιώτης, 7/Μπήτρος Σωτήριος, 8/Ζαμπέλης Βασίλειος, 9/Πτερούδης Νικόλαος, 10/Σφήκας Ιωάννης, 11/Σπυριδάκης Μιχαήλ (Γραμματέας Δ.Σ.), 12/Πετρίτη Όλγα, 13/Κουκούλη Μαρία, 14/Καβάσιλας Γεώργιος, 15/Άρσος Γεώργιος, 16/Βλαστός Νικόλαος και 17/Τζίτζης Φίλιππος (Πρόεδρος Δ.Σ.).

**Απόντες:** 1/Σκαλτσιώτης Γεώργιος, 2/Αλεξίου Σίλα, 3/Λογοθέτης Εμμανουήλ, 4/Μαυροθαλασσίτης Χρυσόστομος, 5/Πούντος Φώτιος, 6/Μούρτζης Γεώργιος, 7/Μαρμαρινός Σταμάτης και 8/Ντελής Αντώνιος, αν και νόμιμα προσκλήθηκαν.

**από τους προέδρους των Κοινοτήτων**

**Παρόντες:** 1/Γελαδάκη Ανθήπη (Δ.Κ. Αίγινας)

**Απόντες:** 1/Γρυπαίος Ηλίας (Δ.Κ. Βαθέος), 2/Γιαννούλης Μηνάς (Δ.Κ. Κυψέλης), 3/Λεούσης Εμμανουήλ (Δ.Κ. Μεσαγρού) και 4/Μούρτζης Θεοδόσιος (Δ.Κ. Πέρδικας), αν και νόμιμα προσκλήθηκαν.

Η τήρηση των πρακτικών ανατέθηκε στον Δημοτικό Υπάλληλο κ. Αθανάσιο Ε. Λορέντζο.

**Θέμα 1<sup>ο</sup>**

**Αριθ. Απόφ. 105/2024**

Για το πρώτο θέμα της ημερήσιας διάταξης τέθηκε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου η υπ' αριθμ. πρωτ. 10984/05-07-2024 έγγραφη εισήγηση επί του θέματος του κ. Δημάρχου, η οποία έχει ως ακολούθως:

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ**  
**ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

**ΘΕΜΑ:** Απευθείας αγορά ακινήτου από το Δήμο Αίγινας

Κύριοι,

Ο Δήμος Αίγινας προτίθεται να προβεί στην απευθείας αγορά ενός (1) ακινήτου και κατόπιν έρευνας κατέληξε στο οικόπεδο ιδιοκτησίας της κ. Ευνίκης Μπούσουλα του Ιωάννου και του κ. Γεωργίου Μπούσουλα του Ιωάννου.

Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Νικ. Πέππα στη Δημοτική Κοινότητα Αίγινας του Δήμου Αίγινας. Ειδικότερα, το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει επιφάνεια μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων πενήντα δύο και είκοσι εκατοστών (352,20 τμ) και συνορεύει γύρωθεν: Βόρεια με ιδιοκτησία Γεωργιλάκη και εν μέρει με ιδιοκτησία Νικολάου Μαρμαρινού, Ανατολικά με την ίδια ιδιοκτησία Νικολάου Μαρμαρινού, Δυτικά επί πλευράς προσώπου με την οδό Νικ. Πέππα, Νότια με ιδιοκτησία Δήμου Αίγινας και Ανατολικά με ιδιοκτησία Μιχάλη Μοίρα. Εντός του οικοπέδου υφίσταται στεγασμένος παλαιός χώρος (πρώην παγοποιείο) επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών εκατόν δεκαεννέα και εβδομήντα τριών εκατοστών (119,73).

Το ανωτέρω περιγραφόμενο ακίνητο περιήλθε στην κυριότητα των πωλητών κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) από κληρονομιά της αποβιώσας Μαρίνας Μπούσουλα του Ιωάννη και της Σοφίας, θείας του προαποβιώσαντος Ιωάννου Μπούσουλα του Γεωργίου, πατρός των κκ. Ευνίκης και Γεωργίου Μπούσουλα, δυνάμει της με αριθμό 10.992/20.11.2013 Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης συζύγου Ευαγγέλου Ρεμπέσκου το γένος Ιωάννου Πιτουροπούλου, νόμιμα μεταγεγραμμένης στις 24/03/2014 στο Υποθηκοφυλακείο Αίγινας (Τόμος 225 και Αριθμός 172).

Το έτερο ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) ιδιοκτησίας του ακινήτου περιήλθε στην κυριότητα των πωλητών κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή από κληρονομιά της αποβιώσας Τατιανής Μπούσουλα του Ιωάννη και της Σοφίας, θείας του προαποβιώσαντος Ιωάννου Μπούσουλα του Γεωργίου, πατρός των κκ. Ευνίκης και Γεωργίου Μπούσουλα, δυνάμει της με αριθμό 12.300/20.08.2020 Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης συζύγου Ευαγγέλου Ρεμπέσκου το γένος Ιωάννου Πιτουροπούλου, νόμιμα μεταγεγραμμένης στις 18/09/2020 στο Υποθηκοφυλακείο Αίγινας (Τόμος 232 και Αριθμός 464).

Εν συνεχεία και λαμβάνοντας υπόψιν:

- Τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν.

- Το αρ. 65 του Ν. 3852/2020 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, περί αρμοδιοτήτων του Δημοτικού Συμβουλίου.

- Το αρ 186 του Ν. 3463/2006 «Δημοτικός Κώδικας» (ΦΕΚ 114/τ. Α'/08.06.2006) «Εκποίηση ακινήτων», το οποίο ορίζει τα κάτωθι:

«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.

...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...»

• Την παρ. 1 του αρ 191 του Ν. 3463/2006 «Δημοτικός Κώδικας» (ΦΕΚ 114/τ. Α'/08.06.2006) «Αγορά ακινήτων», η οποία ορίζει τα κάτωθι:

«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...

...Οι διατάξεις του άρθρου 186 παρ. 5 του Ν. 3463/2006 εφαρμόζονται αναλόγως».

• Την παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. 140/1990 (ΦΕΚ 55 Α'), όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 12 του αρ. 31 του Ν. 2579/1998 (ΦΕΚ 31/τ. Α'/17.02.1998) και τροποποιήθηκε εκ νέου με την παρ. 2 του αρ. 23 του Ν. 2873/2000 «Θέματα Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών» (ΦΕΚ 285/τ. Α'/28.12.2000) και ισχύει, δυνάμει της οποίας:

«...12.α. Η περίπτωση β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του π.δ. 140/1990 (ΦΕΚ 55 Α') αντικαθίσταται ως έξης:

«...Για τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμίδας δεν απαιτείται έκθεση εκτίμησης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών όταν η αξία των μεταβιβαζομένων ακινήτων δεν υπερβαίνει τα είκοσι εκατομμύρια (20.000.000) δραχμές. (ήτοι 58.694,05€)».

• Το υπ' αρ. πρωτ. 61098/30.11.2007 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών σύμφωνα με το οποίο, αναφορικά με τη διάταξη του άρθρου 191 ΚΔΚ, σύμφωνα με την οποία απαιτείται η πλειοψηφία των 2/3 των μελών του δημοτικού συμβουλίου, για απευθείας αγορά ενός ακινήτου κατάλληλου για την εκπλήρωση δημοτικού σκοπού, στη πλήρωση της ειδικής αυτής πλειοψηφίας προσμετράται και η ψήφος του προέδρου του τοπικού συμβουλίου. Δηλαδή σε ένα 21μελές δημοτικό συμβούλιο, που με τη συμμετοχή του προέδρου του τοπικού συμβουλίου γίνεται 22μελές, η πλειοψηφία των 2/3 είναι 14 ψήφοι, στους οποίους θα προσμετρηθεί και η ψήφος του προέδρου του τοπικού συμβουλίου, που συμμετέχει σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 95, παρ. 7 ΚΔΚ.

• Την υπ' αρ. 122/2011 πράξη του τμ. VII του Ελεγκτικού Συνεδρίου, σύμφωνα με την οποία έγινα δεκτά τα κάτωθι:

«...- κατ' εξαίρεση είναι δυνατή, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η απευθείας (χωρίς διαγωνισμό) αγορά ακινήτου από Δήμο ή Κοινότητα, μετά από προηγούμενη έκδοση ειδικά αιτιολογημένης όμοιας απόφασης που προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού για τον οποίο προορίζεται.

- η απόφαση αυτή, προκειμένου περί αγοράς ακινήτου, όπου ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, λαμβάνεται με την πλειοψηφία του συνόλου των μελών του και με την πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) αυτών σε κάθε άλλη περίπτωση.

- σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, είτε με δημοπρασία, είτε απευθείας, δεν αποκλείεται η προηγούμενη έρευνα της τοπικής αγοράς προκειμένου να διαπιστωθεί η ύπαρξη κατάλληλων και πρόσφορων ακινήτων, χωρίς να απαιτείται προς τούτο η τήρηση ορισμένης διαδικασίας, σε περίπτωση δε που κρίνονται κατάλληλα περισσότερα του ενός από αυτά, δεν αποκλείεται, περαιτέρω, κατά τη διαδικασία της απευθείας αγοράς, η εκτίμηση της αξίας τους από τα εσωτερικά όργανα αυτού, η συγκριτική αξιολόγησή τους, τόσο από την άποψη της καταλληλότητας τους, όσο και από την άποψη της προκαλούμενης οικονομικής επιβάρυνσης του οικείου Ο.Τ.Α. σε περίπτωση αγορά τους.

- η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών απαιτείται σε κάθε περίπτωση αγοράς ιδιωτικού ακινήτου, η αγοραία αξία του οποίου υπερβαίνει το ποσό των 58.694,06 ευρώ (βλ. και Πράξεις VII Τμ. 17, 16/2010, 54/2009 και 247/2007)

- σε περίπτωση απευθείας αγοράς ακινήτου, το μεν δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ/τος 270/1981 και, ως εκ τούτου, δεν απαιτείται η προηγούμενη έκδοση και δημοσίευση διακήρυξης (άρθρο 3 και 4 του π.δ/τος 270/1981), η σύσταση εκτιμητικής επιτροπής και επιτροπής δημοπρασίας (άρθρο 7 του π.δ/τος 270/1981) και η τήρηση εν γένει της διαγραφόμενης από αυτές διαδικασίας, το δε δεν απαιτείται να επισυνάπτεται στα δικαιολογητικά του χρηματικού εντάλματος, που εκδίδεται για την καταβολή του τιμήματος, βεβαίωση του Δημοσίου Ταμείου (οικείας Δ.Ο.Υ.) ότι δεν έχει κοινοποιηθεί εκχώρηση ή επίσχεση του τιμήματος, καθόσον το δικαιολογητικό αυτό, σύμφωνα με την 81/1986 (αριθμ. πρωτ. 59774/1986) εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, η βεβαίωση αυτή απαιτείται σε περίπτωση αγοράς ακινήτου με δημοπρασία...».

• Το γεγονός ότι το ανωτέρω προπεριγραφέν οικοπέδο κρίνεται ως το μόνο κατάλληλο για την ωφέλεια του Δήμου Αίγινας, καθώς δυνάμει της υπ' αριθμόν 28484/16.01.1973 συμβολαιογραφικής πράξης, νόμιμα μεταγεγραμμένης στο Υποθηκοφυλακείο Αιγίνης στις 17/01/1973 (τόμος 118, αριθμός 404), ο Δήμος Αίγινας έχει στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του όμορο οικοπέδο του ανωτέρω περιγραφόμενου οικοπέδου το οποίο αποτελεί ένα

ενιαίο ακίνητο. Εντός των δύο οικοπέδων υφίσταται κτίσμα το οποίο κατά ένα μέρος ανήκει στην ιδιοκτησία του κ. Μπούσουλα και κατά το υπόλοιπο μέρος ανήκει στην ιδιοκτησία του Δήμου Αίγινας. Προκειμένου λοιπόν ο Δήμος να προχωρήσει στην οποιαδήποτε επισκευή ή συντήρηση και αξιοποίηση του κτηρίου ιδιοκτησίας του είναι απαραίτητο η επέμβαση να γίνει επί του συνόλου, καθώς αποτελεί μία ενιαία αίθουσα και σε διαφορετική περίπτωση θα υπάρξει πρόβλημα στατικότητας του κτηρίου.

### ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ

Την απευθείας αγορά του οικοπέδου που βρίσκεται επί της οδού Νικ. Πέππα στη Δημοτική Κοινότητα Αίγινας του Δήμου Αίγινας επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων πενήντα δύο και είκοσι εκατοστών (352,20 τμ) ιδιοκτησίας της κ. Ευνίκης Μπούσουλα του Ιωάννου και του κ. Γεωργίου Μπούσουλα του Ιωάννου.

Με εκτίμηση,  
Ιωάννης Π. Ζορμπάς  
Δήμαρχος Αίγινας

Το συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του:

- την εισήγηση του κ. Δημάρχου.
- τις διατάξεις των Νόμων 3463/2006 (ΔΚΚ) και 3852/2010, όπως ισχύουν.

**Αποφασίζει**  
**Με 17 θετικές ψήφους**  
**Επί 18 ψηφισάντων μελών**  
**συμπεριλαμβανομένης της θετικής ψήφου της Προέδρου της Δ.Κ. Αίγινας**

Εκφράζει την καταρχήν σύμφωνη γνώμη του για την απευθείας αγορά του οικοπέδου που βρίσκεται επί της οδού Νικ. Πέππα στην πόλη της Αίγινας, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων πενήντα δύο και είκοσι εκατοστών (352,20 τ.μ.), ιδιοκτησίας της Ευνίκης Μπούσουλα του Ιωάννου και του Γεωργίου Μπούσουλα του Ιωάννου, καθώς κρίνει, βάσει της εισήγησης, ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού, και εξουσιοδοτεί το Δήμαρχο για τις περαιτέρω ενέργειες.

Η Δημοτική Σύμβουλος Κουκούλη Μαρία ψήφισε παρών.

### Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 105/2024

Για πίστωση συντάχθηκε το πρακτικό και υπογράφεται  
Ο Πρόεδρος

Ακριβές αντίγραφο  
Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου

Τα μέλη

Φίλιππος Γ. Τζίτζης