

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΑΣ**



ΔΗΜΟΣ ΕΔΕΣΣΑΣ

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ 14^{ης} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗΣ ΤΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΕΔΕΣΣΑΣ ΣΤΙΣ 14 ΙΟΥΛΙΟΥ 2023**

ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ : **159/2023**

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ:

**16. ΑΠΕΥΘΕΙΑΣ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ
ΑΓΡΑ**

Σήμερα Παρασκευή 14 Ιουλίου 2023 και ώρα 19.00 το Δημοτικό Συμβούλιο συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση στο Δημοτικό Κατάστημα, δια ζώσης και μέσω τηλεδιάσκεψης, ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. 8.948/10.7.2023 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Φίλιππου Γκιούρου, όπως ορίζουν οι διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 74 του Ν.4555/2018, τροποποιήθηκε και ισχύει.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι συμμετείχαν τα 15 από τα 27 μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου και ονομαστικά οι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

1	Γκιούρος Φίλιππος (Πρόεδρος)	9	Μούκας Σωτήριος
2	Γιώγας Δημήτριος	10	Δίου Αναστάσιος
3	Θωμάς Ευάγγελος	11	Μουστάκας Γεώργιος
4	Ιατρίδου-Βλαδίκια Αναστασία	12	Ρυσάφης Αντώνιος
5	Καραμάνη Δήμητρα	13	Σαμλίδης Μιχαήλ
6	Κατσάρα-Βλάχου Μαρία	14	Τσιτσάγκας Χαράλαμπος
7	Κετσιτζίδης Ιγνάτιος	15	Χατζόγλου Ιωάννης
8	Λαμπρόπουλος Κωνσταντίνος		

ΑΠΟΝΤΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

αν και κλήθηκαν νόμιμα

1	Πέτκου Αναστάσιος (Αντιπρόεδρος)	6	Ξυλουργίδης Αντώνιος
2	Γάτσης Χρήστος (Γρ/τεας)	7	Παπαδόπουλος Ελευθέριος

3 Δελής Αθανάσιος
4 Θεοδώρου Έλλη
5 Καραπατσούδη Ελένη
6 Κίτσου Ελένη

8 Πασχάλης Αλέξανδρος
9 Ταμβίσκου Ευτυχία
10 Τζιάκος Δημήτριος
12 Τσεπκεντζής Ιωάννης

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Αναστάσιος Δίου, Δημήτριος Γιώγας, Κωνσταντίνος Λαμπρόπουλος και Γεώργιος Μουστάκας, συμμετείχαν στη συνεδρίαση με τη διαδικασία της τηλεδιάσκεψης, ενώ ο Πρόεδρος και οι υπόλοιποι παρόντες Δημοτικοί Σύμβουλοι συμμετείχαν δια ζώσης.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Αντώνιος Ξυλουργίδης συνδέθηκε ηλεκτρονικά στη συνεδρίαση κατά τη διάρκεια συζήτησης του 24^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Ελευθέριος Παπαδόπουλος συνδέθηκε ηλεκτρονικά στη συνεδρίαση κατά τη διάρκεια συζήτησης του 25^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Δημήτριος Γιώγας αποσυνδέθηκε από τη συνεδρίαση πριν την έναρξη συζήτησης των θεμάτων εκτός ημερήσιας διάταξης και επανασυνδέθηκε κατά τη συζήτηση του 4^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Η Δημοτική Σύμβουλος κα Δήμητρα Καραμάνη αποχώρησε από τη συνεδρίαση μετά τη συζήτηση του 15^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και συνδέθηκε ηλεκτρονικά πριν την έναρξη συζήτησης του 17^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Χαράλαμπος Τσιτσάγκας εξήλθε της αίθουσας συνεδρίασης κατά τη συζήτηση του 12^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης και επανήλθε κατά τη συζήτηση του 14^{ου} θέματος της ημερήσιας διάταξης.

Στη συνεδρίαση προσκλήθηκαν νόμιμα οι Πρόεδροι των Συμβουλίων Δημοτικών Κοινοτήτων για τα θέματα που περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη και αφορούν τις αντίστοιχες κοινότητές τους και συμμετείχαν με τη διαδικασία της τηλεδιάσκεψης, οι:

1. Έδεσσας κ. Πέτρος Γαλανός, ο οποίος συμμετείχε δια ζώσης
2. Άγρα κ. Αντώνιο Παπαϊωάννου, ο οποίος συμμετείχε με τηλεδιάσκεψη
3. Παναγίτσας κα Ανδρονίκη Παρθενοπούλου, η οποία συμμετείχε με τηλεδιάσκεψη

Στη συνεδρίαση συμμετείχε με τηλεδιάσκεψη η Πρόεδρος της Δημοτικής Κοινότητας Ριζαρίου κα Ευθυμία Λυκίδου.

Ο Δήμαρχος κ. Ιωάννης Μουράτογλου προσκλήθηκε και παρίσταται δια ζώσης στη συνεδρίαση.

Στη συνεδρίαση συμμετείχε δια ζώσης η κα Ουρανία Πασιαλή, τακτική υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Ύστερα από τη διαπίστωση ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου άρχισαν να συζητούν τα θέματα.

Τα θέματα συζητήθηκαν με την εξής σειρά: 24° & 25° θέματα ημερήσιας διάταξης, 1° - 4° θέματα εκτός ημερήσιας διάταξης, 1° - 15°, 17° - 23°, 26° - 30° & 16° θέματα ημερήσιας διάταξης.

Ο Πρόεδρος αναφερόμενος στο 16° θέμα της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου τη με αριθμ. πρωτ. 8220/27.6.2023 εισήγηση του Γραφείου εσόδων & περιουσίας, η οποία έχει ως εξής:

«Σας ενημερώνουμε ότι κατατέθηκαν στην υπηρεσία μας αιτήσεις των κληρονόμων κ. Δημήτρη Ματζάρη σχετικά με την επιθυμία τους ο Δήμος Έδεσσας να προβεί στην απευθείας αγορά ενός ακινήτου ιδιοκτησίας τους που βρίσκεται στην Κοινότητα Άγρα.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ:

Το Δημοτικό Συμβούλιο Έδεσσας κατά την συνεδρίαση του στις 29-8-2011 (με αριθμό απόφασης 290/2011) προέβη στη λήψη πλειοψηφικής απόφασης με την οποία ενέκρινε την απευθείας αγορά από μέρους του Δήμου Έδεσσας ενός διώροφου κτίσματος που βρίσκεται στην Κοινότητα Άγρα, ιδιοκτησίας του κ. Δημήτρη Μάτζαρη, προκειμένου να διαμορφωθεί πλατεία στην κοινότητα Άγρα και μεταξύ των Οικοδομικών Τετραγώνων με αριθμό 23,24,26 και 37. Το ακίνητο, όπως ανέφερε στην εισήγηση του ο τότε Αντιδήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών, είναι το πλέον και μοναδικό κατάλληλο για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού. Ωστόσο η ως άνω απόφαση ακυρώθηκε από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης ως μη νόμιμη για λόγους που άγονται στην μη ύπαρξη αυξημένης πλειοψηφίας (2/3 συνολικού αριθμού μελών Δ.Σ.) κατά τη λήψη της απόφασης.

Κατόπιν το θέμα παρέμεινε χωρίς κάποια νέα απόφαση έως το έτος 2018 όπου το Δημοτικό Συμβούλιο Έδεσσας αποφάσισε με την αριθμό 264/2018 απόφαση του την επικαιροποίηση της προηγούμενης απόφασης με νέα ομόφωνη απόφαση και με το ίδιο περιεχόμενο.

Ωστόσο και πάλι το θέμα δεν προχώρησε έως ότου κατατέθηκαν στην υπηρεσία μας οι από 22-8-2023 αιτήσεις των κληρονόμων του κ. Δημήτρη Μάτζαρη με τις οποίες ζητούσαν την απευθείας αγορά του ακινήτου τους.

ΑΠΟΨΕΙΣ:

Προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία για την τυχών αγορά του ακινήτου, η υπηρεσία μας απευθύνθηκε τόσο στη Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Έδεσσας για την έκθεση των απόψεων της όσο και στην Νομική Υπηρεσία του Δήμου για έλεγχο για βάρη στο ακίνητο ή άλλα νομικά ζητήματα που ενδεχομένως υπάρχουν.

α. Με το με αριθμό πρωτοκόλλου 1132/20-06-2023 έγγραφο της η Δ/ση Τεχν. Υπηρεσιών & Πολεοδομίας διατυπώνει την άποψη ότι το εν λόγω ακίνητο το οποίο έχει εμβαδό 70 τ.μ. (και όχι 74,51 τ.μ.) δεν είναι άμεσα αξιοποιήσιμο, καθώς η σχετική πολεοδομική μελέτη δεν έχει εγκριθεί και χρήζει επικαιροποίησης με ενδεχόμενες διαφοροποιήσεις.

Ακόμη, όμως και εάν εφαρμοζόταν επακριβώς η υποβληθείσα πρόταση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης, η συγκεκριμένη έκταση αποτελεί ένα μικρό τμήμα της υπό διαμόρφωσης

πλατείας και θα έπρεπε να αγοραστούν τμήματα από άλλα ακίνητα. Τέλος μέχρι σήμερα δεν έχει εκτελεστεί το με αριθμό 24/2017 πρωτόκολλο επικίνδυνα ετοιμόρροπου κτίσματος που έχει συνταχθεί για το συγκεκριμένο ακίνητο, ώστε ο Δήμος να μην έχει υποχρέωση να προβεί σε επιπλέον εργασίες κατεδάφισης.

β. Η Νομική Υπηρεσία με το με αριθμό πρωτοκόλλου 7978/22-6-2023 έγγραφο της μας αναφέρει ότι :

«Από την έρευνα που διενήργησα στα βιβλία μεταγραφών, υποθηκών και λοιπών βαρών του Υποθηκοφυλακείου και Κτηματολογικού Γραφείου Έδεσσας προέκυψαν τα εξής :

Το συγκεκριμένο οικόπεδο εμβαδού 74,51 τ.μ. με την επ' αυτού πεπαλαιωμένη (προ του έτους 1955) διώροφη οικία, που βρίσκεται στην Κοινότητα Άγρα και αποτελείται από ισόγειο εμβ. 68 τ.μ. και από πρώτο όροφο εμβ. 68 τ.μ. με αριθμ. 1528 περιήλθε στην κυριότητα των αιτούντων 1) Ζαχαρώ Μαντζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας, 2) Ιωάννας Ματζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας, 3) Ιωάννη Μαντζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας και 4) Αικατερίνης Μαντζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας, κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, δυνάμει του με αριθμ. 356/14.04.2016 συμβολαίου αποδοχής κληρονομιάς της Συμ/φου Έδεσσας, Ελένης Σιπάκη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθ/κείου Έδεσσας στον τόμο 741 και αριθμό 35, οι οποίοι αποδέχθηκαν την κληρονομιά του αποβιώσαντα πατέρα τους Δημητρίου Μαντζάρη του Ιωάννη και της Ζαχαρώς.

Το συμβόλαιο αυτό δηλώθηκε και στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Ο αποβιώσας πατέρας τους, Δημήτριος Μαντζάρης του Ιωάννη και της Ζαχαρώς απέκτησε το συγκεκριμένο οικόπεδο δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας. Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι ελεύθερο βαρών.

Εξ αυτού του λόγου, σε συνδυασμό με το γεγονός πως δεν έχει παρέλθει 20ετία από την μεταγραφή του τίτλου κτήσης των αιτούντων (συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς), κυρίως, όμως, επειδή δεν υπάρχει έγκυρος και νόμιμος τίτλος κυριότητας για τον προκτήτορα των αιτούντων τέκνων του αποβιώσαντα Δημητρίου Μαντζάρη αλλά στηρίζεται στις διατάξεις της έκτακτης χρησικτησίας, η νομική μου άποψη είναι ότι δεν εξασφαλίζεται η απαιτούμενη ασφάλεια δικαίου, επομένως η ενδεχόμενη αγορά του εν λόγω οικοπέδου που προτείνεται μπορεί να αποδειχθεί ιδιαίτερα επισφαλής για τα συμφέροντα του Δήμου μας.»

γ. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω η υπηρεσία μας θεωρεί ότι η αγορά του εν λόγω ακινήτου ενέχει κινδύνους νομικής φύσεως που θα βλάψουν τα συμφέροντα του Δήμου (βλέπε παραπάνω εισήγηση Νομικής Υπηρεσίας).

Επίσης η διαμόρφωση της πλατείας απαιτεί επιπλέον χρονοβόρες και δαπανηρές ενέργειες (π.χ. αγορά επιπλέον ακινήτου) χωρίς να γνωρίζουμε την έκβαση αυτών (όπως προκύπτει από το έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας).

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ:

Σχετικά με την απευθείας αγορά ακινήτου σας αναφέρουμε τα εξής:

Στο άρθρο 186 παρ. 1 του Ν. 3463/06 όπως ισχύει αναφέρεται ότι **«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.»** ενώ στη παρ. 6 του ως άνω νόμου αναφέρεται ότι **«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.»**

Στο άρθρο 191 παρ.1 Ν.3463/06 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 20 του Ν. 3731/08 αναφέρεται ότι **«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.»

Κατόπιν των ανωτέρω εισηγήσεων των υπηρεσιών του Δήμου το Δημοτικό Συμβούλιο Έδεσσας καλείται να προβεί σε λήψη απόφασης σχετικά με την αγορά ή μη του ακινήτου ιδιοκτησίας των κληρονόμων Δημητρίου Μάτζαρη».

Στη συνέχεια δόθηκε ο λόγος στους Δημοτικούς Συμβούλους κ.κ. Αντώνιο Ρυσάφη, Χαράλαμπο Τσιτσάγκα και Αντώνιο Ξυλουργίδη, καθώς και στον Πρόεδρο του Συμβουλίου της Δ.Κ. Άγρα κ. Αντώνιο Παπαϊωάννου και στη Νομικό Σύμβουλο του Δήμου κα Χρυσούλα Πέτκου, προκειμένου να εκφράσουν τις απόψεις τους για το θέμα, όπως αναλυτικά αναφέρονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά.

Ενόψει των ανωτέρω ο Πρόεδρος καλεί το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του τα παραπάνω, τις αριθμ. 290/2011 & 264/2018 αποφάσεις Δ.Σ. την αριθμ. 1/2022 απόφαση της Δ.Κ. Άγρα, τη με αριθμ. πρωτ. 10736/22.8.2022 αίτηση της Ματζάρη Αικατερίνης, το με αριθμ. πρωτ. 1132/20-06-2023 έγγραφο της Δ/σης Τεχν. Υπηρεσιών & Πολεοδομίας, το με αριθμ. πρωτ. 7978/22-6-2023 έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας, την τοπογραφική αποτύπωση, καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 186 & 191 του Ν. 3463/2006

Αποφασίζει ομόφωνα

Εγκρίνει την απευθείας αγορά από μέρους του Δήμου Έδεσσας ακινήτου που βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Άγρα, ιδιοκτησίας των 1) Ζαχαρώ Μαντζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας, 2) Ιωάννας Ματζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας, 3) Ιωάννη Μαντζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας και 4) Αικατερίνης Μαντζάρη του Δημητρίου και της Γεωργίας, κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου στον καθένα, προκειμένου να διαμορφωθεί πλατεία μεταξύ των Οικοδομικών Τετραγώνων με αριθμό 23, 24, 26 και 37.

Την παραπάνω απόφαση ψήφισε μέσω τηλεφώνου ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Αλέξανδρος Πασχάλης.

Την παραπάνω απόφαση εγκρίνει και ψηφίζει ο συμμετέχων Πρόεδρος του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Άγρα κ. Αντώνιος Παπαϊωάννου (άρθρο 67 παρ. 8 του Ν. 3852/2010).

Η παρούσα απόφαση πήρε αριθμό 159/2023

Αφού αναγνώστηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΑ ΜΕΛΗ

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΓΚΙΟΥΡΟΣ

Ακριβές απόσπασμα

Έδεσσα 25.7.2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Γιώγας Δημήτριος, Δίου Αναστάσιος, Θωμάς
Ευάγγελος, Ιατρίδου-Βλαδίκα Αναστασία, Καραμάνη
Δήμητρα, Κατσάρα-Βλάχου Μαρία, Κετσιτζίδης
Ιγνάτιος, Λαμπρόπουλος Κωνσταντίνος, Μούκας
Σωτήριος, Μουστάκας Γεώργιος, Ξυλουργίδης
Αντώνιος, Παπαδόπουλος Ελευθέριος, Ρυσάφης
Αντώνιος, Σαμλίδης Μιχαήλ, Τσιτσάγκας
Χαράλαμπος, Χατζόγλου Ιωάννης,

ΦΙΛΙΠΠΟΣ Ν. ΓΚΙΟΥΡΟΣ

Αποδέκτες προς ενέργεια:

- Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης
Τμήμα Διοικητικού Οικονομικού Ν. Πέλλας
- Τμήμα Εσόδων & Περιουσίας Σ. Δαμιανίδη

Εσωτερική Διανομή (ηλεκτρονικά):

- Πρ/νη Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας Μ. Μήτσου
- Προϊσταμένη Δ/σης Διοικητικών & Οικονομικών υπηρεσιών Μ. Ρούσκα
- Προϊστάμενο Δ/σης Τ.Υ & Πολεοδομίας Η. Γκουγιάννο
- Νομική Υπηρεσία Χ. Πέτκου