

ΠΑΝΟΣ ΖΥΓΟΥΡΗΣ - ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΜΠΟΥΜΠΟΥΛΙΝΑΣ 9-11 (2^{ος} όροφος) ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ:210-8259140-1-FAX: 210-8259235
KIN:6977506705

E-mail: pzygouris@gmail.com

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

*Επί του υποβληθέντος προς την Δ.Ε.Υ.Α.,
με αριθμ. πρωτ. εισ. 1784/24-1-2012, από τη Δ.Ε.Υ.Α., ερωτήματος.*

ΕΡΩΤΑΤΑΙ:

Η Δ.Ε.Υ.Α. έχει στην ιδιοκτησία της οικοπεδική έκταση 1850τμ την οποία σκοπεύει να εκποιήσει με πλειοδοτικό διαγωνισμό. Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης.

Η Επιτροπή Εκτίμησης Εκποιούμενων Ακινήτων της Δ.Ε.Υ.Α. όρισε την τιμή σε 1500 ευρώ/τμ, λαμβάνοντας υπόψη μελέτη αξιοποίησης του οικοπέδου την οποία συνέταξε ιδιωτική εταιρία.

Ήδη έχουν γίνει δύο διαγωνισμοί οι οποίοι απέβησαν άγονοι.

Ερωτήματα:

- 1) Για την εκτίμηση του οικοπέδου είμαστε υποχρεωμένοι να απευθυνθούμε στο Σώμα Ορκωτών εκτιμητών και αν ναι βάσει ποιού νόμου;
- 2) Προκειμένου να μειώσουμε την τιμή εκκίνησης ανά τετραγωνικό μέτρο, τι διαδικασίες απαιτούνται; (Νέα εκτίμηση από την Επιτροπή Εκτίμησης Εκποιούμενων Ακινήτων, απόφαση ΔΣ ή τι άλλο;)

Επί του υποβληθέντος ερωτήματος έχω να σημειώσω τα ακόλουθα:

Α. Όσον αφορά στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2753/1999, Θέματα Λειτουργίας Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, ορίζεται ότι: «Για την κατάρτιση σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτων ή σύστασης επί αυτών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πλην υποθήκης, στην οποία συμβάλλεται το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ., Οργανισμοί και Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, Οργανισμοί και Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα», Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α και Β βαθμού, φιλανθρωπικά ιδρύματα του ν. 2093/1939, εκπαιδευτικά ιδρύματα και κληροδοτήματα, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας απαιτείται εκτίμηση από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Κάθε άλλη διάταξη που ρυθμίζει κατά διαφορετικό τρόπο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων των πιο πάνω προσώπων παύει να ισχύει".

Σύμφωνα με το **α.51 του Ν.1892/1990**, για την επαναοριοθέτηση του δημόσιου τομέα, «ο κατά τις διατάξεις του άρθ. 1§6 ν. 1256/1982 **δημόσιος τομέας περιλαμβάνει μόνο:**

(α) τις κάθε είδους δημόσιες υπηρεσίες που υπάγονται στο νομικό πρόσωπο του Δημοσίου και εκπροσωπούνται από αυτό

(β) τα κάθε είδους Ν.Π.Δ.Δ., εξαιρουμένων των Χρηματιστηρίων Αξιών, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κλπ.

(γ) τις κάθε είδους κρατικές ή δημόσιες και παραχωρηθείσες επιχειρήσεις και οργανισμούς, καθώς και νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου δημόσιου χαρακτήρα που επιδιώκουν κοινωφελείς ή άλλους δημόσιους σκοπούς

(δ) τις τράπεζες που ανήκουν στο νομικό πρόσωπο του Δημοσίου, είτε στο σύνολο τους είτε κατά πλειοψηφία και
(ε) τις κάθε είδους θυγατρικές εταιρείες των νομικών προσώπων που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' αυτού του άρθρου, **εκτός από τις επιχειρήσεις των Ο.Τ.Α.».**

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. **1675/2010** απόφαση του Αρείου Πάγου, «..... Ειδική εξαίρεση, εξάλλου, ως προς τις δημοτικές επιχειρήσεις ύδρευσης και αποχέτευσης θεσπίζεται και με την §9 του άρθ. 291 του ίδιου ως άνω Κώδικα, σύμφωνα με την οποία δεν υπάγονται στους φορείς του δημόσιου τομέα της §6 του άρθ. 1 του ν. 1256/1980 οι επιχειρήσεις του ν. 1069/1980... Από τα παραπάνω και κατά σύνοψη αυτών προκύπτει, ότι οι δημοτικές επιχειρήσεις ύδρευσης και αποχέτευσης, ως το αναιρεσίον, αποτελούν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου, διεπόμενα από τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, έχουν διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια, διαθέτοντας ίδια διοίκηση, ανεξάρτητη ταμειακή υπηρεσία και ιδιαίτερο προϋπολογισμό εσόδων και εξόδων, με βάση τον οποίο γίνεται η οικονομική διαχείριση τους, ίδια περιουσία και δικούς τους πόρους, ανεξάρτητη και αυτοτελή εσωτερική οργάνωση και λειτουργία με βάση κανονισμούς που συντάσσονται από τα όργανα διοίκησης αυτών, και **τέλος δεν υπάγονται στην κατηγορία των ΟΤΑ, ούτε στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, από τον οποίο αντιθέτως ρητά εξαιρούνται....**»

Από τη συνδυαστική ερμηνεία όλων όσων εκτέθηκαν, προκύπτει σαφώς ότι, η Δ.Ε.Υ.Α., προκειμένου να εκποιήσει το υπό κρίση οικόπεδο, **δεν υποχρεούται από το νόμο να απευθυνθεί στο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών**, καθόσον **την υποχρέωση αυτή** έχουν σύμφωνα με τα ως άνω **μόνο** το Δημόσιο, τα ΝΠΔΔ, Οργανισμοί, Επιχειρήσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα, Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α και Β

βαθμού, φιλανθρωπικά ιδρύματα του ν. 2093/1939, εκπαιδευτικά ιδρύματα και κληροδοτήματα. Οι Δ.Ε.Υ.Α., παρότι η λειτουργία τους έχει δημόσιο χαρακτήρα, αποτελούν ΝΠΙΔ που διέπονται από τους κανόνες της **ιδιωτικής οικονομίας, μη υπαγόμενες στον ευρύτερο δημόσιο τομέα από τον οποίο μάλιστα ρητώς εξαιρούνται.** Για το λόγο αυτό λοιπόν, εκφεύγουν από το πεδίο εφαρμογής του α.22 του Ν. 2753/1999, χωρίς να έχουν την υποχρέωση να ζητήσουν τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ακινήτου που επιθυμούν να εκποιήσουν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Β. Όσον αφορά στη μείωση της τιμής εκκίνησης

Σύμφωνα με το **άρθρο 9 του ΠΔ 270/1981**, Όργανα- διαδικασίες- όροι δημοπρασίας εκποίησης – εκμίσθωσης ΟΤΑ, ορίζεται ότι: *«Οι διατάξεις του παρόντος Προεδρικού Διατάγματος ισχύουν αναλόγως και επί εκποίησης, αγοράς, εκμισθώσεως και μισθώσεως κινητών και ακινήτων πραγμάτων, συνδέσμων κοινοτήτων, συνδέσμων δήμων και κοινοτήτων, δημοτικών και κοινοτικών ιδρυμάτων και νομικών προσώπων δήμων και κοινοτήτων».*

Σύμφωνα με το **άρθρο 8 του ΠΔ 270/1981**, Όργανα- διαδικασίες- όροι δημοπρασίας εκποίησης – εκμίσθωσης ΟΤΑ, ορίζεται ότι: *«Η εκτίμηση της επιτροπής λαμβάνεται υπόψιν υπό του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου κατά την κατάρτιση της σχετικής διακηρύξεως δια τον καθορισμόν του ελάχιστου ορίου της πρώτης προσφοράς, μη δυναμένου να μειωθεί πέραν του 10 % επί της γενόμενης υπό της επιτροπής εκτιμήσεως».*

Σύμφωνα με το **άρθρο 6 παρ. 4 του ΠΔ 270/1981**, *«Οι επαναληπτικές δημοπρασίες γνωστοποιούνται δια περιληπτικής διακηρύξεως του*

δημάρχου ή προέδρου της κοινότητας αναφερόμενης εις τους όρους της πρώτης διακηρύξεως και δημοσιευμένης, ως εν άρθρω 4 του παρόντος ορίζεται, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρας προ της ημέρας της διενέργειας της δημοπρασίας, διεξάγονται δε, κατά τα εν άρθροις 1,2 και 5 του παρόντος οριζόμενα».

Εν προκειμένω, από τα ως άνω εκτεθέντα, προκύπτει σαφώς κατ' αρχήν ότι, στις Δ.Ε.Υ.Α., ως νομικά πρόσωπα των δήμων, **εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΠΔ 270/1981**, περί διαδικασιών δημοπρασίας εκποίησης ακινήτων ΟΤΑ. Σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του εν λόγω ΠΔ, συνδυαστικά ερμηνευόμενες, συνάγεται ότι, προκειμένου η Δ.Ε.Υ.Α. να προχωρήσει σε **επαναληπτική** δημοπρασία για την εκποίηση του ακινήτου με μειωμένη τιμή εκκίνησης, μετά τους δύο άγονους διαγωνισμούς, θα πρέπει το **Διοικητικό Συμβούλιο της Επιχείρησης**, κατά την κατάρτιση της σχετικής **νέας διακήρυξης να καθορίσει** τη νέα τιμή, **λαμβάνοντας υπόψη** την αρχική εκτίμηση της **Επιτροπής Εκτίμησης** Εκποιούμενων Ακινήτων, **χωρίς να μπορεί να προβεί σε μείωση αυτής σε ποσοστό πέραν του 10%.**

Αθήνα, 2-2-2012

Ο γνωμοδοτών Δικηγόρος

Πάνος Ζυγούρης