



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ - ΘΡΑΚΗΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ: ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
Ν.ΚΑΒΑΛΑΣ

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο Καβάλας
Εθν. Αντίστασης 20
65403 - Καβάλα

Πληροφορίες: Σ.Λυριστή
Τηλέφωνο: 2513-503 221
email: sliristi@m-t.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΚΑΒΑΛΑ 7 Μαΐου 2026

Αριθ. Πρωτ: 41508

ΘΕΜΑ: «Ακύρωση της αριθ. 91/2026 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας»

ΑΠΟΦΑΣΗ

Ο Αναπληρωτής Προϊστάμενος
Γενικής Διεύθυνσης Εσωτερικής Λειτουργίας
Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθ. 6, 65, 67, 69, 224, 225, 226, 238, 272 & 280 του ν. 3852/2010 (Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης-Πρόγραμμα Καλλικράτης» και το άρθ.6 του ν. 5056/2023 (Α' 163), όπως ισχύουν.
2. Τα άρθ. 6Α και 6Β του ν. 3852/2010, (Α' 87), όπως προστέθηκαν με τα άρθ. 63 και 64, αντίστοιχα, του ν. 4954/2022 (Α' 136) και την αριθ. 40284/22-07-2025 (ΦΕΚ 902/ τ.Υ.Ο.Δ.Δ. 22-07-2025) απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών «Διορισμός του Δημητρίου Γαλαμάτη του Ιωάννη, στη θέση του μετακλητού Γραμματέα Α.Δ.Μ.Θ.».
3. Τα άρθ. 28 και 28Α του ν. 4325/2015, (Α' 47), όπως αντικαταστάθηκαν με τα άρθ. 65 και 66, αντίστοιχα, του ν. 4954/2022, (Α' 136).
4. Τα άρθ. 74, 116, 117 & 123 του ν. 4555/2018 (Α' 133), τα άρθ. 45 & 64 του ν. 4873/2021, (Α' 248), το άρθ. 46 του ν. 5027/2023 (Α' 48) & τις αριθ. 42203/εγκ.27/13-8-2018 & 97010/εγκ.941/30-12-2021 εγκυκλίους του Υπουργείου Εσωτερικών.
5. Τα άρθρα 95 παρ. 7, 186, 191, 148 & 154 του ν. 3463/2006 (Α' 114) & το αριθ. 61098/30-11-2007 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών.
6. Το άρθ. 24 του π.δ. 142/2010 (Α' 235), «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης», όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 79 του ν. 4182/13, (Α' 185).
7. Την αριθ. 7666/εγκ.11/7-2-2007 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτ. Δ/σias Δ/σης & Απ/σης, την αριθ. 74895/εγκ.60/30-12-2010 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτερικών, Αποκ. & Ηλεκτρ. Διακ/σης & την αριθ. 60173/εγκ.93/23-8-2019 εγκύκλιο του Υπ. Εσωτερικών.
8. Την αριθ. 39167/2-6-2022 (ΑΔΑ: Ψ42Π46ΜΤΛ6-4ΠΓ) εγκύκλιο 375 του Υπουργείου Εσωτερικών «Λειτουργία Δημοτικού Συμβουλίου».
9. Την αριθ. 101175/24-11-2025 (Β' 6411) απόφαση του Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδ. - Θράκης (ΑΔΑ: 6ΣΖΡΟΡ1Υ-ΞΑΣ) «Ανάθεση άσκησης αρμοδιοτήτων», όπως τροποποιήθηκε με τις αριθ. 20116/4-3-2026 (Β' 1282) & 35397/21-4-2026 (Β' 2392) όμοιες αποφάσεις.
10. Την αριθ. 109/2-1-2026, (ΑΔΑ: Ρ4ΨΠΟΡ1Υ-ΗΝ0), απόφαση του Συντονιστή της Α.Δ.Μ.Θ. με την οποία ορίστηκε ο Παναγιώτης Χατζηχριστοδούλου ως Αναπληρωτής Προϊστάμενος της Γεν. Διεύθυνσης Εσωτερικής Λειτουργίας της Α.Δ.Μ.Θ.

11. Το αριθ. 10713/7-4-2026 έγγραφο του Δήμου Καβάλας με το οποίο μας διαβιβάστηκε η αριθ. 91/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας, που αφορά «Εισήγηση για την απευθείας αγορά ακινήτου στη Νέα Καρβάλη Καβάλας. Καθορισμός οικονομικής προσφοράς για την αγορά ακινήτου».

Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής:

Το Σωματείο Πολιτιστικού-Μορφωτικού Συλλόγου με την επωνυμία «ΣΤΕΓΗ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΝΕΑΣ ΚΑΡΒΑΛΗΣ» αγόρασε ένα οικόπεδο με το αριθ. 45.333/1-4-1996 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Καβάλας Παναγιώτη Λαζίδη και νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καβάλας στον τόμο 49 και αύξοντα αριθμό 181/1996. Το οικόπεδο αυτό με Κ.Α.Ε.Κ. 210440512006/0/0 με αριθμό (96), βρίσκεται στη Δ.Κ Νέας Καρβάλης της Δ.Ε. Καβάλας του Δήμου Καβάλας, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο υπ αριθ. 14 Ο.Τ., εμβαδού 605,00 τ.μ. και κατά νεότερη καταμέτρηση 604,94 τ.μ. και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Επί αυτού του οικοπέδου το Σωματείο Πολιτιστικού-Μορφωτικού Συλλόγου με την επωνυμία «ΣΤΕΓΗ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΝΕΑΣ ΚΑΡΒΑΛΗΣ» ανήγειρε βάσει των υπ αριθ.36/30-6-1997 και 39/12-3-2013 οικοδομικών αδειών της Δ/σης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Καβάλας, μια οικοδομή με ΚΑΕΚ 210440512006/2/0 που αποτελείται: α) από τον ισόγειο όροφο επιφανείας 123,80 τ.μ., β) από τον πρώτο (1ο) υπέρ του ισογείου ορόφου επιφανείας 132,82 τ.μ., γ) από το δεύτερο (2ο) υπέρ του ισογείου ορόφου επιφανείας 68,75 τ.μ.

Η ανωτέρω περιγραφόμενη ακίνητη περιουσία είχε παραχωρηθεί στο Δήμο Καβάλας για είκοσι πέντε (25) χρόνια με το αριθ. 906/1-8-2013 συμβόλαιο δωρεάς παραχώρησης χρήσης ακινήτου, προκειμένου να ενταχθεί ως έργο στο ΕΣΠΑ και να λειτουργήσει ως «ΟΙΚΟΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΜΕΡΙΜΝΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ».

Με την αριθ.5081/9-4-2025 έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ακίνητης περιουσίας του δικαστικού επιμελητή του Πρωτοδικείου Καβάλας, Γεωργίου Ορφανίδη, καθώς και του υπ' αριθ. 5.094/14-4-2025 αποσπάσματος του ιδίου ως άνω δικαστικού επιμελητή, κατασχέθηκε το ως άνω περιγραφόμενο ακίνητο. Με την αριθ.392/2025 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Καβάλας (Ασφαλιστικών Μέτρων) προσδιορίστηκε στο ποσό των 313.000 ευρώ η αξία και τιμή πρώτης προσφοράς του κατασχεθέντος ακινήτου.

Με την αριθ. 91/2026 (ΑΔΑ:Ψ1ΚΠΟΕ6-5ΣΖ) κατά πλειοψηφία απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Καβάλας:

α)εγκρίθηκε η αγορά του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου με απευθείας διαπραγμάτευση με τη CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ (η «Cepal Hellas») με τον όρο της άρσης κάθε βάρους, ώστε το εν λόγω ακίνητο να αποκτηθεί ελεύθερο βαρών, κατασχέσεων κλπ. ομοίων.

β)καθορίστηκε η οικονομική προσφορά του Δήμου Καβάλας για την αγορά του εν λόγω ακινήτου στο ποσό των 260.000,00 €.

γ)εξουσιοδοτήθηκε ο Δήμαρχος για την κατάθεση της εν λόγω οικονομικής προσφοράς στα πλαίσια της απευθείας διαπραγμάτευσης για την αγορά του ανωτέρω ακινήτου και για την υπογραφή κάθε σχετικής και αναγκαίας για την εν λόγω αγορά πράξεως, εγγράφου κλπ.

Η ανωτέρω απόφαση διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας με το αριθ. 10713/7-4-2026 έγγραφο του Δήμου Καβάλας και πήρε αριθ. πρωτ. 31999/7-4-2026.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 191 του ν. 3463/2006 (Α'114) ορίζεται ότι:

Αγορά ακινήτων

(Βλ. Και άρθρο 272 ν. 3852/2010)

[Αρχή Τροποποίησης]

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 – ΑΝΤΙΚ. ΤΗΣ ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 191 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 12 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 20 ΤΟΥ Ν. 3731/08, ΦΕΚ-263 Α/23-12-08 [Τέλος Τροποποίησης]

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.

[Αρχή Τροποποίησης]

3. Με ειδικά αιτιολογημένη απόφαση δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών του, επιτρέπεται η εκ μέρους Δήμων και Κοινοτήτων απευθείας και χωρίς δημοπρασία αγορά ακινήτων που ανήκουν σε επιχειρήσεις στις οποίες αυτοί μετέχουν. Οι διατάξεις του άρθρου 186 παρ. 5 του ν. 3463/2006 εφαρμόζονται αναλόγως – ΠΡΟΣΘ. ΝΕΑΣ ΠΑΡ. 3 ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 191 ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ. 11 ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 24 ΤΟΥ Ν. 3613/07, ΦΕΚ-263 Α/23-11-07 [Τέλος Τροποποίησης]

Επειδή σύμφωνα με το άρθ. 272 του ν. 3852/2010 «Μεταβατική Διάταξη» «Οι αποφάσεις των δημοτικών ή κοινοτικών συμβουλίων των δήμων και κοινοτήτων που συνενώνονται με τον παρόντα νόμο, οι οποίες αφορούν στην εκποίηση, αγορά, ανταλλαγή, εκμίσθωση, μίσθωση ακινήτων, καθώς και στη δωρεάν παραχώρηση κυριότητας ή χρήσης αυτών, λαμβάνονται από τη δημοσίευση του παρόντα νόμου με την ειδική πλειοψηφία των δύο τρίτων του συνολικού αριθμού των μελών τους, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων.».

Επειδή με το αριθ. 61098/30-11-2007 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των 2/3 της απαιτούμενης πλειοψηφίας για την λήψη ανάλογων αποφάσεων.

Επειδή σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθ. 95 του ν. 3463/2006 «Στις συνεδριάσεις του δημοτικού συμβουλίου προσκαλείται ο πρόεδρος του τοπικού συμβουλίου, όταν στην ημερήσια διάταξη περιλαμβάνονται θέματα, που αφορούν το αντίστοιχο τοπικό διαμέρισμα. Ο πρόεδρος του τοπικού συμβουλίου μετέχει στις συνεδριάσεις, με δικαίωμα ψήφου. Σε περίπτωση μη πρόσκλησης η σχετική απόφαση του δημοτικού συμβουλίου είναι άκυρη» και επειδή στην αναφερόμενη αριθ. 91/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας ορθά κλήθηκαν οι Πρόεδροι των Κοινοτήτων.

Επειδή στην προκειμένη περίπτωση επί είκοσι έξι (26) παρόντων δημοτικών συμβούλων θετικά ψήφισαν είκοσι ένας (21) και αρνητικά ψήφισαν πέντε (5) δημοτικοί σύμβουλοι, ενώ σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις απαιτούνταν η πλειοψηφία των 2/3 μελών του Δημοτικού Συμβουλίου, ήτοι $35 \times \frac{2}{3} = 23,3$ δηλαδή απαιτούνταν είκοσι τρεις (23) θετικοί ψήφοι, συνεπώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ.1 του άρθρου 186 του ν. 3463/2006.

Ύστερα από τα ανωτέρω:

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Ακυρώνουμε την αριθ. 91/2026 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Καβάλας Ν.Καβάλας, με τίτλο: «Εισήγηση για την απευθείας αγορά ακινήτου στη Νέα Καρβάλη Καβάλας. Καθορισμός οικονομικής προσφοράς για την αγορά ακινήτου», για τους λόγους που αναφέρονται στο σκεπτικό της παρούσης.

Κατά της απόφασης αυτής μπορείτε να προσφύγετε εντός ενός (1) μηνός από την κοινοποίηση αυτής, στην Ειδική Επιτροπή του άρθ. 152 του ν. 3463/2006 της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδ. Θράκης-Τμήμα Διοικητικό-Οικονομικό Ν.Ροδόπης, που εδρεύει στην Κομοτηνή, (Παρασίου 4, ΤΚ 69100 email: epar152@m-t.gov.gr).

Κοινοποίηση:
Δήμο Καβάλας

Ο Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής
Εσωτερικής Λειτουργίας

Παναγιώτης Χατζηχριστοδούλου