



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΣΤΙΑΙΑΣ-ΑΙΔΗΨΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ιστιαία, 31.12.2025

ΑΠΟΦΑΣΗ: 639/2025

Εξώδικος συμβιβασμός και καθορισμός τιμής μονάδας μετατροπής από εισφορά γης σε χρήμα, για την ιδιοκτησία με Κ.Α. 0209006 στο Ο.Τ. 50, οικοπέδο 04, Πευκή Ευβοίας.

Απόσπασμα από το πρακτικό της 82^{ης} τακτικής συνεδρίασης της
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Ιστιαίας Αιδηψού.

Στην Ιστιαία, την Τετάρτη 31 Δεκεμβρίου 2025 και ώρα 07:00 στο Δημοτικό Μέγαρο, συνήλθε σε τακτική δημόσια συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Ιστιαίας Αιδηψού, κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ.: **20636/27.12.2025** έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου της, σύμφωνα τις διατάξεις των άρθρων 74, 74^Α και 75 του Ν. 3852/2010, όπως ισχύουν, η οποία δημοσιεύθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και στάλθηκε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στα μέλη της.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής διαπίστωσε την ύπαρξη της νόμιμης απαρτίας, καθώς σε σύνολο **επτά (7)** μελών ήταν:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Κοντζιάς Ιωάννης -Πρόεδρος | 4. Γιαντζής Ιωάννης -Τακτικό μέλος |
| 2. Πανουργιάς Σωτήριος -Τακτικό μέλος | 5. Σουρίλας Δημήτριος -Τακτικό μέλος |
| 3. Ρούσσος Γεώργιος -Τακτικό μέλος | |

ΑΠΟΝΤΕΣ

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Καρακάξης Χρίστος –Αντιπρόεδρος | 2. Βογιατζής Κυριάκος -Τακτικό μέλος |
|------------------------------------|--------------------------------------|

Ο Δημοτικός Σύμβουλος Παπασωτηρίου Βασίλειος, Επικεφαλής της παράταξης «Λαϊκή Συνσείρωση», δε συμμετείχε στη συνεδρίαση, αν και προσκλήθηκε νόμιμα.

Για την τήρηση των πρακτικών παραβρέθηκε η υπάλληλος του Δήμου Αλεξάνδρα Κορωνιώτη.

Για το **2^ο θέμα** της ημερήσιας διάταξης, τέθηκε υπόψη των μελών της Επιτροπής η υπ' αριθμ. Πρωτ 20425/22.12.2025 εισήγηση του Προϊστάμενου της Νομικής Υπηρεσίας Ιωάννη Τριμίντζιου, το περιεχόμενο της οποίας έχει ως εξής:

κ. Δήμαρχε, κ.κ. Σύμβουλοι.

Επί της αιτήσεως με αριθμό πρωτ. 20192/17-12-2025 του κ. Π. Α. σε σχέση με ακίνητό του εντός του οικισμού Πευκίου του Δήμου Ιστιαίας – Αιδηψού, με κωδικό αριθμό 0209006 στο Ο.Τ. 50 και αριθμό οικοπέδου 04 θέτω υπ' όψιν σας τα ακόλουθα:

Με το Νόμο 1337/1983 θεσπίστηκε, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, υποχρέωση των ιδιοκτητών ακινήτων, τα οποία εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο βάσει του νόμου αυτού, να καταβάλουν «εισφορά σε γη» και «εισφορά σε χρήμα». Ειδικότερα, ως προς την εισφορά σε χρήμα, στο άρθρο 9 του ως άνω νόμου, όπως αυτό τροποποιήθηκε, διαδοχικώς, και ισχύει ορίζεται ότι: «1. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε περιοχές ένταξης και επέκτασης κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού και διατηρούνται ή διαμορφώνονται σε νέα ακίνητα, συμμετέχουν με καταβολή χρηματικής εισφοράς στην αντιμετώπιση της δαπάνης για την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. ... 2.... 3. Η εισφορά σε χρήμα υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, όπως αυτή διαμορφώνεται με την πράξη εφαρμογής και την τιμή ζώνης του οικοπέδου κατά το χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής. Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου νοείται: α) Στις περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων ... β) Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των

ακινήτων, η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του π.δ. 5/1986.....».

Περαιτέρω, ως προς την εισφορά σε γη, στις διατάξεις του άρθρου 8 του νόμου αυτού όπως ισχύει, ορίζεται ότι: «1. Οι ιδιοκτήτες που βρίσκονται σε ζώνες πυκνοδομημένες οι οποίες εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο με τις διατάξεις του νόμου αυτού, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Για το ποσοστό της συμμετοχής, τη διαδικασία προσδιορισμού και τον τρόπο βεβαίωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 32-39 του Ν.Δ/τος της 17.7.1923 "περί σχεδίων πόλεων κλπ." του άρθρου 6 του Ν. 5269/1931 και των εκτελεστικών τους διαταγμάτων όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα. 2.....3. Οι ιδιοκτησίες που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού και βρίσκονται σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμητες, υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις. 4. Η Εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο.... 5.....6. Η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής του άρθρου 12 του νόμου αυτού, εκτός αν πρόκειται για αστικό αναδασμό ή ενεργό πολεοδομία, οπότε γίνεται με τις διατάξεις του Ν. 947/1979 (άρθρο 20 παρ. 1 περιπτώσεις ο και β). Ως προς τα ποσοστά της εισφοράς γης στις προηγούμενες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.

7. Σε περίπτωση που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα γης που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι φανερά επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών. Για την πραγματοποίηση της μετατροπής εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 9 για την Εισφορά σε χρήμα. 8...»

Τέλος, στο άρθρο 12 του ίδιου νόμου όπως ισχύει, ορίζεται ότι: «1. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με τη σύνταξη πράξεων εφαρμογής και με επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 8 του νόμου αυτού. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, οι πράξεις αναλογισμού που προβλέπονται από τις διατάξεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνονται σε πράξη εφαρμογής. 2.... 3. Η πράξη εφαρμογής καθορίζει τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης, τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του νόμου αυτού και προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους... 4.5...6...13. Ο προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 8 γίνεται με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του κεφαλαίου Δ' του ν. 2882/2001 (ΦΕΚ Α' 17). Τα ποσά από τη μετατροπή διατίθενται αποκλειστικά για την αποζημίωση ρυμοτομουμένων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής. Κάθε διάθεση των ποσών αυτών για άλλο σκοπό είναι άκυρη». Κατά τη ρητή διατύπωση των διατάξεων της παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, για την πραγματοποίηση της μετατροπής της εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, σύμφωνα με τις οποίες ο προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων γης που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά γίνεται από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ. 5/1986. Κατά την έννοια δε της διάταξης της παρ. 13 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 4030/2011 και ισχύει, προσδιορισμός της αξίας των εν λόγω τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά από τα πολιτικά δικαστήρια, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001, επαφίεται στην πρωτοβουλία του διοικουμένου και δεν καθίσταται αναρμόδια η Διοίκηση. Και τούτο διότι στόχος του νομοθέτη, όπως προκύπτει από την εισηγητική και αιτιολογική έκθεση του Νόμου 4030/2011, ήταν η εισαγωγή του υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ως άνω τμημάτων, για τις περιοχές της χώρας που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, ώστε να περιοριστούν τυχόν αυθαίρετες εκτιμήσεις της εκτιμητικής επιτροπής και παράλληλα η χορήγηση της δυνατότητας στο διοικούμενο να προσφύγει στην πολιτική δικαιοσύνη, σε περίπτωση που αμφισβητεί την εν λόγω αξία της ακίνητης περιουσίας του. Η ερμηνευτική αυτή εκδοχή συμβαδίζει με τη βούληση του νομοθέτη να ενθαρρύνει τη συμβιβαστική επίλυση των διαφορών, ώστε να λύνονται οι αμφισβητήσεις ως προς την ορθότητα του προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων σε επίπεδο διοίκησης. Επομένως, σε περίπτωση που μέχρι την έκδοση της πράξης επιβολής μετατραπεί σε χρήμα εισφοράς γης ο διοικούμενος δεν αμφισβητήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2882/2001, τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που περιλαμβάνονται στην περιοχή που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης, νομίμως η Διοίκηση εκδίδει την ανωτέρω πράξη με βάση την αξία τους όπως έχει προσδιοριστεί από την κατά το π.δ. 5/1986 εκτιμητική επιτροπή (βλέπετε ad hoc 9800/2019 απόφαση Διοικ. Πρωτ. Αθηνών).

Ανεξαρτήτως όμως των ανωτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 2 του Κεφαλαίου Δ' του Ν. 2882/2001, η αποζημίωση δύναται να προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς, χωρίς δηλαδή να είναι απαραίτητη η προσφυγή στο Δικαστήριο.

Εξ' άλλου με την υπ' αριθμ. πρωτ. 14237/17-3-2025 εγκύκλιο ο Γενικός Γραμματέας Αυτοδιοίκησης & Αποκεντρώωσης του Υπουργείου Εσωτερικών, προτρέπει του Δήμους να επιλύουν εξωδικά τις διαφορές με τους πολίτες προς αποφυγήν τόκων, αλλά και για την ταχύτερη αποζημίωση των πολιτών και αποφόρτιση των Δικαστηρίων.

Στην προκειμένη περίπτωση ο αιτών δηλώνει ότι έχει την πρόθεση να καταβάλλει την οφειλή του που προκύπτει από την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, με βάση την απόφαση της οικείας Επιτροπής του ΠΔ 5/1986 για την εισφορά σε χρήμα με την οποία έχει καθορισθεί το ποσό των 60,00 ευρώ/τ.μ. Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 13831/2025 έγγραφο της ΥΔΟΜ ο αιτών είναι υπόχρεος προς αποζημίωση του Δήμου από την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα για έκταση εμβαδού 35,15 τετρ. μέτρων και επομένως εφόσον αποδέχεται το ποσό το οποίο καθόρισε η ανωτέρω αρμόδια Επιτροπή, παρέλκει η Προσφυγή στο Δικαστήριο για τον προσδιορισμό τιμής μονάδος αποζημιώσεως.

Ως εκ τούτου η Επιτροπή σας θα πρέπει να κάνει δεκτή την αίτηση και να ορίσει ως ποσό μετατροπής το ποσό των 60,00 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή πρέπει να καταβάλλει ο αιτών το ποσό 2.109,00 ευρώ.

Με το από 18.12.2025 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών, η υπηρεσία εκφράζει σύμφωνη γνώμη σχετικά με τον ορισμό τιμής μονάδας από τη Δημοτική Επιτροπή.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών της Επιτροπής, κατά την οποία ο Πρόεδρος πρότεινε να γίνει δεκτή η εισήγηση του Προϊστάμενου Νομικής Υπηρεσίας.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την υπ' αριθμ. Πρωτ 20425/22.12.2025 εισήγηση του Προϊστάμενου της Νομικής Υπηρεσίας Ιωάννη Τριμιντζίου.
2. Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 74Α «Αρμοδιότητες δημοτικής επιτροπής» του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/7.6.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του Ν.5056/2023 (ΦΕΚ Α 163/6.10.2023) «Αναμόρφωση του συστήματος διακυβέρνησης Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού...και λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Εσωτερικών».
3. Τις διατάξεις της παρ. ι του άρθρ. 72 «Αρμοδιότητες οικονομικής επιτροπής δήμων» του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/7.6.2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης», όπως ισχύει.
4. Τις διατάξεις του Π.Δ. 5/1986 (ΦΕΚ 2/Α'/ 17.01.1986) «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα και τρόπος καταβολής της», όπως ισχύει.
5. Την υπ' αριθμ. Πρωτ.20192/17.12. 2025 αίτηση του ιδιοκτήτη Π. Α.
6. Το υπ' αριθμ. Πρωτ. 13831/02.09.2025 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης & Περιβάλλοντος.
7. Το από 18.12.2025 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

προχώρησε σε ψηφοφορία.

ΥΠΕΡ ψήφισαν πέντε (5) μέλη και ειδικότερα οι: Κοντζιάς Ιωάννης, Πανουργιάς Σωτήριος, Ρούσσος Γεώργιος, Γιαντζής Ιωάννης και Σουρίλας Δημήτριος.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Α. Τον εξώδικο συμβιβαστικό καθορισμό τιμής μονάδας στην ιδιοκτησία του **Π. Α.** με Κ.Α. 0209006 στο Ο.Τ. 50 και αρ. οικ. (04) του ρυμοτομικού σχεδίου «Οικισμός Πευκί» του Δήμου Ιστιαίας Αιδηψού για τη μετατροπή της οφειλής σε χρήμα εμβαδού **35,15 τ.μ.** προς το Δήμο Ιστιαίας Αιδηψού λόγω μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα.

Β. Καθορίζει, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης, την τιμή μονάδας 60,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, επομένως η ιδιοκτησία με Κ.Α. 0209006 στο Ο.Τ. 50 και αρ. οικ. (04) οφείλει προς το Δήμο Ιστιαίας Αιδηψού το ποσό των 35,15τ.μ x 60,00€=**2.109,00€**.

Γ. Εξουσιοδοτεί την Υ.ΔΟΜ του Δήμου Ιστιαίας Αιδηψού να εκδώσει συμπληρωματική Πράξη Επιβολής Εισφοράς και να συμπεριλάβει και τον υπολογισμό της Μετατροπής της εισφοράς γης σε χρήμα με τιμή μονάδας τα **60€**, έτσι ώστε το οφειλόμενο ποσό να εξοφληθεί άπαξ με έκπτωση 20% ή σε ισόποσες δόσεις.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 639/2025

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ο Πρόεδρος

Τα παρόντα μέλη

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

**Ο Πρόεδρος της
Δημοτικής Επιτροπής
Δήμαρχος Ιστιαίας Αιδηψού
Ιωάννης Κοντζιάς**