



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΣΤΙΑΙΑΣ-ΑΙΔΗΨΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ιστιάια, 11.08.2026

ΑΠΟΦΑΣΗ: 325/2026

**Εξώδικος συμβιβασμός και καθορισμός τιμής μονάδας
από οφειλή της μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα, του οικοπέδου
με ΚΑ:0205016 στο Ο.Τ: 59(23) του ρυμοτομικού σχεδίου «Οικισμός Πευκί».**

Απόσπασμα από το πρακτικό της 40^{ης} τακτικής συνεδρίασης της
Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Ιστιαίας Αιδηψού.

Στην Ιστιάια, την Τρίτη 11 Αυγούστου 2026 και ώρα 07:00 π.μ., στο Δημοτικό Μέγαρο, συνήλθε σε τακτική δημόσια δια ζώσης συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Ιστιαίας-Αιδηψού, κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ.: **12368/07.08.2026** έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου της, η οποία εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 142 του Ν. 5314/2026 (ΦΕΚ Α' 103/29.06.2026), αναρτήθηκε αυθημερόν ιστοσελίδα του Δήμου και κοινοποιήθηκε στα μέλη με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

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

Προσήλθαν και παρέστησαν:

1. Ιωάννης Κοντζιάς	Πρόεδρος	Δήμαρχος
2. Αγγελής Μισιρλής	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
3. Ιωάννης Γιαντζής	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
4. Γεώργιος Ρούσσος	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
5. Σωτήριος Πανουργιάς	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
6. Εμμανουήλ Χριστοφάκης	Αντιπρόεδρος	Δημοτικός Σύμβουλος
7. Δημήτριος Σουρίλας	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος

Για την τήρηση των πρακτικών παραβρέθηκε η υπάλληλος, Αλεξάνδρα Κορωνιώτη.

Για το 2^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης, τέθηκε υπόψη των μελών της Επιτροπής η υπ' αριθμ. πρωτ.: 12225/06.08.2026 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. 12144/2026 της κ. Α. Μ. κλπ σε σχέση με ακίνητό του εντός του οικισμού Πευκίου του Δήμου Ιστιαίας – Αιδηψού, με κωδικό αριθμό 0205016 στο Ο.Τ. 59 και αριθμό οικοπέδου 23 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 και 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 α 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 επιβύλαξη 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, ο 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 & Αποκέντρωσης του Υπουργείου Εσωτερικών, προτρέπει του Δήμους να επιλύουν εξωδικαστικά τις διαφορές με τους πολίτες προς αποφυγήν τόκων, αλλά και για την ταχύτερη αποζημίωση των πολιτών και αποφόρτιση των Δικαστηρίων.

Στην προκειμένη περίπτωση οι αιτούντες έχουν δύο οφειλές προς τον Δήμο από την ένταξη του ακινήτου τους στο σχέδιο πόλεως:

α) Ποσό 2.012,10 ευρώ από την εισφορά σε χρήμα σύμφωνα με την υπ' αριθμ. πρωτ. 10930/2026 Πράξη Επιβολής Εισφοράς σε χρήμα της ΥΔΟΜ, την οποία ΔΕΝ είχε καταβάλλει ο αρχικός υπόχρεος κατά την ένταξη του ακινήτου στο σχέδιο πόλεως

β) Το ποσό που αναλογεί από την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα.

Οι αιτούντες αποδέχονται να καταβάλλουν την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα με βάση την απόφαση της οικείας Επιτροπής του ΠΔ 5/1986 και ημερομηνία εκτίμησης την 12-04-2016 για την εισφορά σε χρήμα με την οποία είχε καθοριστεί το ποσό των 190,00 ευρώ/ τ.μ.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. πρωτ. 9592/2026 έγγραφο της ΥΔΟΜ οι αιτούντες είναι υπόχρεος προς αποζημίωση του Δήμου από την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα για έκταση εμβαδού 33,76 τετρ. μέτρων και επομένως εφόσον αποδέχεται το ποσό το οποίο καθόρισε η ανωτέρω αρμοδία 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 190,00 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή πρέπει να καταβάλλουν οι αιτούντες το ποσό 6.414,40 ευρώ και επι πλέον της οφειλόμενης εισφορά σε χρήμα ποσού 2.012,10 ευρώ, την οποία δεν είχε εξοφλήσει ο δικαιούχος τους.

Σύμφωνα με την πρότασή μας και αυτό θα πρέπει να γίνεται σε όλες τις περιπτώσεις ανάλογων αιτημάτων, να μην η αξίωση του Δήμου έχει παραγραφεί και δεν μπορεί να την βεβαιώσει σε βάρος τους την οφειλή σε χρήμα, πλην όμως η εκτίμηση της Επιτροπής για την αξία του ακινήτου είναι με τιμή προ δεκαετίας από σήμερα και επομένως είναι άδικο σε βάρος εκείνων εκ των συμπολιτών μας οι οποίοι ήταν συνεπείς και κατέβαλαν τις οφειλές τους από την ένταξη των ακινήτων τους στο σχέδιο πόλεως, οι αιτούντες ενώ δεν έχουν εξοφλήσει τις οφειλές τους από την ένταξη του ακινήτου τους να ωφεληθούν με την παρούσα απόφαση και να πληρώσουν μόνο την μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα.

Σημειώνω ότι οι αιτούντες έχουν όφελος καθόσον εαν διαφωνήσετε με την πρότασή τους, πρέπει να προσφύγουν δικαστικώς για τον προσδιορισμό της τιμής η οποία θα γίνει με σημερινές τιμές και μετά από πολυέξοδη και μακροχρόνια διαδικασία.

Με το από **05.08.2026** 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 επί του θέματος, όπως αυτή αποτυπώνεται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της 40ης/11.08.2026 συνεδρίασης.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την υπ' αριθμ. πρωτ.: 12225/06.08.2026 εισήγηση του Προϊστάμενου της Νομικής Υπηρεσίας Ιωάννη Τριμίντζιου.
2. Τις διατάξεις της παρ. 2 περ. αστ' του άρθρου 138 «Αρμοδιότητες δημοτικής και περιφερειακής επιτροπής» του Ν. 5314/2026 (ΦΕΚ Α' 103/29.06.2026) «Κώδικας Τοπικής Αυτοδιοίκησης», όπως ισχύει.
3. 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.
4. Την υπ' αριθμ. 10930/15.07.2026 Πράξης Επιβολής Εισφοράς σε χρήμα.
5. Το υπ' αριθμ. πρωτ.: 9592/16.07.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης & Περιβάλλοντος.

6. Την υπ' αριθμ. πρωτ.: 12144/05.08.2026 αίτηση των ιδιοκτητών Α. και Χ. Μ.
 7. Το από 05.08.2026 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

προχώρησε σε ψηφοφορία.

ΥΠΕΡ ψήφισαν επτά (7) μέλη και ειδικότερα οι: Ιωάννης Κοντζιάς, Αγγελής Μισιρλής, Ιωάννης Γιαντζής, Γεώργιος Ρούσσος, Σωτήριος Πανουργιάς, Εμμανουήλ Χριστοφάκης και Δημήτριος Σουρίλας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

(α) Τον εξώδικο συμβιβαστικό καθορισμό τιμής μονάδας στην ιδιοκτησία των **Α. και Χ. Μ.**, με **Κ.Α. 0205016 στο Ο.Τ. 59 (23)** του ρυμοτομικού σχεδίου «Οικισμός Πευκί», για τη μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, έκτασης **33,76 τ.μ.**, προς τον Δήμο Ιστιαίας - Αιδηψού.

(β) Καθορίζει, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης, την τιμή μονάδας σε **190,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο**. Επομένως, για την ιδιοκτησία με **ΚΑ:0205016 στο Ο.Τ: 59(23)** οφείλεται προς τον Δήμο Ιστιαίας - Αιδηψού το ποσό των **33,76 τ.μ. × 190,00 € = 6.414,40 ευρώ** για τη μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, και επιπλέον το ποσό των **2.012,10 ευρώ** για την ανεξόφλητη εισφορά σε χρήμα.

(γ) Εξουσιοδοτεί την Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Ιστιαίας - Αιδηψού να εκδώσει συμπληρωματική Πράξη, σε συνέχεια της υπ' αριθμ. 10930/15.07.2026 Πράξης Επιβολής Εισφοράς σε χρήμα, στην οποία να συμπεριληφθεί και ο υπολογισμός της μετατροπής της εισφοράς γης σε χρήμα, προκειμένου το συνολικά οφειλόμενο ποσό να εξοφληθεί είτε εφάπαξ με έκπτωση 20% είτε σε ισόποσες δόσεις.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 325/2026

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφηκε ως εξής.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής

Ιωάννης Κοντζιάς

Δήμαρχος