



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΙΣΤΙΑΙΑΣ-ΑΙΔΗΨΟΥ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Ιστιαία, 28.08.2026

ΑΠΟΦΑΣΗ: 342/2026

Καθορισμός τιμής μονάδας για τη μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα στην ιδιοκτησία με Κ.Α. 0205016 στο Ο.Τ. 59 (23) του ρυμοτομικού σχεδίου «Οικισμός Πευκί».

Απόσπασμα από το πρακτικό της 44^{ης} τακτικής συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Ιστιαίας Αιδηψού.

Στην Ιστιαία, την Παρασκευή 28 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.: **13232/24.08.2026** 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 Ρούσσο	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
5. Σωτήριος Πανουργιάς	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
6. Εμμανουήλ Χριστοφάκης	Αντιπρόεδρος	Δημοτικός Σύμβουλος

Δεν προσήλθαν, μολοντί προσκλήθηκαν νόμιμα:

1. Δημήτριος Σουρίλας	Τακτικό μέλος	Δημοτικός Σύμβουλος
-----------------------	---------------	---------------------

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

Ο Πρόεδρος ενημέρωσε τα μέλη ότι έχει προκύψει θέμα εκτός ημερήσιας διάταξης με τίτλο: **«Καθορισμός τιμής μονάδας για τη μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα στην ιδιοκτησία με Κ.Α. 0205016 στο Ο.Τ. 59 (23) του ρυμοτομικού σχεδίου «Οικισμός Πευκί»** και εισηγήθηκε, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 144 του Ν. 5314/2026, να κριθεί ως κατεπείγον, προκειμένου να βεβαιωθούν και να εισπραχθούν τα σχετικά ποσά, για τη διάθεσή τους προς κάλυψη αναγκών πολεοδόμησης και καταβολής αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

Το Σώμα αποφάσισε **Ομόφωνα** για το κατεπείγον του θέματος.

Για το **2^ο θέμα εκτός** της ημερήσιας διάταξης, τέθηκε υπόψη των μελών της Επιτροπής η υπ' αριθμ. πρωτ.: 13368/26.08.2026 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:

Η 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. 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 τρόπο5.....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 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, 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 εξώδικα τις διαφορές με τους πολίτες προς αποφυγήν τόκων, αλλά και για την ταχύτερη αποζημίωση των πολιτών και αποφόρτιση των Δικαστηρίων.

Στην προκειμένη περίπτωση σύμφωνα με το υπ' αριθμ πρωτ. 9592/2026 έγγραφο της ΥΔΟΜ οι αιτούντες είναι υπόχρεοι 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 αρμόδια Επιτροπή το έτος 1986, παρέλκει η Προσφυγή στο Δικαστήριο για τον προσδιορισμό τιμής μονάδος αποζημιώσεως.

Ως εκ τούτου εισηγούμαι η Επιτροπή σας θα πρέπει να κάνει δεκτή την αίτηση και να ορίσει ως ποσό μετατροπής της εισφοράς γης σε χρήμα το ποσό των 190,00 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή θα πρέπει να καταβάλλουν οι αιτούντες το ποσό 6.414,40 ευρώ.

Τέλος σύμφωνα με το άρθρο 138 παρ. 3 εδάφιο β παράγραφος ββ του Ν. 5413/2026, δ δημοτική επιτροπή εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο για θέματα εφαρμογής των σχεδίων πολεοδομικού (ρυθμιστικού) επιπέδου, ανάπτυξης περιοχών, πολεοδομικών επεμβάσεων, χρηματοδότησης προγραμμάτων ανάπτυξης, ανασυγκρότησης υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικής αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών, αποζημίωσης ρυμοτομούμενων, πολεοδομικών ρυθμίσεων, εισφοράς σε γη ή σε χρήμα, περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης και έγκρισης πολεοδομικών μελετών και επομένως η απόφασή σας έχει εισηγητικό χαρακτήρα προς το Συμβούλιο.

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 44ης/28.08.2026 συνεδρίασης.

Η ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την υπ' αριθμ. πρωτ.: 13368/26.08.2026 εισήγηση του Προϊστάμενου της Νομικής Υπηρεσίας Ιωάννη Τριμίντζιου.
2. Τις διατάξεις της παρ. 3 εδάφιο β' περ. ββ' 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. πρωτ.: 9591/09.07.2026 βεβαίωση δήλωσης ιδιοκτησίας της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης & Περιβάλλοντος.
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 ιδιοκτών Α. και Χ. Μ., με τα συνημμένα σε αυτή δικαιολογητικά.
7. Το από 05.08.2026 έγγραφο του Τμήματος Εσόδων & Περιουσίας της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών.

προχώρησε σε ψηφοφορία.

ΥΠΕΡ ψήφισαν έξι (6) μέλη και ειδικότερα οι: Ιωάννης Κοντζιάς, Αγγελής Μισιρλής, Ιωάννης Γιαντζής, Γεώργιος Ρούσσος, Σωτήριος Πανουργιάς και Εμμανουήλ Χριστοφάκης.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την αποδοχή της αίτησης των ανωτέρω και τον καθορισμό της τιμής μονάδας για τη μετατροπή της εισφοράς γης σε χρήμα στο ποσό των **190,00 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο**, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο εισηγητικό μέρος της παρούσας.

Για την έκταση των **33,76 τ.μ.**, το συνολικό οφειλόμενο ποσό προς τον Δήμο Ιστιαίας - Αιδηψού ανέρχεται σε **6.414,40 ευρώ**.

Η Απόφαση αυτή έλαβε αύξοντα αριθμό 342/2026

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφηκε ως εξής.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο Προέδρος της Δημοτικής Επιτροπής

Ιωάννης Κοντζιάς

Δήμαρχος