



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Λάρισα 31-1-2013

**ΑΠΟΦΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ 34**

**ΘΕΜΑ: Πράξεις επιβολής εισφοράς σε γη μετατρεπόμενη σε χρήμα (έκπτωση 30%).**

Στη Λάρισα σήμερα 31-1-2013 ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη και ώρα 12.30 μ.μ., η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, συνήλθε σε συνεδρίαση ύστερα από την με αρ. πρωτ. 9508/25-1-2013 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Φακή Γεωργίου, που ορίστηκε με την με αριθμ.44/2013 απόφαση του Δημάρχου Λάρισας, παρευρεθέντων από τα μέλη οι κ.κ. 1) Φακής Γεώργιος ως Πρόεδρος, 2) Κοτάκου Μαρία, 3) Λέτσιος Κλεάνθης, 4) Μαμάκος Αθανάσιος, 5) Μάντζαρη Δέσποινα, 6) Μπανιός Μάρκος, 7) Καφφές Θεόδωρος και 8) Κυριτσάκας Βάιος του Θωμά.

Η Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Λαρισαίων, μετά από συζήτηση σχετικά με το θέμα: Πράξεις επιβολής εισφοράς σε χρήμα (έκπτωση 30%) και αφού έλαβε υπόψη:

1. Το άρθρο 72 παρ. 1 περ. δ' του Ν.3852/2010
2. Την με αρ. 904/22-1-2013 γνωμάτευση του Γραφείου Δικηγόρων του Δήμου Λαρισαίων, η οποία έχει ως εξής:

**ΣΧΕΤΙΚΟ: Η με αριθ. 191/8-1-2013 εισήγηση του Α/δημάρχου Πολεοδομίας**

Σε απάντηση του με αρ. πρωτ. 192/08-01-2013 εγγράφου σας με θέμα «Παροχή Γνωμοδότησης», σας γνωστοποιούμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983 (Εισφορά σε γη), οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται τόσο σε ζώνες πυκνοδομημένες (παρ. 1) όσο και σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμητες (παρ. 3) 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 με τους όρους που ορίζονται στη διάταξη αυτή, λαμβάνοντας υπόψη ως εμβαδά ιδιοκτησιών για τον υπολογισμό της συμμετοχής σε γη, τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες στις 10.3.82 (παρ. 5). Σε περίπτωση δε που η συμμετοχή σε γη πρέπει να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα ιδιοκτησίας, πλην όμως κατά την κρίση της αρχής το τμήμα της που πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς δεν είναι αξιοποιήσιμο πολεοδομικά ή η αφαίρεσή του είναι επιζήμια για την ιδιοκτησία, μπορεί να μετατρέπεται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή, εφαρμοζομένων αναλόγως για τη πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής των διατάξεων του άρθρου 9 για τη εισφορά σε χρήμα (παρ. 7). Ειδικότερα, στο άρθρο 9 παρ. 3 του ίδιου νόμου, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 11 του ν. 3112/2003, ορίζεται ότι 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, ενώ περαιτέρω στη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 13 όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 3212/03, ο προσδιορισμός της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 8 γίνεται από το αρμόδιο δικαστήριο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001. Έτσι σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 2882/2001 (Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων) «1. Το δικαστήριο, κατά τη δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, επιδιώκει συμβιβασμό μεταξύ των διαδίκων. Εάν επιτευχθεί συμβιβασμός, συντάσσεται ατελώς, σχετικό πρακτικό. Με την υπογραφή του πρακτικού από τους διαδίκους η διαδικασία του προσδιορισμού της αποζημίωσης περατώνεται. 2. Η αποζημίωση δύναται να προσδιοριστεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς».

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι ο προσδιορισμός τόσο της αξίας της εισφοράς σε χρήμα μετά από μετατροπή εισφοράς γης, όσο και της αποζημίωσης των απαλλοτριωθέντων ακινήτων μπορεί να γίνει πέραν της δικαστικής οδού και με εξώδικο συμβιβασμό, ο οποίος πρέπει να καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς. Εξάλλου, κατά το άρθρο 871 ΑΚ «με τη σύμβαση του συμβιβασμού οι συμβαλλόμενοι διαλύουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις μια φιλονικία τους, ή μια αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση. Με αβέβαιη σχέση εξομοιώνεται και η επισφαλής απαίτηση». Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι για τη σύναψη της σύμβασης του συμβιβασμού απαιτείται πρόταση του ενός από τα μέρη να διαλύσουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις έριδα ή αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση και αποδοχή της πρότασης από το άλλο μέρος (Ολ ΑΠ 578/1980). Για δε, την κατάρτιση του συμβιβασμού αρκεί να συνάγεται η βούληση των μερών για την επιδίωξη του από το περιεχόμενο της σύμβασης, χωρίς να είναι αναγκαία η πανηγυρική διατύπωση του σχετικού όρου. Η σύμβαση του συμβιβασμού αν γίνει εκτός δίκης (εξώδικος συμβιβασμός), κρίνεται ως προς το κύρος του κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου (ΑΠ 1416/2008).

Επιπλέον, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 65 του ν.3852/2010 (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ), αναφορικά με τις αρμοδιότητες του Δημοτικού Συμβουλίου, αυτό είναι αρμόδιο να αποφασίζει για όλα τα θέματα που αφορούν το Δήμο, εκτός από εκείνα που ανήκουν εκ' του νόμου στην αρμοδιότητα του Δημάρχου ή άλλου οργάνου του Δήμου ή το ίδιο το Δημοτικό Συμβούλιο μεταβίβασε σε επιτροπή του (παρ.1), ενώ μεταξύ άλλων είναι αρμόδιο να ορίζει τους φόρους, τα τέλη, τα δικαιώματα και τις εισφορές (παρ.3). Σύμφωνα δε με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 72 του αυτού νόμου, αναφορικά με τις αρμοδιότητες της Οικονομικής Επιτροπής, αυτή είναι αρμόδια μεταξύ άλλων να αποφασίζει για το δικαστικό συμβιβασμό και να εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο για τον εξώδικο συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχουν αντικείμενο μέχρι ποσού τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ (παρ. 1 περ.ιδ), ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η ανυπαρξία της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης (παρ.2 εδαφ.α'). Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν αποφασίζει, σχετικά, το Δημοτικό Συμβούλιο, λόγω υπέρβασης του αντικειμένου των (30.000) ευρώ της περίπτωσης ιδ' της προηγούμενης παραγράφου (παρ. 2 εδαφ.β').

Τέλος, σύμφωνα με α) την αρχή της ισότητας των διοικούμενων ενώπιον των δημοσίων υπηρεσιών, οι οργανικές μονάδες του Δημοσίου και των άλλων Δημόσιων νομικών προσώπων, όπως είναι οι Ο.Τ.Α., που ασκούν τέτοιες υπηρεσίες, έχουν υποχρέωση να παρέχουν τις υπηρεσίες τους ή τα παραγόμενα αγαθά σε κάθε διοικούμενο, σύμφωνα με την συνταγματικά κατοχυρωμένη αρχή της ισότητας, β) την αρχή της χρηστής διοίκησης, τα διοικητικά όργανα πρέπει να διέπονται γενικώς από αγαθή κρίση κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους ενόψει της εξυπηρέτησης του δημόσιου συμφέροντος καθώς και της προστασίας και της ίσης μεταχείρισης των διοικούμενων και γ) την αρχή της καλής λειτουργίας της Διοίκησης, η δραστηριότητα των διοικητικών οργάνων είναι επιβεβλημένο να ασκείται σύμφωνα όχι μόνο με τους κανόνες του δικαίου που καθορίζουν τη λειτουργία των υπηρεσιών, αλλά και τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης που είναι σχετικοί με τη δραστηριότητα αυτή.

Κατ' ακολουθία, λοιπόν, όλων των ανωτέρω, σας γνωρίζουμε ότι αναφορικά με τις περιπτώσεις εξώδικου συμβιβασμού για τον προσδιορισμό της αξίας τόσο της μετατρεπόμενης εισφοράς γης σε χρήμα, όσο και των αποζημιώσεων, δεν υφίσταται διάταξη νόμου, η οποία να ορίζει ρητά έκπτωση οποιουδήποτε ποσοστού, ενώ αντιθέτως υφίσταται διάταξη νόμου (αρ.9 παρ 3 του ν.13337/83, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της εισφοράς γίνεται με βάση την αντικειμενική αξία του οικοπέδου.

Επομένως, κατά την άποψη του γραφείου μας, η εφαρμογή ή όχι οποιασδήποτε έκπτωσης, η οποία όπως προκύπτει και από τα στοιχεία του φακέλου είχε αποφασιστεί και στο παρελθόν από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Λαρισαίων δυνάμει των με αρ.492/29-05-2005 και 38/2012 αποφάσεών του, συνιστά πραγματικό και όχι νομικό ζήτημα, το οποίο εξαρτάται από το αν συμφέρει ή όχι το Δήμο Λαρισαίων, σύμφωνα βέβαια πάντα και με τις αρχές της χρηστής διοίκησης, της καλής λειτουργίας της Διοίκησης και της ισότητας και για το οποίο αρμόδιο να αποφασίσει είναι το Δημοτικό Συμβούλιο στα πλαίσια της γενικής αρμοδιότητάς του, όπως αυτή ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 65 του

ν.3852/2010, δεδομένου ότι εν' προκειμένω το συγκεκριμένο θέμα διατυπώνεται ως γενικό ζήτημα μη αποτιμητέο σε συγκεκριμένη χρηματική αξία.

3. Την με αριθμ. πρωτ. 191/24-1-2013 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομίας, η οποία έχει ως εξής:

**ΣΧΕΤ:** Η με αρ. 904/3-22-1-2013 γνωμάτευση του Γραφείου Δικηγόρων του Δήμου Λαρισαίων.

Σύμφωνα με τις παρ.1 ,3 & 5 της Εγκ. 7 /92 χρόνος δημιουργίας οικοπέδου είναι πάντοτε ο χρόνος μεταγραφής του οριστικού τίτλου ή της δικαστικής απόφασης. Αυτοτελής ιδιοκτησία είναι μόνον αυτή που αναφέρεται στον οριστικό τίτλο ή τη δικαστική απόφαση.

Με το διευκρινιστικό όμως έγγραφο (αρ.πρ. 59113/3038/09-06-92) του ΥΠΕΧΩΔΕ, παρά την κατ' αρχήν επανάληψη της ισχύος της 7 /92 εγκυκλίου, στην τελευταία παράγραφο του ανέφερε ότι «κατ' εξαίρεση, στις περιπτώσεις υπολογισμού των εισφορών του άρθρου 8 του Ν.1337/83 (εισφορά σε γη) και προκειμένου να προχωρήσουν οι πράξεις εφαρμογής ελαμβάνοντο και συνεχίζουν να λαμβάνονται υπόψη τα προσύμφωνα, για να γίνουν οι υπολογισμοί των εισφορών, με την υποχρέωση όμως των φερομένων ιδιοκτητών, να προσκομίσουν οριστικό συμβόλαιο ή δικαστική απόφαση. Δηλαδή θα ήταν αδύνατο να προχωρήσουν οι πράξεις, γιατί πολλοί ιδιοκτήτες κατείχαν μόνο προσύμφωνο και για να προσκομίσουν οριστικά συμβόλαια ή δικαστικές αποφάσεις (οριστικό τίτλο ) θα περνούσε αρκετός χρόνος, με αποτέλεσμα να σταματήσει η διαδικασία ένταξης της περιοχής ».

Με την αρ. 258/92 απόφασή του το Δημοτικό Συμβούλιο αποφάσισε να προχωρήσουν οι πράξεις εφαρμογής με τα προσύμφωνα, μέχρι η αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ να ρυθμίσει νομοθετικά το θέμα.

Στις 8-5-97 έγινε σύσκεψη στο ΥΠΕΧΩΔΕ με συμμετοχή και της Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Λάρισας, για να διευκρινιστούν τα ιδιοκτησιακά προβλήματα που προέκυψαν με τις πράξεις εφαρμογής που συντάχθηκαν με την προαναφερόμενη οδηγία τους ( σχετικά με τα προσύμφωνα). Κατέστη δε σαφές ότι δεν είναι εφικτό να γίνει νομοθετική ρύθμιση, ώστε να λαμβάνονται υπόψη τα προσύμφωνα, ως χρόνος δημιουργίας των οικοπέδων, επειδή θα έπρεπε να αλλάξει ο αστικός κώδικας και οι σχετικές διατάξεις του Συντάγματος.

Τελικά στις 7-10-97 (ΔΤΕ/β/οικ/33835/3175) το ΥΠΕΧΩΔΕ απέστειλε προς όλους τους Αποδέκτες Πολεοδομικών εγκυκλίων έγγραφο, στο οποίο ανέφερε ότι οι πράξεις εφαρμογής που συντάχθηκαν με προσύμφωνα θα πρέπει να ανακληθούν ως παράνομες διοικητικές πράξεις και να ανασυνταχθούν εκ νέου, λαμβάνοντας υπόψη κύριους τίτλους και. το ιδιοκτησιακό καθεστώς όπως ήταν διαμορφωμένο στις 1 0-03-82 με τίτλους κυριότητας.

Σύμφωνα με την οδηγία αυτή ξεκινήσαμε τις ανασυντάξεις των πράξεων και την παρεμπόδιση έρευνα στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, όπως αυτό προέκυπτε με οριστικούς τίτλους στις 10-03-82.

Με την εφαρμογή του Ν.1337/83 και τις αναλογικές εισφορές σε γη στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, όπως ήταν διαμορφωμένο στις 10-03-82, προέκυψαν εισφορές για τις μικρές ιδιοκτησίες, μεγαλύτερες από αυτές που θα αντιστοιχούσαν στο εμβαδόν τους. Σε πολλές περιπτώσεις δε όταν η αφαίρεση της εισφοράς σε γη είναι επιζήμια για την ιδιοκτησία, επειδή χάνει την αρτιότητά της, μετατρέπεται σε χρέμα.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 3212/03, η εισφορά σε χρέμα προσδιορίζεται σύμφωνα με την αντικειμενική αξία του οικοπέδου, ενώ ο προσδιορισμός της αξίας για τη μετατροπή της εισφοράς γης σε χρέμα καθώς και των αποζημιώσεων, γίνεται με δικαστική απόφαση ή με εξώδικο συμβιβασμό που καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς ( άρθρο 23 παρ. 2 του Ν. 2882/01) μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών.

Ως εκ τούτου, το Δ.Σ. θα πρέπει να γνωμοδοτήσει σχετικά με την αποδοχή ή μη του εξώδικου συμβιβασμού ο οποίος θα ισχύει μέχρι 31-12-2013, καθορίζοντας και τις αντίστοιχες αξίες έχοντας ως αφετηρία τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν για την κάθε περιοχή εφαρμόζοντας έκπτωση 30% επί αυτών.



## **ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο όσον αφορά την μετατροπή γης σε χρήμα για τις πράξεις εφαρμογής στις περιοχές επέκτασης του 1988 και 1989, να εφαρμόζεται, κατά την έννοια του εξώδικου συμβιβασμού, η τιμή ζώνης του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού με έκπτωση ίση με 30%. Η απόφαση αυτή εφαρμόζεται έως 31/12/2013.

Αποφασίστηκε, αναγνώσθηκε και υπογράφηκε.

## **Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**

### **Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΑΚΗΣ**

### **ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΚΟΤΑΚΟΥ ΜΑΡΙΑ  
ΛΕΤΣΙΟΣ ΚΛΕΑΝΘΗΣ  
ΜΑΝΤΖΑΡΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ  
ΜΑΜΑΚΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ  
ΜΠΑΝΙΟΣ ΜΑΡΚΟΣ  
ΚΑΦΦΕΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ  
ΚΥΡΙΤΣΑΚΑΣ ΒΑΙΟΣ του ΘΩΜΑ**

