

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Προς τη

Δημοτική Επιτροπή του Δήμου
Ανδραβίδας – Κυλλήνης
Λεχαινά Ηλείας

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Ζήτημα:

Τα ερωτήματα που τέθηκαν με την υπ' αριθμ. πρωτ. 8664/28.07.2026 αίτηση του Λεωνίδα Πολίτη του Θεόφιλου και της Τασίας, κατοίκου Δ.Κ. Βάρδας Δ.Ε. Βουπρασίας του Δήμου Ανδραβίδας – Κυλλήνης Π.Ε. Ηλείας, και συγκεκριμένα:

- α) ποια η προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία για τον προσδιορισμό της τιμής μονάδας αποζημίωσης τμημάτων εισφοράς σε γη που μετατρέπεται σε χρήμα – υποχρεώσεων ιδιοκτησίας προς τρίτους (και δη προς τον Δήμο ως Φορέα της απαλλοτρίωσης) λόγω ρυμοτομίας - επέκτασης σχεδίου πόλης (στήλη 48),
- β) εάν προβλέπεται εξώδικος συμβιβασμός προς τούτο και
- γ) ποια η αρμόδια Αρχή για τον εξώδικο συμβιβασμό

Ιστορικό – πραγματικά περιστατικά:

Για την πολεοδομική ανάπτυξη της πόλεως Βάρδας Νομού Ηλείας εκπονήθηκε πολεοδομική μελέτη, αφορώσα την επέκταση του σχεδίου πόλεως Βάρδας και την ένταξη σε αυτό οικισμών, οι οποίοι στερούνταν εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Στο πλαίσιο αυτό, κατόπιν της εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης, εκπονήθηκε η μελέτη της πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983. Η ως άνω πράξη εφαρμογής, η οποία έλαβε αριθμό 1/2006 και κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 2156/28.04.2010 Απόφαση

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

του Νομάρχη Ηλείας, διορθώθηκε με τις υπ' αριθμ. 5212/11.08.2010 και 6154/23.09.2010 διορθωτικές πράξεις – αποφάσεις του Νομάρχη Ηλείας.

Μεταξύ των ιδιοκτησιών οι οποίες περιελήφθησαν στην ως άνω πράξη εφαρμογής, συγκαταλέγεται και ένα (1) οικοπέδο, του οποίου ο αιτών τυγχάνει, κατά δήλωσή του, αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος, δυνάμει του υπ' αριθμ. 429/2008 συμβολαίου (Πράξεως Γονικής Παροχής) του Συμβολαιογράφου Βάρδας Γεωργίου Αν. Μπακογιάννη (νομίμως μεταγεγραμμένου την 23.07.2008, στον τόμο 261 και αριθμό 40 των βιβλίων μεταγραφών του άλλοτε Υποθηκοφυλακείου Βάρδας), το οποίο ευρίσκεται στο Ο.Τ. 079. Δια της ανωτέρω υπ' αριθμ. 2156/28.04.2010 Αποφάσεως Κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής, ο αιτών εμφανίζεται ως υπόχρεος εισφοράς σε χρήμα προς τον Δήμο, καθώς και αποζημίωσης προς τρίτους (στήλη 48 – «Υποχρεώσεις προς Τρίτους ή Φορέα»), για το εκεί περιγραφόμενο τμήμα του ακινήτου του, ήτοι σε σχέση με τον Δήμο, για επιφάνεια εμβαδού 45,44 τ.μ.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του τμήματος που αποτέλεσε την εισφορά σε χρήμα των ακινήτων που περιελήφθησαν στην ως άνω πράξη εφαρμογής, η αρμόδια επιτροπή του άρθρου 1 Π.Δ. 5/86, η οποία συγκροτήθηκε με την υπ' αριθμ. 4600/09-07-2010 Απόφαση του Νομάρχη Ηλείας, καθόρισε την τιμή σε 50€ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Ήδη, δια της από 17.07.2026 αιτήσεώς του, η οποία έλαβε αριθμό πρωτοκόλλου εισερχομένου εγγράφου 8664/28.07.2026, ο αιτών, ως αποκλειστικός κύριος, κάτοχος και νομέας του οικοπέδου με αριθμό κτηματογράφησης 0004055 (αρ. οικοπέδου 01 του Ο.Τ. 079), σύμφωνα με τους κτηματολογικούς πίνακες της διορθωμένης υπ' αριθμ. 1/2006 πράξης εφαρμογής σχεδίου πόλεως Βάρδας, αρχικού εμβαδού του όλου οικοπέδου, κατά τον τίτλο κτήσεως 1.632,26 τ.μ., υπέβαλε προς τον Δήμο Ανδραβίδας – Κυλλήνης πρόταση εξώδικου συμβιβασμού για την μεταξύ τους υφιστάμενη εκκρεμότητα, της καταβολής αποζημιώσεως για εδαφικό τμήμα εκ του ανωτέρω απαλλοτριούμενου ακινήτου, συνολικού εμβαδού 45,44 τμ, το οποίο αποτελεί υποχρέωσή του προς τον Δήμο ως Φορέα της απαλλοτρίωσης (σύμφωνα με τη στήλη 48 του πίνακα αναλογισμού της πράξης εφαρμογής),

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

καθώς και την εκτίμηση της αξίας του άνω εδαφικού τμήματος στο ποσό των πενήντα ευρώ (€50,00) ανά τετραγωνικό μέτρο.

Υφιστάμενο Νομικό Πλαίσιο:

ι. Με τον Νόμο 1337/1983 «Περί επέκτασης των Πολεοδομικών σχεδίων κλπ», που ακολούθησε το ν.δ. 947/1979 και εκδόθηκε σε εκτέλεση και εφαρμογή της συνταγματικής διατάξεως του άρθρου 24 για την χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, και ειδικότερα τα άρθρα 8 και 12 αυτού, θεσμοθετήθηκε νέα διαδικασία (διαφέρουσα από τη ρυμοτομία των ν.δ. 17.7.1923 και 797/71) συνολικής διαχείρισης των ακινήτων της οικιστικής περιοχής, με την υποχρέωση των ιδιοκτητών να διαθέσουν χωρίς αποζημίωση μέρος του ακινήτου τους ή με υποχρεωτική συμμετοχή αυτών με ολόκληρο το ακίνητό τους έναντι αντιπαροχής άλλου ακινήτου (ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας) ίσης αξίας.

Παράλληλα, εισήχθη νέα διαδικασία δημιουργίας κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, η οποία εφαρμόζεται στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης σχεδίου, ενώ προβλέφθηκε ο τρόπος υλοποίησης της διαχείρισης με την έκδοση της Πράξεως Εφαρμογής, με την οποία καθορίζονται τα τμήματα των ακινήτων που αφαιρούνται χωρίς αποζημίωση για εισφορές σε γη (με ποσοστό ανάλογο προς την εδαφική έκταση της ιδιοκτησίας) για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και υποχρεωτικές αναδασμικές μεταβολές (μετακινήσεις, συνενώσεις, αναδιανομές, ανταλλαγές ακινήτων).

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 8 του Ν. 1337/83 (εισφορά σε γη), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με τον Ν. 4315/2014, οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται τόσο σε ζώνες πυκνοδομημένες, όσο και σε ζώνες αραιοδομημένες ή αδόμητες, και οι οποίες εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο ή στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο με τις διατάξεις του νόμου αυτού, υποχρεούνται να συμμετάσχουν στην δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, με τους όρους που ορίζονται στη διάταξη αυτή.

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Περαιτέρω, στην παράγραφο 6 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983 ορίζεται ότι η εισφορά γης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 12 του ίδιου νόμου. Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 12 του ως άνω νόμου, με την πράξη εφαρμογής καθορίζονται τα τμήματα που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης και τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά (σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 8 του νόμου αυτού), προσδιορίζονται τα τμήματα που ρυμοτομούνται ή καταλαμβάνονται από χώρους κοινωφελών χρήσεων, προσκυρώνονται τα μη άρτια κατά το εμβαδόν τους οικόπεδα ή συνενώνονται ή ανταλλάσσονται τα οικόπεδα αυτά και τακτοποιούνται τα μη άρτια κατά τις διαστάσεις τους οικόπεδα.

ii. 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 γης 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, αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών, εφαρμοζομένων αναλόγως για την πραγματοποίηση της μετατροπής αυτής των διατάξεων του άρθρου 9 για την εισφορά σε χρήμα (παρ. 7). Η δυνατότητα μετατροπής εισφοράς γης σε χρηματική συμμετοχή εξετάζεται μόνον στην περίπτωση που η εισφορά γης πρόκειται να ληφθεί από μη ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο δεν είναι πολεοδομικά αξιοποιήσιμο, ή εάν η αφαίρεση της εισφοράς είναι πολύ επιζήμια για την ιδιοκτησία.

iii. Ειδικότερα, στο άρθρο 9 (εισφορά σε χρήμα) παρ. 3 του ίδιου νόμου, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 4315/2014, 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 τον χρόνο κύρωσης της πράξης εφαρμογής». Ως τιμή ζώνης του οικοπέδου για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου νοείται ...β) στις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, και με την επιφύλαξη ότι δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 4223/2013 (Α' 287), η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από την επιτροπή του Π.Δ. 5/1986 (Α' 2). ... Σε περίπτωση μετατροπής σε χρηματική εισφορά, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 8 εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 13 του άρθρου 12 ως προς τον προσδιορισμό της αξίας...».

Συγκεκριμένα, στην διάταξη του άρθρου 12 παρ. 13, όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 3212/03 και αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 5 άρθρου 42 Ν. 4030/2011, ορίζεται ότι «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 (Α' 17). Τα ποσά από τη μετατροπή διατίθενται αποκλειστικά για την αποζημίωση των ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής. Κάθε διάθεση των ποσών αυτών για άλλο σκοπό είναι άκυρη».

Από την παράγραφο 5 του άρθρου 1 του Π.Δ. 5/86, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι «ως χρόνος για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κύρωσης της πράξης εφαρμογής (σύμφωνα με το άρθρο 9 του ν. 1337/1983). Ως κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη τα σχετικά στοιχεία από την οικεία Δ.Ο.Υ., την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία εκτιμώνται ελεύθερα από την Επιτροπή, ο μειωτικός συντελεστής (ΜΣ) της παρ. 8 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο το οποίο κρίνεται αναγκαίο. Οι οικείες Δ.Ο.Υ. συνεργάζονται με την Επιτροπή και παρέχουν κάθε σχετικό στοιχείο προς διευκόλυνση του έργου της, όταν τους ζητείται».

iv. Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 2882/2001 (κώδικας αναγκαστικών απαλλοτριώσεων ακινήτων) «1. Το Δικαστήριο, κατά την δικάσιμο και πριν από κάθε συζήτηση της αίτησης περί προσωρινού ή οριστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης, επιδίδει συμβιβασμό μεταξύ των

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

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. 3. Ο συμβιβαστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης ισχύει με την αίρεση ότι ο διάδικος που μετέσχε στον συμβιβασμό θα αναγνωρισθεί τελικά ως δικαιούχος κατά τη διαδικασία των άρθρων 26 και επόμενα του παρόντος. Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που καθορίστηκε με συμβιβασμό επιφέρει τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η συντέλεση όμως αυτή ισχύει με την ίδια αίρεση.».

Από τον 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 ή της αποζημίωσης του φορέα λόγω προσκυρώσεως, μπορεί να γίνει, πέραν της δικαστικής οδού, και με εξώδικο συμβιβασμό, ο οποίος πρέπει να καταρτίζεται εγγράφως και ατελώς.

ν. Εξάλλου, κατά το άρθρο 871 του Αστικού Κώδικα «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 επιδίωξή του από το περιεχόμενο της σύμβασης, χωρίς να είναι αναγκαία η πανηγυρική διατύπωση του σχετικού όρου.

Η σύμβαση του συμβιβασμού, εάν γίνει εκτός δίκης (εξώδικος συμβιβασμός), κρίνεται ως προς το κύρος της κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου (ΑΠ 1416/2008).

νι. Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 74Α του Ν. 3852/2010 (Καλλικράτης, όπως προστέθηκε από το άρθρο 9 του ν.5056/23),

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

αναφορικά με τις αρμοδιότητες της Δημοτικής Επιτροπής, αυτή ορίζεται αρμόδια –μεταξύ άλλων- να αποφασίζει για τον δικαστικό συμβιβασμό και τον εξώδικο συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης, μέχρι του ποσού των εξήντα χιλιάδων (60.000) ευρώ και εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο για τον εξώδικο συμβιβασμό ή την κατάργηση της δίκης, που έχουν αντικείμενο που υπερβαίνει το ποσό των 60.000 ευρώ, ύστερα από Γνωμοδότηση Δικηγόρου, η ανυπαρξία της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης. Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν αποφασίζει σχετικά το Δημοτικό Συμβούλιο, λόγω υπέρβασης του αντικειμένου των 60.000 ευρώ. (άρθρο 26 παρ.1 ν.5056/23) (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023).

vii. Τέλος, σύμφωνα με α) την αρχή της ισότητας των διοικουμένων ενώπιον των δημοσίων υπηρεσιών, οι οργανικές μονάδες του Δημοσίου και των άλλων δημοσίων νομικών προσώπων, όπως είναι οι ΟΤΑ που ασκούν τέτοιες υπηρεσίες, έχουν υποχρέωση να παρέχουν τις υπηρεσίες ή τα παραγόμενα αγαθά σε κάθε διοικούμενο, σύμφωνα με τη 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 δημοσίου συμφέροντος καθώς και της προστασίας και της ίσης μεταχείρισης των διοικουμένων 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 με τους κανόνες της επιστήμης και της τέχνης, που είναι σχετικοί με την δραστηριότητα αυτή.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 1337/83, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ο υπολογισμός της εισφοράς γίνεται με βάση την αντικειμενική αξία του οικοπέδου, όπως προκύπτει από την έκθεση της αρμόδιας εκτιμητικής επιτροπής του Δήμου, στις περιπτώσεις εξώδικου συμβιβασμού, για τον προσδιορισμό της αξίας τόσο της μετατρεπόμενης εισφοράς γης σε χρήμα, όσο και των αποζημιώσεων.

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Προκειμένου να πραγματοποιείται ο κατά περίπτωση εξώδικος συμβιβασμός, θα προαπαιτείται επίσης, κατά περίπτωση, η τήρηση αθροιστικά των προϋποθέσεων 74Α του Ν. 3852/2010, όπως ισχύει, ήτοι απόφαση εκ νέου του αρμοδίου οργάνου της οικονομικής επιτροπής και γνωμοδότηση δικηγόρου. Συνάγεται συνεπώς από τα ανωτέρω εκτεθέντα, ότι ο εξώδικος συμβιβασμός είναι νόμω βάσιμος.

Από τα προαναφερθέντα στο ιστορικό της παρούσας έγγραφα και με βάση τις ως άνω συνδυαζόμενες διατάξεις, προκύπτει ότι ο ανωτέρω αιτών είναι αποκλειστικός κύριος απαλλοτριούμενης ιδιοκτησίας, έχει υποχρεώσεις έναντι του Δήμου, σύμφωνα με τους σχετικούς πίνακες αναλογισμού και δύνатаι να συμφωνηθεί η τιμή μονάδος με βάση την οποία θα γίνει ο αναλογισμός και η πληρωμή των υποχρεώσεων του προς τον Δήμο και με συμφωνία εξώδικου συμβιβασμού.

Επίσης, θα πρέπει, εάν υπάρχουν και επικείμενα, ο αιτών να υποβάλει υπεύθυνη δήλωσή του, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής του, προκειμένου να δηλώσει ότι δεν θα διεκδικήσει αποζημίωση για αυτά.

Εάν συντρέχουν τα ανωτέρω εκτεθέντα, δύνатаι να επέλθει εξώδικος συμβιβασμός για την ιδιοκτησία του, ούτως ώστε να αποφευχθεί η δικαστική οδός, που θα έχει ως αποτέλεσμα την εξοικονόμηση χρημάτων και χρόνου από πλευράς του Δήμου.

Συμπέρασμα:

Επί των τεθέντων ερωτημάτων, συνάγονται τα εξής:

α) Κατόπιν της προτάσεως εξώδικου συμβιβασμού, η οποία υποβλήθηκε από τον ανωτέρω αιτούντα προς τον Δήμο Ανδραβίδας – Κυλλήνης, ο τελευταίος δύνатаι να αποδεχθεί τον εξώδικο συμβιβασμό, καθόσον πληρούνται άπασες οι προϋποθέσεις του άρθρου 871 του Αστικού Κώδικα, καθώς και του άρθρου 23 παρ. 2 του Ν. 2882/2001, όπως ανωτέρω εξετέθησαν.

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

β) Ο προσδιορισμός της τιμής μονάδας αποζημίωσης του υποχρεωτικώς εισφερόμενου τμήματος ακινήτου, που μετατρέπεται σε εισφορά σε χρήμα, καθώς και των υποχρεώσεων ιδιοκτησίας προς τον Φορέα της Απαλλοτρίωσης (εν προκειμένω τον Δήμο, στήλη 48 του πίνακα) και η αποδοχή ή μη του ποσού των πενήντα (50) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (που προτείνεται από τον αιτούντα), έχω τη γνώμη ότι θα πρέπει να γίνει με συνεκτίμηση των αντικειμενικών αξιών της περιοχής, εφόσον υπάρχουν, και των αξιών που έχουν παρακείμενα και ομοειδή ακίνητα με αυτά του αιτούντος, κατά τον κρίσιμο χρόνο της κύρωσης της πράξης εφαρμογής, σε συνδυασμό με το συμφέρον του Δήμου, ο οποίος είναι ο υπέρ ου η απαλλοτρίωση φορέας.

Ασφαλές κριτήριο για την εκτίμηση της πραγματικής αξίας των εδαφικών τμημάτων συνολικού εμβαδού 45,44 τ.μ. για τον αιτούντα, που συνιστά υποχρέωση του αιτούντος προς τον Δήμο Ανδραβίδας – Κυλλήνης (στήλη 48), κατά τρόπο ώστε να μην επιβαρύνεται υπέρμετρα ο ιδιοκτήτης, αλλά, πρωτίστως, να μην θίγονται τα συμφέροντα του Δήμου, συνιστά ο υπολογισμός αυτός να πραγματοποιείται από Δημόσια Αρχή, όπως λ.χ. το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ή η αρμόδια Υπηρεσία της οικείας Περιφέρειας (που καθορίζει την επιτροπή του Π.Δ. 5/86).

Εν προκειμένω, δια της υπ' αριθμ. 4600/09.07.2010 Αποφάσεως του κ. Νομάρχη Ηλείας, με θέμα «Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων που περιλαμβάνονται στην Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής μελέτης Ε.Π.Α. Περιοχής Επέκτασης του Σχεδίου Πόλεως Βάρδας», σε χρόνο μεταγενέστερο της κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής, συστάθηκε η αρμόδια Επιτροπή του Π.Δ. 5/86 και κατατέθηκε το από 11.11.2010 Πρακτικό (Έκθεση) της Επιτροπής, με το οποίο **καθορίστηκε ως τιμή μονάδας για την επιβολή εισφοράς σε χρήμα, το ποσό των πενήντα (50) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.** Η τιμή αυτή, η οποία έχει καθορισθεί από την ειδική εκτιμητική επιτροπή, δύναται να ληφθεί ως πρόκριμα, ούτως ώστε, με τους ανωτέρω όρους και προϋποθέσεις, ο ως άνω αιτών να καταβάλει στον Δήμο την υποχρέωσή του, την αναγραφόμενη στην

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

στήλη 48 του πίνακα (για επιφάνεια εμβαδού 45,44 τ.μ.), προς τον Δήμο, με βάση την ίδια τιμή που έχει καθοριστεί για την εισφορά σε χρήμα, όπως καθορίζεται στη μείζονα σκέψη. Άλλωστε, σε αντίστοιχες περιπτώσεις, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου μας, με τις υπ' αριθμ. 214/2021, 21/2023, 29/2023, 174/2023, 175/2023 Αποφάσεις του, αλλά και η Δημοτική Επιτροπή (ενδεικτικά με την υπ' αριθμ. 28/2025 Απόφαση), έχουν κάνει αποδεκτές αντίστοιχες προτάσεις για εξώδικο συμβιβασμό, αποδεχόμενα την προτεινόμενη τιμή των πενήντα ευρώ (€50) ανά τετραγωνικό μέτρο.

γ) Αρμόδια Αρχή για την αποδοχή ή μη του προτεινόμενου εξώδικου συμβιβασμού είναι η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου. Ωστόσο, σε περίπτωση κατά την οποία το ποσό στο οποίο αφορά ο συμβιβασμός υπερβαίνει τις 60.000€, η Δημοτική Επιτροπή οφείλει να εισηγηθεί σχετικά και να παραπέμψει το ζήτημα στο Δημοτικό Συμβούλιο, το οποίο και θα αποφασίσει επ' αυτού αιτιολογημένα.

δ) Η όποια συμφωνία εξώδικου συμβιβασμού θα έχει ισχύ υπό τις εξής προϋποθέσεις: 1) ο αιτών, με υπεύθυνη δήλωσή του, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, θα πρέπει να δηλώνει ότι αποδέχεται την τυχόν συμφωνηθείσα τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο της οφειλόμενης από αυτόν μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα και 2) εάν υπάρχουν και επικείμενα, ο αιτών θα πρέπει να υποβάλει υπεύθυνη δήλωσή του, θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής, προκειμένου να δηλώσει ότι δεν θα διεκδικήσει αποζημίωση για αυτά.

Εξυπακούεται ότι η τιμή που θα συμφωνηθεί μεταξύ Δήμου και αιτούντος, με την ανωτέρω διαδικασία του εξώδικου συμβιβασμού, θα ισχύει μόνον μεταξύ του αιτούντος και του Δήμου και δεν θα αφορά στις τυχόν υποχρεώσεις του αιτούντος προς τρίτους, πλην του Δήμου.

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑΝ. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Τέλος, επισημαίνεται ότι άπαντα τα ανωτέρω έχουν γίνει αποδεκτά και από το Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών της Γεν. Δ/σης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, όπως αυτά αποτυπώνονται σε έγγραφό του, απευθυνόμενο προς τον Δήμο Καλαμάτας (ΑΠ: ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/103829/1666 ημερομηνίας 18.10.2022.

Βάρδα Ηλείας, την 31^η Ιουλίου 2026
Η γνωμοδοτούσα Δικηγόρος