



ΔΗΜΟΣ ΘΕΡΜΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το υπ αριθμ. 25/18-6-2025 πρακτικό συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής Δήμου Θέρμης

Αριθμ.Αποφ. 353/2025

ΘΕΜΑ: Λήψη απόφασης για εξώδικο ή μη συμβιβασμό καθορισμού τιμής μονάδος μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα και καθορισμός της τιμής αυτής. (Αθ.Μ.Α)

Στη Θέρμη, σήμερα την 18η-6-2025 ημέρα Τετάρτη και ώρα 9:00 π.μ. συνεδρίασε η Δημοτική Επιτροπή Δήμου Θέρμης, στην αίθουσα του Πολιτιστικού Κέντρου του Δήμου, μετά από την υπ' αριθμ. 32875/13-6-2025 πρόσκληση συνεδρίασης του Προέδρου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α) περί «Νέας Αρχιτεκτονικής της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, Πρόγραμμα Καλλικράτης» όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 του Ν. 4455/2018, και ισχύει. Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 9 μέλη, δηλαδή:

	ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1.	Παπαδόπουλος Θεόδωρος (Πρόεδρος)	
2.	Γαντάς Σπυρίδωνας	
3.	Γκιζάρης Στέργιος	
4.	Αποστόλου Στυλιανός	
5.	Τσολάκης Απόστολος	
6.	Σαμαράς Σωκράτης	
7.	Τσιφτελίδου Άννα	
8.	Καρακώττας Αστέριος (Αντιπρόεδρος)	
9.	Καρκατζούνης Θεοφάνης (Αναπλ. Μέλος)	

κηρύχθηκε από τον Πρόεδρο η έναρξη της συνεδρίασης  
Πρακτικά τηρήθηκαν από την υπάλληλο του Δήμου, Μαρία Αθανασίου (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 10361/9-2-2024 απόφαση Δημάρχου Θέρμης).

Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής εισηγούμενος το 13ο θέμα της ημερήσιας διάταξης είπε ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 72 του Ν.3852/2010 το οποίο αντικαταστάθηκε από το άρθρο 40 του Ν.4735/2020 και τροποποιήθηκε από το άρθρο 31 του Ν.5013/2023, με την παράγραφο 1 εδάφιο ι' η Οικονομική Επιτροπή «Αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ πλέον ΦΠΑ. Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο.»

Η λήψη της σχετικής απόφασης αποτελεί αρμοδιότητα πλέον της Δημοτικής Επιτροπής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν.3852/10, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, Ν. 5056/2023 (ΥΠ.ΕΣ. εγκ.1237/94548/06.11.2023).

Στη συνέχεια έθεσε υπόψη της επιτροπής την με αριθ. πρωτ. 32729/13-6-2025

**εισήγηση του Γραφείου απαλλοτριώσεων & Δημοτικής περιουσίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών σύμφωνα με την οποία σχετικά με τα α) την με αριθ.πρωτ. 17423/31-03-2025 αίτηση της κ.Αθ.Μ.Α. β) Το από 11-06-2025 πρακτικό της Επιτροπής του άρθρου 186 Ν.3463/06 με την οποία τα μέλη της Επιτροπής, εγκρίνουν την παραπάνω εισήγηση η οποία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος και τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται σε αυτήν και προτείνουν τα 215,65€/m<sup>2</sup> ως τιμή μονάδος για την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα της κ. Αθ.Μ.Α για 4,00τμ γ) την με ΑΠ 31582/05-06-2025 γνωμοδότηση Νομικής Υπηρεσίας Δήμου Θέρμης και λαμβάνοντας υπόψη:**

**1)** τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.2882/01 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» έτσι όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 129 του Ν.4070/12 «Ρυθμίσεις Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, Μεταφορών, Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις.»

**2)** τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.2882/01 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» έτσι όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 131 του Ν.4070/12 «Ρυθμίσεις Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, Μεταφορών, Δημοσίων Έργων και άλλες διατάξεις.»

**3)** τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 186 και του άρθρου 191 του Ν. 3463/06 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων»

**4)** την υπ' αριθ. 39677ΑΠΑ2025/08-04-2025 (Α.Π.19644/09-04-2025 Δ.Θ.) βεβαίωση της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης σύμφωνα με την οποία δεν απαιτείται η σύγκληση επιτροπής του άρθρου 15 του Ν. 2882/01, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 129 του Ν.4070/12 και το αρθρο21 του Ν.4949/2022, κατά την εξωδικαστική αποζημίωση

**5)** το άρθρο 72 του Ν.3852/2010 «Οικονομική Επιτροπή — Αρμοδιότητες» το οποίο αντικαταστάθηκε από το άρθρο 40 του Ν.4735/2020 και τροποποιήθηκε από το άρθρο 31 του Ν.5013/2023, όπου σύμφωνα με την παράγραφο 1 εδάφιο ι η Οικονομική Επιτροπή «Αποφασίζει τον συμβιβασμό ή την κατάργηση δίκης που έχει αντικείμενο ποσό έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ πλέον ΦΠΑ. Όταν το αντικείμενο της δίκης είναι άνω του ποσού αυτού, τότε εισηγείται τη λήψη απόφασης από το δημοτικό συμβούλιο.»

**6)** τις διατάξεις της παραγράφου 1 εδαφιο ι του άρθρου 31 του Ν.5013/2023 «Αρμοδιότητες Οικονομικής Επιτροπής Δήμων — Τροποποίηση παρ.1, αντικατάσταση παρ.2, προσθήκη παρ.4 στο άρθρο 72 του Ν.3852/2010» σύμφωνα με την οποία «Η απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής για τις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνονται ύστερα από γνωμοδότηση δικηγόρου, η έλλειψη της οποίας συνεπάγεται ακυρότητα της σχετικής απόφασης. Η παρούσα ρύθμιση ισχύει και όταν η αρμοδιότητα ασκείται από το δημοτικό συμβούλιο.»

**7)** τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.5056/2023 «Αρμοδιότητες Δημοτικής Επιτροπής — προσθήκη άρθρου 74Α στο ν.3852/2010» σύμφωνα με το οποίο «Μετά από το άρθρο 74 του ν.3852/2010 (Α'87) προστίθεται άρθρο 74Α ως εξής : Άρθρο 74Α Αρμοδιότητες δημοτικής επιτροπής 1. Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται την 1<sup>η</sup>.1.2024, όπου στην κείμενη νομοθεσία γίνεται αναφορά ή παραπομπή στην οικονομική επιτροπή, την επιτροπή ποιότητας ζωής και την εκτελεστική επιτροπή των δήμων, καθώς και στις αρμοδιότητες αυτών εφεξής νοείται η δημοτική επιτροπή, η οποία ασκεί τις αρμοδιότητες αυτές.»

**8)** τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 26 του Ν.5056/2023 «Τελικές διατάξεις» σύμφωνα με το οποίο «Από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται 1<sup>η</sup>.1.2024, η οικονομική επιτροπή, η επιτροπή ποιότητας ζωής και η εκτελεστική επιτροπή των δήμων καταργούνται και τις αρμοδιότητες τους ασκεί η δημοτική επιτροπή που συγκροτείται και εκλέγεται με βάση το άρθρο 8. Σε δήμους με πληθυσμό κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων, στους

οποίους οι αρμοδιότητες της επιτροπής ποιότητας ζωής ασκούνται από το δημοτικό συμβούλιο, από την αυτοδιοικητική περίοδο που άρχεται 1<sup>η</sup>.1.2024, ασκούνται από τη δημοτική επιτροπή»

**9)** τις διατάξεις του Ν. 1337/83 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» έτσι όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν.4315/14 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»

**10)** την αριθ. **69/ΔΘ/86** διορθωτική της με αριθμό 69 πράξης εφαρμογής που κυρώθηκε με την αριθ. πρωτ. 748382(2214)2019/02-09-2020 απόφαση Αντιπεριφερειάρχη Υποδομών & Δικτύων της Π.Κ.Μ. και σύμφωνα με τον πίνακα αυτής, με α/α σελίδας 598/ΔΘ/86 για την ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0406008 οφείλεται από την ιδιοκτήτρια Αθ.Μ.Α του Α. συζυγος Μ.Ι. της στήλης «2» συνολικά **μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα ίση με 4,0τμ** όπως αναγράφεται στη στήλη «47» «Ζ/. Υποχρεώσεις σε χρήμα»

**11)** το γεγονός ότι η ιδιοκτησία με κτημ. αριθμό 0406008 βρίσκεται στα οικοδομικά τετράγωνα Γ566 και Γ565ΚΠ στην Ε' Ζώνη με Σ.Α.Ο. 0,60 και Σ.Ο. 0,95 στον τομέα ΙΙ

**12)** την αριθ. 57732ΕΞ2021/18-05-2021 Υπουργική Απόφαση «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του ν.1249/1982 και καθορισμός εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσης τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα» (ΦΕΚ 2375Β'/07-06-2021) σύμφωνα με την οποία τα οικοπέδα που βρίσκονται στην Ε' Ζώνη με Σ.Α.Ο. 0,60 και Σ.Ο. 0,95 έχουν τιμή μονάδος 215,65€/τμ.

**13)** την αριθ. 621/11838/06-04-2016 Απόφαση Δημάρχου Θέρμης

**14)** την αριθ.πρωτ. 17423/31-03-2025 αίτηση της κ. Αθ.Μ.Α σχετικά με τον εξώδικο συμβιβαστικό καθορισμό τιμής μονάδας μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα και την αποζημίωση του οφειλόμενου ποσού προς το Δήμο

**15)** την από 10-06-2025 εισήγηση της υπηρεσίας μας προς την Επιτροπή του άρθρου 186 του Ν.3463/06 και το από 11-06-2025 Πρακτικό της εν λόγω Επιτροπής σύμφωνα με το οποίο προτάθηκε ως τιμή μονάδος για την οφειλόμενη αποζημίωση προς το Δήμο το ποσό των **215,65€/m<sup>2</sup>** (συνολικό ποσό προς αποζημίωση 4,0 τμ X 215,65€/m<sup>2</sup>=862,60€)

**16)** την με ΑΠ 31582/05-06-2025 γνωμοδότηση Νομικής Υπηρεσίας Δήμου Θέρμης προβλεπόμενη από το άρθρο 40 παρ.1ι του Ν. 4735/2020

### **η Υπηρεσία εισηγείται:**

**α)** τη λήψη απόφασης κατ' αρμοδιότητα για τον εξώδικο συμβιβασμό καθορισμού τιμής μονάδος μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα, κατά τις διατάξεις του άρθρου 72 παράγραφος 1δ Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 40 του Ν.4735/2020 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του Ν.5013/2023, έτσι όπως αυτή ορίζεται στην στήλη 47 των πινάκων της 69/ΔΘ/86 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με την οποία στους πίνακες με α/α σελίδας 598/ΔΘ/86 για την ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0406008 οφείλεται από την ιδιοκτήτρια Αθ.Μ.Α της στήλης «2» συνολικά **μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα ίση με 4,00τμ** .

**β)** τον καθορισμό τιμής μονάδας, για την καταβολή στο Δήμο της οφειλόμενης μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα , λαμβάνοντας υπ' όψη το από 11-06-2025 πρακτικό της Επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν.3463/06, σύμφωνα με το οποίο προτάθηκε ως τιμή μονάδας για την οφειλόμενη αποζημίωση προς το Δήμο το ποσό των **215,65€/m<sup>2</sup>** έτσι

όπως αυτή ορίζεται στην στήλη 47 του πίνακα της αριθ. 69/ΔΘ/86 πράξης εφαρμογής ως εξής:

Αθ.Μ.Α 4,0 m<sup>2</sup> Χ215,65€/m<sup>2</sup>=862,60€

γ) στα πλαίσια της αρχής του επίκαιρου που διέπει την δράση της δημόσιας διοίκησης ότι, θα πρέπει ο συμβιβασμός να έχει ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία λήψης της σχετικής ληφθείσας απόφασης. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να εξεταστεί εκ νέου ο εξωδικαστικός συμβιβασμός εφόσον είναι επιθυμητό.

**Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 31582/5-6-2025 γνωμοδότηση του με έμμισθη εντολή δικηγόρου του Δήμου κ. Ματέλλα Χρήστου:**

*«..... εφόσον η υπόχρεη συμφωνεί στο ποσό της χρηματικής εισφοράς όπως το υπολογίζει και προσδιορίζει ο Δήμος Θέρμης και τηρηθεί η προβλεπόμενη ως άνω διαδικασία είναι νόμω βάσιμη η υπογραφή συμφωνητικού συμβιβασμού μεταξύ του δικαιούχου Δήμου Θέρμης και της υπόχρεης ιδιοκτήτριας για την τιμή μονάδας μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα της στήλης 47 του πίνακα της Π.Ε. και γνωμοδοτώ θετικά για το νόμω βάσιμο του εξώδικου συμβιβασμού.....»*

Ύστερα από τα παραπάνω ο Πρόεδρος πρότεινε την έγκριση των προαναφερόμενων στην εισήγηση της Υπηρεσίας και κάλεσε τα μέλη να αποφασίσουν σχετικά.

Η Δημοτική Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της την εισήγηση του Προέδρου και της υπηρεσίας, τη σχετική γνωμοδότηση του δικηγόρου, το πρακτικό της Επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν.3463/06, τις διατάξεις του Ν. 2882/2001 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, του Ν. 1337/1983, του Ν. 3463/2006, του Ν. 3852/2010 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 31 του Ν.5013/2023, του Ν.4555/2018 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και του Ν. 5056/2023

#### **Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι ομόφωνα**

- **Εγκρίνει τον εξώδικο συμβιβασμό** καθορισμού τιμής μονάδος μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα, κατά τις διατάξεις του άρθρου 72 παράγραφος 1δ Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 40 του Ν.4735/2020 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του Ν.5013/2023, έτσι όπως αυτή ορίζεται στην στήλη 47 των πινάκων της 69/ΔΘ/86 πράξης εφαρμογής, σύμφωνα με την οποία, στους πίνακες με α/α σελίδας 598/ΔΘ/86 για την ιδιοκτησία με κτηματογραφικό αριθμό 0406008 οφείλεται από την ιδιοκτήτρια Αθ.Μ.Α συνολικά μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα ίση με 4,00τμ σύμφωνα με το από **11-06-2025** πρακτικό της επιτροπής του άρθρου 186 του Ν. 3463/2006 και ύστερα και από τη γνωμοδότηση του με έμμισθη εντολή δικηγόρου του Δήμου κ. Ματέλλα Χρήστου για το Νόμω βάσιμο του εξώδικου συμβιβασμού.
- **Καθορίζει** ως τιμή μονάδας, της ανωτέρω μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα, σύμφωνα με το από 11-06-2025 πρακτικό της Επιτροπής της παραγράφου 5 του άρθρου 186 του Ν.3463/06, το ποσό των 215,65€/m<sup>2</sup> και την καταβολή προς το Δήμο συνολικού ποσού 862,60€. Συγκεκριμένα:  
**για την ιδιοκτήτρια κ. Αθ.Μ.Α 4,0 m<sup>2</sup> Χ215,65€/m<sup>2</sup>=862,60€**

Στα πλαίσια της αρχής του επίκαιρου που διέπει την δράση της δημόσιας διοίκησης, θα πρέπει ο συμβιβασμός να έχει ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία λήψης της σχετικής ληφθείσας απόφασης. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να εξεταστεί εκ νέου ο εξωδικαστικός συμβιβασμός εφόσον είναι επιθυμητό.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 353/2025

Αφού τελείωσαν τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, λύνεται η συνεδρίαση.  
Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ**

**ΤΑ ΜΕΛΗ  
Υ Π Ο Γ Ρ Α Φ Ε Σ**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ  
ΔΗΜΑΡΧΟΣ**

**ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ**