

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό 23^ο της συνεδριάσεως της Οικονομικής Επιτροπής Δήμου Δέλτα.
Αριθ. Απόφ. 113/2019

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Έγκριση καθορισμού τιμής μονάδας με εξώδικο συμβιβασμό εκτάσεων εισφοράς γης που μετατράπηκαν σε χρήμα από την υπ' αριθμ. 89 Πράξη Εφαρμογής στα Οικοδομικά Τετράγωνα Γ338 και Γ354 της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του πρώην Δήμου Ιωνίας.

Στη Σίνδο και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την 19η του μηνός Ιουλίου του έτους 2019, ημέρα Παρασκευή και ώρα 12.00 π.μ. συνήλθαν σε συνεδρίαση τα μέλη της Οικονομικής Επιτροπής, σύμφωνα με την υπ' αριθ. 13469/12-7-2019 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της, που επιδόθηκε σε όλα τα μέλη και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010.

Διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 7, ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Ζάχος Γρηγόριος
2. Καμανάς Δημήτριος
3. Γουρουνίδης Φίλιππος
4. Χαλκίδης Δημήτριος
5. Μπαλλογιάννη Ελένη
6. Γλώσσης Γεώργιος
7. Ρήγας Ιωάννης

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Βαμβάκος Ευάγγελος
2. Κουκούλη Κυριακή

Την τήρηση των πρακτικών έκανε ο υπάλληλος του Δήμου Γκιδίνης Κωνσταντίνος.

Ο Πρόεδρος της Οικονομικής Επιτροπής κ. Ζάχος Γρηγόριος εισηγούμενος το 4ο θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη της επιτροπής τα εξής :

Το Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών και Πολεοδομίας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών με το υπ' αριθ. 448/13182/10-7-2019 έγγραφό του, μας ενημερώνει ότι κατατέθηκαν στην Υπηρεσία:

- 1) Η υπ' αριθμ. 424/12643/03-07-2019 αίτηση των:α) Γιάγκου Κων/νου του Αντωνίου και β) Γιάγκου Αικατερίνης του Αντωνίου με την υπ' αριθμ. 13472/08-09-2017 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Πιερράκου και το πιστοποιητικό καταχώρισής της στο κτηματολόγιο με αρ.15795/12-9-2017.
- 2) Η υπ' αριθμ.89 πράξη εφαρμογής όπως αυτή κυρώθηκε με την υπ' αριθμ.29/ΠΕ/οικ/61777/6-12-2005 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης και όπως αυτή μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης τομ. 2360 με α/α 483.
- 3) Ο Ν. 1337/83 (άρθρα 8,9,12 κ.λ.π) όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3212/2003 ΦΕΚ308Α/31/12/2003(άρθρο 11 παρ. 3) , με το Ν.4030/11(άρθρο 42 παρ.5) και με το Ν.4315/14 άρθρα 1 και 2.
- 4) Οι ΔΤΕ/β/10888/405/31/2004 και ΔΤΕ/β/10891/406/30/5-3-2004 εγκύκλιοι Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
- 5) Η από 05-03-2018 Γνωμοδότηση της Δικηγόρου του Δήμου Δέλτα κας Καλεμτζή Αθηνάς.
- 6) Το υπ' αριθμ. 5503/03-04-2017 έγγραφο της ΔΟΥ Ιωνίας.

Στην περιοχή επέκτασης του πρώην Δήμου Ιωνίας του Δήμου Δέλτα κυρώθηκε με την υπ' αριθμ. 29/ΠΕ/οικ/61777/6-12-2005 Απόφαση Νομάρχη Θεσ/νίκης η υπ' αριθμ. 89 Πράξη Εφαρμογής.

Σύμφωνα μ' αυτήν, ο Γιάγκου Αντώνιος του Κωνσταντίνου και της Χαρίκλειας με αρχικές ιδιοκτησίες τις 0101036, 0101035 και 0101032 (με ποσοστό 50,00%), αποκαταστάθηκε με την πράξη εφαρμογής στις τελικές ιδιοκτησίες:

Ο.Τ Γ354 οικόπεδο 02 εμβαδό 400,65τ.μ.

Ο.Τ Γ354 οικόπεδο 03 εμβαδό 150,00 τ.μ. και

Ο.Τ Γ338 οικόπεδο 04 εμβαδό 1.711,37 τ.μ.

(Με ποσοστό 47,78% και στα τρία οικόπεδα αντίστοιχα.)

Σύμφωνα με τον Πίνακα Πράξης Εφαρμογής, (στήλη 47) φέρεται υπόχρεος στο Δήμο, από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα(άρθρο 8 παρ. 7 Ν.1337/83) για **10,41 τ.μ.**

Λόγω θανάτου του αρχικού ιδιοκτήτη, την αίτηση καθορισμού τιμής μονάδας υποβάλλουν οι κληρονόμοι του, Γιάγκου Κωνσταντίνος του Αντωνίου και της Ευλαμπίας και Γιάγκου Αικατερίνη του Αντωνίου και της Ευλαμπίας με βάση την υπ' αριθμ. 1342/08-09-2017 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Πιερράκου.

Με την (1) σχετική αίτησή τους οι ενδιαφερόμενοι , ζητάνε την εξόφληση των υποχρεώσεων που προκύπτουν από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα, που προέκυψε από την 89 πράξη εφαρμογής, με εξώδικο συμβιβασμό καθορισμού τιμής μονάδας ανά τετραγωνικό μέτρο.

Ο συντελεστής δόμησης στην περιοχή είναι 0,8 και το ποσοστό κάλυψης 50%.

Διευκρινίζεται ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν πρόκειται να γίνει μεταβίβαση ακινήτου αλλά ισχύουν τα οριζόμενα στην παρ. 7 του άρθρου 8 του Ν.1337/83 ότι δηλαδή:

«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 χρηματικά συμμετοχή που διατίθεται αποκλειστικά για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών χρήσεων και σκοπών».

Στην περιοχή της υπ' αριθμ. 89 Π.Ε έχει συνταχθεί το πρακτικό της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 1 του Π.Δ 5/1986 και η τιμή μονάδας της εισφοράς σε χρήμα έχει καθοριστεί στα 70€ και 60 € ανά τ.μ. Με βάση τις παλιότερες διατάξεις του Ν. 1337/83 (άρθρα 8,9, 12 κ.λ.π) η τιμή αυτή ίσχυε και για την τιμή μονάδας της μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα. Με την παρ. 3 του άρθρου 11 του Ν.3212/2003 εισάγεται νέος τρόπος καθορισμού της αξίας των τμημάτων που μετατρέπονται σε ισάξια χρηματική συμμετοχή. Δηλαδή η αξία καθορίζεται από το αρμόδιο δικαστήριο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2882/2001, σε κάθε περίπτωση και όχι με τις διατάξεις του Π.Δ/τος 5/1986. Ο δε Ν.2882/2001 στο άρθρο 23 προβλέπει τη διαδικασία συμβιβαστικού προσδιορισμού της αποζημίωσης.

Συγκριτικά στοιχεία που διαθέτουμε είναι η τιμή της Δ.Ο.Υ Ιωνίας με το υπ' αριθ. 5503/03-04-2017 έγγραφό της που καθορίζει την αγοραία αξία των οικοπέδων (δεν έχει υπαχθεί στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού) στην περιοχή της παρούσας επέκτασης στα 130, 140 και 150€ ανά τ.μ. (ανάλογα με τη θέση του ακινήτου).

Στην συγκεκριμένη περίπτωση των αιτούντων, η τιμή σύμφωνα με το παραπάνω έγγραφο είναι **130€ ανά τ.μ.**

Με βάση τα παραπάνω ζητείται από την Οικονομική Επιτροπή , εάν το αντικείμενο του συμβιβασμού θα ξεπερνά τα 30.000€ να παραπέμψει το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο με σχετική εισήγηση ή αλλιώς, εάν δεν ξεπερνά τις 30.000€ όπως προβλέπει το άρθρο 6 παρ. 5 του Ν.4071/2012 που αντικατέστησε το εδάφιο ιδ της παρ. 1 του άρθρου 72 του Ν.3852/2010, να αποφασίσει επ' αυτού:

α) Για τον εξώδικο καθορισμό της τιμής μονάδας για την μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα για τα **10,41 τ.μ.**

β) Για την αξία-τιμή μονάδας ανά τ.μ. της παραπάνω μετατροπής.

Τέλος τίθεται υπόψη της Οικονομικής Επιτροπής σχετική γνωμοδότηση της Δικηγόρου του Δήμου όπως προβλέπει η παρ. 2 εδάφιο α' του άρθρου 72 του Ν.3852/2010.

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

ΘΕΜΑ: «Καθορισμός τιμής μονάδας ανά τ.μ. εκτάσεων εισφοράς γης που μετατράπηκαν σε χρήμα δια εξωδίκου συμβιβασμού ».

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.3212/2003(ΦΕΚ 308/τ.Α') στο άρθρο 12 του Ν.1337/1983 προστίθεται η παράγραφος 13 η οποία αντικαταστάθηκε από την παρ. 5 του άρθρου 42 του Ν.4030/11 και έχει ως εξής:

«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 ρυμοτομούμενων τμημάτων ιδιοκτησιών της ίδιας περιοχής. Κάθε διάθεση των ποσών αυτών για άλλο σκοπό είναι άκυρη.»

Βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του Ν.2882/2001 (ΦΕΚ Α' 17/6-12-2001):

«Η αποζημίωση δύναται να προσδιορισθεί και με εξώδικο συμβιβασμό που καθορίζεται εγγράφως και ατελώς».

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι ο Νομοθέτης αφενός δεν θέλησε ο καθορισμός τιμής μονάδος στο διηνεκές να παραπέμπεται στην επιτροπή του άρθρου 1 του Π.Δ. 5/1986, αλλά να καθορίζεται από το αρμόδιο δικαστήριο.

Όμως καθώς ΡΗΤΩΣ επιτρέπεται από την ανωτέρω διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 23 του ν.2882/2001 ο ΕΞΩΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΣ και καθώς τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 871 Α.Κ., είναι ΔΥΝΑΤΟΣ ο καθορισμός τιμής μονάδος στην προκειμένη δια εξώδικου συμβιβασμού των αναφερόμενων προτάσεων εισφοράς γης που μετατράπηκε σε χρήμα, σύμφωνα με το άρθρο 263 Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικα και συνεπώς είναι νόμιμες, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Κατόπιν τούτων καλούνται τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου ή της Οικονομικής Επιτροπής, να αποφασίσουν σχετικά δια τον καθορισμό τιμής μονάδος δια εξώδικου συμβιβασμού και τιμής μονάδος ανά τ.μ. και να εξουσιοδοτηθεί ο Δήμαρχος Δέλτα δια κάθε νόμιμη ενέργεια.

Η Οικονομική Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση και αφού έλαβε υπόψη την εισήγηση του Προέδρου του και τις διατάξεις:

1. Την υπ. αριθ. ΤΠΕ&Π 448/13182/10-7-2019 εισήγηση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών και Πολεοδομίας
2. Την υπ' αριθ. 424/12643/03-07-2019 αίτηση των: α) Γιάγκου Κων/νου του Αντωνίου και β) Γιάγκου Αικατερίνης του Αντωνίου με την υπ' αριθ. 13472/08-09-2017 δήλωση αποδοχής κληρονομιάς του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Πιερράκου και το πιστοποιητικό καταχώρισής της στο κτηματολόγιο με αρ.15795/12-9-2017.
3. Η υπ'αριθμ.89 πράξη εφαρμογής όπως αυτή κυρώθηκε με την υπ'αριθμ.29/ΠΕ/οικ/61777/6-12-2005 Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης και όπως αυτή μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης τομ. 2360 με α/α 483.
4. Ο Ν. 1337/83 (άρθρα 8,9,12 κ.λ.π) όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3212/2003 ΦΕΚ308Α/31/12/2003(άρθρο 11 παρ. 3) , με το Ν.4030/11(άρθρο 42 παρ.5) και με το Ν.4315/14 άρθρα 1 και 2.
5. Οι ΔΤΕ/β/10888/405/31/2004 και ΔΤΕ/β/10891/406/30/5-3-2004 εγκύκλιοι Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
6. Η από 05-03-2018 Γνωμοδότηση της Δικηγόρου του Δήμου Δέλτα κας Καλεμτζή Αθηνάς.
7. Το υπ' αριθ. 5503/03-04-2017 έγγραφο της ΔΟΥ Ιωνίας.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Κάνει δεκτές την υπ' αριθ. 424/12643/03-07-2019 αίτηση των: α) Γιάγκου Κων/νου του Αντωνίου και β) Γιάγκου Αικατερίνης του Αντωνίου οι οποίοι ζήτησαν τον εξώδικο και συμβιβαστικό καθορισμό τιμής μονάδας για την υποχρέωση της ιδιοκτησίας τους προς το Δήμο Δέλτα που προέρχεται από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα.
2. Καθορίζει τιμή μονάδας με εξώδικο συμβιβασμό για το τμήμα εμβαδού 10,41 τ.μ. έκτασης εισφοράς γης που μετατράπηκε σε χρήμα από την υπ' αριθμ. 89 Πράξη Εφαρμογής στα Οικοδομικά Τετράγωνα Γ338 και Γ354 της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του πρώην Δήμου Ιωνίας του Δήμου Δέλτα, το ποσό των 130,00 € ανά τετραγωνικό μέτρο, το οποίο υπολογίζεται σε 10,41 τ.μ. Χ 130 €/τ.μ.= 1353,30 €.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξ. αριθ. 113/2019.

Για το παραπάνω θέμα συντάχθηκε το πρακτικό αυτό και υπογράφεται :

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΖΑΧΟΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ