



- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Όσους ασκούν κατοχή τουλάχιστον κατά 30 ή 40 χρόνια, επί δημοσίων ακινήτων και εμπίπτουν στις προϋποθέσεις του νόμου, περί υποβολής αιτήσεων εξαγοράς με σκοπό την απόκτηση νόμιμων τίτλων.

Με τις διατάξεις του **ν. 5024/2023**¹, αποσκοπήθηκε ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία της **εξαγοράς των ακινήτων, που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου**. Ενόψει της **επικείμενης λειτουργίας της πλατφόρμας**, όπου θα είναι δυνατή η **υποβολή των αιτήσεων εξαγοράς**, προκειμένου οι κάτοχοι δημοσίων ακινήτων (κάθε καταγεγραμμένο ακίνητο που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών και το

¹ Ν. 5024/2023 (ΦΕΚ Α'41/24.02.2023) και με τίτλο «Ρυθμίσεις για την εξαγορά κατεχομένων ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, ακινήτων του Ταμείου Εθνικής Άμυνας, λοιπές διατάξεις για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Οικονομικών».



οποίο κείται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού), να αποκτήσουν νόμιμους τίτλους παραθέτουμε συνοπτικά, τις προϋποθέσεις, τους δικαιούχους, τη διαδικασία και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Ειδικότερα:

- **Δικαιούχοι υποβολής αιτήματος εξαγοράς**

α) Όσοι ασκούν κατοχή αδιαλείπτως με τίτλο στο όνομα τους ή των δικαιοπαρόχων τους για τριάντα (30) τουλάχιστον έτη επί δημοσίου ακινήτου και, στην περίπτωση που εντός του δημοσίου ακινήτου υφίσταται κτίσμα, αυτό έχει ανεγερθεί το αργότερο έως την 31η.12.1991 ή

β) Όσοι ασκούν κατοχή αδιαλείπτως για σαράντα (40) τουλάχιστον έτη επί δημοσίου ακινήτου εντός του οποίου υφίσταται κτίσμα, το οποίο έχει ανεγερθεί το αργότερο έως την 31η.12.1981 και στο οποίο: βα) βρίσκεται η **κύρια κατοικία τους**, η οποία καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες αυτών ή της οικογένειάς τους, ή ββ) **ασκούν τουριστική, βιοτεχνική, βιομηχανική ή εμπορική δραστηριότητα** με χρήση κτιριακών εγκαταστάσεων και άλλων συνοδών έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές ή βγ) **ασκούν αγροτική δραστηριότητα** με χρήση ή μη κτιριακών εγκαταστάσεων και άλλων συνοδών έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές.

- **Ποια ακίνητα εξαιρούνται**

Μεταξύ άλλων, εξαιρούνται τα δημόσια ακίνητα που εμπίπτουν στη δασική νομοθεσία (**εκτός** αν εντός του προς εξαγορά δημοσίου ακινήτου βρίσκεται έκταση δασικού χαρακτήρα, και αυτή καταλαμβάνει κατ' ανώτατο όριο είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού του, εξαγοράζεται ενιαία με το δημόσιο ακίνητο, με διατήρηση των όρων προστασίας της, που απορρέουν από τη φύση της και από την κείμενη νομοθεσία).

- **Προσδιορισμός τιμήματος εξαγοράς**

Το **τίμημα εξαγοράς** αντιστοιχεί σε **ποσοστό 100% της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου**. Αν επί του οικοπέδου ή γηπέδου, κατά περίπτωση, **υφίστανται κτίσματα ανεγερθέντα από τον αιτούντα ή τους δικαιοπαρόχους του**, το ως άνω αναφερόμενο ποσό του τιμήματος εξαγοράς προσαυξάνεται κατά ποσοστό 25%. Αν το κτίσμα έχει ανεγερθεί από το Δημόσιο ή τρίτο, το τίμημα εξαγοράς αντιστοιχεί σε ποσοστό 100% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

- **Διαδικασία υποβολής αιτήματος εξαγοράς- Δικαιολογητικά**



- Υποβολή της αίτησης και των απαιτούμενων δικαιολογητικών στην πλατφόρμα (όταν τεθεί σε λειτουργία).
- Καταβολή παραβόλου 300€, το οποίο συμψηφίζεται με το τίμημα εξαγοράς κατά την εξόφληση αυτού ή επιστρέφεται εάν απορριφθεί η αίτηση.
- Η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται κατ' ελάχιστον από τα εξής δικαιολογητικά:
 - Τοπογραφικό διάγραμμα του προς εξαγορά δημόσιου ακινήτου με συνημμένη δήλωση μηχανικού.
 - Αεροφωτογραφίες είτε του έτους 1992 ή προγενέστερες ή του 1982, ανάλογα με την περίπτωση.
 - Φύλλο προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας οικοπέδου ή γηπέδου.
 - Βεβαίωση όρων δόμησης της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.
 - Οικοδομική άδεια, εφόσον υπάρχει.
 - Αποδεικτικό εξόφλησης του παραβόλου.
 - Τίτλους από τους οποίους προκύπτει η κατοχή και συνοδευτικό σημείωμα στο οποίο αποτυπώνεται η κατοχή από τον αιτούντα και τους δικαιοπαρόχους του, σύμφωνα με τους τίτλους αυτούς.
 - Υπεύθυνη δήλωση για την έκταση των προς εξαγορά δημοσίων ακινήτων.
 - Έγγραφο από το οποίο προκύπτει η χρήση του δημοσίου ακινήτου από τον αιτούντα.
 - Αντίγραφο του εντύπου Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και αντίγραφο του εντύπου Ε9.
 - Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικό φύλλο του Κωδικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του δημοσίου ακινήτου, το οποίο αφορά η αίτηση εξαγοράς, εφόσον στην περιοχή λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο.
 - Πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ των πέντε τελευταίων ετών που προηγούνται της υποβολής αίτησης εξαγοράς.
 - Δικαστική απόφαση, από την οποία προκύπτει ότι ο αιτών έχει αναγνωριστεί ως κύριος του δημοσίου ακινήτου.
 - Έγγραφο από το οποίο προκύπτει ότι ο αιτών έχει αναγραφεί ως κύριος του δημοσίου ακινήτου στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές.





Μετά την υποβολή της αίτησης, στην περίπτωση που εγκριθεί από την αρμόδια επιτροπή, **εντός πέντε ημερών** εκδίδεται **πιστοποιητικό αποδοχής**, το οποίο κοινοποιείται στον αιτούντα, όπου περιλαμβάνονται η περιγραφή του εξαγοραζόμενου ακινήτου, τα στοιχεία του αιτούντος, το τίμημα εξαγοράς, καθώς και το ποσό της εφάπαξ και της τμηματικής καταβολής. Το **τίμημα εξαγοράς εξοφλείται είτε εφάπαξ είτε τμηματικά** σε 60 ισόποσες, άτοκες μηνιαίες δόσεις. Στην περίπτωση που αποπληρωθεί εφάπαξ, εκδίδεται η απόφαση εξαγοράς και καταχωρίζεται στο υποθηκοφυλακείο ή στο κτηματολογικό γραφείο. Εάν καταβληθεί τμηματικά το ποσό, η διαδικασία ολοκληρώνεται με την καταβολή της τελευταίας δόσης. Τέλος, **από** την υποβολή της αίτησης εξαγοράς και μέχρι τη μεταγραφή ή καταχώριση της απόφασης εξαγοράς, **αναστέλλεται η λήψη μέτρων κατά του αιτούντος, για την προστασία του δημοσίου ακινήτου.**

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

