



Υπενθυμίζουμε ότι στον **ν. 5024/2023**¹, προβλέφθηκαν οι προϋποθέσεις και η διαδικασία της **εξαγοράς των ακινήτων, που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου** και βρίσκονται στην κατοχή ιδιωτών. Ήδη με τον **ν. 5113/2024**², επήλθαν τροποποιήσεις στις διατάξεις του ως άνω νόμου, με σκοπό – σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 5113/2024 - την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας με ταυτόχρονη διευθέτηση της κατάστασης των διακατεχόμενων ακινήτων του δημοσίου. Οι κυριότερες τροποποιήσεις που επήλθαν με τα άρθρα 52- 59 του ν. 5113/2024, είναι οι εξής:

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».

² Ν. 5113/2024 (ΦΕΚ Α'96/21.06.2024) και με τίτλο «Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2021/2118 για την ασφάλιση αστικής ευθύνης που προκύπτει από την κυκλοφορία αυτοκινήτων οχημάτων, λήψη μέτρων προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2022/858 σχετικά με το πιλοτικό καθεστώς υποδομών της αγοράς που βασίζονται σε τεχνολογία καταναεμημένου καθολικού, ειδικότερες ρυθμίσεις για τα οχήματα και τη δημόσια περιουσία και άλλες διατάξεις του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών».



- ❖ **Δικαιούχοι υποβολής αίτησης εξαγοράς:** Όσοι ασκούν επί δημοσίου ακινήτου (οι ίδιοι ή οι δικαιοπάροχοι τους) αδιαλείπτως κατοχή επί α) τριάντα (30) τουλάχιστον έτη με τίτλο ή β) σαράντα (40) τουλάχιστον έτη χωρίς τίτλο εφόσον ο αιτών χρησιμοποιεί το ακίνητο ως κύρια κατοικία του ή βοηθητικό χώρο αυτής ή για να ασκεί τουριστική/βιοτεχνική/βιομηχανική/εμπορική/αγροτική δραστηριότητα. Με το άρθρο 52 του ν. 5113/2024, **καταργήθηκε η πρόσθετη προϋπόθεση της ύπαρξης (ανέγερσης) κτίσματος** εντός των χρονικών προθεσμιών που προέβλεπε ο ν. 5024/2023 (31.12.1991 ή 31.12.1981 αντίστοιχα).
- ❖ Η **κρίση περί της ύπαρξης επιτακτικών λόγων δημοσίου συμφέροντος**, με βάση τους οποίους ένα δημόσιο ακίνητο εξαιρείται από την εξαγορά, **δύναται να γίνει και κατά την εξέταση του αιτήματος εξαγοράς από την Επιτροπή Εξαγοράς**.
- ❖ Τίμημα εξαγοράς σε ειδικές περιπτώσεις αμφισβήτησης της κυριότητας του δημοσίου ακινήτου – Εκπτώσεις (υπενθυμίζουμε ότι κατά κανόνα το τίμημα εξαγοράς του ακινήτου, αντιστοιχεί σε **ποσοστό 100% της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου**) : Το άρθρο 8 του ν. 5024/2023, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 54 του ν. 5113/2024, προβλέπει τα εξής:
 - Τίμημα 50% επί της αντικειμενικής αξίας ακινήτου (έκπτωση 50%) αν **ο ιδιώτης έχει αναγνωριστεί πρωτόδικα ως κύριος του ακινήτου**.
 - Τίμημα 50% επί της αντικειμενικής αξίας ακινήτου (έκπτωση 50%) αν ο **ιδιώτης έχει αναγραφεί ως κύριος στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές και έχει ασκηθεί αγωγή από το Δημόσιο ή δεν έχει παρέλθει η προθεσμία άσκησης αγωγής**.
 - Τίμημα 30% επί της αντικειμενικής αξίας ακινήτου (έκπτωση 70%) αν ο αιτών έχει ασκήσει **ένδικο μέσο κατά δικαστικής απόφασης για την αναγνώριση της κυριότητας του ακινήτου έως την 31η Δεκεμβρίου 2022**.
 - Τίμημα 20% επί της αντικειμενικής αξίας για ακίνητο που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του αιτούντος (ή του αρχικού δικαιοπαρόχου) ως αποτέλεσμα μαζικής εγκατάστασης πληθυσμιακών ομάδων πριν από το 1965.



- ❖ Ως προς τη διαδικασία υποβολής της αίτησης εξαγοράς, με το άρθρο 55 του ν. 5113/2024, επήλθαν οι εξής **τροποποιήσεις**: α) Σε περίπτωση έλλειψης ενός ή περισσότερων δικαιολογητικών, η αρμόδια αρχή οφείλει, **εντός προθεσμίας δέκα (10) ημερών από την ημερομηνία παραλαβής της αίτησης**, να ενημερώσει τον αιτούντα με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου **για τη συμπλήρωση** των δικαιολογητικών και β) δεν απαιτείται (**καταργήθηκε**) η συνυποβολή **αεροφωτογραφιών** είτε του έτους 1992 ή προγενέστερες ή του 1982.

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

