

ΕΚΘΕΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

«Ρυθμίσεις για τα κατεχόμενα ακίνητα και άλλες διατάξεις για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου»

A. Διάρκεια και αντικείμενο διαβούλευσης

Το σχέδιο νόμου του Υπουργείου Οικονομικών με τίτλο «Ρυθμίσεις για τα κατεχόμενα ακίνητα και άλλες διατάξεις για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου» αναρτήθηκε προς δημόσια διαβούλευση στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του Εθνικού Κέντρου Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης, www.opengov.gr. Η διαβούλευση διήρκεσε από την 19^η.1.2023 και ώρα 22:00 έως και 2α.2.2023 και ώρα 22:00.

Με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου επιχειρείται η επίλυση ενός διαχρονικού κοινωνικού προβλήματος που αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς των κατεχόμενων δημόσιων ακινήτων που διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομικών. Προβλέπεται ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου της διαδικασίας εξαγοράς των ακινήτων αυτών από πρόσωπα που τα κατέχουν σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του σχεδίου νόμου. Με τον τρόπο αυτό, εξυπηρετούνται σκοποί δημοσίου συμφέροντος, όπως η οριστική διευθέτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και η αποκατάσταση προσώπων που διατηρούν στα ακίνητα αυτά την κατοικία τους ή τον τόπο άσκησης της επαγγελματικής τους δραστηριότητας. Οι ως άνω δημόσιοι σκοποί βαίνουν παράλληλα με τον δημόσιο σκοπό της επ' ωφελεία του Δημοσίου αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας αυτού. Κατ' αποτέλεσμα, προωθείται η αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου και η τουριστική, βιομηχανική και αγροτική ανάπτυξη της χώρας.

Ειδικότερα, στις διατάξεις του Μέρους Α' (άρθρα 1-14) περιγράφονται ο σκοπός και οι ορισμοί του νόμου, οι προϋποθέσεις εξαγοράς, οι δικαιούχοι, τα εξαιρούμενα ακίνητα, καθώς και η διαδικασία εξαγοράς, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του τιμήματος. Περαιτέρω, προβλέπεται μία συγκεκριμένη διαδικασία ορισμού του τιμήματος εξαγοράς, στη βάση της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, η οποία δύναται να απομειώνεται σταδιακά, βάσει συγκεκριμένων κοινωνικών και οικονομικών κριτηρίων, που εύλογα τίθενται λόγω του κοινωνικού και αποκαταστικού χαρακτήρα του νομοσχεδίου. Επίσης, προβλέπεται μία σύντομη και σαφής διαδικασία εξαγοράς, μέσω ψηφιακής πλατφόρμας και υποβολής συγκεκριμένων δικαιολογητικών, ενώ παράλληλα τίθενται συγκεκριμένες προθεσμίες για τον έλεγχο του φακέλου, την έκδοση της απόφασης εξαγοράς και την καταβολή του τιμήματος υπέρ του Δημοσίου.

Οι διατάξεις του Μέρους Β' (άρθρα 15-17) αφορούν λοιπές ρυθμίσεις για την ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, οι οποίες δεν εντάσσονται στο πλαίσιο της εξαγοράς και σχετίζονται με την απόδοση της κυριότητας στους ιδιοκτήτες τους, ακινήτων εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, εκτός πεδίου εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας (ν. 998/1979) και διαχείρισης Υπουργείου Οικονομικών, καθώς και

ανταλλάξιμων ακινήτων, την εκποίηση μη άρτιων και μη οικοδομήσιμων τμημάτων δημοσίων ακινήτων όμορων βιοτεχνικών, βιομηχανικών, αγροτικών, κτηνοτροφικών και τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και τη ρύθμιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ακινήτων που υπάγονται στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου.

Στα Μέρη Γ' - ΣΤ' (άρθρα 18-21) περιλαμβάνονται οι εξουσιοδοτικές, οι μεταβατικές και οι καταργούμενες διατάξεις, καθώς και η διάταξη περί έναρξης ισχύος του νόμου.

Β. Υποβληθέντα σχόλια επί της διαβούλευσης

Επί του **Μέρους Α'** και ειδικότερα επί του **άρθρου 1** περί του σκοπού του νόμου διατυπώθηκαν τριάντα (30) σχόλια από τριάντα (30) συμμετέχοντες, τα οποία αφορούσαν γενικότερες προτάσεις για τους στόχους του νομοσχεδίου και τις ειδικότερες προβλέψεις του, καθώς και προτάσεις για επέκταση του πεδίου εφαρμογής του νόμου και σε ακίνητα κυριότητας άλλων φορέων δημοσίου συμφέροντος, όπως, π.χ Ο.Τ.Α. Α' βαθμού, ακίνητα αρμοδιότητας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (άρθρα 22 και 23 του ν. 4061/2012). Ως προς τις ειδικότερες προτάσεις σχετικά με συγκεκριμένες περιοχές, είναι σαφές ότι τα ακίνητα των περιοχών αυτών εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νόμου ως παλαιοί αιγιαλοί, οι οποίοι έχουν καταγραφεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4607/2019 και άρα ανήκουν ως δημόσια κτήματα (ΑΒΚ) στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και όχι στην κοινή χρήση. Τα σχόλια δεν έγιναν αποδεκτά διότι δεν σχετίζονται με το περιεχόμενο της προτεινόμενης ρύθμισης, η οποία αφορά ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών, ενώ τα σχόλια που αφορούν συναφή ζητήματα με την προτεινόμενη ρύθμιση δεν ενσωματώνονται, καθώς έχουν ήδη τύχει επεξεργασίας και αξιολόγησης κατά τη θεσμοθέτηση της εν λόγω ρύθμισης.

Επί του **άρθρου 2** περί ορισμών του νόμου διατυπώθηκαν δώδεκα (12) σχόλια από δώδεκα (12) συμμετέχοντες, τα οποία αφορούσαν τον ορισμό της κατοχής και του δημοσίου ακινήτου. Τα σχόλια δεν γίνονται δεκτά, διότι το νομοσχέδιο δίνει δυνατότητα εξαγοράς σε όσους όντως φέρονται ως «κύριοι» του ακινήτου και μπορούν να αποδείξουν συνεχή κατοχή με την έννοια που αποδίδεται στο παρόν νομοσχέδιο, για 30 έτη με τίτλο ή 40 έτη αντίστοιχα, η υιοθέτηση δε μίας ιδιότυπης έννοιας «κατοχής με διάνοια κυρίου» γίνεται αποκλειστικά για τους σκοπούς εφαρμογής του παρόντος νομοσχεδίου, διότι νομή επί δημοσίων ακινήτων, σύμφωνα με τον ορισμό του Αστικού Κώδικα, δεν δύναται να αντιταχθεί έναντι του Δημοσίου (α.ν. 1539/1938). Πρόταση για την προσθήκη στην έννοια του ακινήτου και της περίπτωσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών που έχουν συσταθεί νόμιμα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ δεν γίνεται αποδεκτή, διότι και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες περιλαμβάνονται στον ορισμό του δημοσίου ακινήτου. Επίσης, διατυπώθηκε προβληματισμός ως προς το εάν και η άσκηση κατοχής βάσει μισθωτηρίου με ΕΤΑΔ, ΚΕΔ αποτελεί κατοχή, ως προϋπόθεση για την εξαγορά, καθώς και σχετικός προβληματισμός ως προς την διακοπή της κατοχής λόγω έκδοσης ΠΚΑΑΧ. Ως προς τον πρώτο, τα σχόλια δεν

γίνονται δεκτά, διότι η άσκηση κατοχής βάσει μισθωτικής σχέσης δεν λαμβάνει χώρα με διάνοια κυρίου, οπότε δεν αρκεί τέτοιου είδους άσκηση κατοχής για την υπαγωγή στο πεδίο εφαρμογής του νόμου. Ως προς τον δεύτερο, επισημαίνεται ότι η επιβολή ΠΚΑΑΧ δεν αποκλείει τη διάνοια κυρίου εάν υπάρχουν τίτλοι ή άλλα στοιχεία για την εξαγορά. Επίσης, πρόταση που διατυπώθηκε για την προσθήκη και των μη καταγεγραμμένων ακινήτων στο πεδίο εφαρμογής του νόμου δεν γίνεται αποδεκτή, ενόψει του ασαφούς ιδιοκτησιακού καθεστώτος των μη καταγεγραμμένων δημοσίων ακινήτων. Αυτά θα μπορούν να συμπεριληφθούν στο πεδίο εφαρμογής εάν γίνει άμεσα η καταγραφή τους από τις κτηματικές υπηρεσίες, εντός του χρονικού πλαισίου ισχύος του νόμου.

Επί του **άρθρου 3** περί των προϋποθέσεων υποβολής αίτησης εξαγοράς υποβλήθηκαν ογδόντα οκτώ (88) σχόλια από ογδόντα οκτώ (88) συμμετέχοντες, που αφορούν την προϋπόθεση **της κύριας και μοναδικής κατοικίας και την προϋπόθεση ανέγερσης κτίσματος με αναφορά σε συγκεκριμένη χρονολογία**. Τα σχόλια **έγιναν αποδεκτά**, διεγράφη η φράση «κύρια και μοναδική κατοικία» στην παρ. βα της παρ. 1 του άρθρου 3 και η πρόβλεψη για ανεγερθέν κτίσμα μέχρι την 31.12.1991 και 31.12.1981 στις περ. α και β αντίστοιχα της παρ. 1 του άρθρου 3, διότι η αφενός η πρόβλεψη για ύπαρξη κύριας και μοναδικής κατοικίας περιορίζει δραστικά το πεδίο εφαρμογής του νόμου, με αποτέλεσμα την αδυναμία επίλυσης του ευρύτερου κοινωνικού προβλήματος κατοχής δημοσίων ακινήτων από κληρονόμους των αρχικών δικαιούχων, που συντηρούν τα εν λόγω ακίνητα, χωρίς όμως να τα χρησιμοποιούν ως κύρια και μοναδική κατοικία, ενόψει και της κακής κατάστασης στην οποία αυτά βρίσκονται λόγω κυρίως παλαιότητας, αφετέρου δε η πρόβλεψη για την ανέγερση κτίσματος με αναφορά σε συγκεκριμένη χρονολογία δημιουργεί ανισότητα μεταξύ αιτούντων με τις ίδιες προϋποθέσεις, εξαρτώντας την υπαγωγή από τη δόμηση. Επίσης, διατυπώθηκαν σχόλια για την προσθήκη δραστηριότητας εκπαίδευσης ή υγείας και εμπορικής δραστηριότητας στην περ. βγ της παρ. 1 του άρθρου 3, πλην όμως μόνο η πρόταση για την προσθήκη της εμπορικής δραστηριότητας γίνεται δεκτή, διότι εμπίπτει στους αναπτυξιακούς στόχους του νόμου. Περαιτέρω, διατυπώθηκε πρόταση για την συμπερίληψη στους τίτλους, πέραν της αποδοχής κληρονομίας και άλλων δημοσίων εγγράφων που δέχεται το κτηματολόγιο, πλην όμως δεν γίνεται δεκτή, διότι η περ. α απαιτεί τίτλο (δηλαδή συμβολαιογραφικό έγγραφο, συμπεριλαμβανομένης και της αποδοχής κληρονομίας, ως τέτοιος δε νοείται και το παραχωρητήριο από άλλη δημόσια αρχή). Τα δημόσια αυτά έγγραφα μπορούν να χρησιμοποιηθούν όχι για την απόδειξη της ύπαρξης κατοχής με τίτλο, σύμφωνα με την περ. α της παρ. 1 του άρθρου 3, αλλά ως στοιχεία για την απόδειξη κατοχής σαράντα (40) ετών άνευ τίτλου, σύμφωνα με την περ. β της παρ. 1 του άρθρου 3. Διατυπώθηκαν προτάσεις για την αύξηση του ποσοστού της δασικής έκτασης που εξαγοράζεται στο 30% και 40%, αλλά δεν γίνονται αποδεκτές, διότι η λογική της διάταξης είναι η πρόβλεψη εξαγοράς και δασικής έκτασης πολύ μικρής 20% που αποτελεί θύλακα. Ως προς την πρόταση για το χρόνο υποβολής της αίτησης στα Δωδεκάνησα λόγω ολοκλήρωσης μετάπτωσης των κτηματολογικών γραφείων Ρόδου, Κω, Λέρου στο εθνικό κτηματολόγιο, αυτή

δεν γίνεται δεκτή, διότι προβλέπεται η δυνατότητα παράτασης του ενός (1) χρόνου υποβολής της αίτησης με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Τα υπόλοιπα σχόλια σχετικά με την υπαγωγή και δημοτικών ακινήτων στο πεδίο εφαρμογής του νόμου, την εξαγορά στην αξία του ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου, δεδομένου ότι υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες πλέον και ο αιτών έχει ήδη πληρώσει στον εργολάβο την αξία του οικοπέδου, την πρόταση για μικρότερο τίμημα εξαγοράς στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, δεν έγιναν αποδεκτά, διότι ο σκοπός της προτεινόμενης ρύθμισης είναι να δύνανται να εξαγοραστούν ακίνητα που διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομικών και μόνον αυτό, ενώ στόχος του νόμου είναι η δυνατότητα εξαγοράς, υπό αυστηρές προϋποθέσεις που ειδικά στην περίπτωση έλλειψης τίτλων και στην περίπτωση θεμελίωσης χρησικτησίας σαράντα (40) ετών (άρθρο 3 παρ. 1 περ. β'), δικαιολογούν την πρόβλεψη για τον υπολογισμό του τιμήματος εξαγοράς, όπως προβλέπεται, όσο κι αν αυτό φαίνεται υψηλό, δεδομένου ότι πρόκειται για εξαγορά δημοσίων ακινήτων.

Επί του **άρθρου 4** περί των εξαιρούμενων ακινήτων διατυπώθηκαν εξήντα πέντε (65) σχόλια από εξήντα πέντε (65) συμμετέχοντες. Συγκεκριμένα, σχόλια ως προς τα ακίνητα στη Δωδεκάνησο που κείνται εντός αιγιαλού – παραλίας δεν γίνονται αποδεκτά, διότι τα ακίνητα αυτά προφανώς εξαιρούνται και δεν συνιστούν δημόσια ακίνητα ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, όπως οι παλαιοί αιγιαλοί, επίσης διατυπώθηκαν σχόλια ως προς το ζήτημα της χάραξης γραμμής αιγιαλού – παραλίας, καθώς και την ειδικότερη ρύθμιση του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 για το Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου, που δεν αφορούν ωστόσο το πεδίο εφαρμογής του παρόντος νομοσχεδίου. Διατυπώθηκαν σχόλια ως προς την εξαίρεση των αρχαιολογικών περιοχών, τα οποία δεν γίνονται αποδεκτά διότι άπτονται της αρμοδιότητας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, το οποίο είναι μόνο αρμόδιο για την οριοθέτηση και προστασία των αρχαιολογικών περιοχών και την εξαίρεσή τους από τη διαδικασία εξαγοράς. Σχόλια σχετικά με τη διαγραφή της πρόβλεψης για την εξαίρεση των ακινήτων που έχουν μεταγραφεί κατά κυριότητα στο όνομα της ΕΤΑΔ ΑΕ, καθώς και σχόλια σχετικά με πρόβλεψη για αναμεταβίβαση ακινήτου της ΕΤΑΔ ΑΕ, δεν γίνονται δεκτά, λόγω περιορισμών που θέτει το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο (άρθρο 196 ν. 4389/2016). Σχόλιο ως προς εκτάσεις πολύ μικρού εμβαδού (από 50 έως 300 τ.μ.) οι οποίες χαρακτηρίστηκαν «κοινές» κατά τον Αγροτικό Κώδικα δεν γίνονται δεκτά, διότι τα ακίνητα αυτά δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νόμου. Σχόλια ως προς την εξαίρεση των βακουφικών κτημάτων δεν γίνονται δεκτά, καθώς ο λόγος που εξαιρούνται του πεδίου εφαρμογής τα εν λόγω ακίνητα είναι ότι πολλά από αυτά είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση κρατικών αναγκών και εμπίπτουν στο πεδίο αρμοδιότητας και άλλων υπουργείων, όπως το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων. Πρόταση για την αλλαγή του ρυμοτικού σχεδίου για την απόδοση του πραγματικού ακινήτου πριν τμήμα αυτού ρυμοτομηθεί, δεν αποτελεί αντικείμενο του παρόντος νομοσχεδίου, αλλά αρμοδιότητα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Επί του **άρθρου 5** περί προσδιορισμού του τιμήματος εξαγοράς διατυπώθηκαν είκοσι τρία (23) σχόλια από είκοσι τρεις συμμετέχοντες, ως προς το ύψος του

τιμήματος εξαγοράς και διατυπώθηκαν προτάσεις για την ύπαρξη ευνοϊκότερου τιμήματος εξαγοράς για συγκεκριμένους οικισμούς, πλην όμως δεν έγιναν αποδεκτά, διότι πρόκειται για εξαγορά δημοσίου ακινήτου και θα έπρεπε να τεθεί ένα αντικειμενικό κριτήριο που εκκινεί από το 100% της αντικειμενικής αξίας και μειώνεται σταδιακά βάσει συγκεκριμένων προϋποθέσεων και εκπτώσεων. Στη συντριπτική πλειοψηφία των αιτήσεων εξαγοράς θα υπάρχει μία έκπτωση. Εξάλλου, εάν υπήρχαν ειδικότερες προβλέψεις για συγκεκριμένες περιοχές, ως προς το τίμημα εξαγοράς, τούτο θα δημιουργούσε ανισότητες ανά την επικράτεια. Πρόταση για εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, ως προς τον προσδιορισμό του τιμήματος εξαγοράς δεν γίνεται αποδεκτή, διότι θα οδηγούσε στην ύπαρξη πολύ υψηλότερου τιμήματος εξαγοράς σε περιοχές, όπου τα ακίνητα έχουν αγοραία αξία που είναι πολύ μεγαλύτερη της αντικειμενικής αξίας.

Επί του **άρθρου 6** περί των εκπτώσεων επί του τιμήματος εξαγοράς, διατυπώθηκαν οκτώ (8) σχόλια από οκτώ (8) συμμετέχοντες. Συγκεκριμένα, **το σχόλιο ως προς την μείωση του τιμήματος εξαγοράς κατά 20% εάν υπάρχει εντός του δημοσίου ακινήτου η κύρια και μοναδική κατοικία του αιτούντος έγινε αποδεκτό και έγινε η σχετική διόρθωση στην ως περ. η της παρ. 2 του άρθρου 6.** Σχόλιο σχετικά με την επέκταση της έκπτωσης της περ. α της παρ. 2 του άρθρου 6 (30% για άτομα με αναπηρία) και στα κοινωφελή ιδρύματα δεν γίνεται αποδεκτό, διότι οι εκπτώσεις έχουν κυρίως προσωποπαγή χαρακτήρα και δεν αφορούν νομικά πρόσωπα. Τα υπόλοιπα σχόλια δεν έγιναν αποδεκτά, είτε διότι δεν σχετίζονται με το περιεχόμενο της προτεινόμενης ρύθμισης, είτε διότι έχουν ήδη τύχει επεξεργασίας και αξιολόγησης κατά τη θεσμοθέτηση της εν λόγω ρύθμισης.

Επί του **άρθρου 7** διατυπώθηκαν δέκα (10) σχόλια από δέκα (10) συμμετέχοντες σχετικά με το μεγάλο ύψος του τιμήματος εξαγοράς, καθώς και προτάσεις για μεγαλύτερη έκπτωση επ' αυτού, πλην όμως δεν έγιναν αποδεκτά διότι, οι περιπτώσεις του άρθρου 7 υπάγονται στην μεγαλύτερη δυνατή έκπτωση (50%), επί του τιμήματος εξαγοράς.

Επί του **άρθρου 8** περί της υποβολής της αίτησης εξαγοράς και των δικαιολογητικών διατυπώθηκαν δέκα (10) σχόλια από δέκα (10) συμμετέχοντες, σχετικά με την υποβολή των δικαιολογητικών (π.χ. εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου, πιστοποιητικού ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του ν. 4495/2017), καθώς και σχετικά με τους τίτλους και την προθεσμία υποβολής της αίτησης εξαγοράς, πλην όμως δεν μπορούν να γίνουν αποδεκτά, διότι έχουν ήδη τύχει επεξεργασίας και αξιολόγησης κατά τη θεσμοθέτηση της εν λόγω ρύθμισης.

Επί του **άρθρου 9** περί της σύστασης και συγκρότησης της Επιτροπής Εξαγοράς διατυπώθηκε ένα (1) σχόλιο από ένα (1) συμμετέχοντα σχετικά με την προσθήκη στα δικαιολογητικά επικαιροποιημένης εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατά την ημερομηνία επεξεργασίας ή απόφασης για το αίτημα εξαγοράς, πλην όμως δεν γίνεται αποδεκτό, διότι ο υπολογισμός του τιμήματος εξαγοράς θα γίνεται βάσει της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου κατά το άρθρο 5.

Επί του **άρθρου 10** περί έκδοσης της απόφασης εξαγοράς και καταβολής του τιμήματος εξαγοράς διατυπώθηκαν έντεκα (11) σχόλια από έντεκα (11) συμμετέχοντες, τα οποία αφορούσαν προβληματισμό για τη δυνατότητα υπαγωγής σε ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών του ν. 4495/2017 και αδυναμία νομιμοποίησης αυθαιρέτου, ελλείψει τίτλου, καθώς και λόγω της ιδιότητας του δημοσίου ακινήτου. Τα σχετικά σχόλια δεν γίνονται αποδεκτά, διότι ο αιτών θα έχει ωστόσο λάβει πιστοποιητικό αποδοχής της αίτησης εξαγοράς και με το στοιχείο αυτό, που θα συνιστά ένα προσωρινό «τίτλο», πριν την έκδοση της απόφασης εξαγοράς, θα μπορεί, ως φερόμενος ιδιοκτήτης, κατά την έννοια του άρθρου 99 του ν. 4495/2017, να υπαχθεί στις διατάξεις του. Επίσης, διατυπώθηκαν προτάσεις για περισσότερες δόσεις, καθώς και για δυνατότητα υπαγωγής σε ρύθμιση οφειλών των δόσεων του τιμήματος εξαγοράς, οι οποίες όμως δεν γίνονται αποδεκτές, διότι είναι δύσκολη η παρακολούθηση της πορείας κάθε απόφασης εξαγοράς και της σχετικής διαδικασίας καταβολής του τιμήματος εξαγοράς από τις αρμόδιες υπηρεσίες, ενώ η συνεχής απώλεια και επανυπαγωγή σε ρύθμιση οφειλών του τιμήματος εξαγοράς θα αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα για την άμεση είσπραξη δημοσίων εσόδων και την ταχεία εκκαθάριση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, τα οποία αποτελούν και στόχους του νόμου.

Επί του **άρθρου 11** περί των εκκρεμών αιτήσεων εξαγοράς διατυπώθηκαν τέσσερα (4) σχόλια από τέσσερις (4) συμμετέχοντες, τα οποία αφορούσαν την πρόβλεψη μεταβατικής περιόδου, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα εξέτασης των αιτήσεων που έχουν κατατεθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου, καθώς και πρόταση για αιτήσεις εξαγοράς πριν την έναρξη ισχύος του Συντάγματος του 1975, πλην όμως τα εν λόγω σχόλια δεν γίνονται αποδεκτά, διότι υπάρχει η βούληση να τεθεί ένα τέλος στο παλαιό καθεστώς αιτήσεων εξαγοράς που δεν ολοκληρώθηκαν ποτέ και επιπλέον, στη δεύτερη περίπτωση επισημαίνεται ότι, εάν πρόκειται για δασικές εκτάσεις, δεν τίθεται αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών, παρά μόνον για όσες παραδόθηκαν στις Κτηματικές από τα δασαρχεία, ως πρώην δασικές και ευρισκόμενες εντός σχεδίου πόλεως πλέον και για τις οποίες υπάρχει χωριστό άρθρο (άρθρο 15). Σε κάθε περίπτωση, είναι στην κρίση του αιτούντος εάν θέλει να υπαχθεί στο παρόν και εάν μπορεί να αποδείξει τη συνδρομή των σχετικών προϋποθέσεων.

Επί του **άρθρου 12** περί απαλλοτρίωσης δημοσίου ακινήτου που εξαγοράσθηκε, δεν διατυπώθηκε κανένα σχόλιο στη δημόσια διαβούλευση.

Επί του **άρθρου 13** περί των συνεπειών υποβολής της αίτησης εξαγοράς διατυπώθηκαν τρία (3) σχόλια από δύο (2) συμμετέχοντες, τα οποία αφορούν: α) πρόταση με βάση την οποία τα πρόστιμα τα οποία έχουν καταβληθεί να συμψηφίζονται, έως την αξία του τιμήματος εξαγοράς, όπως αυτό διαμορφώνεται με τα άρθρα 5, 6 και 7 του σχεδίου νόμου, και να μην επιστρέφεται μόνο το μέρος των καταβληθέντων προστίμων που υπερβαίνει την αξία του τιμήματος εξαγοράς, β) τον τρόπο γνωστοποίησης της αναστολής λήψης μέτρων κατά του αιτούντος για την προστασία του δημοσίου ακινήτου, προς το ΝΣΚ και την επαναφορά των δικών

που έχουν ανασταλεί, τον τρόπο ενημέρωσης του δικαστηρίου λόγω της προκατάθεσης προτάσεων. Τα εν λόγω σχόλια έχουν ήδη τύχει επεξεργασίας και αξιολόγησης κατά τη θεσμοθέτηση της εν λόγω ρύθμισης και οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης θα εξειδικευθούν στις εξουσιοδοτικές αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

Επί του **άρθρου 14** περί εξαγοράς ακινήτων ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας (ΤΕΘΑ) δεν διατυπώθηκε κανένα σχόλιο στη δημόσια διαβούλευση

Επί των διατάξεων του **Μέρους Β'** και ειδικότερα επί του **άρθρου 15** που αφορά ειδική ρύθμιση για ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού εκτός πεδίου εφαρμογής ν. 998/1979 και διαχείρισης Υπουργείου Οικονομικών και τα ανταλλάξιμα ακίνητα υποβλήθηκαν είκοσι (20) σχόλια από είκοσι (20) συμμετέχοντες σχετικά με την εγγραφή στο κτηματολόγιο δυνάμει του ν. 3127/2003, διότι δεν αναφέρεται ο νόμος αυτός, ως αιτία κτήσης στις περιπτώσεις των ακινήτων αυτών. Επίσης, διατυπώθηκε η πρόταση η εν λόγω διάταξη να αφορά όλα τα εντός σχεδίου ακίνητα εντός σχεδίου ακίνητα, καθώς και ακίνητα, τα οποία δεν ήταν καταγεγραμμένα μέχρι την έναρξη ισχύος του άρθρου 4 ν. 3127/2003, ως δημόσια ακίνητα. Ως προς τα σχόλια αυτά επισημαίνεται ότι ο σκοπός της ρύθμισης δεν είναι να αφορά όλα τα εντός σχεδίου ακίνητα, για τα οποία ήδη το άρθρο 4 ν. 3127/2003 εφαρμόζεται αυτοτελώς, αλλά μόνο τις ειδικές περιπτώσεις ακινήτων, τα οποία κείνται σε εκτάσεις εντός σχεδίων πόλεως ή οικισμού, πρώην διαχείρισης των δασαρχείων δυνάμει του ν. 998/1979 (Α' 289) και τα οποία παραδόθηκαν στο Υπουργείο Οικονομικών, δυνάμει της περ. ζ' της παρ. 6 του άρθρου 3 του ίδιου νόμου, καθώς και τα ανταλλάξιμα ακίνητα. Επίσης, δεν τίθεται ζήτημα περί καταγεγραμμένου ή μη ακινήτου εν προκειμένω, διότι η ρύθμιση δεν εντάσσεται στο πλαίσιο των ρυθμίσεων περί εξαγοράς, ώστε να γίνεται λόγος για καταγεγραμμένο δημόσιο ακίνητο, κατά τον ορισμό που δίνεται σε αυτό, για την εφαρμογή των άρθρων 1-14 περί εξαγοράς. Η ρύθμιση αφορά γενικώς ακίνητα που διεκδικούνταν από το δημόσιο και εμπίπτουν σε μία από τις δύο κατηγορίες (πρώην δασικά, εντός σχεδίου πόλεως και ανταλλάξιμα ακίνητα) και προβλέπει την απόδοση των ακινήτων αυτών στους κατόχους τους, άνευ καταβολής τιμήματος. Επιπλέον, ως προς την αναφορά του ν. 3127/2003 στις κτηματολογικές εγγραφές ή την αναφορά μόνο της λέξης «χρησικτησία», ως αιτία κτήσης, δεν τίθεται ζήτημα, διότι προκύπτει σε κάθε περίπτωση και από τα υπόλοιπα στοιχεία του κτηματολογίου, ότι η εγγραφή έχει γίνει δυνάμει του ν. 3127/2003. Ως προς το σχόλιο σχετικά με την αναγκαιότητα πρόβλεψης ρύθμισης και για τις **εκκρεμείς δίκες**, αυτό γίνεται δεκτό και θα εισαχθεί σχετική πρόβλεψη στη διάταξη. Σχετικά με την πρόταση να περιληφθούν στο πεδίο εφαρμογής και οι περιπτώσεις ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη, για τα οποία οι ιδιώτες καταθέτουν αιτήσεις διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων ή αγωγές και στις οποίες οι Κτηματικές προβάλλουν δικαιώματα ως πρώην δασικά πολύγωνα, επισημαίνεται ότι οι περιπτώσεις αυτές θα κριθούν σε μεταγενέστερο χρόνο, αφού αξιολογηθεί η εφαρμογή της διάταξης στο αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα.

Επί του **άρθρου 16** περί ειδικών ρυθμίσεων για μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα δημοσίων ακινήτων, όμορα βιοτεχνικών, βιομηχανικών, αγροτικών, κτηνοτροφικών και τουριστικών επιχειρήσεων διατυπώθηκαν έξι (6) σχόλια από έξι (6) συμμετέχοντες σχετικά με **την αντικατάσταση της φράσης «μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο» από τη φράση «μη άρτιο ή μη οικοδομήσιμο»**, στην περ. α της παρ. 1 του άρθρου 16, διότι υπάρχουν περιπτώσεις που ένα ακίνητο είναι μεν άρτιο κατά εμβαδόν αλλά μη οικοδομήσιμο δηλαδή μη αξιοποιήσιμο, λόγω πλαγιών αποστάσεων. **Το σχόλιο γίνεται αποδεκτό και έγινε η σχετική διόρθωση στη διατύπωση.** Σχόλια σχετικά με το ύψος του τιμήματος εξαγοράς δεν γίνονται αποδεκτά, διότι πρόκειται για ειδική ρύθμιση για εκποίηση όμορων ακινήτων σε βιομηχανικές επιχειρήσεις με συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Επί του **άρθρου 17** που αφορά ειδική ρύθμιση για ακίνητα που υπάγονται στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου, διατυπώθηκαν πενήντα εννέα (59) σχόλια από πενήντα εννέα (59) συμμετέχοντες, πλην όμως δεν έγιναν αποδεκτά διότι: Η πρόταση αφορά τροποποίηση του άρθρου 26 του ν. 2971/2001, περί αιγιαλού και παραλίας, προκειμένου ακίνητα που σήμερα εμπίπτουν σε αιγιαλό και παραλία να μπορούν να μην θεωρούνται ως κείμενα εντός αιγιαλού – παραλίας και κατόπιν να μπορούν να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του παρόντος, ως παλαιοί αιγιαλοί (δημόσια κτήματα). Εξάλλου, η ρύθμιση του άρθρου 17 ωστόσο μπορεί να εφαρμοσθεί στα ακίνητα της Δωδεκανήσου εφόσον αυτά συγκεντρώνουν τις σχετικές προϋποθέσεις. Η σκοπιμότητα αναμόρφωσης του άρθρου 26 του ν. 2971/2001 θα εξεταστεί στο πλαίσιο της αναμόρφωσης του ν. 2971/2001 μεταγενέστερα. Ακίνητα εντός ζώνης αιγιαλού – παραλίας εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 4 ούτως ή άλλως. Για την επίλυση του θέματος που έχει ανακύψει προτείνεται η δυνατότητα παράτασης της ισχύος του νόμου αυτού, με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, για χρονικό διάστημα πέραν των δύο (2) ετών, κατ' εξαίρεση και ειδικά για την περίπτωση των ακινήτων που υπάγονται στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου και σε κάθε περίπτωση μέχρι την ολοκλήρωση του σταδίου της μετάπτωσης από τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου στο Εθνικό κτηματολόγιο.

Επί του Μέρους Γ' και ειδικότερα επί του **άρθρου 18** περί εξουσιοδοτικών διατάξεων διατυπώθηκε ένα (1) σχόλιο από ένα (1) συμμετέχοντα, το οποίο αφορούσε πρόταση για αφαίρεση του κόστους λειτουργίας Κτηματικών/ΓΔΔΠ από το ποσοστό του τιμήματος του 50% που καταβάλλεται υπέρ της ΕΤΑΔ ΑΕ, πλην όμως δεν γίνεται δεκτό, διότι η ΕΤΑΔ ΑΕ θα συνδράμει τις υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών στην υλοποίηση του έργου της εξαγοράς.

Επί του του **Μέρους Δ'** και ειδικότερα επί του **άρθρου 19** που συνιστά μεταβατική διάταξη διατυπώθηκε ένα (1) σχόλιο από ένα (1) συμμετέχοντα, το οποίο αφορούσε πρόταση για προσθήκη μεταβατικής διάταξης, σχετικά με την παράταση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών για πέντε (5) έτη σε όλη την επικράτεια, πλην όμως το εν λόγω σχόλιο δεν γίνεται αποδεκτό διότι το ζήτημα στο οποίο αναφέρεται εμπίπτει στην αρμοδιότητα των Υπουργείων Δικαιοσύνης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Επί του **άρθρου 20** που αφορά τις καταργούμενες διατάξεις διατυπώθηκε ένα (1) σχόλιο από ένα (1) συμμετέχοντα, το οποίο αφορούσε πρόταση για προσθήκη εδαφίου σύμφωνα με το οποίο «ακίνητα που υπάγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών και τα οποία εξαγοράστηκαν, εκποιήθηκαν, παραχωρήθηκαν, απαλλοτριώθηκαν αναγκαστικά βάσει των διατάξεων που καταργούνται με το παρόν, εξακολουθούν να διέπονται από τις διατάξεις βάσει των οποίων έλαβε χώρα η εξαγορά, εκποίηση, παραχώρηση και αναγκαστική τους απαλλοτρίωση». Το σχόλιο δεν γίνεται αποδεκτό διότι βούληση του νομοθέτη είναι να λήξει οριστικά το προγενέστερο καθεστώς εξαγοράς, προκειμένου να υπάρξει ασφάλεια δικαίου. Είναι γεγονός ότι οι ήδη εκκρεμείς αιτήσεις εξαγοράς, υποβληθείσες σε ανύποπτα-διάσπαρτα χρονικά σημεία, έχουν πλέον χάσει τη δυναμική τους, η δε μη μέχρι σήμερα προσβολή της παράλειψης της διοίκησης να αποφανθεί επ' αυτών συνιστά οιοσδήποτε εγκατάλειψή τους από τους αιτούντες. Με το σκεπτικό αυτό, δεν εξετάζονται και τίθενται στο αρχείο. Με πρωτοβουλία δε της Διοίκησης όσοι υπέβαλαν αίτηση ενημερώνονται σχετικά και εφόσον πληρούν τις νυν προβλεπόμενες προϋποθέσεις, υποβάλλουν αίτηση εξαγοράς. Γι' αυτό και κρίνεται σκόπιμη η κατάργηση των διατάξεων περί εξαγοράς των νόμων αυτών.

Επί του **άρθρου 21** περί της έναρξης ισχύος του νόμου δεν διατυπώθηκε κανένα σχόλιο στη δημόσια διαβούλευση.

Στο πλαίσιο της χρηστής διοίκησης και του δημόσιου διαλόγου τα ως άνω σχόλια των πολιτών και των φορέων επί των διατάξεων του προτεινόμενου σχεδίου νόμου έτυχαν ενδελεχούς εξέτασης. Κάποια εξ αυτών έγιναν αποδεκτά για τους λόγους που αναφέρονται αναλυτικά ανωτέρω. Τα υπόλοιπα δεν έγιναν αποδεκτά, διότι αφορούν είτε προτάσεις νέων ρυθμίσεων, είτε την επέκταση του πεδίου εφαρμογής των προτεινόμενων ρυθμίσεων - κάτι το οποίο απαιτεί περισσότερο χρόνο για επεξεργασία και διαβούλευση με τις αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς – και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να αξιολογηθούν εντός των χρονικών περιθωρίων για την προώθηση των αξιολογούμενων ρυθμίσεων προς ψήφιση.