

Περιεχόμενα

1. ΕΞΑΓΟΡΑ ΜΕ ΔΟΣΕΙΣ ΚΑΤΑΠΑΤΗΜΕΝΩΝ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΕΚΤΑΣΕΩΝ

ΑΓΡΟΕΚΦΡΑΣΗ **18/02**/2023 σελ. 18



Εξαγορά με δόσεις καταπατημένων αγροτικών εκτάσεων

Κατατέθηκε στη βουλή και δίνεται η δυνατότητα σε αγρότες και κτηνοτρόφους που ασκούν αγροτική δραστηριότητα, με χρήση ή μη κτιριακών εγκαταστάσεων κι άλλων συνοδών έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές, να εξαγοράσουν εκτάσεις, έως 30 στρέμματα στο σύνολο

Κατατέθηκε στην Βουλή το νομοσχέδιο «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», με το οποίο μεταξύ άλλων δίνεται η δυνατότητα σε αγρότες και κτηνοτρόφους που ασκούν αγροτική δραστηριότητα, με χρήση ή μη κτιριακών εγκαταστάσεων κι άλλων συνοδών έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές, να εξαγοράσουν εκτάσεις, έως 30 στρέμματα στο σύνολο.

Αναλυτικότερα, το εν λόγω σχέδιο νόμου εισάγει ένα σύστημα κλιμακωτών εκπτώσεων επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, το οποίο μπορεί να φτάσει στο 80%.

Όπως το ποσό που προκύπτει προς καταβολή δεν μπορεί να υπολείπεται του 20% του τιμήματος εξαγοράς.

Επιπλέον, αν ο ενδιαφερόμενος προχωρήσει σε εφάπαξ εξόφληση του ποσού, δικαιούται επιπλέον έκπτωσης 10%. Διαφορετικά, το πλαίσιο εισάγει μια ρύθμιση 60 μηνιαίων δόσεων.

Σε περιπτώσεις που δεν προκύπτει κάποια έκπτωση, η εξαγορά γίνεται στην αντικειμενική αξία.

Για να μπορέσει κάποιος να αιτηθεί την εξαγορά του ακινήτου που διατηρεί θα πρέπει να το κατέχει αδιαλείπτως 40 έτη, ενώ η απαίτηση μειώνεται στα 30 έτη σε περίπτωση κατοχής τίτλου, κάτι το οποίο βέβαια μένει να ξεκαθαρισθεί περαιτέρω στο πλαίσιο της επεξεργασίας του σχεδίου από την αρμόδια επιτροπή της Βουλής.

Σύμφωνα με τις σχετικές ρυθμίσεις δικαιούται να υποβάλει αίτηση εξαγοράς όποιος:

Ασκει αγροτική δραστηριότητα με χρήση ή μη κτιριακών εγκαταστάσεων.

Ασκει κατοχή αδιαλείπτως με τίτλο στο όνομα του ίδιου ή των δικαιοπαρόχων (κληρονομικών) του για τουλάχιστον 30 έτη επί του δημοσίου ακινήτου. Στην περίπτωση που εντός του ακινήτου υπάρχει κτίσμα, αυτό πρέπει να είναι κατοσκευασμένο μέχρι τις 31.12.91.

Ασκει κατοχή αδιαλείπτως για τουλάχιστον 40 έτη επί του ακινήτου στο οποίο: θα πρέπει να κατέχουν το ακίνητο αδιαλείπτως 40 έτη, ενώ εάν έχουν τίτλο, αν και δημόσιο ακίνητο, απαιτείται να το έχουν στην κατοχή τους 30 έτη.

Το τίμημα εξαγοράς ονομαζόμενα κατά ποσοστό 1% ανά έτος κατοχής μετά την πάροδο 30 ετών (για όσους το όριο είναι τριάντα έτη) και 40 ετών (για όσους το όριο είναι 40 έτη) με ανώτατο όριο έκπτωσης 50% επί του ποσού που προκύπτει. Δηλαδή μπορεί το τίμημα να περιοριστεί και στο μισό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. **Το ποσό όμως μπορεί να περιοριστεί και εφόσον ο δικαιούχος εμπήκει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:**

● 30% για αναπήρους (80% αναπήρια και άνω) με ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000



ευρώ ή οικογενειακό έως 60.000 ευρώ.

● 20% για αναπήρους με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω με ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή έως 24.000 ευρώ οικογενειακό.

● 20% εάν είναι πολύτεκνος με ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 80.000 ευρώ.

● 15% εάν είναι τρίτεκνος με ετήσιο ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 40.000 ευρώ.

● 15% εάν είναι μακροχρόνια άνεργος.

● 20% εάν είναι δικαιούχος του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος.

● 15% εάν εντός του δημοσίου ακινήτου υφίσταται κτίσμα και το οποίο αποτελεί την κύρια και μοναδική κατοικία του αιτούντος.

Οι ανωτέρω εκπτώσεις δεν εφαρμόζονται σωρευτικά και σε κάθε περίπτωση το ποσό που προκύπτει δεν μπορεί να υπολείπεται του 20% του τιμήματος εξαγοράς (δηλαδή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου).

Οι ρυθμίσεις του νομοσχεδίου

Όσον αφορά τα περιεχόμενα του υπόψη νομοσχεδίου προβλέπονται τα ακόλουθα:

ΜΕΡΟΣ Α'

1 Προσδιορίζεται ο σκοπός και το αντικείμενο των υπό ψήφιση διατάξεων με τις οποίες επανορθορίζεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία της εξαγοράς ακινήτων που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και υπόγονται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών από πρόσωπα που τα κατέχουν, και τίθενται οι ορισμοί των εννοιών για την εφαρμογή τους. (άρθρα 1-3)

2 Προβλέπονται: - οι προϋποθέσεις για την υποβολή αίτησης εξαγοράς δημοσίων ακινήτων, - οι λόγοι δημοσίου συμφέροντος, η συνδρομή των οποίων καθιστά αδύνατη την εξαγορά δημοσίου ακινήτου, καθώς και οι κατηγορίες ακινήτων που εξαιρούνται της διαδικασίας εξαγοράς, - ο τρόπος προσδιορισμού του τιμήματος εξαγοράς, οι κατηγορίες εκπτώσεων επί του τιμήματος εξαγοράς, καθώς και οι προϋποθέσεις καταβολής μειωμένου τιμήματος εξαγοράς. (άρθρα 4-8)

3 α. Προσδιορίζεται η διαδικασία και τα αναγκαία δικαιολογητικά υποβολής αίτησης εξαγοράς μέσω ειδικού πληροφοριακού συστήματος.

β. Προβλέπεται η καταβολή παραβόλου για την εξέταση της αίτησης, το οποίο συμψηφίζεται με το τίμημα εξαγοράς. Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης εξαγοράς και υπό τις οριζόμενες επιφυλάξεις, το παράβολο καταπίπτει υπέρ του Δημοσίου. (άρθρο 9)

4 Συστήνεται στη Γενική Γραμματεία Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιες Περιουσίας Επιτροπή για την υλοποίηση της εξαγοράς των δημοσίων ακινήτων και ρυθμίζονται θέματα στελέχωσης και λειτουργίας της. (άρθρο 10)

5 α. Προβλέπεται η διαδικασία για την έκδοση της απόφασης εξαγοράς και ο τρόπος εξόφλησης του τιμήματος εξαγοράς των δημοσίων ακινήτων.
β. Περιλαμβάνεται ειδική ρύθμιση για απόδοση στην ΕΤ.Α.Δ.Α.Ε ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος εξαγοράς. (άρθρο 11)

6 Ρυθμίζεται η αντιμετώπιση των εκκρεμών αιτήσεων εξαγοράς κατά την έναρξη ισχύος του υπόψη σχεδίου νόμου. (άρθρο 12)

7 Ρυθμίζεται η περίπτωση κατά την οποία, πριν από την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος εξαγοράς του δημοσίου ακινήτου, κηρύσσεται αναγκαστική απαλλοτριωσή του, υπέρ φορέα της Γενικής Κυβέρνησης. (Προβλέπεται η ανάκληση της απόφασης εξαγοράς και η άσκηση επιστροφής του ήδη καταβληθέντος τιμήματος εξαγοράς στο πρόσωπο υπέρ του οποίου εκδόθηκε η εν λόγω απόφαση). (άρθρο 13)

8 Περιγράφονται τα αποτελέσματα που απορρέουν από:

- την υποβολή της αίτησης εξαγοράς του δημοσίου ακινήτου, όπως για παράδειγμα η αναστολή των διοικητικών μέτρων και εκκρεμών δικών που αφορούν το υπό εξαγορά δημόσιο ακίνητο για το οριζόμενο χρονικό διάστημα,
- τη μεταγραφή της απόφασης εξαγοράς στην αρμόδια Αρχή.

Διαγράφονται τα βεβαιωθέντα και μη εξοφληθέντα Πρωτόκολλα Καθορισμού Αποζη-

μίωσης Αυθαιρέτης Χρήσης (Π.Κ.Α.Α.Χ.) και τα Πρωτόκολλα Διοικητικής Αποβολής (Π.Δ.Α.), τυχόν καταβληθέντα ποσά από Π.Κ.Α.Α.Χ. δεν επιστρέφονται). (άρθρο 14)

9 Προβλέπεται η ανάλογη εφαρμογή των ρυθμίσεων του υπό ψήφιση Μέρους και στα ακίνητα ιδιοκτησίας του Ταμείου Εθνικής Άμυνας (Τ.Ε.Α.). Περιλαμβάνεται ειδική ρύθμιση για απόδοση στο Τ.Ε.Α. του συνόλου του τιμήματος εξαγοράς. (άρθρο 15)

ΜΕΡΟΣ Β'

1 Περιλαμβάνονται ειδικές ρυθμίσεις για ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού για τα οποία δεν εφαρμόζεται ο ν. 998/1979 και τα οποία διοικείται το Υπουργείο Οικονομικών, καθώς και για ανταλλάγμα ακινήτων εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, όπως η αποχή του Δημοσίου από την άσκηση αγωγής (ανταγωνιστικής ή δεκδικητικής) για αναγνώριση και αποκατάσταση δικαιώματος που προσβάλλεται, σε περίπτωση ανακρίβους πρώτης εγγραφής στο Κτηματολογικό Βιβλίο από ιδιώτη. (άρθρο 16)

2 Προβλέπεται - η εκποίηση, υπό τις αναφερόμενες προϋποθέσεις, συγκεκριμένων δημοσίων ακινήτων, τα οποία έχουν καταληφθεί από όμορες βιοτεχνικές, βιομηχανικές, αγροτικές, κτηνοτροφικές και τουριστικές επιχειρήσεις. Το τίμημα ορίζεται στο δικαίωμα της εκποίησης (200%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και καταβληθέντος τιμήματος, με προσαύξηση κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) για τις εγκαταστάσεις. - η αναστολή εκτέλεσης τυχόν εκδοθέντων Π.Κ.Α.Α.Χ. και Π.Δ.Α. (άρθρο 17)

3 Διευθετούνται διαφορές του Ελληνικού Δημοσίου με αποικτισμένους ακίνητα σε περιοχές που υπάγονται στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου. Απονέμονται δικαίωμα οριστικής επίλυσης της εν λόγω διαφοράς με καταβολή τιμήματος που αντιστοιχεί στο πενήντα τοις εκατό (50%) της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου με προσαύξηση κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%), εφόσον υπάρχει κτίσμα.

Προβλέπεται η διαδικασία για την παραίτηση του Δημοσίου από το δικαίωμα και το δικαίωμα της αγωγής, μετά την εξόφληση του τιμήματος από τον αιτούντα ιδιώτη. (άρθρο 18).