



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ**

Ταχ. Δ/ση : Κ. Σερβίας 6
Ταχ. Κώδικας : 10562
Τηλέφωνο : 2131391150-2
E-mail : ggdp@minfin.gr

Προς : Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων

Κοιν.: 1.Γενική Διεύθυνση Δημόσιας
Περιουσίας και Κοινοφελών
Περιουσιών
2.Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας

Θέμα: Έννοια όρου «ακίνητο» και προσδιορισμός αξίας εξαγοράς σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 5024/2023

Το άρθρο 18 του ν. 5024/2023 (Α' 41) καθιερώνει μια ειδική διαδικασία δικαστικού συμβιβασμού που εφαρμόζεται σε διεκδικήσεις του Δημοσίου επί ακινήτων που υπάγονται στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου. Καλύπτει εμπράγματα αγωγές που έχει ασκήσει το Δημόσιο κατά τρίτων, οι οποίοι έχουν αγοράσει ακίνητο έως την 25η Φεβρουαρίου 2003, το οποίο ανήκε, σύμφωνα με τις σχετικές εγγραφές στο Κτηματολόγιο, στον πωλητή τους. Όπως προκύπτει από την ανάλυση συνεπειών ρύθμισης, «η ρύθμιση αυτή στηρίζεται στην αρχή της δημόσιας πίστης των κτηματικών βιβλίων και στο τεκμήριο ακριβείας των κτηματολογικών εγγραφών στις οποίες εδράζεται ο θεσμός του κτηματολογίου, και προστατεύει τους καλόπιστους αγοραστές που στηρίχθηκαν στις κτηματολογικές εγγραφές επ' ονόματι των δικαιοπαρόχων τους ανεξάρτητα από την εγκυρότητα ή μη των τίτλων τους».

Στο πλαίσιο αυτού του συμβιβασμού προβλέπεται η δυνατότητα για εξαγορά του ακινήτου από τον αντίδικο του Δημοσίου σε ιδιαιτέρως χαμηλό τίμημα, στο ήμισυ της αξίας του. Όπως και στις υπόλοιπες αντίστοιχες προβλέψεις του ν. 5024/2023 (άρθρα 6, 17), όταν στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα, η αξία εξαγοράς αυξάνεται κατά είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

Ερμηνευτικό ζήτημα γεννάται από τη χρήση του όρου «ακίνητο» στο άρθρο 18, δεδομένου ότι η έννοια αυτή ορίζεται στην περ. ια) του άρθρου 3 του ν. 5024/2023 ως εδαφική έκταση με τα συστατικά μέρη της σύμφωνα με το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα. Ωστόσο, από τη συστηματική ανάγνωση της διάταξης, είναι προφανές ότι στο άρθρο 18 ο όρος χρησιμοποιείται με την έννοια του οικοπέδου ή του γηπέδου των περ. θ) και ι), αντίστοιχα. Η αντίθετη ερμηνεία θα κατέληγε στο εξής παράδοξο αποτέλεσμα: η εξαγορά θα γινόταν με τίμημα σημαντικά μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία του ακινήτου, στερώντας από τον καλόπιστο ιδιοκτήτη ακινήτου κάθε κίνητρο για να συμβιβασθεί με το Δημόσιο και επιβαρύνοντάς τον περισσότερο από κάποιον που το έχει καταλάβει αυθαίρετα και θεμελιώνει το δικαίωμα εξαγοράς σε μακρόχρονη κατοχή (βλ. άρθρα 6 έως 8 και 17 του ν. 5024/2023). Πρόκειται για ένα αποτέλεσμα που σίγουρα βρίσκεται εκτός του σκοπού του νομοθέτη.

Για τον λόγο αυτό, κατά την εφαρμογή του άρθρου 18 του ν. 5024/2023, επί ακινήτου με κτίσμα, καλείσθε να υπολογίζετε το τίμημα της εξαγοράς ως εξής:

$$(\text{αντικειμενική αξία του γηπέδου ή οικοπέδου}) / 2 * 125\%$$

Σημειώνω ότι η αποδοχή των σχετικών αιτημάτων είναι σύμφωνη με το πνεύμα της νομοθεσίας που αναγνωρίζει την αξία της συναλλακτικής ασφάλειας, την οποία προσφέρουν οι κτηματολογικές εγγραφές.

Ο Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας

Αθανάσιος Τσιούρας