



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
& ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΟΥΜΕΝΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Δεστούνη 2 & Αχαρνών 381
ΤΑΧ. ΚΩΔ. : 11143
ΠΛΗΡΟΦ. : Π. Μπελεμέζη
ΤΗΛ. : 210-2125946
E-mail : pbelemezi@minagric.gr

Αθήνα, 16 Ιανουαρίου 2025
Αρ. Πρωτ.: 12053

ΠΡΟΣ: ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Θέμα: «Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή της υπ. αριθμ. 2605/14.10.2024 Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 6521 Β΄/27.11.2024) των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με θέμα: “Καθορισμός λεπτομερειών για την εφαρμογή της παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023 (Α΄ 41)”»

Με την υπ’ αριθμ. 2605/14.10.2024 Κ.Υ.Α. (στο εξής ΚΥΑ) εξειδικεύονται οι προϋποθέσεις και ορίζεται η διαδικασία για την εφαρμογή της παραγρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023 από τις αρμόδιες υπηρεσίες κατά τη διαχείριση της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου που εμπίπτει στις αρμοδιότητές τους. Από το πεδίο εφαρμογής αυτής εκφεύγουν εκτάσεις, οι οποίες στο σχέδιο πόλεως ή οικισμού αποτελούν κοινόχρηστους χώρους, πάρκα ή άλση και εν γένει εκτάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 998/1979.

Αναφορικά με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία εφαρμογής της παραγρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023, διευκρινίζονται τα κατωτέρω:

1) Ποια ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023;

Οι διατάξεις της παραγρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023 εφαρμόζονται σε ακίνητα που βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού και αποτέλεσαν αντικείμενο διανομής από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, δηλαδή σε ακίνητα που εντάσσονται σε περιοχή διανεμητέα βάσει της αγροτικής νομοθεσίας, ακόμη και αν η διανομή δεν περατώθηκε με την οριστική της κύρωση και με την έκδοση και μεταγραφή παραχωρητηρίων.

2) Ποιες προϋποθέσεις συντρέχουν για τη μη προβολή δικαιωμάτων Δημοσίου στα ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023;

Στα εν λόγω ακίνητα, το Δημόσιο, κατά δέσμια αρμοδιότητα, δεν προβάλλει δικαιώματα και απέχει από την ένδικη διεκδίκησή τους, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

Α. Για όλα τα ακίνητα, εντός και εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, πρέπει να ισχύουν σωρευτικά τα εξής:

α) να μην έχει εκδοθεί και κοινοποιηθεί στον φερόμενο δικαιούχο Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής (Π.Δ.Α.) ή Πρωτόκολλο Καθορισμού Αποζημίωσης Αυθαίρετης Χρήσης (Π.ΚΑ.Α.Χ.) ή να μην έχει επιβληθεί πρόστιμο αυθαίρετης κατάληψης κατά τον προϊσχύσαντα Αγροτικό Κώδικα ή το άρθρο 6 του ν. 3147/2003 ή το άρθρο 18 του ν. 4061/2012, για το συγκεκριμένο ακίνητο, εκτός αν πρόκειται για ανταλλάξιμο ακίνητο, ήτοι κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

β) να μην προβάλλονται δικαιώματα του Δημοσίου εξ άλλης αιτίας.

Β. Ειδικότερα για τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, πρέπει, επιπλέον των δύο (2) ανωτέρω προϋποθέσεων να συντρέχει και η ακόλουθη: ο ιδιώτης να έχει αναγραφεί ως κύριος στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές.

3) Πώς διαπιστώνεται η συνδρομή των παραπάνω προϋποθέσεων;

Η συνδρομή των παραπάνω προϋποθέσεων διαπιστώνεται, αυτεπαγγέλτως ή κατόπιν αιτήσεως, από τις αρμόδιες υπηρεσίες των Περιφερειών της χώρας, ήτοι από τις οικείες Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης & Κτηνιατρικής ή Διευθύνσεις Πολιτικής Γης, κατά περίπτωση, στις οποίες τηρούνται τα κτηματολογικά στοιχεία των ακινήτων αυτών, σύμφωνα με την παραγρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4061/2012 (Α'66), οι οποίες υποχρεούνται να προβούν σε όλες τις απαραίτητες διαχειριστικές πράξεις και στην παροχή περαιτέρω διευκρινήσεων σχετικά με το πραγματικό και νομικό καθεστώς των εν λόγω ακινήτων, όπως ορίζεται στις υπ' αριθ. 1184/56301/19-5-2017 και 1722/156261/26-6-2019 εγκυκλίου του Γενικού Γραμματέα του ΥΠΑΑΤ. Οι αιτήσεις δύναται να υποβάλλονται στη Διεύθυνση Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας του ΥΠΑΑΤ, η οποία τις διαβιβάζει αμελλητί στις παραπάνω Υπηρεσίες των Περιφερειών, για ενέργειες αρμοδιότητάς τους.

Οι ως άνω αναφερόμενες υπηρεσίες των Περιφερειών βεβαιώνουν για κάθε ακίνητο χωριστά τη συνδρομή ή μη των προϋποθέσεων, κατά προτίμηση συντάσσοντας, αυτεπαγγέλτως ή κατ' αίτημα και με τη συνδρομή του ενδιαφερομένου, **τοπογραφικό διάγραμμα**, το οποίο πρέπει να συνοδεύεται και από βεβαίωση της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ή υπεύθυνη δήλωση αρμοδίου μηχανικού, κατά το πρότυπο του άρθρου 5 του ν. 651/1977, για το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου και, ιδίως, αναφορικά με τη θέση του ως εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού.

Σημειώνεται, ότι για τη βεβαίωση ιδίως της συνδρομής ή μη της περιπτ. β' της παραγρ. 1 του άρθρου 2 της ΚΥΑ περί προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου εξ άλλης αιτίας, οι ως άνω υπηρεσίες συνεργάζονται με λοιπές καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες που διαχειρίζονται ιδιωτική ακίνητη περιουσία του Δημοσίου και, ιδίως, με τις κατά τόπο αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες και Διευθύνσεις Δασών. Οι τελευταίες ερωτώνται ιδίως όταν πιθανολογείται για το συγκεκριμένο ακίνητο η σχετική αρμοδιότητά τους ως εκ της προηγηθείσας τοπογραφικής αποτύπωσης και της σχετικής βεβαίωσης της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ή του αρμοδίου μηχανικού.

Άλλη αιτία για την προβολή ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων του Δημοσίου συνιστούν, ιδίως:

- α)** επιγενόμενοι του κατ' αρχήν εξεταζομένου καθεστώτος διανομής βάσει της αγροτικής νομοθεσίας
- β)** ισχυροί και απαράγραπτοι τίτλοι κτήσεως, όπως η συντελεσμένη αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου
- γ)** η χρησικτησία
- δ)** η εξαγορά ή

ε) άλλης φύσεως ειδική ή καθολική διαδοχή.

Όταν διαπιστώνεται ότι συντρέχουν σωρευτικά οι προαναφερθείσες εκ του νόμου προϋποθέσεις, η κατά περίπτωση αρμόδια υπηρεσία αρχειοθετεί την υπόθεση αμελλητί, εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά της παραγρ. 3 του άρθρου 2 της ΚΥΑ.

Αν, όμως, διαπιστωθεί αρμοδιότητα άλλης Αρχής, ο φάκελος διαβιβάζεται σ' αυτήν.

4) Πώς αντιμετωπίζονται οι περιπτώσεις, εάν διαπιστωθεί ότι έχει γίνει κάποια ενέργεια για διεκδίκηση του ακινήτου από το Δημόσιο, ενώ συντρέχουν οι προαναφερθείσες κατά περίπτωση προϋποθέσεις;

α) Τυχόν σχετική εισήγηση για διεκδίκηση ακινήτου των παρ. 1 και 2 του άρθρου 2 της ΚΥΑ ανακαλείται αμελλητί και ενημερώνεται ο οικείος δικαστικός παραστάτης του Δημοσίου.

β) Στην περίπτωση που έχουν ασκηθεί αγωγές από το Δημόσιο για ακίνητο που εμπίπτει σε διανεμητέα έκταση, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παραγρ. 1 της ΚΥΑ, οι εκκρεμείς δίκες καταργούνται. Υπό τις ίδιες προϋποθέσεις, όπως αυτές προκύπτουν από εκτίμηση των στοιχείων του οικείου φακέλου, ο δικαστικός παραστάτης του Δημοσίου, ακόμη και χωρίς προηγούμενη εισήγηση της αρμόδιας υπηρεσίας, παραιτείται του οικείου δικογράφου, εφαρμοζόμενων κατά τα λοιπά του άρθρου 27 και της παραγρ. 4 του άρθρου 30 του ν. 4831/2021. Η παραίτηση από το δικόγραφο του προηγούμενου εδαφίου είναι εγγραπτέα στα βιβλία διεκδικήσεων ή στα κτηματολογικά βιβλία, κατά περίπτωση, προς τον σκοπό της διαγραφής της αγωγής.

γ) Υπό τις ίδιες προϋποθέσεις, στην περίπτωση επιθετικής δικονομικής ενέργειας, και ιδίως εναγωγής του Δημοσίου από τρίτον, που επικαλείται αντίθετο τίτλο κτήσεως, κατά πρωτότυπο ή παράγωγο τρόπο, επί ακινήτου σε διανεμητέα έκταση, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παραγρ. 1 του άρθρου 2 της ΚΥΑ, το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα και ιδίως την ένσταση ίδιας κυριότητας, εφαρμοζόμενων κατά τα λοιπά του άρθρου 27 και της παρ. 4 του άρθρου 30 του ν. 4831/2021.

Η ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

Συνημμένα:

1) Η με αριθ. 2605/14-10-2024 απόφαση των Υπουργών Εθν. Οικονομίας και Οικονομικών & Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων

2) Η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 5024/2023 (Α' 41)

ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ:

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

Γενικές Δ/νσεις Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής
(με παράκληση ενημέρωσης των Διευθύνσεων Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής και των
Διευθύνσεων Πολιτικής Γης των Περιφερειακών Ενοτήτων τους)
(έδρες τους)