

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«Ρυθμίσεις κατεχόμενων ακινήτων του Δημοσίου και άλλες διατάξεις»

Άρθρο 1

Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νόμου θεωρούνται ως:

α) Αστικά, τα ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων του οποίου τα όρια έχουν καθορισθεί με νόμο μεταγενέστερα.

β) Αγροτικά, τα ακίνητα τα οποία από τη φύση τους προορίζονται για αγροτική, κτηνοτροφική ή γεωργική εν γένει εκμετάλλευση και δεν ανήκουν στην προηγούμενη κατηγορία των αστικών ακινήτων.

γ) Ακίνητα αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών, καταγεγραμμένα ή υπό καταγραφή μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος στα αρχεία των οικείων κτηματικών υπηρεσιών (στο εξής «ακίνητα Β.Κ.») καθώς και μη καταγεγραμμένα.

δ) Φορέας υποδοχής των ηλεκτρονικά υποβαλλόμενων αιτήσεων η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.).

Άρθρο 2

Δικαίωμα εξαγοράς

1. Όποιος κατέχει αυθαίρετα, με ή χωρίς τίτλους, δημόσιο ή ανταλλάξιμο ακίνητο που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Οικονομικών, καταγεγραμμένο ή μη, με ή χωρίς κτίσματα, δικαιούται να ζητήσει από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, την εξαγορά αυτού, μέσα σε προθεσμία ενός έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, εφόσον κατέχει το ακίνητο επί τουλάχιστον μία εικοσαετία (20), χωρίς διακοπή, και μέχρι την 31-12-2013 και εφόσον η κατοχή συνεχίζεται μέχρι και την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Στο χρόνο της αυθαίρετης κατοχής του αιτούντος συνυπολογίζεται και ο χρόνος που το ακίνητο ήταν στην κατοχή των φερομένων ως δικαιοπαρόχων του με καθολική ή ειδική διαδοχή.

2. Μπορεί να εξαγορασθεί, σύμφωνα με την παράγραφο 1, κατ' ανώτατο όριο:

α) επί αστικών ακινήτων:

αα. Για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, έκταση μέχρι πέντε (5) στρεμμάτων.

ββ. Για περιοχές που βρίσκονται μέσα σε σχέδιο πόλης ή για οικισμούς που προϋφίστανται του έτους 1923, έκταση ίση με το ελάχιστο εμβαδόν αρτίου, κατά κανόνα ή παρέκκλιση, και οικοδομήσιμου οικοπέδου κατά το οικείο σχέδιο πόλεως. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται η εξαγορά συνεχόμενης έκτασης, εφόσον αυτή καλύπτεται από μόνιμα κτίσματα.

β) επί αγροτικών ακινήτων, ενιαία έκταση μέχρι δέκα (10) στρέμματα και μέχρι είκοσι (20) στρέμματα συνολικά.

3. Είναι δυνατή η εξαγορά περισσότερων του ενός ακινήτου από τον ίδιο κάτοχο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, υπό την προϋπόθεση ότι το σύνολο των εξαγοραζομένων εκτάσεων δεν υπερβαίνει τα είκοσι (20) στρέμματα. Στην περίπτωση του προηγούμενου εδαφίου, στην αίτηση εξαγοράς προσδιορίζεται το ακίνητο ή τα ακίνητα για τα οποία ασκείται το δικαίωμα εξαγοράς. Μετά την έκδοση της απόφασης εξαγοράς, ο αιτών παραιτείται, με έγγραφη δήλωσή του προς την οικεία Κτηματική Υπηρεσία, από κάθε διεκδίκηση κυριότητας επί οποιουδήποτε άλλου αυθαίρετως κατεχόμενου δημόσιου ακινήτου.

Αν, μετά την ικανοποίηση των αιτήσεων εξαγοράς, δημιουργούνται εναπομείναντα μη άρτια ακίνητα Β.Κ., η Επιτροπή του άρθρου 10 έχει δικαίωμα να ζητήσει από όμορο ή όμορους αιτούντες να εξαγοράσουν και το εναπομείναν τμήμα ως προσκυρωτέο, άλλως να παραιτηθούν πλήρως από την υποβληθείσα αίτηση.

4. Η εξαγορά ακινήτου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυθαίρετα κτίσματα, σε καμιά περίπτωση δεν νομιμοποιεί τα κτίσματα αυτά. Εντός αποκλειστικής προθεσμίας 12 μηνών από την έκδοση της απόφασης εξαγοράς, ο αιτών οφείλει να υποβάλει αίτηση νομιμοποίησης ή τακτοποίησης των κτισμάτων, επί ποινή ανάκλησης της απόφασης εξαγοράς.

5. α. Περισσότεροι κάτοχοι του ιδίου ακινήτου δικαιούνται να εξαγοράσουν ο καθένας το τμήμα που κατέχει, εφόσον είναι εφικτός ο φυσικός διαχωρισμός, εφαρμοζόμενης αναλόγως της παραγράφου 2 του παρόντος.

β. Εάν ο φυσικός διαχωρισμός δεν είναι εφικτός, το ακίνητο εξαγοράζεται εξ ολοκλήρου και εξ αδιαιρέτου από τους κατόχους κατά το ποσοστό που αντιστοιχεί στο κατεχόμενο από τον καθένα τμήμα.

γ. Τα τμήματα των προηγούμενων περιπτώσεων για τα οποία δεν υποβάλλεται εμπροθέσμως από τους κατόχους τους αίτηση εξαγοράς, εκποιούνται στους λοιπούς κατόχους που έχουν υποβάλλει σχετική αίτηση, σε ποσοστό ανάλογο με την κατεχόμενη μερίδα τους.

δ. Επί περισσότερων κατόχων, προτιμάται για την εξαγορά, κατά σειρά, ο ανεγείρας κτίσμα ή ο συνιδιοκτήτης με το Δημόσιο και, επί περισσότερων συνιδιοκτητών του Δημοσίου, αυτός που έχει το μεγαλύτερο ποσοστό.

6. Σε περίπτωση που τα παραχωρούμενα ακίνητα βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές κατά την έννοια του ν.1892/1990, για την εξαγορά απαιτείται και η τήρηση των προϋποθέσεων του νόμου αυτού.

7. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθορίζονται ειδικότερες προϋποθέσεις ή παράμετροι προσκύρωσης, κριτήρια διαφοροποίησης της επιλογής τμήματος καταπατημένου ακινήτου σύμφωνα με την παράγραφο 3, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 3

Εξαιρούμενα ακίνητα

1. Η εξαγορά ακινήτου κατά τον παρόντα νόμο είναι υποχρεωτική για το Δημόσιο, το οποίο μπορεί να την αρνηθεί μόνο αν συντρέχουν επιτακτικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, αναγόμενοι αποκλειστικά σε ζητήματα: α. εθνικής άμυνας β. δημόσιας ασφάλειας γ. δημόσιας υγείας δ. αξιοποίησης δημόσιας περιουσίας και ε. ειδικού ενδιαφέροντος του Υπουργείου Οικονομικών. Σε περίπτωση συνδρομής κάποιας από τις ανωτέρω περιπτώσεις, ζητείται σύμφωνη γνώμη από το καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργείο και, για την περίπτωση δ', και από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.).

Η γνώμη των παραπάνω φορέων διατυπώνεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός μήνα από την αποστολή σε αυτούς του αιτήματος, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας τεκμαίρεται η συμφωνία τους. Ο Φορέας ηλεκτρονικής υποδοχής αποστέλλει τα σχετικά αιτήματα εξαγοράς στην αρμόδια Αποκεντρωμένη Διοίκηση, εντός προθεσμίας ενός μήνα από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου. Σε περίπτωση μη συμφωνίας, εκδίδεται αιτιολογημένη απορριπτική απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης που αποστέλλεται στον αιτούντα μετά την πάροδο προθεσμίας ενός μηνός από τη λήψη της αρνητικής γνώμης.

2. Επί αιτήσεων που αφορούν ακίνητα Β.Κ. εξαιρούνται της εξαγοράς ακίνητα ή τμήματα αυτών τα οποία:

α) έχουν κηρυχθεί απαλλοτριωτέα ή ρυμοτομούμενα ή επί των οποίων βρίσκονται κτίσματα τα οποία από την κείμενη νομοθεσία θεωρούνται ως διατηρητέα ιστορικά μνημεία.

β) κείνται εντός ζώνης εκατό (100) μέτρων από την ακτογραμμή, εφόσον μέχρι την υποβολή της αίτησης εξαγοράς δεν έχει καθορισθεί στην περιοχή οριστικά οριογραμμή αιγιαλού και παραλίας.

3. Επί αιτήσεων που αφορούν μη καταγεγραμμένα ακίνητα, πέραν των εξαιρέσεων των παραγράφων 1 και 2, εξαιρούνται της εξαγοράς ακίνητα ή τμήματα αυτών τα οποία:

α) εμπίπτουν σε χώρο που έχει κηρυχτεί ως αρχαιολογικός.

β) είναι αστικά και βρίσκονται σε περιοχή στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση και δεν είναι προσκυρωτέα.

γ) αποτελούν τμήμα δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης. Είναι, όμως, δυνατή η εξαγορά, κατά τις διατάξεις του παρόντος, εκτάσεων που έχουν χαρακτηριστεί ως γεωργικές, χορτολιβαδικές και βραχώδεις ή πετρώδεις, κατά τις διατάξεις των περιπτώσεων α', β' και γ' αντίστοιχα της παραγράφου 6 του άρθρου 3 του ν.998/1979 .

4. Τα προβλεπόμενα από την κείμενη νομοθεσία πιστοποιητικά που αποδεικνύουν ότι τα προς εξαγορά ακίνητα δεν εμπίπτουν στις παραγράφους 2 και 3 προσκομίζονται από τον αιτούντα, άλλως αναζητούνται αυτεπαγγέλτως από τις Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, κατά τη διαδικασία ελέγχου των αιτήσεων σύμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος.

5. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, καθορίζονται ειδικότερες προϋποθέσεις, παράμετροι και κριτήρια σχετικά με την υποβολή, την αναζήτηση ή το περιεχόμενο των υποβαλλόμενων δικαιολογητικών, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

Άρθρο 4

Προσδιορισμός τιμήματος εξαγοράς

Ως τίμημα εξαγοράς ορίζεται :

α. Για τις εκτός σχεδίου περιοχές, η αντικειμενική αξία που έχει το ακίνητο κατά το χρόνο υποβολής της σχετικής αίτησης εξαγοράς.

β. Για τις εντός σχεδίου περιοχές λαμβάνεται υπόψη η χαμηλότερη αντικειμενική αξία του οικείου Διαμερίσματος.

γ. Η κατά τα ως άνω προσδιοριζόμενη αξία, προσαυξάνεται κατά ποσοστό 20%, αν επί του ακινήτου υφίστανται κτίσματα.

Άρθρο 5

Εκπτώσεις επί του τιμήματος εξαγοράς

1. Επί του τιμήματος εξαγοράς και μέχρι του ποσού των 100.000 ευρώ παρέχεται έκπτωση 10%, εφόσον :

α) Στο προς εξαγορά ακίνητο υφίσταται κτίσμα έως 120 τ.μ, ή 140 τ.μ., σε περίπτωση πολυτέκνου, το οποίο αποτελεί την πρώτη και μόνη κατοικία του αιτούντος.

β) Ο ίδιος ο αιτών ή προστατευόμενο μέλος της οικογενείας του είναι ανάπηρος σε ποσοστό 80% και άνω.

Η ανωτέρω έκπτωση παρέχεται αυτοτελώς για κάθε μία των προβλεπόμενων α' και β' περιπτώσεων και εφόσον ο αιτών κατά τα πέντε (5) προηγούμενα της υποβολής της αιτήσεως οικονομικά έτη δεν δήλωσε εισόδημα μεγαλύτερο από είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ.

Το πέραν του ποσού των εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ τμήμα του τιμήματος εξαγοράς καταβάλλεται χωρίς τις ανωτέρω εκπτώσεις.

Σε περίπτωση μεταβίβασης του εξαγορασθέντος ακινήτου πριν την παρέλευση πέντε (5) ετών από την ημερομηνία της εξαγοράς, ανακαλούνται αυτοδικαίως οι παρασχεθείσες κατά τα ανωτέρω εκπτώσεις και ο αιτών υποχρεούται να καταβάλει το ποσό της έκπτωσης σε μια δόση. Σχετικά εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Άρθρο 6

Τρόπος καταβολής τιμήματος εξαγοράς

1. Το τίμημα εξαγοράς καταβάλλεται είτε εφάπαξ είτε σε διμηνιαίες δόσεις, ελάχιστου ποσού οκτακοσίων ευρώ (800 €) η καθεμία.

Σε περίπτωση εφάπαξ εξόφλησης, παρέχεται έκπτωση πέντε τοις εκατό (5%).

2. Η πλήρης εξόφληση ή η καταβολή της πρώτης δόσης καθώς και η εξόφληση του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου πραγματοποιούνται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την έκδοση της απόφασης εξαγοράς. Οι λοιπές δόσεις βεβαιώνονται το αργότερο μέσα σε ένα μήνα από την έκδοση της απόφασης εξαγοράς και λήγουν την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους, αρχής γενομένης από το επόμενο έτος του έτους έκδοσης της

απόφασης εξαγοράς, με εξαμηνιαίο κυμαινόμενο επιτόκιο, όπως αυτό καθορίζεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

3. Η καθυστέρηση καταβολής δύο (2) συνεχόμενων δόσεων ή τριών (3) συνολικά συνεπάγεται την αυτοδίκαιη ανάκληση της απόφασης εξαγοράς και την επάνοδο της κυριότητας του ακινήτου στο Δημόσιο. Για την ανάκληση εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης η οποία μεταγράφεται με επιμέλεια και για λογαριασμό του Δημοσίου. Για την απόδοση των οφειλομένων εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (Κ.Ε.ΔΕ.). Οι μέχρι την ανάκληση καταβληθείσες δόσεις δεν επιστρέφονται, όμως για το χρονικό διάστημα, που καλύπτουν οι δόσεις αυτές δεν καθορίζεται σε βάρος του ενδιαφερομένου αποζημίωση για αυθαίρετη χρήση του κτήματος.

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μπορούν να εξειδικεύονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 7

Εκκρεμείς αιτήσεις εξαγοράς

1. Αιτήσεις που εκκρεμούν στις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες για εξαγορά ακινήτων με βάση τις διατάξεις του ν. 357/1976 (Α' 156) και ν. 719/1977 (Α' 301) όπως αυτές ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με τις διατάξεις των ν. 2166/93 (Α' 137), ν. 1473/1984 (Α' 127), ν. 2386/1996 (Α' 43) που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου και υπάγονται στην αρμοδιότητα της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξετάζονται σύμφωνα με τις προθεσμίες, τους όρους, τις διαδικασίες και τις προϋποθέσεις του.

2. Εκκρεμείς θεωρούνται οι αιτήσεις για τις οποίες δεν εκδόθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου σχετικές αποφάσεις εξαγοράς.

3. Αποφάσεις εξαγοράς που έχουν εκδοθεί από το αρμόδιο όργανο, κατ'εφαρμογή των διατάξεων των ανωτέρω νόμων, χωρίς να έχουν κοινοποιηθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, κοινοποιούνται αμελλητί στους δικαιούχους ή στους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους τους, οι οποίοι οφείλουν να προβούν σε εφάπαξ πληρωμή του ορισθέντος με τις ως άνω αποφάσεις τιμήματος, εντός αποκλειστικής προθεσμίας ενός (1) μήνα από την κοινοποίηση. Μη πληρωμή εντός του ως άνω διαστήματος επιφέρει αυτοδίκαιη ανάκληση της παραχώρησης και

αυτοδίκαιη επαναφορά της κυριότητας του ακινήτου στο Δημόσιο. Για την ανάκληση εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Άρθρο 8

Απαλλοτρίωση του ακινήτου που εξαγοράστηκε

Σε περίπτωση κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτόμησης του ακινήτου πριν από την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος, η εξαγορά ανακαλείται αυτοδίκαια και επιστρέφονται άτοκα οι ήδη καταβληθείσες δόσεις. Για την ανάκληση αυτή εκδίδεται διαπιστωτική πράξη του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, η οποία αποτελεί τίτλο μεταγραφής. Η μεταγραφή γίνεται με επιμέλεια και για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

Ο αιτών έχει δικαίωμα αποζημίωσης λόγω της απαλλοτρίωσης ή της ρυμοτόμησης μόνον για τα επικείμενα, που δημιουργήθηκαν νομίμως από αυτόν μετά τη μεταγραφή της απόφασης εξαγοράς.

Άρθρο 9

Αποζημίωση αυθαίρετης χρήσης

1. Από την υποβολή της αίτησης εξαγοράς και μέχρι την έκδοση απόφασης επ' αυτής κατά το άρθρο 11, αναστέλλεται η λήψη διοικητικών μέτρων κατά του αιτούντος, καθώς επίσης και η παραγραφή του δικαιώματος του Ελληνικού Δημοσίου να προβεί στη λήψη των μέτρων αυτών. Κατά το ίδιο χρονικό διάστημα αναστέλλεται η εκτέλεση τυχόν εκδοθέντων πρωτοκόλλων καταβολής αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης (ΠΚΑΑΧ) και διοικητικής αποβολής (Π.Δ.Α).

2. Αν απορριφθεί η αίτηση εξαγοράς ή ανακληθεί η απόφαση εξαγοράς λόγω καθυστέρησης καταβολής των δόσεων, αίρεται αυτοδικαίως η κατά την προηγούμενη παράγραφο αναστολή της εκτελέσεως των εκδοθέντων πρωτοκόλλων καταβολής αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης (ΠΚΑΑΧ) και διοικητικής αποβολής (Π.Δ.Α) και η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία προβαίνει άμεσα και σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις στη διοικητική αποβολή του αυθαίρετου κατόχου και στον καταλογισμό, με αναδρομική ισχύ, σε βάρος του της αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης.

Άρθρο 10

Έρευνα προϋποθέσεων εξαγοράς – Εισήγηση

1. Στην έδρα κάθε Αποκεντρωμένης Διοίκησης συγκροτείται, με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, Επιτροπή Ελέγχου Προϋποθέσεων Εξαγοράς η οποία αποτελείται από:

α) Έναν Πρόεδρο ή Δικαστικό Αντιπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με τον αναπληρωτή του ή συνταξιούχο Δικαστικό Λειτουργό ή συνταξιούχο λειτουργό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, ως Πρόεδρο.

β) Τον Προϊστάμενο ή υπάλληλο ΠΕ ή ΤΕ κατηγορίας της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας, ο οποίος ασκεί και καθήκοντα εισηγητή.

γ) Τον Προϊστάμενο ή υπάλληλο Π. Ε κατηγορίας της οικείας Δ. Ο. Υ.

Χρέη Γραμματέως της Επιτροπής εκτελεί υπάλληλος της Κτηματικής Υπηρεσίας.

Με την ίδια απόφαση συγκροτήσεως της Επιτροπής ορίζονται και οι αναπληρωτές του προέδρου, των μελών και του γραμματέα αυτής. Στα μέλη της Επιτροπής αυτής καταβάλλεται αποζημίωση σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν.4024/2011 (Α'226).

Στις αρμοδιότητες της Επιτροπής περιλαμβάνεται:

α) Η διαπίστωση της συνδρομής των απαραίτητων προϋποθέσεων για την εξαγορά καθώς και η αναζήτηση των προβλεπόμενων από την κείμενη νομοθεσία πιστοποιητικών από τα οποία προκύπτει ότι το προς εξαγορά ακίνητο δεν εμπίπτει στις εξαιρέσεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 3,

β) ο χαρακτηρισμός του προς εξαγορά ακινήτου ως αστικού ή αγροτικού,

γ) ο υπολογισμός του τιμήματος εξαγοράς

δ) η εισήγηση για επιλογή μεταξύ πολλαπλών αιτήσεων

ε) η εισήγηση για την άσκηση του δικαιώματος του Δημοσίου για εξαγορά από τον αιτούντα εναπομείναντος τμήματος ή προσκύρωσης όμορου ακινήτου.

Κατά τη λήψη των αποφάσεών της, η Επιτροπή λαμβάνει υπόψη τη λειτουργική αποτύπωση των ακινήτων, τη βαρύτητα των αποδεικτικών μέσων που έχουν προσκομιστεί, τη νομολογία των δικαστηρίων και κάθε άλλο πρόσφορο μέσο. Αποδεικτικό μέσο που υποχρεωτικά υποβάλλεται στην Επιτροπή είναι αεροφωτογραφίες της προς εξαγορά έκτασης. Αποκλείεται η έκδοση απόφασης παραχώρησης με μοναδικό αποδεικτικό μέσο κατοχής τις καταθέσεις μαρτύρων.

2. Η Επιτροπή συντάσσει αιτιολογημένο πρακτικό, στο οποίο καταχωρούνται και οι απόψεις των μειοψηφούντων μελών και το οποίο υποβάλλεται, μαζί με το σχετικό φάκελο, στον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης για την έκδοση απόφασης.

3. Η Επιτροπή εξετάζει και να γνωμοδοτεί επί κάθε αιτήσεως εξαγοράς που αφορά ακίνητα της αρμοδιότητάς της μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από την υποβολής της. Η ανωτέρω προθεσμία μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Άρθρο 11

Απόφαση εξαγοράς

1. Ο Γενικός Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης αποφασίζει επί της αίτησης εξαγοράς μετά από σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου Προϋποθέσεων Εξαγοράς. Η απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης περί αποδοχής της αίτησης εξαγοράς αποτελεί τίτλο κτήσης της κυριότητας που μεταγράφεται με δαπάνες του αιτούντος στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο. Στην απόφαση ορίζονται με σαφήνεια το τίμημα εξαγοράς, ο τρόπος εξόφλησης, ο χρόνος καταβολής και το επιτόκιο των τυχόν δόσεων, καθώς και οι λοιποί όροι και αιρέσεις που προβλέπονται από τον παρόντα νόμο. Εφόσον η εξόφληση του τιμήματος διενεργείται σε δόσεις, η απόφαση εξαγοράς αποτελεί και τίτλο για την απόκτηση υποθήκης πρώτης τάξης επί του ακινήτου υπέρ του Δημοσίου για το σύνολο του τιμήματος. Η μεταβίβαση του ακινήτου στον αιτούντα συντελείται με τη μεταγραφή της απόφασης εξαγοράς στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Προϋποθέσεις για τη μεταγραφή αποτελούν:

α. Η υποβολή από τον αιτούντα δήλωσης προς το Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την οποία θα παραιτείται ρητά από κάθε εμπράγματο δικαίωμα επί του εξαγοραζόμενου ακινήτου καθώς και από κάθε διεκδίκηση κυριότητας επί οποιουδήποτε άλλου αυθαιρέτως κατεχόμενου δημόσιου ακινήτου.

β. Η εξόφληση τυχόν επιβληθέντων ΠΚΑΑΧ.

2. Φόροι, τέλη και κάθε είδους δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που προβλέπονται για την εξαγορά υπολογίζονται με βάση το ποσό του τμήματος εξαγοράς, που καθορίζεται με την απόφαση παραχώρησης.

3. Για τα αυθαιρέτως κατεχόμενα τμήματα δημοσίων ή ανταλλαξιμών ακινήτων που δεν αποτελούν αντικείμενο εξαγοράς, εκδίδεται από την αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής (Π.Δ.Α.) και πρωτόκολλο καταβολής αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης (ΠΚΑΑΧ). Ως ποσό της αποζημίωσης προσδιορίζεται το πενταπλάσιο εκείνου που προκύπτει με εφαρμογή των κείμενων διατάξεων.

Άρθρο 12

Γενικές διατάξεις

1. Το Δημόσιο δεν έχει καμία ευθύνη για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα των ακινήτων που εξαγοράζονται κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Μετά την έκδοση απόφασης εξαγοράς, οι εκκρεμείς δίκες μεταξύ αιτούντος και Δημοσίου που αφορούν το ακίνητο που εξαγοράζεται, καταργούνται.

3. Η αίτηση εξαγοράς, εφόσον απορριφθεί, δεν αποτελεί τεκμήριο εις βάρος ή εξώδικη ομολογία του αιτούντος περί του ιδιοκτησιακού χαρακτήρα του ακινήτου και δεν λαμβάνεται υπόψη από το Δικαστήριο, οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, ενώπιον του οποίου εκκινεί ή εκκρεμεί δίκη για την οποία ο ιδιοκτησιακός χαρακτήρας του προσδιοριζόμενου στην απορριφθείσα αίτηση εξαγοράς ακινήτου αποτελεί ζήτημα κύριο ή παρεπόμενο.

Άρθρο 13

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.