

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

**Άρθρο 1**

**Σκοπός**

Σκοπός του παρόντος είναι ο καθορισμός των προϋποθέσεων, των απαιτούμενων δικαιολογητικών, της διαδικασίας και των λοιπών όρων για τη χορήγηση των οικονομικών αντισταθμισμάτων σε εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 και 4 του άρθρου 22 του ν. 1650/1986. Αφορά σε ιδιοκτησίες, για τις οποίες, μετά τη θέσπιση κανονιστικών πράξεων των άρθρων 18, 19 και 21 του ν. 1650/1986, έχουν επιβληθεί περιοριστικά μέτρα που είναι απαραίτητα για την προστασία τους, όταν τα μέτρα αυτά είναι εξαιρετικά επαχθή για τον ιδιοκτήτη, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, ενόψει του χαρακτήρα και του περιορισμού τους.

**Άρθρο 2**

**Ορισμοί**

1. Οικονομικά αντισταθμίματα: η ανταλλαγή των ιδιωτικών εκτάσεων με εκτάσεις του Δημοσίου, είτε η παραχώρηση κατά χρήση στον θιγόμενο ιδιοκτήτη δημόσιων εκτάσεων σε παραπλήσιες περιοχές για ανάλογη χρήση ή εκμετάλλευση, είτε η καταβολή εφάπαξ ή περιοδικής αποζημίωσης, για τον προσδιορισμό της οποίας λαμβάνεται υπόψη η χρήση της ιδιωτικής έκτασης κατά το χρόνο κτήσης της.
2. Εξαιρετικά επαχθείς όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις: οι όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις που έχουν επιβληθεί σε μια ιδιοκτησία με τη θέσπιση πράξης χαρακτηρισμού και προστασίας, σε εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18, 19 και 21 του ν. 1650/1986 που παρακωλύουν υπέρμετρα την άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα λόγω της ουσιώδους στέρησης του δικαιώματος της ιδιοκτησίας.
3. Προορισμός ιδιοκτησίας: περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπτών χρήσεων της ιδιοκτησίας, οι οποίες καθορίζονται κυριαρχικώς, είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις είτε από το νομοθέτη ή, κατ' εξουσιοδότησή του, από την Διοίκηση σε συμφωνία με το Σύνταγμα.

**Άρθρο 3**

**Προϋποθέσεις**

1. Το θιγόμενο ακίνητο:
  - α) δεν βρίσκεται επί αιγιαλού, παραλίας, παλαιού αιγιαλού, κοίτης και όχθης ποταμών, λιμνών, λιμνοθαλασσών, χειμάρρων μόνιμης ή περιοδικής ροής, εντός αρδευόμενων γεωργικών γαιών, ή/και γεωργικών γαιών που έχουν προέλθει από αναδάσμο, εντός διακατεχόμενων δασικών εκτάσεων που η διαδικασία δεν έχει τελεσιδικήσει.
  - β) δεν έχει παραχωρηθεί άνευ ανταλλάγματος για συγκεκριμένη χρήση.

γ) ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές διατάξεις και με τις ειδικές διατάξεις που διέπουν την περιοχή στην οποία βρίσκεται, προ του χαρακτηρισμού της σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 18,19 και 21 του ν.1650/1986.

δ) είναι ελεύθερο ιδιοκτησιακών βαρών.

2. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας του θιγόμενου ακινήτου είναι προγενέστεροι του χαρακτηρισμού της περιοχής σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 18, 19 και 21 του Ν.1650/1986 και οπωσδήποτε προγενέστεροι της θέσης σε δημόσια διαβούλευση της κανονιστικής πράξης χαρακτηρισμού της περιοχής στην οποία εμπίπτει η θιγόμενη ιδιοκτησία.

3. Οι όροι που επιβλήθηκαν είναι εξαιρετικά επαχθείς όπως προκύπτει από την σύγκριση του εύρους των επιτρεπτών χρήσεων της θιγόμενης ιδιοκτησίας πριν και μετά τη θέσπιση της κανονιστικής πράξης χαρακτηρισμού της περιοχής εντός της οποίας εμπίπτει

## **Άρθρο 4**

### **Διαδικασία**

Για την χορήγηση των οικονομικών αντισταθμισμάτων, ακολουθείται η εξής διαδικασία:

1. Ο θιγόμενος ιδιοκτήτης υποβάλλει διά της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, αίτηση, απευθυνόμενη σε Επιτροπή αποτελούμενη από εκπροσώπους του Υπουργείου Οικονομικών, που υπηρετούν στις Διευθύνσεις της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας, Τεχνικών Υπηρεσιών και Φορολογίας, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, που υπηρετούν στις Διευθύνσεις Χωροταξικού Σχεδιασμού, Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος και Βιοποικιλότητας και Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος και του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, και Τροφίμων, που υπηρετούν στις Γενικές Διευθύνσεις Διοικητικών Υπηρεσιών και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Οικονομικών Υπηρεσιών, με αντικείμενο, είτε την αποζημίωση, είτε την ανταλλαγή της θιγόμενης ιδιοκτησίας του με άλλη του Δημοσίου ή την παραχώρηση σε αυτόν κατά χρήση, για χρονικό διάστημα μέχρι ενενήντα εννέα ετών, δημόσιας έκτασης σε παραπλήσια περιοχή για ανάλογη χρήση ή εκμετάλλευση, κατάλληλη για πραγματοποίηση επένδυσης. Ειδικά τα ακίνητα της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.4061/2012 (ΦΕΚ 66 Α) δύνανται να παραχωρούνται μόνον κατά χρήση στον αιτούντα θιγόμενο ιδιοκτήτη, για χρονικό διάστημα μέχρι σαράντα (40) έτη.

2. Η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται επί ποινή απαραδέκτου από:

- α. τους νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας και την έκθεση τίτλων της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 4280/2014,
- β. βεβαίωση από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο, από την οποία να προκύπτει ότι η θέση της θιγόμενης ιδιοκτησίας εμπίπτει σε περιοχή χαρακτηρισμένη σε εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 18, 19 και 21 του ν. 1650/1986,
- γ. τοπογραφικό διάγραμμα του θιγόμενου ακινήτου,
- δ. χάρτη κατάλληλης κλίμακας της χαρακτηρισθείσας ως προστατευόμενης περιοχής εντός της οποίας κείται το ακίνητο με σημειωμένο το περίγραμμα της θιγόμενης ιδιοκτησίας,
- ε. βεβαίωση από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) της περιοχής εντός της οποίας βρίσκεται το θιγόμενο ακίνητο, από την οποία να προκύπτει με σαφήνεια το χωροταξικό και πολεοδομικό καθεστώς στην επίμαχη περιοχή κατά το χρόνο κτήσης της κυριότητας του θιγόμενου ακινήτου και κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης.

στ. Στην περίπτωση που ο αιτών προτείνει να του χορηγηθεί δημόσια έκταση για ανταλλαγή ή παραχώρηση η αίτηση πρέπει να συνοδεύεται και από υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη περί πρόθεσης πραγματοποίησης επενδυτικού σχεδίου επί της προτεινόμενης προς ανταλλαγή ή παραχώρηση έκτασης.

**3.** Η ανωτέρω Επιτροπή οφείλει εντός 90 ημερών από την υποβολή της αίτησης να αποφανθεί, εάν με τα δεδομένα της συγκεκριμένης υπόθεσης έχει επέλθει ουσιώδης στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον προορισμό της, ενόψει και του ισχύοντος στην περιοχή χωροταξικού και πολεοδομικού καθεστώτος και ως εκ τούτου συντρέχει περίπτωση να χορηγηθεί στο θιγόμενο ιδιοκτήτη ένα από τα προβλεπόμενα οικονομικά αντισταθμίσιμα και κατά προτεραιότητα το οικονομικό αντισταθμισμα που προτείνει με την αίτηση του. Αν δεν υπάρχει δυνατότητα να δοθεί το συγκεκριμένο αντισταθμισμα, η Επιτροπή εισηγείται την παροχή στον αιτούντα άλλου αντισταθμίσιματος αιτιολογώντας ειδικά την επιλογή της αυτή. Σε περίπτωση μη αποδοχής της αίτησης, η Επιτροπή αιτιολογεί ειδικά την απόφαση της και την κοινοποιεί αμελητί στον αιτούντα.

**4.** Σε περίπτωση αποδοχής της αίτησης, εντός της ως άνω προθεσμίας, με απόφαση της Επιτροπής, καθορίζεται το προς ανταλλαγή ή παραχώρηση κατά χρήση ακίνητο ή η αξία της θιγόμενης ιδιοκτησίας, με βάση το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, ως ίσχυε κατά τον χρόνο, που το ακίνητο είχε περιέλθει στην κυριότητα του αιτούντος ιδιοκτήτη ή, υφίσταντο κατά το χρόνο εκείνο αντικειμενικές αξίες με βάση τους εγγύτερα χρονικά ισχύοντες ως άνω πίνακες σε σχέση με τον χρόνο κτήσης του ακινήτου από τον αιτούντα. Το προτεινόμενο ακίνητο προς ανταλλαγή ή παραχώρηση κατά χρήση οφείλει να είναι ελεύθερο βαρών, διεκδικήσεων και τυχόν άλλων περιορισμών αρχαιολογικής, περιβαλλοντικής, δασικής ή άλλης σχετικής νομοθεσίας. Σε περίπτωση που το ακίνητο δεν έχει υπαχθεί σε σύστημα αντικειμενικών αξιών, η αξία της έκτασης εκτιμάται με βάση έκθεση πιστοποιημένων εκτιμητών που έχουν συμπεριληφθεί στον σχετικό κατάλογο που τηρεί το Υπουργείο Οικονομικών, η αμοιβή των οποίων βαρύνει τον αιτούντα. Στην περίπτωση αυτή το χρονικό διάστημα παρατείνεται για 90 ακόμη ημέρες.

**5.** Εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση στον θιγόμενο ιδιοκτήτη του επιλεγέντος προς ανταλλαγή ακινήτου ή του προς παραχώρηση ακινήτου ή της κατά τα ανωτέρω καθορισθείσας αξίας του ακινήτου του, δύναται αυτός σε περίπτωση διαφωνίας να υποβάλει ένσταση ενώπιον της Επιτροπής. Η Επιτροπή δύναται να τροποποιήσει την αρχική εκτίμηση του ακινήτου, μόνο προς όφελος του ενιστάμενου. Η απόφαση της αυτή κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο. Άπρακτη παρέλευση 60 ημερών από την κατάθεση της ένστασης ισοδυναμεί με σιωπηρή απόρριψη της.

**6.** Αν, κατά την εξέταση του αιτήματος διαπιστωθεί ότι δεν είναι δυνατή η ανταλλαγή της έκτασης με έκταση του Δημοσίου ή η παραχώρηση κατά χρήση δημόσιας έκτασης σε παραπλήσια περιοχή, η Επιτροπή έχει την υποχρέωση να καθορίσει το ύψος της οφειλόμενης χρηματικής αποζημίωσης και τον τρόπο καταβολής της.

**7.** Η χρηματική αποζημίωση βαρύνει τον οικείο προϋπολογισμό του Υπουργείου Οικονομικών.

**8.** Η ανταλλαγή ή η παραχώρηση χρήσης ή η χρηματική αποζημίωση οριστικοποιείται με κοινή απόφαση Διυπουργικής Επιτροπής αποτελούμενης από τους Υπουργούς Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, η οποία δημοσιεύεται συνοδευόμενη από τα οικεία διαγράμματα και των δύο ακινήτων, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

**9.** Ο ως άνω τίτλος στη συνέχεια συνοδευόμενος από το επενδυτικό σχέδιο του αιτούντα για την ανταλλασσόμενη ή υπό παραχώρηση έκταση μεταγράφεται στην οικεία μερίδα του Υποθηκοφυλακείου των δύο ακινήτων, άλλως καταχωρίζεται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα των δύο ακινήτων στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία. Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά ή βεβαιώσεις απαιτείται να υποβληθούν στη συνέχεια στην αρμόδια υπηρεσία της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας, προκειμένου να περαιωθεί η διαδικασία. Η διαδικασία της ανταλλαγής ή της παραχώρησης κατά χρήση, ολοκληρώνεται με την μεταγραφή του ως άνω τίτλου στα αρμόδια

Υποθηκοφυλακεία ή την καταχώρηση αυτού στα Κτηματολογικά Βιβλία του αρμόδιου κτηματολογικού Γραφείου. Η μεταβίβαση ή η παραχώρηση τελούν υπό την διαλυτική αίρεση της πραγματοποίησης της επένδυσης στο μεταβιβαζόμενο ή παραχωρούμενο ακίνητο εντός πέντε ετών από την μεταγραφή του τίτλου. Όσον αφορά το ανταλλασσόμενο δημόσιο ακίνητο, αυτό διαγράφεται και από το οικείο Βιβλίο Καταγραφής δημοσίων ακινήτων.

Σε περίπτωση μη πραγματοποίησης της επένδυσης εντός της τασσόμενης προθεσμίας, ο ενδιαφερόμενος δύναται να αιτηθεί παράταση για την ολοκλήρωση αυτής εντός τριών ετών. Η αίτηση κατατίθεται στην Επιτροπή της παρ. 1, η οποία αποφαίνεται αιτιολογημένα εντός 90 ημερών από την υποβολή αυτής.

## **Άρθρο 5**

### **Έναρξη ισχύος**

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