

Στις 100.000 εκτιμάται πως ανέρχονται οι ιδιοκτήτες ακινήτων που δεν μπορούν να χτίσουν και να μεταβιβάσουν τα ακινήτά τους στα παιδιά τους, διότι το κράτος εμφανίζεται να διεκδικεί την περιουσία τους.

Σημειώνεται πως στα καταπατημένα δημόσια κτήματα έχουν ανεγερθεί καταικίες, ακόμη και πολυκατοικίες, εργοστάσια, αποθήκες, αγροτικά ακίνητα, εργαστήρια και κτίρια για οποιαδήποτε επαγγελματική χρήση, που είτε κατοικούνται είτε εκμισθώνονται σε τρίτους.

Η σύσταση του Κτηματολογίου ανέδειξε ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα, που είναι τα καταπατημένα ακίνητα του Δημοσίου. Με τη λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων οι εκτάσεις αυτές περνούν αυτόματα στο Ελληνικό Δημόσιο και οι ιδιοκτήτες τους αποβάλλονται διά νόμου από την ιδιοκτησία.

Αυτοί οι ιδιοκτήτες έχουν μια τελευταία ευκαιρία προκειμένου να καταφέρουν να αποκτήσουν τίτλο ιδιοκτησίας - πολεοδομίου Γραμματής Μπακλασπί παρουσιάζουν μέσα από 10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι προσαναφερόμενοι ιδιοκτήτες για το πώς μπορούν να αποκτήσουν τίτλους ιδιοκτησίας και να κατοχυρώσουν την περιουσία τους αποφεύγοντας δικαστικούς μπλόκους.

«ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογραφίας - πολεοδομίου Γραμματής Μπακλασπί παρουσιάζουν μέσα από 10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι προσαναφερόμενοι ιδιοκτήτες για το πώς μπορούν να αποκτήσουν τίτλους ιδιοκτησίας και να κατοχυρώσουν την περιουσία τους αποφεύγοντας δικαστικούς μπλόκους.

**■ Μέχρι πότε γίνονται οι απήσεις εξαγοράς;**  
Οι απήσεις εξαγοράς των ακινήτων λήγουν:

- Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 για τις Περιφερειακές Ενότητες Αιτωλοακαρνανίας, Αρκαδίας, Εβρου, Ευβοίας, Ηρακλείου, Ιωννίων, Κορinfίας, Κέρκυρας, Λάρισας, Λασιθίου, Λέσβου, Μαγνησίας, Ξάνθης, Περίας, Ρεθίμνου, Σάμου, Τρικάλων, Φθιώτιδας, Χαλκίδας, Χίου.
- Στις 31 Οκτωβρίου 2025 για όλες τις υπόλοιπες Περιφερειακές Ενότητες.

**■ Ποια είναι η διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί;**

Η είσοδος των αιτούντων γίνεται με κωδικούς Τaxisnet μέσω του gov.gr στην ηλεκτρονική διεύθυνση aeida.apps.gov.gr στην οποία θα υποβάλλουν τα απαιτούμενα δικαιολογητικά (ορίζονται σύμφωνα με την ΚΥΑ 125935/ΕΞ 2024 /ΦΕΚ Β' 5131/11.9.2024).

**■ Ποιος μπορεί να εξαγοράσει;**  
Δικαιούται να υποβάλει αίτηση εξαγοράς όποιος:

- Ασκήσει κατοχή αδιαλείπτως με τίτλο στο όνομα του ιδίου ή των δικαιωματούχων (κληρονόμων) του για τουλάχιστον 30 έτη επί του δημόσιου ακινήτου. Στην περίπτωση που εντός του ακινήτου υπάρχει κτίσμα αυτό πρέπει να είναι κατασκευασμένο μέχρι τις 31/12/91.
- Ασκήσει κατοχή αδιαλείπτως για τουλάχιστον 40 έτη επί του ακινήτου στο οποίο:

**Α)** Βρίσκεται η κύρια και μοναδική κατοικία του η οποία καλύπτει τις

στατιστικές ανάγκες του ιδίου ή της οικογένειάς του.

**Β)** Ασκήσει τουριστική, βιοτεχνική, βιομηχανική δραστηριότητα με χρήση κτηριακών εγκαταστάσεων και άλλων έργων που συνδέονται λειτουργικά με αυτές.

**Γ)** Ασκήσει αγροτική δραστηριότητα με χρήση ή μη κτηριακών εγκαταστάσεων.

**■ Τι ισχύει στην περίπτωση αυτή με το Ε9;**

Είναι απαραίτητη η δόλωση του ακινήτου στο έντυπο Ε9 για τα πέντε τουλάχιστον έτη που προηγούνται της αίτησης, προκειμένου να είναι σαφές ότι οι αιτούντες θεωρούσαν πως το ακίνητο είναι δικό τους.

**■ Ποιο είναι το παράβολο πληρωμής;**

Για την υποβολή της αίτησης στα νέα πλατόφρμα οι ενδιαφερόμενοι - δικαιούχοι θα πρέπει να πληρώσουν παράβολο 300 ευρώ, το οποίο συμψηφίζεται με το τίμημα εξαγοράς ή επιστρέφεται εφόσον η αίτηση απορριφθεί.

**■ Ποιο είναι το τίμημα και σε ποσείς δόσεις καταβάλλεται;**

Το τίμημα εξαγοράς αντιστοιχεί σε ποσοστό 100% της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου ή του γηπέδου. Αν επί του οικοπέδου ή του γηπέδου υφίστανται κτίσματα ανεγερθέντα από τον αιτούντα, το ποσό του τιμήματος προσοξιάζεται κατά 25%. Αν το κτίσμα έχει ανεγερθεί από το Δημόσιο, το τίμημα εξαγοράς αντιστοιχεί στο 100% της αντικειμενικής αξίας.

**■ Πώς γίνεται η εξόφληση;**

Το τίμημα εξοφλείται είτε εφάπαξ με έκπτωση 10% ή τμηματικά σε έως 60

τόκες μηνιαίες δόσεις, με ελάχιστο ποσό το 100 ευρώ μηνιαίας.

**■ Ποιες εκπτώσεις ισχύουν;**

Επί του τιμήματος εξαγοράς προβλέπονται εκπτώσεις που φτάνουν το ανώτατο μέχρι 80% ανάλογα με την προσωπική και οικογενειακή κατάσταση του αιτούντος και συγκεκριμένα παρέχεται έκπτωση:

- 2% ανά έτος κατοχής μετά την πάροδο 30 ετών.
- 1% ανά έτος κατοχής μετά την πάροδο 40 ετών κατοχής, με ανώτατο όριο έκπτωσης και στις δύο περιπτώσεις, που ανέρχεται συνολικά σε ποσοστό 50% επί του ποσού του τιμήματος εξαγοράς.

**■ Σε ποιες άλλες περιπτώσεις μπορεί να περιοριστεί το ποσό;**

Μπορεί να περιοριστεί και εφόσον ο δικαιούχος εμπίπτει σε μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- 30% για ανάπηρους (80% αναπηρία

και άνω) με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 60.000 ευρώ.

■ 20% για ανάπηρους με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή έως 24.000 ευρώ οικογενειακό.

■ 20% εάν είναι πολύτεκνος με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 80.000 ευρώ.

■ 15% εάν είναι τρίτεκνος με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 40.000 ευρώ.

■ 15% εάν είναι μακροχρόνιο άνεργος.

■ 20% εάν είναι δικαιούχος του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος.

■ 30% εάν εντός του δημόσιου ακινήτου υφίσταται κτίσμα το οποίο αποτελεί την κύρια και μοναδική κατοικία του αιτούντος.

**■ Οι εκπτώσεις εφαρμόζονται σωρευτικά;**

Οι προσαναφερόμενες εκπτώσεις δεν εφαρμόζονται σωρευτικά, και σε κάθε περίπτωση, το ποσό που προκύπτει δεν μπορεί να υπολείπεται του 20% του τιμήματος εξαγοράς.

**■ Ποια είναι τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την αίτηση;**

Η αίτηση εξαγοράς συνοδεύεται κατ'

ΚΑΤΑΠΑΤΗΜΕΝΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

Τελευταία ευκαιρία για 100.000 ιδιοκτήτες

10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις για την απόκτηση των τίτλων ιδιοκτησίας

■ Οι ημερομηνίες - κλειδιά για την εξαγορά και η διαδικασία για την κατοχύρωση της περιουσίας

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΥΓΙΑΚΑ

ελάχιστον από τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

■ Τοπογραφικό διάγραμμα του προς εξαγορά δημόσιου ακινήτου.

■ Φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας οικοπέδου, γηπέδου ή ακινήτου.

■ Βεβαίωση όρων δόμησης της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης.

■ Οικοδομική άδεια, εφόσον υπάρχει.

Υπεύθυνη δήλωση από την οποία προκύπτει ότι δεν συντρέχουν οι εξαιρέσεις του νόμου (ρυμοτομούμενα, δασικά, κοινόχρηστα, πιγιάλος κ.λπ.).

■ Αποδεικτικό εξόφλησης του παραβάτου 300 ευρώ.

■ Τίτλους από τους οποίους προκύπτει η κατοχή του ακινήτου για 30 έτη και συναδεδεμένο σημείωμα στο οποίο αποτυπώνεται η κατοχή από τον αιτούντα και τους δικαιωματούχους του, σύμφωνα με τους τίτλους αυτούς.

■ Υπεύθυνη δήλωση για την έκταση των προς εξαγορά δημόσιων ακινήτων.

■ Εγγραφο από το οποίο προκύπτει η χρήση του δημόσιου ακινήτου από τον αιτούντα. Ιδιώκη, προκειμένου να αποδειχθεί ότι το ακίνητο συνιστά την κύρια κατοικία του αιτούντος, προσκομίζεται αντίγραφο του εντύπου Ε1 της δόλωσης φορολογίας εισοδήματος 2022 καθώς και αντίγραφο του εντύπου Ε9 για το ίδιο έτος.

■ Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικό φύλλο του Κωδικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του δημόσιου ακινήτου το οποίο αφορά η αίτηση εξαγοράς, εφόσον στην περιοχή όπου αυτό κείται λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο.

■ Εκκαθαριστικό Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των πέντε τελευταίων ετών που προηγούνται της υποβολής αίτησης εξαγοράς.

■ 20% για ανάπηρους με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή έως 24.000 ευρώ οικογενειακό.

■ 20% εάν είναι πολύτεκνος με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 80.000 ευρώ.

■ 15% εάν είναι τρίτεκνος με επίσιο ατομικό εισόδημα έως 25.000 ευρώ ή οικογενειακό έως 40.000 ευρώ.

■ 15% εάν είναι μακροχρόνιο άνεργος.

■ 20% εάν είναι δικαιούχος του ελάχιστου εγγυημένου εισοδήματος.

■ 30% εάν εντός του δημόσιου ακινήτου υφίσταται κτίσμα το οποίο αποτελεί την κύρια και μοναδική κατοικία του αιτούντος.

**■ Οι εκπτώσεις εφαρμόζονται σωρευτικά;**

Οι προσαναφερόμενες εκπτώσεις δεν εφαρμόζονται σωρευτικά, και σε κάθε περίπτωση, το ποσό που προκύπτει δεν μπορεί να υπολείπεται του 20% του τιμήματος εξαγοράς.

**■ Ποια είναι τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την αίτηση;**

Η αίτηση εξαγοράς συνοδεύεται κατ'



Για την υποβολή της αίτησης οι δικαιούχοι θα πρέπει να πληρώσουν παράβολο 300 ευρώ, το οποίο συμψηφίζεται με το τίμημα εξαγοράς ή επιστρέφεται εφόσον η αίτηση απορριφθεί



■ Ποιος αποφασίζει για την εξαγορά;

Για την εξαγορά αποφασίζει η οικεία κτηματική υπηρεσία, αφού ελέγξει αν πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου, καθώς και την αίτηση εξαγοράς και τα δικαιολογητικά, αποστέλλει στην Επιτροπή τον φακέλο, με συνοπτικό σημείωμα για την αποδοχή ή την απόρριψη της αίτησης εξαγοράς εντός προθεσμίας πέντε μηνών από τον χρόνο διαβίβασης σε αυτά του πλήρους φακέλου της αίτησης εξαγοράς από τον φορέα υποδοχής. Η αρμόδια Επιτροπή εντός τεσσάρων μηνών από τη λήψη του φακέλου προβαίνει στον έλεγχο της αίτησης εξαγοράς και των δικαιολογητικών και προτείνει αιτιολογημένα στο αρμόδιο όργανο του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών την αποδοχή ή την απόρριψη της αίτησης εξαγοράς.

■ Πώς μπορεί να εγγραφεί στο Κτηματολόγιο από τον ιδιοκτήτη η έκταση;

Με την εφαρμογή των σχετικών νόμων (Ν. 5024/2023 και Ν. 5113/2024) που είναι σε ισχύ, μπορούν όλοι ιδιοκτήτες κατέχον καταπατημένες εκτάσεις του Δημοσίου να τις εξαγοράσουν. Με την εξόφληση του τμήματος αποκτούν τίτλους κυριότητας, τους οποίους στη συνέχεια οφείλουν να εγγραφούν στο Κτηματολόγιο και να αποκτήσουν όλα τα δικαιώματα κυριότητας.



Η ΕΞΑΓΟΡΑ ΣΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ

100.000

ιδιοκτήτες έχουν μια τελευταία ευκαιρία να αποκτήσουν τίτλο ιδιοκτησίας

30 Σεπτεμβρίου

και 31 Οκτωβρίου 2025 είναι οι ημερομηνίες-ορόσημο για την εξαγορά των εκτάσεων

€300

το παράβολο για την υποβολή της αίτησης στη σχετική πλατφόρμα

100%

Στο 100% της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου/γηπέδου αντιστοιχεί το τμήμα της εξαγοράς

Το τμήμα εξοφλείται είτε εφάπαξ με έκπτωση 10% είτε τμηματικά σε έως 60 άτοκες μηνιαίες δόσεις

€100

είναι το ελάχιστο ποσό που πρέπει να καταβληθεί μηνιαίως

Μέχρι 80% – επί του τμήματος της εξαγοράς – προβλέπονται οι εκπτώσεις, οι οποίες διαμορφώνονται ανάλογα με την προσωπική και οικογενειακή κατάσταση του αιτούντος

■ Είναι απαραίτητη η δήλωση του ακινήτου στο έντυπο Ε9 για τα τουλάχιστον πέντε έτη που προηγούνται της αίτησης, προκειμένου να είναι σαφές ότι οι αιτούντες θεωρούσαν ότι το ακίνητο είναι δικό τους

■ Με την εξόφληση του τμήματος, οι ενδιαφερόμενοι αποκτούν τίτλους κυριότητας, τους οποίους στη συνέχεια οφείλουν να εγγραφούν στο Κτηματολόγιο και να αποκτήσουν όλα τα δικαιώματα κυριότητας