



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΤΡΟΦΙΜΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚ. ΥΠΟΣΤ/ΞΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
&
ΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

Αθήνα, 29/5/2014

Αρ. Πρωτ. 1445/67987

ΠΡΟΣ :

Περιφέρειες της χώρας
Γενικές Δ/νσεις Αγροτικής
Οικονομίας & Κτηνιατρικής
(με παράκληση να ενημερωθούν
οι Δ/νσεις Πολιτικής Γης / Αγροτικής
Οικονομίας & Κτηνιατρικής)

Ταχ. Δ/νση : Αχαρνών 381 & Δεστούνη 2
Ταχ. Κώδικας : 11143
Πληροφορίες : Α. Μουσώνη
Τηλέφωνο : 2102125947
FAX : 2102125941
e-mail : pir108u002@minagric.gr

ΘΕΜΑ: Οδηγίες για την εφαρμογή του άρθρου 37 του Ν. 4235/2014 (ΦΕΚ Α' 32/11-2-2014)

Με αφορμή το υπ' αριθ. πρωτ. 16953/22-5-2014 έγγραφο της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της Περιφερειακής Ενότητας Ημαθίας με θέμα «Ενημέρωση για την εφαρμογή της παραγρ. 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/12, όπως αυτή προστέθηκε με το άρθρο 37 παραγρ. 14.δ' του Ν. 4235/14», παραθέτουμε τα κάτωθι:

Με το **άρθρο 37 του Ν. 4235/2014 (Α' 32)** τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του Ν. 4061/2012 (Α' 66).

Ειδικότερα, στην περίπτωση δ' της παραγράφου 14 του άρθρου 37 του Ν. 4235/2014 ορίζεται, ότι: « ...δ) Μετά την παράγραφο 13 του άρθρου 36 προστίθενται παράγραφοι 14, 15 και 16 ως εξής: ...16. Όποιος απέκτησε οικοπέδο κατ' εφαρμογή του από 24.4.1985 προεδρικού διατάγματος και δεν τήρησε τους όρους που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2 αυτού, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 3147/2003, διατηρεί την κυριότητα του οικοπέδου που δικαιώθηκε, καταργουμένου κάθε όρου και περιορισμού του δικαιώματος κυριότητας, εφόσον καταβάλλει πρόστιμο ίσο με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου...».

Δεδομένου, ότι σε αρκετές περιοχές δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, έχει ανακύψει το θέμα του καθορισμού του προστίμου σ' αυτές τις περιπτώσεις.

Λαμβανομένου υπ' όψιν, ότι και σε άλλα άρθρα του Ν. 4061/2012 ορίζεται, ότι, όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, το τίμημα στις ως άνω περιπτώσεις καθορίζεται βάσει της αγοραίας τους αξίας (βλ. άρθρο 23 παράγραφος 5 και άρθρο 24 παράγραφος 4), αλλά το ίδιο ισχύει και σε άλλους κλάδους του δικαίου, όπως παραδείγματος χάριν στο άρθρο 7 παρ. 2 του Π.Δ. 34/1995 «Περί κωδικοποίησης διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων», όπου αναγράφεται ότι: «...η αναπροσαρμογή γίνεται μετά διετία από την έναρξη της σύμβασης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του έξι τοις εκατό (6%) της αντικειμενικής αξίας του μισθίου και για τους ακάλυπτους χώρους του τέσσερα τοις εκατό (4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει το σύστημα αυτό, της αγοραίας αξίας τους...», καθώς επίσης και στον τρόπο υπολογισμού της αξίας των εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων βάσει του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001, σύμφωνα με το οποίο ως φορολογητέα αξία των ακινήτων, λαμβάνεται, για μεν τα γήπεδα και οικοπέδα, που βρίσκονται σε περιοχή που έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, η αντικειμενική, άλλως, η αγοραία αξία (βλ. Γνωμοδότηση ΝΣΚ 36/2012), κρίνεται θεμιτό να ισχύει αναλογικά το ίδιο και για την περίπτωση δ' της παραγράφου 14 του άρθρου 37 του Ν. 4235/2014, και επομένως, σε όποια περιοχή δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, το πρόστιμο της εν λόγω παραγράφου θα υπολογίζεται βάσει της αγοραίας αξίας του οικοπέδου, και ειδικότερα, όπως αναφέρεται στην εν λόγω διάταξη στο 1/3 αυτής.

Ο Γενικός Γραμματέας

Μ. Κορασίδης