



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 8-1-2015
Αριθμ.πρωτ.19

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Σύσταση ως διηρημένων ιδιοκτησιών σε εκτός σχεδίου πόλης γήπεδο.

Σας διαβιβάζουμε προς γνώση σας, τη διάταξη του αρθρ.34 του Ν.4315/2014 (ΦΕΚ τ.Α' 269/2014), η οποία τροποποιεί το αρ.5 παρ.1 του Ν.4178/2013 και προβλέπει πλέον υπό προϋποθέσεις την εφαρμογή του αρ.1 παρ.1 του ν.δ.1024/1971 σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης.

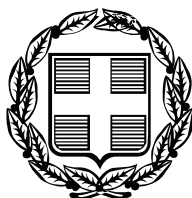
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 269

24 Δεκεμβρίου 2014

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4315

Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδουμε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΣΕ ΧΡΗΜΑ - ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

Άρθρο 1 Ιδιοκτησία κατά την πράξη εφαρμογής - υπολογισμός εισφοράς σε γη

1. Το άρθρο 8 του ν. 1337/1983, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 8

1. Οι ιδιοκτησίες: α) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο για πρώτη φορά ή β) στις οποίες επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο ή γ) που εντάσσονται στο πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται εκτός των ορίων των οικισμών προ του 1923 ή των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους υποχρεούνται να συμμετάσχουν με εισφορά γης στη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και γενικά στην ικανοποίηση κοινωφελών χρήσεων και σκοπών κατά τις επόμενες διατάξεις.

2. Με απόφαση του αρμόδιου για την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου οργάνου, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου, μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις περί εισφορών γης και χρήματος οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι δύο χιλιάδες (2.000) κατοίκους.

3. Η εισφορά σε γη κατά την προηγούμενη παράγραφο αποτελείται από ποσοστό επιφάνειας κάθε ιδιοκτησίας πριν από την πολεοδόμησή της, το οποίο υπολογίζεται, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

4. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τον ακόλουθο τρόπο:

- α) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 500 τ.μ. ποσοστό 10%.
- β) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 500 τ.μ. μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

γ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 2.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

δ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 2.000 τ.μ. μέχρι 10.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

ε) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 10.000 τ.μ. ποσοστό 50%.

στ) Σε περίπτωση που κατά την εκπόνηση της μελέτης οι υπολογιζόμενες εισφορές σε γη κατά τα ανωτέρω εντός της πολεοδομικής ενότητας, συμπεριλαμβανομένων και των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων, δεν καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ, τα ποσοστά των περιπτώσεων α', β', γ' και δ' υποχρεωτικά αυξάνονται αναλογικά και κατά ίσο αριθμό ποσοστιαίων μονάδων με σκοπό να συμπληρωθεί η απαιτούμενη εισφορά σε γη και χωρίς να απαιτείται επιπρόσθετη απόφαση έγκρισης της προσαύξησης αυτής. Σε κάθε περίπτωση τα ποσοστά των περιπτώσεων α' και β' δεν υπερβαίνουν το 30%, το ποσοστό της περίπτωσης γ' δεν υπερβαίνει το 40% και το ποσοστό της περίπτωσης δ' δεν υπερβαίνει το 50%. Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η μείωση των απαραίτητων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και οι προκύπτοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να καλύπτουν την ελάχιστη έκταση κατά τα πολεοδομικά σταθερότυπα ή τις προβλέψεις των ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΕΧΣ ή ΤΧΣ. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του αρμόδιου Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να τροποποιείται ο καταμερισμός των ποσοστών εισφοράς σε γη των περιπτώσεων α' έως ε'.

ζ) Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικότερες διατάξεις, που διέπουν ειδικά σχέδια, όπως οι Βιομηχανικές Περιοχές του ν. 4458/1965, οι Β.Ε.ΠΕ. του ν. 2545/1997 και τα Επιχειρηματικά Πάρκα του ν. 3982/2011, η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166) και στα άρθρα 22, 25 και 29 του ν. 4269/2014, όπως ισχύουν, ορίζεται: αα) Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%. ββ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%. γγ) Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%.

Άρθρο 32

1. Το εδάφιο α' της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 3603/2007, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«α. Μία (1) ημέρα πριν από τη διενέργεια των βουλευτικών εκλογών και έως τη 19η ώρα της ημέρας της ψηφοφορίας, απαγορεύεται η δημοσιοποίηση δημοσκοπήσεων για την πρόθεση ψήφου των εκλογέων και η καθ' οιονδήποτε τρόπο μετάδοση αποτελεσμάτων των δημοσκοπήσεων, καθώς και η καθ' οιονδήποτε τρόπο μετάδοση και αναμετάδοσή τους από τα μέσα ενημέρωσης, με οποιονδήποτε τρόπο και αν διανέμονται ή εκπέμπουν.»

2. Το εδάφιο β' της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 3603/2007, ως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«β. Με την επιφύλαξη του προηγούμενου εδαφίου, μία (1) ημέρα πριν από τη διενέργεια των βουλευτικών εκλογών και μέχρι τη 19η ώρα της ημέρας της ψηφοφορίας, απαγορεύεται στους δημόσιους και ιδιωτικούς ραδιοφωνικούς και τηλεοπτικούς σταθμούς ελεύθερης λήψης, στους φορείς παροχής συνδρομητικών ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών υπηρεσιών, σε κάθε είδους εφημερίδα και περιοδικό, καθώς και στα πολιτικά κόμματα και στους υποψηφίους, η καθ' οιονδήποτε τρόπο δημοσιοποίηση ή μετάδοση ή αναμετάδοση οποιασδήποτε έρευνας γνώμης, με οποιονδήποτε τρόπο και αν διενεργείται, σχετικά με τις πολιτικές τάσεις, απόψεις και προτιμήσεις της κοινής γνώμης, για πολιτικά κόμματα, πολιτικές θέσεις και πρόσωπα ή άλλα οικονομικά και κοινωνικά ζητήματα.»

Άρθρο 33

Αντικαθίσταται η παράγραφος Ε του άρθρου 2 στο από 27.2.1998 προεδρικό διάταγμα (Δ' 125) ως εξής:

«Ε. Περιοχή με στοιχείο Γ - Γεωργική Γη» και η παράγραφος Α του άρθρου 3 στο από 16.2.1990 προεδρικό διάταγμα (Δ' 87) ως εξής: «Α. Περιοχές με στοιχείο 1 - Γεωργική Γη».

Άρθρο 34

1. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 4178/2013 αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, ανηκόντων σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα, νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4178/2013. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις, επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.»

2. Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδι-

οκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.

Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως.

Άρθρο 35

Η δεύτερη υποπαράγραφος της παρ. 4 του άρθρου 56 του ν. 998/1979 (όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 και ισχύει), τροποποιείται ως εξής:

«Η εγκατάσταση ορειβατικών καταφυγίων σε δάση, δασικές εκτάσεις ή δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, που βρίσκονται εντός περιοχών προστασίας του ν. 1650/1986, όπως ισχύει, και του ν. 3028/2002, επιτρέπεται εφόσον προβλέπεται από το ειδικό καθεστώς προστασίας των ως άνω περιοχών και υπό την τήρηση και των ειδικότερων όρων και προϋποθέσεων αυτού. Ειδικότερα η εγκατάσταση στις προστατευόμενες περιοχές Natura επιτρέπεται εφόσον είναι σύμφωνη με τις σχετικές πρόνοιες των ειδικότερων προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών πράξεων για τη διενέργεια των επεμβάσεων του παρόντος κεφαλαίου ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 10 του ν. 4014/2011.»

Άρθρο 36

Επιτρέπεται, υπό την επιφύλαξη της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του ν. 3526/2007 (Α' 24), όπως ισχύει, και κατά παρέκκλιση τυχόν διατάξεων ειδικών διαταγμάτων περί καθορισμού χρήσεων γης, η ίδρυση και λειτουργία πρατηρίου άρτου και σε νομίμως υφιστάμενα καταστήματα με χρήση ζαχαροπλαστείου.

Άρθρο 37

1. Η παρ. 2 του άρθρου 19Α του ν. 2664/1998, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Η απόφαση διαβιβάζεται αμέσως στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και ο Προϊστάμενος προβαίνει αυτεπαγγέλτως, χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, στην εγγραφή της στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο απόσπασμα του χάρτη της παραγράφου 1. Η απόφαση καταχωρίζεται στη θέση που καταχωρίζεται και η αγωγή της παραγράφου 2 του άρθρου 13. Η έναρξη εργασιών επαναπροσδιορισμού της θέσης και των ορίων των γεωτεμαχίων στην οικεία κτηματογραφημένη περιοχή ανακοινώνεται με απόφαση της «Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε.» (ΕΚΧΑ ΑΕ) που δημοσιεύεται σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο της περιφέρειας, εφόσον υπάρχουν. Οι έννομες συνέπειες των παραγράφων 8 και 9 του παρόντος άρθρου επέρχονται από την χρονικά πρώτη από τις δημοσιεύσεις

Άρθρο 61
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν από ειδικότερες διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΚΙΚΑΣ ΧΑΡΔΟΥΒΕΛΗΣ

ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΣΤΑΪΚΟΥΡΑΣ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΜΥΝΑΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΕΝΔΙΑΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΑΡΓΥΡΗΣ ΝΤΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΚΡΕΚΑΣ

ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΛΟΒΕΡΔΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ
ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΑΣΟΥΛΑΣ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ
ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ

ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ
ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΡΟΥΤΣΗΣ

ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΑΙ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΚΟΥΚΟΥΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ
ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ
ΔΙΚΤΥΩΝ

ΜΙΧΑΗΛ ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΝΙΑΤΗΣ

ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΟΛΓΑ ΚΕΦΑΛΟΓΙΑΝΝΗ

ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΙΓΑΙΟΥ

ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΒΑΡΒΙΤΣΙΩΤΗΣ

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΟΡΦΑΝΟΣ

ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΔΗΜΗΡΙΟΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2014

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ



* 0 1 0 0 2 6 9 2 4 1 2 1 4 0 0 8 4 *

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004