



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΧΡΥΣΑΝΘΑΚΟΠΟΥΛΟΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ ΛΑ.Ο.Σ. Ν. ΑΧΑΪΑΣ

ΠΑΒ	6973
18 ΙΟΥΛ. 2011	

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων

Θέμα: Εφαρμογής του Νόμου για τις μεταβιβάσεις Αγροτικής Γης

Σας επισυνάπτουμε αναφορά με πρόταση και ερώτηση για την εφαρμογή του Νόμου για τις μεταβιβάσεις αγροτικής γης.

Παρακαλώ για τις ενέργειές σας.

Αθήνα 14/7/2011

Ο βουλευτής Αχαΐας

Αλέξανδρος Χρυσανθακόπουλος

Σε σχέση με διάταξη περ.γ) παρ.6 άρθρου 56 Ν.2637/1998 (Φ.Ε.Κ.Α', 200) και την προτεινόμενη από τη Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος διατύπωση τροπολογίας και ειδικότερα ως προς αυτή του τρίτου εδαφίου της περ.γ) της παρ.6 του άρθρου 56 του παραπάνω νόμου:

Πρόταση:

Πρέπει να εξαιρεθεί των περιορισμών, τώρα και στο μέλλον, η περίπτωση της επιχειρούμενης κατάτμησης αγροτεμαχίων με σύμβαση διανομής κοινής περιουσίας, σύστασης δωρεάς εν ζωή ή αιτία θανάτου, γονικής παροχής ή δυνάμει πράξης διαθήκης (περίπτωση κληρονομικής διαδοχής από διαθήκη), αφού σε αντίθετη περίπτωση θα καθίσταται ανέφικτη η τακτοποίηση αγροτικών περιουσιών και μάλιστα κατά ακέραια και αυτοτελή τεμάχια ιδιοκτησίας μεταξύ των διανομέων ή των αποδεκτών των παραπάνω από χαριστική αιτία παροχών καθώς και η απρόσκοπτη από αυτούς αξιοποίηση και εκμετάλλευση του καθένα μεριδίου, οδηγούμενοι σε αναγκαία συνεκμετάλλευση των αγρών και σε πλείστα όσα προβλήματα ιδιοκτησιακών σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών. Επί πλέον δεν είναι βέβαιο, ότι οι κατά τόπο αρμόδιες Διευθύνσεις θα χορηγούν εύκολα τα απαιτούμενα από τις διατάξεις των περ.β) και γ) της παρ.6 του ίδιου ως άνω άρθρου πιστοποιητικά και άδειες (σε ποιές περιπτώσεις κατατμήσεων δεν θα βλάπτεται η αγροτική εκμετάλλευση, ποιά τα κριτήρια κ.λπ.). Επομένως αναγκαία η αλλαγή της διατύπωσης της προτεινόμενης τροπολογίας ως προς το τρίτο εδάφιο αυτής με διαγραφή

της λέξης "οποιαδήποτε" (συμβολαιογραφική πράξη) και αντικατάστασή της από τις λέξεις: με συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίζεται με σκοπό τη μεταβίβαση αγροτικών εκτάσεων για επαχθή αιτία και μόνο με εξαίρεση την περίπτωση διανομής κοινής περιουσίας για τους λόγους που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Ως προς τα περί της απαγόρευσης της αλλαγής της χρήσης της αγροτικής γης και της δόμησης μέσα στα νόμιμα πλαίσια αγροτικών ακινήτων ευρισκομένων εκτός σχεδίου πόλεων, κωμών και οικισμών σε σχέση και με την επιτασσόμενη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 56 του Ν.2637/1998, όπως ισχύει,

ΕΡΩΤΗΜΑ:

Μήπως η απαγόρευση του δικαιώματος αλλαγής χρήσης της αγροτικής γης (πλην της επιτρεπομένης για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων) και της υπό τις πολεοδομικές διατάξεις και τις προϋποθέσεις που αυτές επιτάσσουν και ισχυαν άλλωστε προ της θέσης σε εφαρμογή της παραπάνω διάταξης [άρθρου 56, παρ.6, εδ.(α,β,γ,δ,ε)], δόμησης αυτής, ανεξαιρέτως, εκτός άλλων προσκρούει ενδεχομένως και στην ισχύουσα συνταγματική επιταγή περί ισοότητας στην άσκηση των ατομικών δικαιωμάτων δεδομένου, ότι στις ίδιες περιοχές που σήμερα χαρακτηρίζονται, μεταξύ άλλων, ως περιοχές αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας, έχουν ήδη και μάλιστα με νόμιμες οικοδομικές άδειες ανεγερθεί κτίσματα α' ή και β' κατοικίας και κυρίως σε περιοχές έξω ακριβώς ή σε μικρή απόσταση από τα όρια

Φύλλο 2

σχεδίων πόλεων, κωμών ή οικισμών ή σε περιοχές που εμφανίζουν τουριστική ανάπτυξη (περιοχές νόμιμα δομημένες σε εκτάσεις τεσσάρων (4) στρεμμάτων κατ'ελάχιστο ή άλλο επιτρεπόμενο κατά περίπτωση όριο κατάτμησης, με εξασφαλισμένες παροχές ηλεκτροδότησης, ύδρευσης κ.λπ. και άλλες, απέχουσες από τη θάλασσα απόσταση μέχρι και 800 μέτρα, για τις οποίες άλλωστε το Υπουργείο Οικονομίας & Οικονομικών λόγω της εγγύτητάς τους προς τη θάλασσα έχει καθορίσει, θεωρώντας τις προνομιούχες, αντικειμενικές αξίες και τιμές πολύ υψηλότερες εκείνων που βρίσκονται σε απόσταση πέραν των 800 μέτρων από τη θάλασσα και μάλιστα κυμαινόμενες αναλόγως της απόστασης αυτής, διακρίνοντάς τις σ'αυτές που αφορούν σε εκτάσεις ευρισκόμενες σε απόσταση από 0-100 μ., σ'άλλες που βρίσκονται σε απόσταση από 100-200 μ., από 200-500 μ. και από 500-800 μ. από τη θάλασσα); Άλλως, εάν είναι ζήτημα που πρέπει να διερευνηθεί με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης αγροτικής ή άλλης πολιτικής.-

Με εκτίμηση

Διευθύντρια Ο. Γνωστοποίησης
 Ελένη Σίμων
 Δραίνω 56, 25200
 Κ. Τσαϊιά
 26930-24461
 " 24318 (Τμήκ. Φαξ)

1. Το Ελληνικό Δημόσιο ασκεί ως μέτοχος της εταιρίας τα δικαιώματα που παρέχονται από τον παρόντα νόμο και την ισχύουσα κάθε φορά για τις ανώνυμες εταιρίες νομοθεσία.
2. Το Ελληνικό Δημόσιο ως μέτοχος εκπροσωπεί στη Γενική Συνέλευση των μετόχων ο Υπουργός Γεωργίας.

Άρθρο 55

Μεταβατικές διατάξεις

1. Εντός τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας καταρτίζει το καταστατικό της εταιρίας, που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας. Στο καταστατικό μεταξύ των άλλων πρέπει να ορίζεται ότι:
 - (α) Στις συμβάσεις πώλησης μεταβιβάζεται πλήρες το δικαίωμα της κυριότητας.
 - (β) Η διάρκεια της διαχείρισης και κυριότητας ακινήτων που αποκτά η εταιρία προς εκτέλεση του σκοπού της δεν μπορεί να υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη, η οποία με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας μπορεί να παραταθεί για ίσο χρονικό διάστημα και σε καμία περίπτωση πέραν των δέκα (10) ετών συνολικά. Στα προαναφερόμενα ακίνητα δεν περιλαμβάνονται εκείνα που χρησιμοποιεί η εταιρία για την κάλυψη των στεγαστικών της αναγκών, καθώς και οι εκτάσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 47 του παρόντος νόμου.
 - (γ) Επιτρέπεται η απόκτηση της κυριότητας γαιών, αγροτικών εκμεταλλεύσεων και κάθε είδους εγκαταστάσεων με τη διαδικασία της αντιστοιχίας.
2. Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας είναι θνηταμελές (9) και ορίζεται από τον Υπουργό Γεωργίας με θητεία των μελών του έως την πρώτη Γενική Συνέλευση.
4.
 - α) Ο ορκωτός ελεγκτής και η αμοιβή του για την πρώτη χρήση, καθώς και οι αμοιβές και αποζημιώσεις του προέδρου, του διευθύνοντα συμβούλου και των μελών του Δ.Σ., μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση, ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Γεωργίας.
 - β) Η προθεσμία της παραγράφου 1 αρχίζει από τη δημοσίευση του νόμου αυτού στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μπορεί να παρατείνεται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Άρθρο 56

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα κριτήρια με τα οποία διαβαθμίζεται σε ποιότητες και κατατάσσεται σε κατηγορίες παραγωγικότητας η αγροτική γη.
2. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση των Διευθύνσεων Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα γεωγραφικά όρια της αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας. Έως τον κατά τον ανωτέρω καθορισμό, ο χαρακτηρισμός των αγροτεμαχίων ως γη υψηλής παραγωγικότητας γίνεται από τις ίδιες υπηρεσίες. Από τις διατάξεις των προηγούμενων

εδαφίων εξαιρούνται οι περιοχές που έχουν καθοριστεί χρήσεις γης από εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) ή Σχέδια Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) του ν. 2508/1997, καθώς και Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) του άρθρου 29 του ν. 1337/1983.

3. Οι διατάξεις του άρθρου 50 τίθενται σε εφαρμογή με αποφάσεις του Υπουργού Γεωργίας που εκδίδονται μέσα σε πέντε (5) έτη από την έγκριση του καταστατικού της εταιρίας, και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με τις αποφάσεις αυτές ορίζονται οι νομοί, στους οποίους εφαρμόζονται οι ως άνω διατάξεις.
4. Για την εταιρία εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 8, 12, 13, 15 και 17 του άρθρου 5 του νόμου 2229/1994. Οι κανονισμοί της παραγράφου 8 και η απόφαση της παραγράφου 13 του ίδιου άρθρου εκδίδονται από τον Υπουργό Γεωργίας.
8. Η εκπόνηση των μελετών και η εκτέλεση των έργων των εταιριών, καθώς και οι συναφείς προμηθειές και εργασίες γίνονται κατ'εξαιρεση από κάθε κείμενη διάταξη, πλην εκείνων του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σχετικής με την ανάθεση μελετών και εκτέλεση δημοσίων έργων και τη διενέργεια κρατικών προμηθειών. Τα πλαίσια των διαδικασιών καθορίζονται με κανονισμούς που εγκρίνονται από τους εκεικτεύοντες υπουργούς και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Με τους ανωτέρω κανονισμούς μπορεί να ρυθμίζεται και κάθε θέμα που αφορά στην ανάθεση και εκπόνηση μελετών, στην ανάθεση και κατασκευή των έργων και στη διενέργεια προμηθειών.
12. Η στελέχωση των εταιριών γίνεται με προσωπικό που προσλαμβάνεται είτε με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου ορισμένου χρόνου είτε με σύμβαση που θα διαρκεί όσο απαιτείται για την εκτέλεση του έργου για το οποίο γίνεται η πρόσληψη.
- Η διάταξη αυτή έχει συμπληρωθεί με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2261/1994, με το οποίο προστίθεται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου έβδομου του ν. 1955/91 που προβλέπει ότι:
- «Η Εταιρία δύναται να προσλαμβάνει κατά τη κατά την κρίση της αναγκαίο για τη διεξαγωγή των εργασιών της ημεδαπό και αλλοδαπό τεχνικό και ειδικευμένο διοικητικό προσωπικό, καθώς και προσωπικό διεύθυνσης και να αναθέτει καθήκοντα συμβούλων σε ημεδαπά ή αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένης της ανάθεσης διοίκησης και συντονισμού των πάσης φύσεως έργων που εμπέτουν στους σκοπούς της Εταιρίας. Όλες οι προσλήψεις και αναθέσεις γίνονται με αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας και υπογραφή σχετικών συμβάσεων, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλο

6. α) Σε αγροτεμάχια που χαρακτηρίζονται με υψηλή γεωργική παραγωγικότητα απαγορεύεται η άσκηση Ανάπτυξης ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η άσκηση οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, εκτός από τη γεωργική εκμετάλλευση. Κάθε επέμβαση στις εκτάσεις αυτές, είτε για τη μεταβολή του προορισμού τους και τη διάθεσή τους για άλλες χρήσεις είτε για την εκτέλεση έργων ή τη δημιουργία εγκαταστάσεων ή παροχή άλλων εξυπηρετήσεων μέσα σε αυτές, έστω και χωρίς μεταβολή της κατά προορισμό χρήσης τους, αποτελεί εξαιρετικό μέτρο και ενεργείται πάντοτε ύστερα από άδεια της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης και μόνο για λόγους που εξυπηρετούν το γεωργικό χαρακτήρα της αγροτικής εκμετάλλευσης.

Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει εφόσον πρόκειται για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων, που αφορούν την εθνική άμυνα της χώρας, καθώς και για την εκτέλεση μεγάλων αναπτυξιακών έργων του Δημοσίου και των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμίδας.

- β) Σε περιοχές που χαρακτηρίζονται κατά τα ανωτέρω ως αγροτική γη υψηλής παραγωγικότητας, απαγορεύεται η κατάτμηση των αγροτεμαχίων, είτε με διανομή μεταξύ των συνιδιοκτητών είτε με πώληση ή οποιαδήποτε άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται δικαιώματα κυριότητας, χωρίς προηγούμενη άδεια της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης, με κοινή την απόλυτη ακυρότητα της σχετικής δικαιοπραξίας. Η άδεια παρέχεται μόνο εφόσον με την κατάτμηση διευκολύνεται η αγροτική εκμετάλλευση και επισυνάπτεται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία γίνεται μνεία αυτής. Η άδεια κατάτμησης απαιτείται και όταν πρόκειται για διανομή μεταξύ συνιδιοκτητών ή συγγληρονόμων που έχουν το δικαίωμα να λύσουν την κοινωμία και παρέχεται, εφόσον με τη λύση δεν εκέρχεται κατάτμηση ή η επερχόμενη κατάτμηση δεν παραβιάζει την αγροτική εκμετάλλευση.

- γ) Μεταβιβάσεις γεωργικής γης για νόμιμη απία, είναι απολύτως άκυρες, αν δεν συνοδεύονται από πιστοποιητικό της οικείας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης, με το οποίο βεβαιώνεται αν το πωλούμενο αγροτεμάχιο είναι ή όχι γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας. Ο οικείος συμβολαιογράφος υποχρεούται να κάνει σχετική μνεία στο συμβόλαιο των στοιχείων του ανωτέρω πιστοποιητικού.

- δ) Κάθε μεταβίβαση της κυριότητας αγροτεμαχίων με πώληση, χωρίς να έχουν τηρηθεί οι διατάξεις της παραγράφου αυτής και του άρθρου 50, καθώς και κάθε μεταβίβαση με τίμημα μικρότερο από εκείνο που αναφέρεται στις διατάξεις της περίπτωσης δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 50 είναι άκυρη.

- ε) Οι παραβάτες των διατάξεων της παραγράφου αυτής τιμωρούνται με χρηματική ποινή πεντακοσίων χιλιάδων έως πέντε εκατομμυρίων δραχμών.

Η διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 56 του Ν. 2637/1998, όπως αυτή προστέθηκε με την παράγραφο 37 του άρθρου 24 του Ν. 2945/2001, αρχίζει να ισχύει δέκα ημέρες μετά τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας, που εκδίδεται κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 56. Συμβολαιογραφικές πράξεις, που συντάχθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και αφορούν εκτάσεις του άρθρου 56 του Ν. 2637/1998, είναι έγκυρες και ισχυρές, εφόσον δεν ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

7. Κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 46 έως 56 ρυθμίζεται με αποφάσεις του Υπουργού Γεωργίας που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.