



Μέσα από το Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», η χώρα αποκτά σταδιακά ένα συνεκτικό, λειτουργικό και σύγχρονο πλαίσιο χωρικής οργάνωσης, με σαφείς χρήσεις γης, όρους δόμησης, περιοχές προστασίας και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή

**ΝΙΚΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ,**  
υφυπουργός ΠΕΝ

ΨΗΦΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΓΗΣ

# «Ξεκλειδώνει» η Μεταφορά

➤ Γεγονός αποτελεί από χθες η λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, η οποία σε πρώτη φάση θα είναι για τέσσερις μήνες πιλοτική και εν συνεχεία θα τεθεί σε πλήρη εφαρμογή. Έτσι, μέσα στο έτος, βγαίνει και επίσημα πια από το συρτάρι η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, δίνοντας το «πράσινο φως» σε κιλιάδες ιδιοκτήτες να αξιοποιήσουν τους τίτλους τους αγοράζοντας ή παυλώντας - δυνατότητα που είχαν χάσει εδώ και περίπου δύο δεκαετίες, οπότε και έπαψε να λειτουργεί η ΜΣΔ.

## Νέα πλατφόρμα

Τι είναι όμως η ΨΤΓ; Πρόκειται για μια πλατφόρμα ηλεκτρονικής - απρόσωπης αγοράς και κώλοσης δικαιωμάτων δόμησης, με συγκεκριμένη χρηματική αξία, η οποία θα λειτουργεί και ως μηχανισμός αποζημίωσης δικαιούχων, χωρίς κόστος για το Δημόσιο και ταυτόχρονα θα δημιουργεί πόρους για πράσινα έργα, καθώς το 5% της αξίας κάθε συναλλαγής θα δεσμεύεται για έργα του Πράσινου Ταμείου. Ειδικότερα, μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, θα καθίσταται εφικτή η

**Πιλοτική εφαρμογή για τέσσερις μήνες. Η διαδικασία βήμα βήμα. Ο πρόσθετος συντελεστής θα φτάνει έως το 10% της υφιστάμενης δόμησης της κάθε περιοχής**

**ΜΑΡΙΝΑ ΞΥΠΗΝΤΟΥ**  
mxiπnιτου@e-typos.com

νόμιμη και ελεγχόμενη μεταφορά συντελεστή δόμησης από ακίνητα που έχουν δεσμευτεί (π.χ. διατηρητέα, κοινόχρηστοι χώροι, αρχαιολογικές ζώνες) προς άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η επιπλέον δόμηση. Ανοικτό, σύμφωνα με ασφαλείς πληροφορίες του «Ελεύθερου Τύπου», παραμένει το ενδεχόμενο στην πλήρη εφαρμογή της ΨΤΓ να δίνεται λύση και σε όσους έχουν μεγάλα αυθαίρετα (κατηγορίας 5) για να τα αξιοποιήσουν.

«Η πιλοτική λειτουργία της Ψηφιακής Τράπεζας Γης εντάσσεται στον πυρήνα της μεγάλης θεσμικής μεταρρύθμισης που υλοποιεί το ΥΠΕΝ στον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας. Πρόκειται για μια μεταρ-

ρύθμιση που δεν περιορίζεται στην ψηφιοποίηση διαδικασιών αλλά ανασυγκροτεί συνολικά τους κανόνες με τους οποίους οργανώνεται ο χώρος, προστατεύεται το περιβάλλον, αξιοποιείται η ιδιωτική περιουσία και αποκαθίσταται η ασφάλεια δικαίου.

## Σύγχρονο πλαίσιο

Μέσα από το Πρόγραμμα Πολεοδομικών Μεταρρυθμίσεων «Κωνσταντίνος Δοξιάδης», η χώρα αποκτά σταδιακά ένα συνεκτικό, λειτουργικό και

σύγχρονο πλαίσιο χωρικής οργάνωσης, με σαφείς χρήσεις γης, όρους δόμησης, περιοχές προστασίας και Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή», επισήμανε, μεταξύ άλλων, ο υφυπουργός ΠΕΝ, Νίκος Ταγάρας. Την περίοδο της πιλοτικής λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης καταχωρίζονται τίτλοι μεταφοράς συντελεστή δόμησης που είναι σε ισχύ και διαθέτουν υπόλοιπο δόμησης προς μεταφορά. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός του δικαιούχου τίτλου μεταφοράς συντε-

λεστή δόμησης σε ισχύ εισέρχεται με τους κωδικούς ΤΕΕ στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης και υποβάλλει ηλεκτρονικό αίτημα προσφοράς συντελεστή δόμησης. Στο αίτημα συμπληρώνονται ο αριθμός ΚΑΕΚ του ακινήτου προσφοράς συντελεστή δόμησης, τα στοιχεία των συνιδιοκτητών του ακινήτου και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας τους, ο αριθμός του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, η ημερομηνία έκδοσης, τα στοιχεία του τίτλου, ο αριθμός Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου, ο αριθμός Πιστοποιητικού Πληρότητας, η τιμή ζώνης του ακινήτου, ο συντελεστής εμπορικότητας, ο συντελεστής οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισολογίου και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου.

Σε περίπτωση που κάποιος από τους ιδιοκτήτες του τίτλου έχει αποβιώσει, ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός καταχωρίζει τον ΑΦΜ του αποβιώσαντος ιδιοκτήτη και ειλιέγει την ένδειξη «δικοικύτης που έχει αποβιώσει» και η διαδικασία -κατά τη διάρκεια της πιλοτικής λειτουργίας- συνεχίζεται για τους λοιπούς συνιδιοκτήτες. ■



Ανοικτό το ενδεχόμενο να δίνεται λύση και σε όσους έχουν μεγάλα αυθαίρετα (κατηγορίας 5), για να τα αξιοποιήσουν

# Συντελεστή Δόμησης

## ΖΩΝΕΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ

**ΣΗΜΑΝΤΙΚΟ** ρόλο για τη λειτουργία του συστήματος είναι οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή. Πρόκειται για περιοχές εντός σχεδίου πόλης όπου θα επιτρέπεται η αύξηση της δόμησης μέσω μεταφοράς συντελεστή. Δηλαδή, αποτελούν τις «περιοχές υποδοχής» του συντελεστή που μεταφέρεται από ακίνητα στα οποία δεν μπορεί να αξιοποιηθεί. Ωστόσο, σύμφω-

να με τη νομοθεσία, ο πρόσθετος συντελεστής που θα μεταφέρεται θα φτάνει έως το 10% της υφιστάμενης δόμησης της περιοχής. Εκτός των περίπου 50 ΖΥΣ που προκύπτουν από τις τρέχουσες μελέτες, νέες ζώνες θα καθοριστούν και μέσα από τα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια που εκπονούνται σε ολόκληρη τη χώρα.



## ΠΩΣ ΥΠΟΛΟΓΙΖΕΤΑΙ Η ΑΞΙΑ

**ΚΑΤΑ** την καταχώριση των στοιχείων του αιτήματος, φαίνεται προς ενημέρωση του αιτούντος η αξία του συντελεστή δόμησης που προσφέρεται, η οποία προκύπτει από τη δομήσιμη επιφάνεια στην οποία αντιστοιχεί ο τίτλος, όπως αυτή αποτιμάται, βάσει της τιμής ζώνης του ακινήτου, του συντελεστή εμπορικότητας, του συντελεστή οικοπέδου, του συντελεστή δόμησης, του συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου

και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου κατά την ημέρα καταχώρισης του τίτλου στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης.

### Οι ιδιοκτήτες

Μετά την ολοκλήρωση της καταχώρισης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, ενημερώνονται οι ιδιοκτήτες ή σε περίπτωση νομικού προσώπου οι νόμιμοι εκπρόσωποι αυτού με αποστολή

ειδοποίησης στα στοιχεία επικοινωνίας τους, όπως αυτά είναι καταχωρισμένα στο Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας, προκειμένου να εισέλθουν στο σύστημα με τους κωδικούς - διαπιστευτήρια της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων και Ψηφιακής Διακυβέρνησης (κωδικός TAXISnet) για να επιβεβαιώσουν τα στοιχεία του τίτλου και να συγκατατεθούν στην υποβολή του αιτήματος.

## Ποιοι έχουν πρόσβαση

**1** Η πρόσβαση στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης παρέχεται στα φυσικά πρόσωπα μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (gov.gr-ΕΨΠ).

**2** Κατά τη φάση της πιλοτικής λειτουργίας της Ψηφιακής Τράπεζας Γης πρόσβαση στην εφαρμογή έχουν:

α) Φυσικά πρόσωπα για τα οποία ισχύουν σωρευτικά τα ακόλουθα:

i. Έχουν προσωπικούς κωδικούς - διαπιστευτήρια της ΓΓΠΣΨΔ (κωδικός TAXISnet),

ii. έχουν καταχωρίσει τα στοιχεία επικοινωνίας τους στο Εθνικό Μητρώο Επικοινωνίας,

β) Μηχανικοί μέλη του ΤΕΕ σχετικής ειδικότητας (πολιτικοί μηχανικοί, αγρονόμοι τοπογράφοι, αρχιτέκτονες, μηχανικοί χωροταξίας) που διαθέτουν κωδικούς μηχανικού ΤΕΕ.

γ) Οι εξουσιοδοτημένοι υπάλληλοι του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με χρήση των Κωδικών Δημόσιας Διοίκησης της ΓΓΠΣΨΔ του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

δ) Οι εξουσιοδοτημένοι υπάλληλοι του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

## Ξεκίνησε η υποβολή των δηλώσεων

Η προθεσμία λήγει στις 15 Ιουλίου – Πώς διαμορφώνονται οι εκπτώσεις για εφάπαξ πληρωμή

Της ΠΡΟΚΟΠΗ ΧΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ

**Ανοίξε** χθες το ηλεκτρονικό σύστημα Taxis για να υποδεχθεί περίπου 6,8 εκατ. φορολογικές δηλώσεις με καταληκτική ημερομηνία υποβολής στις 15/7/2026. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της φορολογικής διοίκησης, σε εβδομαδιαία βάση θα πιστώνει στους λογαριασμούς των δικαιούχων επιστροφές φόρου (για όσους δικαιούνται), ενώ αντιστοίχως θα προχωράει αυτόματα σε συμψηφισμούς.

Περισσότερες από 1,3 εκατ. δηλώσεις, που αφορούν πάνω από 1,5 εκατ. φορολογουμένους, είναι προεγκαθαρισμένες και είναι ήδη διαθέσιμες μέσω της ψηφιακής πύλης myAADE και του myΑΔΔΕapp. Οι φορολογούμενοι μπορούν να ελέγξουν τα στοιχεία τους και, εφόσον είναι σωστά, η δήλωσή τους θα οριστικοποιηθεί αυτόματα την τελευταία εβδομάδα του Απριλίου. Σε περίπτωση που απαιτούνται διορθώσεις, μπορούν να υποβάλουν αρχική δήλωση έως τις 24/4/2026 ή τροποποιητική, χωρίς κυρώσεις.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της ΑΑΔΕ, η καταβολή του φόρου γίνεται σε 8 ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την Παρασκευή 31/7/2026 και η τελευταία τον Φεβρουάριο του 2027. Εάν ο φόρος καταβληθεί εφάπαξ μέχρι τη 15η Ιουλίου, παρέχεται ο το συνολικό ποσό του φόρου έκπτωση η οποία συνδέεται με την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης. Ειδικότερα: 4% εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι



Σύμφωνα με τον σχεδιασμό της φορολογικής διοίκησης, σε εβδομαδιαία βάση θα πιστώνει στους λογαριασμούς των δικαιούχων επιστροφές φόρου (για όσους δικαιούνται), ενώ αντιστοίχως θα προχωράει αυτόματα σε συμψηφισμούς. Στη φωτογραφία, τα κεντρικά γραφεία της ΑΑΔΕ επί της οδού Πειραιώς.

**Περισσότερες από 1,3 εκατ. δηλώσεις, που αφορούν πάνω από 1,5 εκατ. φορολογουμένους, είναι προεγκαθαρισμένες.**

τις 30/4, 3% εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι τις 15/6 και 2% εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι τις 15/7.

Τι ισχύει στις φετινές δηλώσεις:

– Ιδιοκτήτες ακινήτων απαλλάσσονται από τον φόρο για μισθώματα που εισέπραξαν το 2025 για συμβάσεις τουλάχιστον τριετούς διάρκειας που συνάφθηκαν, για κατοικίες έως 120 τ.μ. Σημειώνεται ότι η απαλλαγή χορηγείται για τους 36 πρώτους μήνες μετά τον μήνα κατά τον οποίο συνάπτεται η σχετικά σύμβαση μίσθωσης.  
– Οι δηλώσεις των αποβιωσάντων, για εισοδήματα που απέ-

κτησαν το έτος 2025 μέχρι και την ημερομηνία του θανάτου τους, υποβάλλονται από τους νόμιμους κληρονόμους τους φέτος ψηφιακά. Επισημαίνεται ότι οι δηλώσεις αυτές υποβάλλονται εμπρόθεσμα μέχρι τις 31/12/2026.

– Οι φορολογούμενοι που έχουν επιλεγεί για τη διαδικασία της αυτιόματης υποβολής της δήλωσης από την ΑΑΔΕ, καθώς και όσοι έχουν υποβάλει δηλώσεις πριν από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής, θα ενημερώνονται

κάθε δεκαπέντε ημέρες μέσω email και στη θυρίδα τους στο myAADE και το myAADEapp για μεταβολές των στοιχείων που η ΑΑΔΕ έχει λάβει για αυτούς από τρίτους φορείς, ώστε να μπορούν να ελέγξουν εάν μεταβάλλεται η φορολογική τους υποχρέωση και να προβούν στις αναγκαίες ενέργειες.

– Επιταχύνονται οι συμψηφισμοί και οι επιστροφές φόρου, καθώς και οι πληρωμές των ποσών, ως εξής:

α) Επιστροφές φόρου εισοδήματος σε φορολογουμένους που δεν έχουν φορολογικές ή ασφαλιστικές οφειλές ή ενημερότητας θα αποστέλλονται στην Τράπεζα της Ελλάδος για άμεση επιστροφή σε εβδομαδιαία βάση.

β) Επιστροφές φόρου εισοδήματος σε φορολογουμένους που δεν έχουν δέσμευση ενημερότητας και έχουν φορολογικές ή ασφαλιστικές οφειλές θα συμψηφίζονται κεντρικά ανά εβδομάδα. Όσοι συμψηφισμοί δεν θα μπορούν να διενεργηθούν κεντρικά διεκπεραιώνονται στον συντομότερο δυνατό χρόνο από τις αρμόδιες υπηρεσίες, χωρίς να απαιτείται υποβολή αιτήματος επιστροφής από τον φορολογούμενο.

γ) Οφειλές από τον φόρο εισοδήματος θα συμψηφίζονται κατά προτεραιότητα με δικαιώματα επιστροφής που υπάρχουν ή θα γεννηθούν μέχρι τις 31/7/2026, ώστε σε περίπτωση εξόφλησης του φόρου εισοδήματος μέσω του συμψηφισμού να χορηγείται το ποσοστό έκπτωσης που αντιστοιχεί στον χρόνο υποβολής της δήλωσης.

## Ο ΕΝΦΙΑ του 2026

**Αναρτήθηκαν** τα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ για περισσότερους από 7,1 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι στο τέλος του τρέχοντος μηνός θα πρέπει να πληρώσουν την πρώτη δόση. Συνολικά φέτος θα καταβληθεί ποσό ύψους 2,297 δισ. ευρώ.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, φέτος χορηγήθηκε έκπτωση ΕΝΦΙΑ λόγω ασφάλισης κατοικιών σε 428.147 δικαιούχους για 609.219 δικαιώματα, συνολικού ποσού 26 εκατ. ευρώ. Οι φορολογούμενοι μπορούν να έχουν άμεση πρόσβαση στο εκκαθαριστικό τους μέσω της:

- Ψηφιακής πύλης myAADE (myaaade.gov.gr), ακολουθώντας τη διαδρομή Εφαρμογές > Δημοφιλείς εφαρμογές > Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ.

- Εφαρμογής για κινητές συσκευές myAADEapp, στην ενότητα myWallet, με απευθείας λήψη του εκκαθαριστικού για το 2026 μέσα από την εφαρμογή.

Αυτόματα χορηγήθηκε μείωση στον ΕΝΦΙΑ, ύψους 50%, για κύριες κατοικίες μικρών οικισμών (μέχρι 1.500 κάτοικοι). Η μείωση αφορά 583.724 δικαιώματα επί κύριας κατοικίας φυσικών προσώπων. Στο παραπάνω πλήθος περιλαμβάνονται και 39.500 φυσικά πρόσωπα που ταυτοποιήθηκαν, παρότι δεν είχε συμπληρωθεί παροχή στο έντυπο Ε9. Ωστόσο, εάν η μείωση δεν εμφανίζεται στο εκκαθαριστικό λόγω παράλειψης ή σφάλματος στον αριθμό παροχής ρεύματος στο Ε9, οι φορολογούμενοι μπορούν να υποβάλουν τροποποιητική δήλωση Ε9 έτους 2026 χωρίς πρόστιμο έως τις 31/7/2026. Στις περιπτώσεις αυτές η μείωση του ΕΝΦΙΑ θα χορηγηθεί με νέα κεντρική εκκαθάριση, εφόσον επαληθευτεί η αντιστοιχία της κύριας κατοικίας.

## Ασφάλιση, συντάξεις, κληρονομίες

### ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ - ΟΛΕΣ ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ

# Αξιοποίηση ακινήτων και περιουσιακών στοιχείων

Ασφαλιστικές δικλίδες ώστε ο τρόπος διάθεσης της περιουσίας να αποτελεί τον «καθρέφτη» του διαθέτη, βάζοντας «φραγή» στο φαινόμενο των πλαστών διαθηκών

THE ΜΙΝΑΣ ΜΟΥΣΤΑΚΑ

**Αν ο διαθέτης αφήσει ένα ακίνητο ή μια επιχείρηση σε συγκεκριμένο πρόσωπο, τα υπόλοιπα τέκνα θα μπορούν να αξιώσουν το χρηματικό ισοδύναμο της νόμιμης μοίρας τους, αποφεύγοντας τον κατακερματισμό της περιουσίας και διατηρώντας τη λειτουργικότητα παραγωγικών μονάδων της οικογενειακής επιχείρησης**

**Η** αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, η ενεργοποίηση σημαντικών αδρανών περιουσιακών μεριδίων και η ρευστότητα στην αγορά σε συνδυασμό με την προσπάθεια να περιοριστούν συγκρούσεις και ενδοοικογενειακές αντιδικίες που κρατούν «παγωμένες» επιχειρήσεις και άλλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούν τέσσερα βασικά «συστατικά» των αλλαγών που περιλαμβάνονται στο κληρονομικό νομοσχέδιο.

Με τις ρυθμίσεις αυτές, που αναμένεται να τεθούν σύντομα σε δημόσια διαβούλευση, διαμορφώνεται έπειτα από σχεδόν οκτώ δεκαετίες ένα νέο πλαίσιο, ενισχύοντας μάλιστα την ελευθερία του διαθέτη, με απόλυτο σεβασμό στην υλοποίηση της τελευταίας του βούλησης.

Στα χρόνια της ισχύος του κληρονομικού δικαίου πολλές φορές οι κληρονομικές διαμάχες, που καταλήγουν με σοβαρές αντιδικίες στο δικαστήριο, αποτελούν και την αιτία βαθιών ριζών μέσα στις ίδιες τις οικογένειες.

Αδέρφια, παιδιά ή σύντροφοι από αντίπαλα στρατόπεδα δίνουν μάχες στις αίθουσες των δικαστηρίων διεκδικώντας μεγαλύτερο μερίδιο από μια περιουσία ή αμφισβητώντας τη γνησιότητα και το περιεχόμενο μιας διαθήκης. 1 έτοιμες υποθέσεις μάλιστα κληρονομικών διαφορών μπορεί να διαρκέσουν ακόμη και μία δεκαετία ή περισσότερο, με σημαντικό ψυχακό αλλά και οικονομικό κόστος για τους διαδίκους.

#### Η ψηφιακή πλατφόρμα

Με αυτά τα δεδομένα, η Ομάδα Εργασίας, υπό τον επίτιμο καθηγητή του ΕΚΠΑ, ακαδημαϊκό Απόστολο Γεωργιάδη, προχώρησε σε παρεμβάσεις στο πεδίο των διαθηκών με στόχο να αντιμετωπιστούν παθογένειες που έχουν καταγραφεί όλα αυτά τα χρόνια μέσα από πληθώρα δικαστικών αποφάσεων. Και έχουν τεθεί τέτοιες ασφαλιστικές δικλίδες ώστε ο τρόπος αυτής διάθεσης της περιουσίας να αποτελεί τον «καθρέφτη» του διαθέτη, βάζοντας «φραγή» στο φαινόμενο των πλαστών διαθηκών. Σημαντικό

ρόλο ως προς αυτά την κατεύθυνση αναμένεται να διαδραματίσει η ψηφιακή πλατφόρμα δημοσίευσης διαθηκών, η οποία λειτουργεί ήδη από την 1η Νοεμβρίου 2025. Μέσω της ηλεκτρονικής υπηρεσίας οι πολίτες μπορούν να αναζητούν την ύπαρξη διαθήκης, να λαμβάνουν τα απαραίτητα πιστοποιητικά και να ολοκληρώνουν διαδικασίες που μέχρι πρόσφατα απαιτούσαν μακρά αναμονή στα δικαστήρια. Πλέον, τα σχετικά έγγραφα μπορούν να εκδίδονται μέσα σε λίγες ημέρες, ενώ το Μητρώο Αδικοπρακτούμενων Διαθηκών στοχεύει ακριβώς στον περιορισμό φαινομένων πλαστών διαθηκών.

Παράλληλα, μεγάλες αλλαγές έρχονται με την αναμόρφωση του θεσμού της νόμιμης μοίρας. Τι αλλάζει: Για πρώτη φορά μετατρέπεται από εμπράγματο δικαίωμα σε ενοχική, με αποτέλεσμα η καταρχήν χρηματική αξίωση να δίνει δυναμική ώθηση και να αίρει τα εμπόδια, με απότερο στόχο την ορθολογική αξιοποίηση των περιουσιών.

Με αυτόν τον τρόπο, όπως είσοχα έχει επισημάνει ο υφυπουργός Δικαιοσύνης Ιωάννης Μπούγγας, «αποφεύγονται οι ακούσιες σιναδέ-

οκτούς, περιορίζεται ο κατακερματισμός ακινήτων και επιχειρήσεων, ενώ δημιουργούνται προϋποθέσεις για την επωφελέστερη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων. Ταυτόχρονα, η νόμιμη μοίρα παραμένει προστατευμένη, αφενός με την εισαγωγή νέου γενικού προνομίου στην αναγκαστική εκτέλεση και αφετέρου με την ποροχή στον μεριδούχο νόμιμου τίτλου προς εγγραφή υποθήκης επί ακινήτων της κληρονομίας.

Επί της ουσίας η νόμιμη μοίρα διατηρείται, αλλά αλλάζει η νομική της φύση, καθώς μετά την ψήφιση του νομοσχεδίου θα υπάρχει η δυνατότητα χρηματικής αξίωσης, ώστε οι νόμιμοι μεριδούχοι να μην καθίστανται συγκύριοι στα αντικείμενα της κληρονομίας.

Πώς θα λειτουργεί κάτι τέτοιο στην πράξη; Αν ο διαθέτης αφήσει ένα ακίνητο ή μια επιχείρηση σε συγκεκριμένο πρόσωπο, τα υπόλοιπα τέκνα θα μπορούν να αξιώσουν το χρηματικό ισοδύναμο της νόμιμης μοίρας τους, αποφεύγοντας τον κατακερματισμό της περιουσίας και διατηρώντας τη λειτουργικότητα παραγωγικών μονάδων της οικογενειακής επιχείρησης. Μετά τον θάνατο του γονέα ο οποίος



αφήνει την οικογενειακή επιχείρηση στο ένα από τα παιδιά του, το οποίο έχει δείξει και ενδιαφέρον να συνεχίσει την επαγγελματική του ενασχόληση σε αυτό το πεδίο, τα άλλα παιδιά θα μπορούν να ζητήσουν το χρηματικό ισοδύναμο της νόμιμης μοίρας τους. Με τον τρόπο αυτό, όπως παρατηρούν νομικοί και συμβολαιογράφοι, εξασφαλίζεται η συνέχιση της λειτουργίας της επιχείρησης αλλά και η οικονομική σταθερότητα της οικογένειας.

Παράλληλα, οι νέες ρυθμίσεις για τις σχέσεις περισσότερων κληρονόμων προβλέπουν να ζητήσει από το δικαστήριο την εξαγορά των αντικειμένων της κληρονομίας άλλου συγκληρονόμου έναντι τιμήματος. Με αυτόν τον τρόπο διατηρείται η αξία της περιουσίας, ενισχύεται η σταθερότητα της αγοράς ακινήτων και περιορίζονται φαινόμενα απαξίωσης που επηρεάζουν ευρύτερα την οικονομία.

## ΑΛΛΑΖΟΥΝ ΤΟ ΤΟΠΙΟ



όλος που  
δραματίζουν  
ασφαλιστικές  
κρίσεις για  
επιδόγραφοι  
θήκες και  
ημερομηνία  
ψηφιακού  
κώδου.

### Χαρακτηριστικό παράδειγμα

Ο Κ απεβίωσε και κληρονομήθηκε από τα τέσσερα εγγόνια του, Α, Β, Γ και Δ. Το μοναδικό περιουσιακό του στοιχείο ήταν μια παλαιά μονοκατοικία, η οποία χρήζει σημαντικών δαπανών συντήρησης. Οι Β, Γ και Δ δεν ενδιαφέρονται για αυτό το ακίνητο, το οποίο ο Α θα ήθελε να ανακαινίσει και να εκμεταλλευτεί είτε εκμισθώνοντάς το είτε κατοικώντας σε αυτό. Τι μπορεί να κάνει;

### Κατά το ισχύον δίκαιο

Σύμφωνα με την ΑΚ 1887, κάθε συγκληρονόμος μπορεί να ζητήσει τη δικαστική διανομή της κληρονομίας, εφόσον οι συγκληρονόμοι του δεν συναινούν στην εκούσια διανομή. Αν η αυτούσια διανομή είναι ανέφικτη ή ασύμφωνη, όπως λ.χ. συμβαίνει σε μια μονοκατοικία, το δικαστήριο διατάσσει την πώληση του ακινήτου με πλειστηριασμό (ΚΠολΔ 483), με αποτέλεσμα το ακίνητο να περιέλθει στον υπερθεματιστή, ο οποίος θα

καταβάλει στους συγκληρονόμους τίμημα, το οποίο ενδέχεται να είναι χαμηλότερο της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Το τίμημα θα μοιραστούν οι συγκληρονόμοι Α, Β, Γ και Δ ανάλογα με τις κληρονομικές τους μερίδες.

### Κατά το προτεινόμενο σχέδιο

Αν η αυτούσια διανομή είναι ανέφικτη ή ασύμφωνη, ο συγκληρονόμος που ζητεί με αγωγή τη διανομή μπορεί να ζητήσει να του επιδικασθεί ολόκληρο το κληρονομαίο ακίνητο έναντι τιμήματος ίσου με την εμπορική του αξία. Το δικαστήριο, ακόμα και αν του υποβληθεί σχετικό αίτημα, δεν υποχρεούται να διατάξει την επιδίκαση, αλλά κατά την εύλογη κρίση του μπορεί να την προτιμήσει έναντι της διανομής με πώληση διά πλειστηριασμού όταν, λ.χ., εκτιμά ότι σε έναν ενδεχόμενο πλειστηριασμό δεν θα βρεθεί πλειοδότης που θα προσφέρει τίμημα ίσο της εμπορικής αξίας του ακινήτου.

Τη συμμετοχή του Δήμου Καθαμάτας στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα Harmonia ενέκρινε η Δημοτική Επιτροπή, ανοίγοντας τον δρόμο για την ανάπτυξη ενός νέου πιλοτικού συγκροτήματος κοινωνικής και προσιτής κατοικίας στην πόλη. Το έργο

χρηματοδοτείται από πρόγραμμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και στοχεύει στην ανάπτυξη και εφαρμογή καινοτόμων λύσεων για βιώσιμη, προσιτή και αισθητικά ποιοτική κατοικία, σύμφωνα με τις αρχές του New European Bauhaus.

“ΝΑΙ” ΑΠΟ ΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ

## Η στεγαστική πίεση φέρνει στο προσκήνιο νέα μοντέλα κατοικίας



Η πρόταση αξιολογήθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή με την ανώτατη δυνατή βαθμολογία 15/15, γεγονός που επιβεβαιώνει τη δυναμική της και τη σημασία της για την ευρωπαϊκή πολιτική κατοικίας. Το έργο θα έχει διάρκεια 48 μήνες, ενώ ο συνολικός προϋπολογισμός της κοινοπραξίας φτάνει τα 9,4 εκατ. ευρώ, με την αιτούμενη ευρωπαϊκή χρηματοδότηση να ανέρχεται σε περίπου 7,97 εκατ. ευρώ. Για τον Δήμο Καθαμάτας προβλέπεται χρηματοδότηση περίπου 1,44 εκατ. ευρώ, το μεγαλύτερο μερίδιο μεταξύ των εταίρων του έργου. Στο πλαίσιο του έργου, η Καθαμάτα θα αποτελέσει έναν από τους βασικούς ευρωπαϊκούς πόλους εφαρμογής. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η κατασκευή ενός νέου συγκροτήματος περίπου 15 έως 20 διαμερισμάτων κοινωνικής κατοικίας σε δημοική έκταση στη θέση Πλάκακι, το οποίο θα απευθύνεται κυρίως σε ευάλωτες και μεσαίου εισοδήματος κοινωνικές ομάδες. Το έργο θα βασιστεί σε σύγχρονες τεχνολογίες δόμησης και ενεργειακής απόδοσης, όπως: προκατασκευασμένες και εκτός εργοταξίου κατασκευές (off-site construction), χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, όπως φωτοβολταϊκά και αντλίες θερμότητας, βιοκλιματικό σχεδιασμό και υλικά χαμηλού ανθρακικού αποτυπώματος.

ψηφιακά εργαλεία όπως BIM και digital twins για βελτιστοποίηση του σχεδιασμού και της λειτουργίας των κτιρίων. Παράλληλα, θα ενσωματωθούν πρακτικές κυκλικής οικονομίας, όπως η επαναχρησιμοποίηση νερού και η συλλογή αββίων, ενώ ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη συμμετοχή των πολιτών και στον κοινό σχεδιασμό, ώστε οι κατοικίες να είναι προσβάσιμες και λειτουργικές για όλους.

### ΤΙΜΕΣ ΕΩΣ ΚΑΙ 31% ΧΑΜΗΛΟΤΕΡΕΣ

Το έργο υλοποιείται από μια ισχυρή ευρωπαϊκή κοινοπραξία 18 εταίρων από 7

κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με συντονιστή το Πανεπιστήμιο της Μπολόνια. Στο σχήμα συμμετέχουν πανεπιστήμια, οργανισμοί κοινωνικής κατοικίας, τεχνικές εταιρείες και φορείς καινοτομίας, ενώ μεταξύ των σημαντικών εταίρων βρίσκονται η Housing Europe, η AEGIS Engineering, η Deep Blue, καθώς και διεθνείς οργανισμοί από τον χώρο της κατασκευής και της βιώσιμης ανάπτυξης.

Εκτός από την Καθαμάτα, το έργο θα υλοποιηθεί επίσης στις Βρυξέλλες και στο Μιλάνο, ενώ θα υπάρξουν και δύο εικονικοί πιλότοι στο Δουβλίνο και τη Μόναχο. Το έργο φιλοδοξεί να συμβάλει στη μείωση του κόστους και του χρόνου κατασκευής κατοικιών, με εκτιμώμενη μείωση έως 20-25% στο κόστος κατασκευής και 15-20% στον χρόνο υλοποίησης. Παράλληλα, επιδιώκεται σημαντική μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα.

Στην περίπτωση της Καθαμάτας, στόχος είναι τουλάχιστον το 70% των νέων κατοικιών να διατεθεί σε τιμές έως και 31% χαμηλότερες από την τοπική αγορά, ώστε να ενισχυθεί ουσιαστικά η πρόσβαση στην κατοικία για νοικοκυριά με περιορισμένα εισοδήματα.

### Η ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Στο πλαίσιο της συζήτησης που προηγήθηκε και απαντώντας σε ερωτήσεις της αντιπολίτευσης, ο αντιδήμαρχος Βασίλης Πανασαταθίου ανέφερε πως η σχεδιαστική λύση θα έρθει από το Πανεπιστήμιο της Μπολόνια, ωστόσο είτε η Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών είτε κάποιο εξωτερικό γραφείο θα κάνει τα Τεχνητά Δημοπράτησης και ότι άλλο απαιτείται.

Ο ίδιος στάθηκε στη νέα φιλοσοφία που θέλει φιλικό σπίτι, χωρίς κτίρια με πολύ μπέτο και υλικά που δεν ανακυκλώνονται, εκτιμώντας πως ο κυκλικός ζωής των δομικών

υλικών θα ανοίξει έντονα. Παράλληλα, υπογράμμισε πως τα νέα κτίρια οποιασδήποτε κατασκευής πλέον, πρέπει να πληρούν πολύ αυστηρές ενεργειακές και αντισεισμικές προδιαγραφές, ξεκαθαρίζοντας πως οι όροι δόμησης δεν θα αλλοθούν.

Ο κ. Πανασαταθίου υπενθύμισε πως μικρό κομμάτι του συγκεκριμένου οικοπέδου που είχε παραχωρηθεί στην Πυροσβεστική θα τροποποιηθεί ώστε να ενταχθεί και πάλι στην κοινωνική κατοικία, σχολιάζοντας πως ενδέχεται το παραπάνω μοντέλο να επαναληφθεί στο συγκεκριμένο οικόπεδο.

Ο δήμαρχος Καθαμάτας Θανάσης Βασιλόπουλος πρόσθεσε πως έχει ανοίξει γενικότερα η συζήτηση της κοινωνικής κατοικίας πλέον με το αρμόδιο υπουργείο, θεωρώντας πως το μοντέλο αυτό θα ανασχετίσει την επικράτεια.

Ο επικεφαλής της μείζονος μειοψηφίας Βασίλης Τζαμουράνης σημείωσε πως ο συγκεκριμένος δρόμος είναι η πρώτη θέση αφορά το Κλιματικό Συμβόλαιο που θα την εισπράξει η κοινωνία ουσιαστικά.

Ο ίδιος σχολίασε πως με μια τέτοια κατασκευή προφανώς δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί το πρόβλημα της στεγασίας στην πόλη, επανομιλιώνοντας την πρόταση του να αξιοποιηθούν οικόπεδα που έχει ο δήμος, όπως το υπόλοιπο στα Πλάκακι, ή στην ανατολική πόλη που επρόκειτο να γίνει φοιτητική εστία, με το σύστημα της κοινωνικής αντιπρονομίας.

Η δημοτική σύμβουλος της παράταξης «Καθαμάτα Μετά» Ευγενία Κοιβελέα στάθηκε στο υψηλό μπάτζετ που συνοδεύει το πρόγραμμα, αλλά και στις απαιτήσεις που θα προκύψουν για την υλοποίησή του. Η ίδια μίλησε για τα δυσθεώρητα ύψη ως προς τις τιμές των ακινήτων, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τα νέα ζευγάρια και τις επιπτώσεις ακόμα και στο δημογραφικό, λέγοντας πως για το λόγο αυτό πρέπει να υιοθετηθεί το μοντέλο της κοινωνικής κατοικίας.

**Τ.Αν.**