

**Τ**ο δικαίωμα πρόσβασης στην πλατφόρμα δημοσίευσης διαθηκών του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου ([www.diathikes.gr](http://www.diathikes.gr)) έχουν πλέον και οι ενδιαφερόμενοι πολίτες, θα μπορούν να υποβάλουν αίτηση και να λάβουν σε μορφή PDF σειρά εγγράφων που σχετίζονται με τη δημοσίευση κάθε είδους διαθηκών που τους αφορούν. Αυτό προβλέπει απόφαση του υπουργού Δικαιοσύνης Γιώργου Φλωρίδη, που δημοσιεύτηκε σε ΦΕΚ, με την ΠΟΜΙΔΑ να αναλύει τη διαδικασία υποβολής της αίτησης. Ειδικότερα, ο ενδιαφερόμενος θα εισέρχεται στην πλατφόρμα μέσω του προσωπικού του κωδικού TAXISnet και θα δηλώνει αν ζητά τα πιστοποιητικά για τον ίδιο ή ενεργεί για λογαριασμό τρίτου προσώπου (φυσικού ή νομικού).

Αν ο αιτών πολίτης υποβάλλει την αίτηση για τον εαυτό του, τότε, εκτός του ονόματός του, επωνύμου, πατρωνύμου, μητρωνύμου και ΑΦΜ, υποχρεούται να καταχωρίσει στοιχεία που είτε είναι καταχωρισμένα με ελλιπή τρόπο είτε δεν έχουν επικαιροποιηθεί στην ΑΑΔΕ και στο ΚΕΔ. Στη συνέχεια συμπληρώνει τα στοιχεία του αποβιώσαντος προσώπου και αναρτά τα απαραίτητα έγγραφα (ληξιαρχική πράξη θανάτου κ.λπ.). Μετά την καταβολή του ανάλογου τέλους η αίτηση υποβάλλεται προς έλεγχο στον συμβολαιογραφικό σύλλογο που τηρεί το Μητρώο Διαθηκών. Σε αίτηση για λογαριασμό τρίτου ο πολίτης θα πρέπει, εκτός των ανωτέρω απαιτούμενων δικαιολογητικών, να υποβάλει αποδεικτικό έγγραφο σχετικής εξουσιοδότησης ή εκπροσώπησης και να συμπληρώσει τα στοιχεία του αποβιώσαντος διαθέτη και του προσώπου που εκπροσωπεί.

Οι ενδιαφερόμενοι πολίτες μπορούν να ζητήσουν ηλεκτρονικά από το Μητρώο Διαθηκών την έκδοση των εξής έξι εγγράφων, καταβάλλο-



## Η διαδικασία πρόσβασης στο Μητρώο Διαθηκών

**ΠΟΜΙΔΑ:** Οι πολίτες θα μπορούν να υποβάλουν αίτηση και να λάβουν σε μορφή PDF σειρά εγγράφων που σχετίζονται με τις δημοσιεύσεις

**Ο ενδιαφερόμενος θα εισέρχεται στην πλατφόρμα μέσω του κωδικού TAXISnet και θα δηλώνει αν ζητά τα πιστοποιητικά για τον ίδιο ή ενεργεί για λογαριασμό τρίτου**

για το αντίστοιχο για καθένα ποσό τέλους χρήσης:

α) Βεβαίωση περί ύπαρξης ή μη αδημοσίευτης, κατατεθειμένης διαθήκης (25 ευρώ).

β) Πιστοποιητικό περί δημοσίευσης ή μη διαθήκης (25 ευρώ).

γ) Αντίγραφο της πράξης δημοσίευσης διαθήκης (35 ευρώ).

δ) Αντίγραφο της πράξης απόρριψης δημοσίευσης διαθήκης (35 ευρώ).

ε) Αντίγραφο αντιγράφου της πράξης κήρυξης κυρίας ιδιόγραφης διαθήκης (45 ευρώ).

στ) Αντίγραφο της πράξης απόρριψης κήρυξης κυρίας ιδιόγραφης δι-

αθήκης (45 ευρώ). Όπως αναφέρει η ΠΟΜΙΔΑ, τα χορηγούμενα από το Μητρώο Διαθηκών έγγραφα (βεβαιώσεις, πιστοποιητικά, αντίγραφα πράξεων) αποτελούν δημόσια έγγραφα, φέρουν την ψηφιακή σφραγίδα του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου και μοναδικό αναγνωριστικό κωδικό επαλήθευσης. Γίνονται υποχρεωτικά αποδεκτά με ισχύ ακριβούς αντιγράφου από τους φορείς του δημόσιου τομέα, από τα δικαστήρια όλων των βαθμών και τις εισαγγελίες όλης της χώρας, καθώς και από φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες.

Μικρότερη από τέσσερα στρέμματα είναι σήμερα η επιφάνεια των περισσότερων καλλιεργούμενων αγροτεμαχίων δεν μπορούν να φτιάξουν έναν μικρό αποθηκευτικό χώρο για τον απαραίτητο εξοπλισμό. Γιατί; Ηπειδί, με βάση το ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση, η κατασκευή τέτοιων αποθηκών (κυρίως αγροτικών) επιτρέπεται μόνο σε γήπεδα (οικόπεδα) με ελάχιστο εμβαδόν τα τέσσερα στρέμματα και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διενκρινιστεί πως πέρα από την αυξημένη πιθανότητα κλοπών και φθορών των γεωργικών εργαλείων, μηχανεί, σε ορισμένες περιπτώσεις, να οδηγεί ακόμη και στην εγκατάλειψη των καλλιεργειών.

Και επειδή το θέμα αφορά τόσο αγρότες όσο και ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων (οι οποίοι, επειδή δεν διαθέτουν την έκταση για να χτίσουν, έχουν δημιουργήσει κήπους που καλλιεργούν), «ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου-μηχανικού Γραμματής Μπακλατσιά παρουσιάζουν μέσα από 10 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες για το θέμα αυτό.

**Γιατί είναι απαραίτητη η αλλαγή της νομοθεσίας που αφορά τις αγροτικές αποθήκες;**  
Πριν απαντηθεί το προαναφερμένο ερώτημα θα πρέπει να επισημανθεί πως με παλαιότερα υπουργικά απόφαση (α.σ.: 88701/4461/18) επιτρεπόταν η κατασκευή μικρών αγροτικών αποθηκών με ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου 1.000 τετραγωνικά μέτρα και ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γηπέδου τα 5 μέτρα. Στη συνέχεια, το '20 καταργήθηκε.

Σε ό,τι αφορά τώρα την απάντηση του ερωτήματος: η περίοδος εφαρμογής της συγκεκριμένης ρύθμισης απέδειξε ότι είναι δυνατή η κατασκευή μικρών αγροτικών αποθηκών σε αγροτεμάχια μικρότερης επιφάνειας χωρίς να δημιουργούνται πολεοδομικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα. Αντιθέτως, η κατάργηση της ρύθμισης αυτής έχει δημιουργήσει σημαντικές

## Οδικός χάρτης για τα αγροτικά οικόπεδα

Όλα όσα πρέπει να γνωρίζουν τόσο οι αγρότες όσο και οι ιδιοκτήτες αγροτεμαχίων σε 10 ερωτήσεις - απαντήσεις, με όλες τις πληροφορίες για το ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο στην εκτός σχεδίου δόμηση αποθηκών

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΥΛΙΑΚΑ

δυσκολίες στην καθημερινή λειτουργία της αγροτικής παραγωγής.

**Δηλαδή ένας αγρότης/ιδιοκτήτης το 2019 μπόρεσε και έκτισε νόμιμη αποθήκη σε 1.000 τετραγωνικά μέτρα, και σήμερα κάποιος άλλος αγρότης, με ελαίωνα για παράδειγμα 3.500 τετραγωνικών μέτρων, δεν μπορεί να βγάλει άδεια;** Ναι. Πάντως από πολεοδομική άποψη, η σύνδεση μιας μικρής αγροτικής αποθήκης με τον αρμόδιο των 4.000 τ.μ. και τον αναγνωρισμένο κοινόχρηστο δρόμο δεν είναι λειτουργικά τεκμηριωμένη, καθώς πρόκειται για βουθητικό κτίσμα μικρής κλίμακας που εξυπηρετεί αποκλειστικά αγροτική χρήση και δεν δημιουργεί οικιστικά ανάτυπα. Εξάλλου οι αγροτικές δρόμοι δημιουργήθηκαν με ιδιαιτερίτη πρωτοβουλία σε μεγάλο βαθμό μετά τον πόλεμο για να μπορούν οι αγρότες να καλλιεργούν τα κτήματά τους και όχι για να κτίσουν σπίτια.

**Ποια προβλήματα προκαλεί η υποχρεωτική κατασκευή των αγροτικών αποθηκών με λιθοδομή;** Η υποχρεωτική χρήση λιθοδομής (πέτρα) δημιουργεί περά τεχνικών και οικονομικών προβλημάτων, επειδή: **(Α)** Υπάρχει σημαντική έλλειψη εξειδικευμένων τεχνιτών λιθοδομής, γεγονός που καθιστά δύσκολη την υλοποίηση τέτοιων κατασκευών. **(Β)** Το κόστος κατασκευής λιθοδομής είναι πολύπλοκο σε σχέση με συμ-

βατικές κατασκευές από τσιμεντόλιθο ή άλλα σύγχρονα δομικά υλικά.

**(Γ)** Η λιθοδομή απαιτεί τσίχλους μεγάλου πάχους (περίπου 50-60 εκατοστά), γεγονός που μειώνει σημαντικά τον ωφέλιμο εσωτερικό χώρο σε μικρά κτίσματα. Σε μια πόλη αγροτική αποθήκη 15 τετραγωνικών μέτρων, η απόλεια των 3 τετραγωνικών μέτρων είναι ιδιαίτερα σημαντική.

**(Δ)** Τα σύγχρονα δομικά υλικά, όπως ο τσιμεντόλιθος ή άλλα συμβατικά υλικά δόμησης, χρησιμοποιούνται ευρέως σε κατοικίες και αγροτικά κτίρια, εξασφαλίζοντας επαρκή στα-

τική επάρκεια, χαμηλότερο κόστος και ταχύτερη κατασκευή.

**Πώς εκδίδεται η άδεια λιθοόκτισης αγροτικής αποθήκης σε εκτός σχεδίου περιοχή;** Η λιθοόκτιστη αγροτική αποθήκη εκτός σχεδίου μπορεί να γίνει με Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας (ΕΕΜΚ), αλλά μόνο αν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

**Ποιες είναι αυτές;** Επιτρέπεται η κατασκευή μίας και μόνο λιθοόκτιστης (από πέτρα) αποθήκης ανά καλλιεργούμενο αγρόκτημα άρτιο και οικοδομήσιμο, με επιφάνεια μέχρι 15 τετραγωνικά μέτρα και συνολικό ύψος με τη στέγη έως και τρία μέτρα, εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή της και κατασκευάζεται ανεξάρτητα από τυχόν υπάρχουσα κύρια οικοδομή. Κι αυτό ύστερα από έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.

**Ποια είναι τα δικαιολογητικά για την έκδοση της Άδειας Μικρής Κλίμακας για αποθήκη;** Για την έκδοση μιας άδειας μικρής κλίμακας αποούνται τα γενικά δικαιολογητικά και τα ειδικά - για την κάθε περίπτωση - δικαιολογητικά. **(Ι)** Τα γενικά δικαιολογητικά είναι: **■** Η αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, στην οποία αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του και τα στοιχεία του ακινήτου.



**ΟΙ ΑΔΕΙΕΣ, ΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΑ**

**1** Πώς και γιατί ένας αγρότης/ιδιοκτήτης το 2019 μπόρεσε και έκτισε νόμιμη αποθήκη σε 1.000 τετραγωνικά μέτρα και σήμερα κάποιος άλλος αγρότης με ελαίωνα 3.500 τετραγωνικών μέτρων δεν μπορεί να βγάλει άδεια

**2**

**3**

**■** Οι εγκρίσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και σύλλογικών οργάνων (όπως υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής κ.τ.λ.) όπου αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις, με τα συνδυαστικά τους στοιχεία.

**■** Π βεβαίωση - Τεχνική Έκθεση Μηχανικού.

**■** Προϋπολογισμός έργου.

**■** Το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.

**■** Οι φωτογραφίες του ακινήτου.

**■** Η δήλωση συνάντησης των συνιδιοκτητών του ακινήτου, εφόσον οι εργασίες πραγματοποιούνται σε κοινόχρηστους χώρους.

**■** Η κατάθεση Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας του έργου, όπου απαιτείται.

**(II)** Τα ειδικά δικαιολογητικά για λιθοόκτιστη αποθήκη 15 τετραγωνικών μέτρων είναι τα εξής:

**■** Η έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ότι η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη για την αποθήκευση αγροτικών γενικών προϊόντων και εφιδίων.

**■** Το τοπογραφικό διάγραμμα, στο

**ΚΑΙ ΤΑ... ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ**



**Ποια είναι τα δικαιολογητικά για την έκδοση της Αδειας Ηλικής Κλίμακας για αποθήκη**

**Πώς εκδίδεται η Αδεια λιθοκτιστής αγροτικής αποθήκης σε κτός σχεδίου βριοχή**

**Ποια προβλήματα προκαλεί η υποχρεωτική κατασκευή των αγροτικών αποθηκών αποκλειστικά με λιθοδομή**

**4**

οποίο αποτυπώνεται η αποθήκη (θέση, διαστάσεις αποστάσεις κ.τ.λ.).

- Το διάγραμμα κάλυψης.

**Τι προσέχουμε επιπλέον; Προσέχουμε:**

- Το συνολικό ύψος του κτιρίου μαζί με τη στέγη είναι τα 3 μέτρα και χωρίς τη χρήση σπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του.

- Οπου, από ειδικές διατάξεις της περιοχής, ορίζεται υποχρεωτική η κατασκευή στέγης, κατασκευάζεται υποχρεωτικά στέγη, ενώ αντίστοιχα όπου είναι υποχρεωτική, η κατασκευή δώματος. Το ύψος των 3 μέτρων υπολογίζεται – συμπεριλαμβανομένου του σπηθαιού του δώματος.

**Τι άλλο; Επιπλέον:**

- Στα 15 τετραγωνικά μέτρα προσμετράται και η τοικοποιία.
- Η κατασκευή πρέπει να γίνει αποκλειστικά με λιθοδομή και όχι με σκυρόδεμα, τούβλα, τοιμεντόλιθους, πάνελ, γυψοσανίδες και λοιπά δομικά υλικά.
- Οπου υπάρχει Ειδικό Διάταγμα ή περιορισμοί δόμησης στα μορφολο-

γικά στοιχεία, π.χ. Πύλιο, Κυκλάδες, κ.λπ., απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

- Αν υπάρχει κτίσμα εντός του αγροτεμαχίου, ζητούνται τα στοιχεία νομιμότητας του κτιρίου, π.χ. Οικοδομική Άδεια, περαίωση με Ν. 4178/13 ή με Ν. 4495/2017, βεβαίωση μηχανικού για κτίσμα προ του έτους 1955.

**Πώς παίρνει κάποιος την έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων για την ανάγκη ύπαρξης της αποθήκης;**

Με αίτηση στην αρμόδια Δ/νση Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων της Περιφερειακής Ενότητας ζητάει τη χορήγηση Έγκρισης Σκοπιμότητας Ανέγερσης Αγροτικής Αποθήκης.

**Ποια δικαιολογητικά απαιτούνται για την έγκριση σκοπιμότητας και λειτουργικότητας ανέγερσης αγροτικής αποθήκης;**

Απαιτούνται τα εξής δικαιολογητικά:

- Εντυπη αίτηση στην οποία θα αναφέρονται το είδος της καλλιέργειας, η τοποθεσία και η έκταση της εκμετάλλευσης ή δόλωση καλλιέργειας στο ΟΣΔΕ.
- Αντίγραφα εντύπων Ε1 και Ε9, όπου φαίνεται το δπλωμένο αγροτεμάχιο.
- Τρία αντίγραφα Τοπογραφικού διαγράμματος, με σημειωμένα τη θέση της αποθήκης σε απόσταση 10 μέτρων από τα όρια, στο οποίο αναφέρονται οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης.
- Τρία αντίγραφα αρχιτεκτονικών σχεδίων (κάτοψη, όψεων και τομής) που να ακολουθούν στον σχεδιασμό τη λειτουργικότητα της αγροτικής αποθήκης. Πρέπει να είναι σχεδιασμένοι οι φεγγίτες αερισμού και η μεγάλη πόρτα φορτοεκφόρτωσης, σύμφωνα με τους πολεοδομικούς περιορισμούς.
- Κατάσταση - Υπεύθυνα Δήλωση με τα αντίστοιχα παραστατικά των προς αποθήκευση μηχανημάτων, εργαλείων, εφοδίων κ.λπ.
- Αντίγραφο τελευταίας δήλωσης της καλλιέργειας του κτήματος.
- Αντίγραφο τίτλων ιδιοκτησίας με βεβαίωση Υποθηκοφυλακείου περί της μεταγραφής.
- Υπεύθυνα Δήλωση του Ν1599/86 ότι η αποθήκη θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για αποθήκευση γεωργικών προϊόντων και εφοδίων.

## Ακίνητα: ανοδικά οι μεταβιβάσεις

Σε ανοδική τροχιά κινήθηκαν και το 2025 οι μεταβιβάσεις ακινήτων, με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ να δείχνουν ότι το περασμένο έτος υποβλήθηκαν 223.282 δηλώσεις φόρου μεταβίβασης, έναντι 211.610 το 2024 και 174.549 δηλώσεις το 2023. Επίσης, το 2025 υποβλήθηκαν μέσω της πλατφόρμας myProperty 115.699 δηλώσεις φόρου γονικής πα-

ροχής, 78.118 δηλώσεις φόρου δωρεάς και 135.543 δηλώσεις φόρου κληρονομιάς. Οι γονικές παροχές παραμένουν δημοφιλείς λόγω του υψηλού αφορολόγητου ορίου των 800.000 ευρώ.

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ | ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ

Εν μέσω διεθνούς θυσίας και προβλέψεων για συρρίκνωση του ρυθμού ανάπτυξης, αναζητούνται μεγαλύτερες εισπράξεις από φόρους συγκριτικά με αυτές που προβλέπει ο κρατικός προϋπολογισμός.

Του Θάνου Τσίρου  
thtsiros@naftemporiki.gr

**Η** πορεία των φορολογικών εσόδων αποτελεί το νέο μεγάλο στόιχημα του οικονομικού επιτελείου, ενώ η αναθεώρηση των σπάκων αναμένεται να αποτυπωθεί στα στοιχεία του Μαρτίου, με τον πήχη να μπαίνει πάνω από τα 74 δισ. ευρώ για το σύνολο του 2026.

Με βάση τη θεωρία, τα φορολογικά έσοδα δεν ακολουθούν την πορεία του πραγματικού ρυθμού ανάπτυξης, αλλά η μεταβολή του ονομαστικού ΑΕΠ. Η μεγάλη διαφορά έχει να κάνει με τον πληθωρισμό. Έτσι, όταν στο τέλος του μήνα θα δημοσιευτούν οι επικαιροποιημένες προβλέψεις του υπουργείου Οικονομικών ώστε να αποτυπωθούν και οι επιπτώσεις από τον πόλεμο σε μικροοικονομικά και δημοσιονομικά μεγέθη, ο πήχης για το ονομαστικό ΑΕΠ θα μπει ψηλότερα σε σχέση με τα όσα έχουν αποτυπωθεί στον κρατικό προϋπολογισμό (260 δισ. ευρώ).

Το ονομαστικό ΑΠΠ φρουσώνεται με βάση το άθροισμα του πληθωρισμού και της πραγματικής ανάπτυξης. Για το 2026, θα αναθεωρηθούν και οι δύο δείκτες. Ο πληθωρισμός, από το 2,2% που έχει προβλεφθεί, θα ανέβει πάνω από το 3% (πιθανότατα προς το 3,5%), ενώ η πραγματική ανάπτυξη, από το 2,4%, θα πέσει προς το 1,9%.

Άρα το άθροισμα με βάση τις επικαιροποιημένες προβλέψεις θα είναι μεγαλύτερο. Αντί για 4,6%, αναμένεται ότι το ονομαστικό ΑΕΠ θα αυξηθεί με ρυθμό ακόμη και υψηλότερο του 5%. Στην πράξη, επομένως, το ονομαστικό ΑΕΠ, αντί για 260 δισ. ευρώ που είναι η τωρινή πρόβλεψη, μπορεί να σπάσει το φράγμα των 261 δισ. ευρώ. Το 30%-40% αυξήσεως διαφοράς συνάθως αιτιολογείται θετικά οι φορολογικά έσοδα, κάτι που σημαίνει ότι μπορεί να προστεθούν ακόμη και πάνω από 400 εκατ. ευρώ στη σημερινή πρόβλεψη των 73,6 δισ. ευρώ. Άρα, οδεύουμε για ένα ποσό της τάξεως των 74 δισ. ευρώ.

Όλα αυτά σε επίπεδο θεωρίας και προβλέψεων που μένει να επιβεβαιωθούν στην πράξη. Γράφονται τα κρίσιμα στοιχεία! Πρώτον, ποια θα είναι η επίπτωση του πλεόμας στα έσοδα του τουρισμού. Δεύτερον, πώς θα επηρεαστεί η ιδιωτικά και ανάλωση από το νέο κύμα ακριβείας, και, τρίτον, ποιος θα είναι ο συνδυασμός μισθολογικά μολιχάτων των επιχειρήσεων.

### Προβλέψεις για το 2026

Στον προϋπολογισμό έχει εγγραφεί η πρόβλεψη ότι τα φορολογικά έσοδα θα φτάσουν στα 73,645 δισ. ευρώ. Από αυτά, τα 40,8 δισ. ευρώ έχει προβλεφθεί ότι θα προέλθουν από την έμμεση φορολογία, δηλαδή από τον ΦΠΑ και τους ειδικούς φόρους καταναλώσεως. Ειδικότερα, μόνον για τον ΦΠΑ έχει προβλεφθεί ότι θα φτάσουμε στο ιστορικό υψηλό των 29,22 δισ. ευρώ και ότι από τους ειδικούς φόρους και ανάλωσης θα συγκεντρωθούν ακόμα 7,46 δισ. ευρώ. Η υπέρβαση αναμένεται ότι θα προέλθει κυρίως από τον ΦΠΑ, καθώς το συγκεκριμένο κομμάτι επηρεάζεται από τα επίπεδα τιμών, ενώ το αντίστοιχο των ειδικών φόρων καταναλώσεως από τον όγκο των πωλήσεων. Ακριβώς



στην έμμεση φορολογία θα «χτυπήσει» και η γενική αύξηση του επιπέδου τιμών (στο: κάθε μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή οδηγεί υψηλότερα όλα τα βάρη των φορολογικών εσόδων, αλλά και η ύψιστη μεταβολή στον όγκο και ανάλωσης. Καθοριστικό στοιχείο, το που θα ισορροπήσουν αυτές οι δύο μεταβλητές.

Κρίσιμη παράμετρος αποτελεί και η εισπράξη του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων. Γενικά για τα φυσικά πρόσωπα έχει προβλεφθεί διατήρηση των φορολογικών εσόδων στα ίδια επίπεδα, παρά την ενεργοποίηση της νέας φορολογικής κλίμακας. Αυτό από μόνο του είναι ένα πολύ μεγάλο στόιχημα, το οποίο για να κερδηθεί εξαρτάται και από τα εκκαθαριστικά της εφορίας αλλά και από το ποια θα είναι η μολιχά που θα ακολουθήσουν οι εταιρείες όσον αφορά την αύξηση των μισθών. Από εκεί και πέρα, ο προϋπολογισμός του 2026 έχει στηριχτεί και σε πολύ μεγάλη αύξηση των κερδών των επιχειρήσεων. Γενικότερα, για τα φυσικά πρόσωπα έχει προϋπολογιστεί ότι θα εισπραχθούν 15,8 δισ. ευρώ και για τα νομικά πρόσωπα 8,6 δισ. ευρώ, τουλάχιστον 800 εκατ. ευρώ περισσότερα συγκριτικά με το 2025.

### Πορεία α' τριμήνου

Η πορεία των φορολογικών εσόδων κατά το πρώτο τρίμηνο του 2026, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία εκτέλεσης του κρατικού προϋπολογισμού, ομαγεύεται μια περίοδο σημαντικών ανακατατάξεων, με τον Μάρτιο να διαφοροποιείται αισθητά από το γενικότερο μοτίβο της αρχής του έτους. Ενώ το σύνολο του πρώτου τριμήνου καταγράφει μια θετική εικόνα, η δυναμική του τρίτου μήνα είναι αυτή που επιδρά καθοριστικά στο τελικό αποτέλεσμα. Είναι χαρι-

- Ο πληθωρισμός αναμένεται πάνω από το 3% το 2026, ενώ η πραγματική ανάπτυξη θα πέσει προς το 1,9%.

στηριστικό ότι ο Μάρτιος, όντας ο πρώτος μήνας της έναρξης του πλεόμας στη Μέση Ανατολή, αποτρέπει τις άμεσες οικονομικές επιπτώσεις της γεωπολιτικής κρίσης στα δημόσια ταμεία. Η ανάσχεση στην περιοχή προκαλεί άμεσες αναμειώσεις στην αγορά ενέργειας και ειδικότερα στα καύσιμα, γεγονός που καθορίζεται με σαφήνεια στα κρατικά έσοδα.

Η κατακόρυφη αύξηση των τιμών του πετρελαίου επιμπαρέυξε προς τα πάνω τις εισπράξεις από τον ΦΠΑ και τους ειδικούς φόρους και ανάλωσης, λειτουργώντας ως ένας αναπάντεχος επιταχυντής για τον κρατικό κορβανά. Τα αναλυτικά στοιχεία εκτέλεσης, που θα δημοσιευτούν την επόμενη εβδομάδα, θα έρθουν να ενισχύσουν αυτή την εικόνα, καθώς, εκτός συνταρακτικού απορόπτου, θα φανεί ότι τα αυξημένα έσοδα θα έχουν έρθει κυρίως από τον ΦΠΑ στα ενεργειακά προϊόντα τα οποία μέχρι και τον Φεβρουάριο κανούνηταν κάτω από τις προβλέψεις.

Η επίπτωση αυτή είναι ξεκάθαρη στα μεγέθη του Μαρτίου, όπου το σύνολο των καθαρών εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού ανήλθε στα 6,527 δισ. ευρώ, περισσότερα από τον προϋπολογισμό 2026 κατά 487 εκατ. ευρώ ή σε ποσοστό 9,7%. Αυτή η θεαματική ενίσχυση των εισπράξεων αποδεικνύει πως οι εξογενείς πιέσεις

# Η κυβέρνηση ανεβάζει τον πήχη των φορολογικών εισπράξεων

Ποιοι παράγοντες οδηγούν σε προβλέψεις για έσοδα άνω των 74 δισ. ευρώ το 2026

**>261 δισ. €** ενδέχεται να φτάσει φέτος το ονομαστικό ΑΕΠ της χώρας



## Βαρέων βαρών ραβασάκια για τον φόρο εισοδήματος

**ΠΑΡΑ** την αίσθηση που επικρατεί περί μειωμένων φορολογικών συντελεστών, τα φετινά εικαθηρικοί υπερπρώματα των φορολογικών δαλώσεων αναμένεται να είναι τα πιο «βαριά» στην ιστορία, με το συνολικό ποσό καταβολής να αγγίζει έως και τα 5,2 δισ. με 5,3 δισ. ευρώ. Με την αύξηση να υπολογίζεται στο 45% συγκριτικά με προηγούμενα χρόνια, το μέσο χρεωστικό σημείωμα εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει τα 2.200 ευρώ.

Η βασικότερη αιτία αυτού του ρεκόρ εντοπίζεται στην «κερφή» φορολόγηση.

Επειδή η φορολογική κλίμακα δεν αντιστοιχεί πλέον με την πραγματικότητα, η αύξηση των ονομαστικών εισοδημάτων των πολιτών τους οδηγεί σε υψηλότερα φορολογικά κλίμακα, επιβαρύνοντάς τους

με μεγαλύτερους συντελεστές. Πέραν αυτού του δομικού φαινομένου, η εκτέλεση του συνολικού καταλογισθέντος φόρου, σε μια χρονιά που οι διωδόμενα εισοδήματα αναμένεται να ομαλώσουν το φράγμα των 120 δισ. ευρώ, στηρίζεται σε τρεις βασικούς πυλώνες:

- Αποσπασχολήσιμοι και ελάττωστο τεκμαίριο εισοδήματα: Πάνω από 400.000 ελεύθεροι επαγγελματίες θα πληρώσουν περισσότερο φόρο λόγω της εφαρμογής του ελάχιστου εκμίσθου εισοδήματος, το οποίο αυξήθηκε φέτος συμπαρασυρόμενο από τον καιώιο μισθό. Επιπλέον, οι μέτρα κατά της φοροδιαφυγής οδήγησαν σε υψηλότερα δηλωθέντα κέρδη.

- Εκτόξευση ενοικίων και βρα-

χυρόνες μισθώσεις: Η ραγδαία αύξηση των ενοικίων το 2025, σε συνδυασμό με την άρση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, έχει προσθέσει εκατοντάδες εκατομμύρια ευρώ στη φορολογητέα ύλη. Τα ποσά αυτά φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστές που ξεκινούν από 15%.

- Πολλαπλές πηγές εισοδήματος: Καταγράφεται σημαντική αύξηση στους φορολογούμενους με δύο ή περισσότερες πηγές εισοδήματος. Σε αυτούς συγκαταλέγονται μισθωτοί με δεύτερη εργασία, αλλά και περισσότεροι από 250.000 συνταξιούχοι οι οποίοι, εκμεταλλευόμενοι οι νέα νομοθετικά κίνητρα, συνεχίζουν να εργάζονται, αυξάνοντας το συνολικό δηλωθέν εισόδημά τους.

ΠΙΣΤΟΛΟΝΤΕΣ

Με την ενσωμάτωση των στοιχείων του Απριλίου, η εικόνα ότι η κρίση στη Μέση Ανατολή ευνοεί τα φορολογικά έσοδα θα γίνει ακόμη πιο ξεκάθαρη.

στις τιμές δημιουργούν σε πρώτη φάση ένα σημαντικό απόθεμα υπερπρωτίμων για το Δημόσιο. Καθώς το πρώτο δίμηνο κινήθηκε σε σαφώς πιο υποτονικούς ρυθμούς, η απόδοση του Μαρτίου ήταν αυτή που διαμόρφωσε την τελική θετική απόκλιση.

Αθροιστικά, στο κλείσιμο της περιόδου Ιανουαρίου-Μαρτίου 2026, το ύψος των καθαρών εσόδων του κρατικού προϋπολογισμού διαμορφώθηκε σε 18,514 δισ. ευρώ, αυξημένο κατά 691 εκατ. ευρώ έναντι των στόχων, με τα συνολικά έσοδα από φόρους να σκαρφαλώνουν στα 17,281 δισ. ευρώ. Ωστόσο, για την πλήρη και ακριβή αποτίμηση της οργανικής πορείας των εσόδων, είναι απαραίτητο να συνυπολογιστούν ορισμένες σημαντικές έκτακτες παράμετροι που έλαβαν χώρα μέσα στο τρίμηνο και επηρέασαν σημαντικά το τελικό αποτέλεσμα.

Η συνολική εικόνα ενισχύθηκε λογιστικά από δύο μεγάλες, εφάπαξ εισπράξεις που δεν σχετίζονται με την τρέχουσα κατανάλωση. Πρώτον, στα έσοδα του Ιανουαρίου καταγράφηκε το ποσό των 306 εκατ. ευρώ, το οποίο αφορά τον ΦΠΑ 24% επί του τιμήματος της Σύμβασης Παράκωρσης της Γνατίας Οδού. Δεύτερον, στα φο-

ρολογικά έσοδα του Μαρτίου ενσωματώθηκε και η εισπραχθείσα ποσού ύψους 135 εκατ. ευρώ, που προέρχεται από τη δεύτερη δόση του υπερπρώτου για την περαιώρηση της άδειας λειτουργίας του καζίνο στο Ελληνικό (ποσό που αρχικά είχε προβλεφθεί για το 2025). Εάν αφαιρεθούν αυτά τα έκτακτα ποσά, τα οργανικά φορολογικά έσοδα του τριμήνου διαμορφώνονται στα 16,840 δισ. ευρώ, παρουσιάζοντας οριακά υποπρωτό 34 εκατ. ευρώ (ή 0,2%) έναντι του στόχου. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει περίτρανα ότι χωρίς τις ανατιμήσεις των καυσίμων του Μαρτίου, η εικόνα του πρώτου τριμήνου θα ήταν εντελώς διαφορετική.

Με την ενσωμάτωση των στοιχείων του Απριλίου, η εικόνα ότι η κρίση στη Μέση Ανατολή ευνοεί τα φορολογικά έσοδα θα γίνει ακόμη πιο ξεκάθαρη. Και αυτό διότι τον Απρίλιο έχουν καταγραφεί ανατιμήσεις και σε άλλα προϊόντα και υπηρεσίες πέραν των καισίμων, κάτι που σημαίνει ότι αναμένεται υπερπρωτόσεις και από τον ΦΠΑ στα υπόλοιπα αγαθά πλην ενέργειας. Φυσικά, υπάρχει ένα σημείο «καμψής» και το οποίο έχει να κάνει με το επίπεδο τιμών που αρχίζει να οδηγεί σε μείωση της κατανάλωσης.

**6,5 δισ. €**

τα καθαρά έσοδα του κρατικού προϋπολογισμού τον Μάρτιο 2026.

**★ Την εποπτεία του Προγράμματος αναλαμβάνει η Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού ΠΔΕ (ΔιΔιΕΠ)**

**ΔΡΑΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ | ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ**

# Πώς θα διατεθούν 600 εκατ. ευρώ για τα ΣΔΙΤ

## Το ειδικό πρόγραμμα ΣΔΙΤ 2026 - 2030 έχει διαμορφωθεί στη βάση έξι αναπτυξιακών αξόνων

Η ενίσχυση της κοινωνικής κατοικίας, η αναβάθμιση της εκπαίδευσης και της υγείας, καθώς και οι οδικές υποδομές βρίσκονται στην κορυφή των προτεραιοτήτων του ειδικού προγράμματος ΣΔΙΤ, ύψους 600 εκατ. ευρώ, που θα υλοποιηθεί έως το 2030.

Του Σταμάτη Ζησιμού  
s.zesimou@naftemporiki.gr

Το **ΕΙΔΙΚΟ** πρόγραμμα έργων Υλιμπακής Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), το οποίο εντάσσεται στο Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης (ΕΠΑ) 2026-2030, εγκρίθηκε πρόσφατα από τον αναπληρωτή υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Νίκο Παπαθανάση και τη «σκιάδαλη» παίρνουν πλέον οι φορείς πολιτικής, δηλαδή τα υπουργεία και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, που θα πρέπει να προχωρήσουν στον σχεδιασμό των απαραίτητων έργων.

Απαραίτητη, ωστόσο, προϋπόθεση για τα έργα ΣΔΙΤ είναι και η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα και για τον λόγο αυτό κάθε αίτηση που θα υποβληθεί πρέπει να περιλαμβάνει και τους συμπράττοντες ιδιώτες.

Όπως προαναφέρθηκε, ο προϋπολογισμός του ειδικού προγράμματος ΣΔΙΤ για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο ανέρχεται στα 600 εκατ. ευρώ, τα οποία προέρχονται από εθνικούς πόρους, όπως άλλωστε και όλο το ΕΠΑ.

Με αυτό το δεδομένο, ο αρμόδιος αναπληρωτής υπουργός προτείνει στους φορείς πολιτικής, όχι μόνο πριν, αλλά και κατά τη διάρκεια υλοποίησης των έργων να εξετάζουν τις δυνατότητες χρηματοδότησης και από κοινωνικά κονδύλια, κυρίως από το ΕΠΑ, το οποίο θα βρίσκεται σε εξέλιξη κατά τα ίδια έτη.

### Η διαδικασία

Ρόλο Υπηρεσίας Διαχείρισης (ΥΔ) ως προς την ενεργοποίηση, τον συντονισμό και την εποπτεία του Προγράμματος αναλαμβάνει η Διεύθυνση Διαχείρισης Εθνικού ΠΔΕ (ΔιΔιΕΠ).

Κατόπιν έγκρισης υπαγωγής των έργων ΣΔΙΤ στις διατάξεις του Ν. 3389/2005 από τη Διυπουργική Επιτροπή Συμπράξεων

### ΟΙ ΕΞΙ ΑΞΟΝΕΣ

Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΔΕΣΔΙΤ), ο αρμόδιος φορέας πολιτικής υποβάλλει στη ΔιΔιΕΠ πρόταση κατανομής πόρων από το πρόγραμμα για την υλοποίηση του συγκεκριμένου από τη ΔΕΣΔΙΤ έργου. Η πρόταση περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο:

- α) τον τίτλο του έργου,
- β) την προτεινόμενη επιλέξιμη δημόσια δαπάνη ΕΠΑ 2026-2030 και τον προϋπολογισμό εγγραφής στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΑΠΔΕ),
- γ) τον κύριο δικαιούχο του έργου.

Για τα συνεχιζόμενα από το ΕΠΑ 2021-2025 έργα ΣΔΙΤ, ο αρμόδιος φορέας πολιτικής υποβάλλει πρόταση κατανομής πόρων από το πρόγραμμα για τη συνέχιση της χρηματοδότησης του έργου κατά την Προγραμματική Περίοδο 2026-2030 και σε κάθε περίπτωση εντός του ορίου εγκεκριμένου προϋπολογισμού του έργου από τη ΔΕΣΔΙΤ, μετά την εξάντληση (απορρόφηση) της επιλέξιμης δημόσιας δαπάνης 2021-2025.

Το αίτημα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο:

- α. Τον τίτλο του ενταγμένου στο ΕΠΑ 2021-2025 έργου.

β. Τον ενόριθμο από τον οποίο χρηματοδοτήθηκε το έργο από το ΑΠΔΕ και το συνολικό ύψος των πληροφοριών του έργου κατά το χρόνο υποβολής του αιτήματος. γ. Την προτεινόμενη επιλέξιμη δημόσια δαπάνη 2026-2030 και τον προτεινόμενο προϋπολογισμό του έργου στο ΑΠΔΕ. Ο προϋπολογισμός του έργου στο ΑΠΔΕ δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος από τον αντίστοιχο εγκεκριμένο από τη ΔιΔιΕΠ.

δ. Τον κύριο δικαιούχο του έργου.

### Από άλλα προγράμματα

Για τα μεταφερόμενα από άλλα χρηματοδοτικά εργαλεία ο αρμόδιος φορέας πολιτικής υποβάλλει προς έγκριση από τον αρμόδιο για το ΕΠΑ υπουργό πρόταση κατανομής πόρων από το πρόγραμμα για τη χρηματοδότηση του έργου από το ΕΠΑ κατά την Προγραμματική Περίοδο 2026-2030 και σε κάθε περίπτωση εντός του ορίου εγκεκριμένου προϋπολογισμού του έργου από τη ΔΕΣΔΙΤ. Το ειδικό πρόγραμμα ΣΔΙΤ 2026-2030 έχει διαμορφωθεί στη βάση έξι αναπτυξιακών αξόνων.

Ο πρώτος άξονας είναι η Κοι-

νωνική Συνοχή και Ανάπτυξη με ειδικούς στόχους την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, την ενίσχυση του κοινωνικού κράτους, την υγεία, την παιδεία, τον αθλητισμό, την ασφάλεια, την προστασία και τη δικαιοσύνη.

Στον άξονα αυτόν οι ειδικότερες προτεραιότητες είναι οι εξής:

- Καταπολέμηση της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού
- Ενίσχυση της Κοινωνικής Κατοικίας
- Πρόσβαση στη στέγαση
- Ενίσχυση της εδαφικής συνοχής (ψηφιακότητα, ορεινότητα, αγροτικές περιοχές)
- Ενίσχυση και αναβάθμιση της Υγείας
- Ενίσχυση και αναβάθμιση της Εκπαίδευσης
- Ενίσχυση και αναβάθμιση του Αθλητισμού
- Ενίσχυση και αναβάθμιση της Ασφάλειας
- Ενίσχυση και αναβάθμιση της Δικαιοσύνης.

Στον δεύτερο άξονα, τα έργα ΣΔΙΤ αφορούν την ενίσχυση των υποδομών και των μεταφορών και ειδικότερα τις λιμενικές υποδομές, το σιδηροδρομικό δίκτυο, τις οδικές υποδομές, την οδική

ασφάλεια, την πολυτροπική και αστική κινητικότητα. Στον τρίτο άξονα, της πολιτικής προστασίας και της αντιμετώπισης κλιματικής αλλαγής, επιδιώκεται η αύξηση ανθεκτικότητας κρίσιμων υποδομών και υπηρεσιών σε φυσικές καταστροφές και η αποκατάσταση των υποδομών από φυσικές καταστροφές. Ο τέταρτος άξονας εστιάζει στην καινοτομία, στην εξωστρέφεια και στην ανταγωνιστικότητα, όπου έμφαση θα δοθεί στην ενίσχυση της έρευνας και της καινοτομίας. Στον πέμπτο άξονα θα προβληθεί ο ψηφιακός μετασχηματισμός και η Τεχνητή Νοημοσύνη, όπου θα επιδιωχθεί ο ψηφιακός μετασχηματισμός της δημόσιας διοίκησης, η αυτοματοποίηση των διαδικασιών και γενικότερα, η αναβάθμιση των ψηφιακών υποδομών και των Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών (ΤΠΕ).

Ο έκτος άξονας αφορά την πράσινη ανάπτυξη και τον πράσινο μετασχηματισμό με ειδικότερους στόχους:

- προώθηση της κυκλικής οικονομίας,
- προστασία του περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας,
- διαχείριση υδάτινων πόρων (φράγματα, λιμνοδεξαμενές, αρδευτικά δίκτυα κ.ά.),
- διαχείριση ιερών και στερεών αποβλήτων,
- ύδρευση (πόσιμο νερό),
- πράσινες πόλεις (αστικές αναπλάσεις, εκσυγχρονισμός στόλου αστικών μεταφορών, κτίρια κ.λπ.).

Όπως ορίζεται στην απόφαση που κ. Παπαθανάση, ως περιόχου παρέμβασης του προγράμματος είναι ολόκληρη η επικράτεια και η διάρκεια της Προγραμματικής Περιόδου του ΕΠΑ 2026-2030.

ασφάλεια, την πολυτροπική και αστική κινητικότητα.

Στον τρίτο άξονα, της πολιτικής προστασίας και της αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής, επιδιώκεται η αύξηση ανθεκτικότητας κρίσιμων υποδομών και υπηρεσιών σε φυσικές καταστροφές και η αποκατάσταση των υποδομών από φυσικές καταστροφές.

Ο τέταρτος άξονας εστιάζει στην καινοτομία, στην εξωστρέφεια και στην ανταγωνιστικότητα, όπου έμφαση θα δοθεί στην ενίσχυση της έρευνας και της καινοτομίας.

Στον πέμπτο άξονα θα προβληθεί ο ψηφιακός μετασχηματισμός και η Τεχνητή Νοημοσύνη, όπου θα επιδιωχθεί ο ψηφιακός μετασχηματισμός της δημόσιας διοίκησης, η αυτοματοποίηση των διαδικασιών και γενικότερα, η αναβάθμιση των ψηφιακών υποδομών και των Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών (ΤΠΕ).

Ο έκτος άξονας αφορά την πράσινη ανάπτυξη και τον πράσινο μετασχηματισμό με ειδικότερους στόχους:

- προώθηση της κυκλικής οικονομίας,
- προστασία του περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας,
- διαχείριση υδάτινων πόρων (φράγματα, λιμνοδεξαμενές, αρδευτικά δίκτυα κ.ά.),
- διαχείριση ιερών και στερεών αποβλήτων,
- ύδρευση (πόσιμο νερό),
- πράσινες πόλεις (αστικές αναπλάσεις, εκσυγχρονισμός στόλου αστικών μεταφορών, κτίρια κ.λπ.).

Όπως ορίζεται στην απόφαση που κ. Παπαθανάση, ως περιόχου παρέμβασης του προγράμματος είναι ολόκληρη η επικράτεια και η διάρκεια της Προγραμματικής Περιόδου του ΕΠΑ 2026-2030.

### Δικαιούχοι

Στους δυναμικούς δικαιούχους του Προγράμματος περιλαμβάνονται ενδεικτικά:

- α. τα υπουργεία και οι εποπτευόμενοι φορείς τους,
- β. οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Β' Βαθμού και τα Νομικά Πρόσωπα των ΟΤΑ Β' Βαθμού,
- γ. οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' Βαθμού, οι Σύνθετοι Δήμοι και τα Νομικά Πρόσωπα των ΟΤΑ Α' Βαθμού. (Ν.Δ. 3389/05)



Ο κ. Νίκος Παπαθανάσης προτείνει στους φορείς πολιτικής να εξετάζουν τις δυνατότητες χρηματοδότησης των έργων και από κοινωνικά κονδύλια, κυρίως από το ΕΠΑ, το οποίο θα βρίσκεται σε εξέλιξη.

# ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

## Τι ισχύει για μισθώσεις αορίστου χρόνου

ΣΤΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ αορίστου διάρκειας η λύση της σύμβασης δεν επέρχεται αυτοδικαίως, αλλά χρειάζεται να γίνει καταγγελία. Η καταγγελία αυτή συνοδεύεται από τριμήνη προθεσμία, η οποία αποσκοπεί στην παροχή εύλογου χρονικού διαστήματος στον μισθωτή, προκειμένου να αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο. Μόνο αφού περάσει η προθεσμία και μόνο αν ο μισθωτής αρνήθηκε να φύγει από το ακίνητο, δίνεται δυνατότητα στον ιδιοκτήτη να κινηθεί τη διαδικασία έκδοσης διαταγής απόδοσης μισθίου. Δηλαδή, με το νέο πλαίσιο όλα γίνονται ταχύτερα, αλλά, όπως εξηγεί η κυρία Συνοδινού, αυτό καιρός να θίγει τις ουσιαστικές εγγυήσεις προστασίας του μισθωτή.



Στόχοι των νέων διατάξεων είναι η προστασία των ιδιοκτητών από κακοπληρωτές, αλλά και το άνοιγμα κλειστών διαμερισμάτων.

### ΝΕΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

# Τι αλλάζει στις εξώσεις από

**Πότε θα μπορεί ο ιδιοκτήτης να σπάει το συμβόλαιο ενοικίασης πριν τη λήξη του, πώς θα μπορεί να αμυνθεί ο ενοικιαστής**

Μεγάλες αλλαγές στις μισθώσεις φέρνει η νέα διαδικασία εξώσεων που μπαίνει σε πλήρη εφαρμογή από την 1η Μαΐου 2026. Σύμφωνα με σχετική απόφαση του υπουργείου Δικαιοσύνης, από τον επόμενο μήνα, οι διαταγές «απόδοσης μισθίου» και «πληρωμής ενοικίων» δεν θα χρειάζεται να βγουν από δικαστές, αλλά θα μπορεί να τις εκδίδει κάθε πιστοποιημένος δικηγόρος. Ο στόχος να μειωθεί ο χρόνος που κάνονταν σε νομικές διαδικασίες και η αναμονή των ιδιοκτητών γίνεσαι, αντί για μήνες, λίγες εβδομάδες.

#### Αντιδράσεις

Ένα θέμα που είχε ξεσηκώσει αντιδράσεις, καθώς από τη μία πλευρά οι ιδιοκτήτες θα παίρνουν ταχύτερα

πίσω το ακίνητό τους από τους κακοπληρωτές και θα ξαναμπαίνει στην αγορά για να το νοικιάσει ένας συνεπής ενοικιαστής. Από την άλλη πλευρά, οι ενοικιαστές είναι εκφράσει ανησυχίες για κίνδυνο εργαλειοποίησης της ταχείας διαδικασίας, ώστε ακόμα και για μία αιτή καθυστέρηση η ιδιοκτητής να έχει αφορμή να διώξει τον ηλιό ενοικιαστή, για να φέρει τον επόμενο.

Δεδομένου ότι σύμφωνα με τα στοιχεία των αγγελιών το μέσο ενοίκιο αυξάνεται κάθε χρόνο (2023:+7,1%

29024:+7,8%, 2025:+6%), ίσως υπάρχει οικονομικό κίνητρο να έρθει ο επόμενος ενοικιαστής με σημαντικά αυξημένο μίσθωμα.

#### Ανησυχίες

Παράλληλα έχουν εκφραστεί ανησυχίες ότι οι εξώσεις «εξιπρές», σε συνδυασμό με το «Μητρώο Φερεγγυότητας Ενοικιαστών», μπορεί να οδηγήσει πολλούς ενοικιαστές που πέρασαν μία δύσκολη περίοδο σε αδυναμία ενοικίασης κατοικίας ή να τους αναγκάσει να αποδεχθούν

υπερβολικά υψηλά μισθώματα για να βρουν κατοικία. Είναι όμως έτσι τα πράγματα; Οι νομικοί εξηγούν ότι με τις νέες αλλαγές και τις ψηφιοποιημένες διαδικασίες, βασικός στόχος είναι τόσο η προστασία των ιδιοκτητών από τους «σπρωκτικούς κακοπληρωτές» όσο και η προστασία των συνεπών ενοικιαστών. Παράλληλα, θεωρείται ότι θα ενθαρρύνει το άνοιγμα των κλειστών διαμερισμάτων, καθώς πολλοί ιδιοκτήτες που έχουν «καεί» στο παρελθόν από μεγάλους λογαριασμούς απλήρωτων

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΑΒΕΛΙΔΗΣ  
kmaravelidis@gmail.com

**Οι διαταγές «απόδοσης μισθίου» και «πληρωμής ενοικίων» δεν χρειάζεται να βγουν από δικαστές, αλλά θα τις εκδίδουν πιστοποιημένοι δικηγόροι**

## Η προθεσμία και το κόστος

▶ **20 ημέρες:** Αυτή είναι η προθεσμία όπου ο δικηγόρος είναι υποχρεωμένος να εκδώσει τη διαταγή (μη καταβολή ενοικίων ή άρνηση αποχώρησης μετά τη λήξη του συμβολαίου).

▶ **700 ευρώ:** Είναι το συνολικό καθορισμένο κόστος. Οι αμοιβές είναι 400 ευρώ για τη διαταγή πληρωμής και 300 ευρώ για τη διαταγή απόδοσης μισθίου.

Οι ενοικιαστές έχουν εκφράσει ανησυχίες ότι οι εξώσεις-«εξπρές» μπορούν να εργαλειοποιηθούν από τους ιδιοκτήτες.



## Η καθυστέρηση στην πληρωμή των ενοικίων

Η ΠΙΟ συχνή περίπτωση που κάνει τους ιδιοκτήτες να θέλουν να διώξουν τους ενοικιαστές είναι η καθυστέρηση στην πληρωμή των ενοικίων. Εδώ, το νομικό πλαίσιο προβλέπει ως αναγκαίο πρώτο βήμα την αποστολή εξώδικης όχλησης προς τον μισθωτή, με την οποία καλείται να εξοφλήσει τα οφειλόμενα

εντός εύλογης προθεσμίας. Η προθεσμία αυτή λειτουργεί ως η τελευταία ευκαιρία συμμόρφωσης. Αν περάσει, τότε ο ιδιοκτήτης μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση «διαταγής απόδοσης μισθίου», η οποία συχνά συνδυάζεται με διαταγή πληρωμής για τα ανεξόφλητα μισθώματα.

# την 1η Μαΐου

ενοικίων ή και καισροφές έχουν αποφασίσει να κρατήσουν τα διαμερίσματά τους κλειδιά, παρά να ξαναβρεθούν αντιμετώπιση με παράνομες περιπέτειες.

Οι αλλαγές εντάσσονται στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και έρχονται σε μια περίοδο που, σύμφωνα με μελέτες, τα ενοίκια απορροφούν έως και το 70,2% του μέσου μισθού, ειδικά στα μεγάλα πληθυσμιακά κέντρα και ο πληθωρισμός της στέγασης αυξήθηκε τον Μάρτιο κατά 5,7%

### Είδος μίσθωσης

Σύμφωνα με τη δικηγόρο Ευρωπαϊά Συνοδινού που έχει ασχοληθεί εκτενώς με το θέμα, υπάρχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις υπό τις οποίες ο εκμισθωτής μπορεί να ζητήσει την απόδοση του μισθίου, που διαφορο-

ποιούνται σισιωδώς, ανάλογα με το αν πρόκειται για μίσθωση ορισμένου ή αορίστου χρόνου, διάκριση που αποκτά ιδιαίτερη σημασία στο πλαίσιο του νέου, ταχύτερου μηχανισμού.

Στις μισθώσεις ορισμένου χρόνου, η σύμβαση λύνεται αυτοδικαίως με την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου και ο μισθωτής υποχρεούται να αποδώσει το ακίνητο. Αν παραμείνει σε αυτό χωρίς τη συναίνεση του εκμισθωτή, θεωρείται ότι κατέχει το μίσθιο χωρίς νόμιμο τίτλο. Σύμφωνα με την κυρία Συνοδινού, ο ιδιοκτήτης μπορεί να κινηθεί άμεσα για την έκδοση διαταγής απόδοσης μισθίου, χωρίς να απαιτείται προηγούμενη καταγγελία ή η παρέλευση οποιασδήποτε προθεσμίας. Με το νέο σύστημα, η

δυνατότητα αυτή καθίσταται ακόμη πιο αποελεωραμική, καθώς η σχετική διαταγή εκδίδεται σε σύντομο χρονικό διάστημα.

### Επιτάχυνση

Η επιτάχυνση των διαδικασιών σημαίνει ότι μειώνονται και τα χρονικά περιθώρια για την άσκηση των δικαιωμάτων του ενοικιαστή. Πλέον, σύμφωνα με την Ευρωπαϊά Συνοδινού, η έγκαιρη κινητοποίηση καθίσταται καθοριστική, καθώς η καθυστέρηση μπορεί να επιφέρει άμεσες και δυσμενείς συνέπειες. Η ανάγκη για ενήμερωση και ταχεία αντίδραση αναδεικνύεται, έτσι, σε βασικό παράγοντα προστασίας του μισθωτή. Σημαντικό ότι αν και αλλάζει η ταχύτητα της διαδικασίας, ο ενοικιαστής δεν κάνει τα δικαιώματά του. ■

## Σε πτώση ο τζίρος των επιχειρήσεων

Πτώση 1% σημείωσε ο τζίρος στο σύνολο των επιχειρήσεων της χώρας φέτος τον Φεβρουάριο και ανήλθε σε 29.072.219 χιλ. ευρώ, έναντι των 29.366.443 χιλ. ευρώ τον Φεβρουάριο 2025. Σύμφωνα με την Ελληνική Στατιστική Αρχή, τη μεγαλύτερη μείωση στον κύκλο εργασιών, σε ετήσια βάση, παρουσίασαν οι επιχειρήσεις του τομέα Άλλες Δραστηριότητες Παροχής Υπηρεσιών (16,3%), ενώ η κατηγορία Παροχή Ηλεκτρικού Ρεύματος, Φυσικού Αερίου, Ατμού και Κλιματισμού κατέγραψε μείωση 11,4%. Τη μεγαλύτερη αύξηση παρουσίασαν οι επιχειρήσεις του τομέα Κατασκευές (19,9%) και Δραστηριότητες Υπηρεσιών Παροχής Καταλύματος και Υπηρεσιών Εστίασης (+16,4%).