

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Εφαρμογή διατάξεων άρθρ.4 ν.3127/03 στα
δημόσια κτήματα κατά τη κτηματολογική διαδικασία

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ.πρωτ.1055542/5067/
Α0010/ΠΟΛ.1097/10.9.04 έγγραφο Υπουργείο Οικονομικών
που αναφέρεται στην με αρ.348/04 γνωμοδότηση του ΝΣΚ
σχετική με τη κτηματολογική διαδικασία ακινήτων του
δημοσίου στα οποία εφαρμόζεται το άρθρο 4 του ν.3127/03,
για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ε Σαρρής

Χρ. Φαρδή

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡ.
& ΕΘΝ. ΚΛΗΡ/ΤΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΗΜ. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑΤΑ: Α', Γ'

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2004
Αρ.πρωτ:1055542/5067/Α0010
ΠΟΛ. 1097

ΠΡΟΣ: Όλες τις Κτηματικές Υπηρεσίες

Ταχ.Δ/ση: Καρ. Σερβίας 10
Τ.Κ.: 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες: Μ. Θεοδωροπούλου
Ε. Γορνάκη
Τηλέφωνο: 210-5233446
210-5221529
Fax: 210-5237417

ΚΟΙΝ: 1.Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Ακαδημίας 68 & Χαρ. Τρικούπη
106 78 ΑΘΗΝΑ
2. Γενικούς Γραμματείς όλων των
Διοικητικών Περιφερειών της
Χώρας
3. Γενική Διεύθυνση Οικον.
Επιθεώρησης
Δ/ση Επιθεώρησης Υπηρεσιών
Θεμιστοκλέους 5, 101 84 ΑΘΗΝΑ
4. Περιφερειακές Οικ. Επιθεωρήσεις
κ.κ. Οικον. Επιθεωρητές
εποπτεύοντες Κτημ. Υπηρεσίες
έδρες τους

ΘΕΜΑ: «Κοινοποίηση της αρ. 348/2004 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.»

Σας κοινοποιούμε την αρ. 348/2004 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έγινε αποδεκτή από το Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Οικονομίας & Οικονομικών, αναφορικά με την εφαρμογή του άρθρου 4 του Ν.3127/2003 στα ακίνητα τα οποία ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας ως ιδιωτική περιουσία του ελληνικού δημοσίου και τα οποία διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών (δημόσια κτήματα και ανταλλάξιμα κτήματα) και ποια μετά την εν λόγω διάταξη θα είναι η παρέμβαση των Κτηματικών Υπηρεσιών στην κτηματολογική διαδικασία και παρακαλούμε για την πιστή τήρησή της.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ της Δ/ΝΣΗΣ
ΑΝΤΩΝΙΑ ΤΡΙΤΑΡΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός γνωμοδοτήσεως 348/2004
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΡΑΤΟΥΣ
Ολομέλεια
Συνεδρίαση της 18ης Ιουνίου 2004

ΣΥΝΘΕΣΗ:

Πρόεδρος: Ευστράτιος Βολάνης

Αντιπρόεδροι: Κ.Βολτής, Γ.Πουλάκος, Γρ.Κρόμπας, Κ.Μπακάλης,
Ιωάννης Πράσιнос

Νομικοί Σύμβουλοι: Θ.Αμπλιανίτης, Σπ.Σκουτέρης, Π.Κισσούδης,
Δ.Λάκκας, Αλ.Τζεφεράκος, Θ.Ρεντζεπέρης, Ν.Κατσίμπας,
Θ.Θεοφανόπουλος, Γ.Κατράνης, Ν.Μαυρίκας,
Χρ.Θωμόπουλος, Χ.Παλαιολόγου, Δ.Παπαγεωργόπουλος,
Ευάγ.Τριτάς, Ιωαν.Μάσβουλας, Σπ.Δελλαιτόρτας, Φ.Γεωργακόπουλος,
Κρ.Μανωλής, Βλ.Βούκαλης, Κ.Καποτάς, Φ.Τάτσης,
Θ.Ηλιάκης, Δ.Παπαδόπουλος, Π.Κιούσης, Β.Σουλιώτης,
Ιωάν.Σακελλαρίου, Β.Χασαπογιάννης Αν.Φυτράκης, Ιωάν.Τριάντος,
Μ.Απέσσος, Π.Τριανταφυλλίδης, Ηλ.Ψώνης, Αλ.Καραγιάννης,
Ιων.Διονυσόπουλος, Ιων.Καραγιαννοπούλου.

Εισηγητής: Αντώνης Παπαγεωργίου, πάρεδρος

Αριθμός ερωτήματος: 1062937/5454/Α0010/2003 υπουργείου
οικονομίας και οικονομικών/διευθύνσεως δημοσίας περιουσίας.

Περίληψη ερωτήματος: Αν το άρθρον 4 του νόμου 3127/2003 "έχει εφαρμογή στα ακίνητα, τα οποία ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας ως ιδιωτική περιουσία του ελληνικού δημοσίου και τα οποία διαχειρίζεται το υπουργείο οικονομίας και οικονομικών και ποια μετά την εν λόγω διάταξη θα είναι η παρέμβαση των κτηματικών υπηρεσιών στην κτηματολογική διαδικασία"

Ι.α. Με το 1062937/5454/Α0010/2003 έγγραφον της ερωτώσης υπηρεσίας εκτίθενται τα ακόλουθα:

Το πρώτο θεσμικό μέτρο, με το οποίο δρομολογήθηκε η σύνταξη του εθνικού κτηματολογίου είναι ο νόμος 2308/1995 ("κτηματογράφηση για τη δημιουργία εθνικού κτηματολογίου, διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις") και ο νόμος 2508/1997 και 2664/1998 ("εθνικό κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις"). Οι ως άνω νόμοι όπως και ο νόμος 1647/1986, με τον οποίο δημιουργήθηκε ο φορέας για τη σύνταξή του,

δηλαδή ο οργανισμός κτηματολογίου και χαρτογραφήσεων Ελλάδος δεν ετροποποίησαν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων και ως εκ τούτου εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι διατάξεις για τον τρόπο απόδειξης της ιδιοκτησίας, για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του ελληνικού δημοσίου και για την προστασία της δημοσίας περιουσίας.

Για την τηρητέα διοικητική και δικαστική πορεία επί ανακυπτόντων ζητημάτων εκ της εφαρμογής της νομοθεσίας περί εθνικού κτηματολογίου, ύστερα από σχετικό ερώτημα του υπουργείου οικονομικών εκδόθηκαν οι 582/1999 και 49/2000 γνωμοδοτήσεις του Ε΄ τμήματος και της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους αντιστοίχως, οι οποίες έγιναν δεκτές από τον υφυπουργό οικονομικών.

Σύμφωνα με τις γνωμοδοτήσεις αυτές αν και το ελληνικό δημόσιο δεν έχει υποχρέωση υποβολής δηλώσεως της ακινήτου περιουσίας του στο στάδιο της κτηματογραφήσεως, πρέπει για λόγους διασφαλίσεως και προστασίας των δικαιωμάτων του επί της ακινήτου περιουσίας του και αποτροπής ενδεχομένου κινδύνου βλάβης αυτών, να δηλώσει δια των κατά τύπους αρμοδίων υπηρεσιών του τα πάσης φύσεως ακίνητα, τα οποία είναι καταγεγραμμένα στα βιβλία δημοσίων και ανταλλαξιμών κτημάτων, ή για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές υπέρ της κυριότητας αυτού γνωμοδοτήσεις του γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων που έγιναν δεκτές με απόφαση του υπουργού οικονομικών, ή για τα οποία το ελληνικό δημόσιο έχει κάθε είδους τίτλους ιδιοκτησίας, ή ικανά περί της κυριότητός του, ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματός του στοιχεία (δικαστικές αποφάσεις, πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, δηλώσεις ιδιωτών ότι δεν διεκδικούν δικαιώματα, εκθέσεις ελέγχου, διαγράμματα κ.λ.π.).

Με το άρθρο 4 Ν. 3127/2003 ("τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την κτηματογράφηση και το εθνικό κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις"), το οποίο προωθήθηκε από το υπουργείο περιβάλλοντος, χωροταξίας και δημοσίων έργων αναγνωρίζεται κυριότητα υπό ορισμένες προϋποθέσεις (νομή για 10 έτη με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, νομή για τριάντα χρόνια, εκτός αν ο νομεύς κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη) έναντι του ελληνικού δημοσίου για ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε σχέδιο πόλεως, ή μέσα σε προϋφιστάμενο του έτους 1923 οικισμό, ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί. Πριν από την ψήφιση της ως άνω διατάξεως η ερωτώσα υπηρεσία είχε γνωρίσει στην διεύθυνση επεξεργασίας σχεδίων νόμων και προεδρικών διαταγμάτων τις απόψεις της για τα ρυθμιζόμενα με αυτήν θέματα με το υπ' αριθμ.684/Α0010/11.2.2003 έγγραφό της και τα συνημμένα σε αυτό ενημερωτικά σημειώματα.

I. β. Θέτοντας υπ' όψιν του Ν.Σ.Κ. τα ανωτέρω καθώς και σχετικά έγγραφα κτηματικών υπηρεσιών, με τα οποία ζητούνται διευκρινίσεις για την εν λόγω διάταξη (άρθρο 4 Ν.3127/2003) και διαβιβάζονται αιτήματα ιδιωτών, οι οποίοι επικαλούμενοι αυτήν ζητούν να αναγνωρισθεί η κυριότητά τους επί δημοσίων ακινήτων αρμοδιότητας του υπουργείου οικονομίας και οικονομικών (δημόσια κτήματα), η ερωτώσα υπηρεσία ζητεί την γνώμη του Ν.Σ.Κ. για τα "τιθέμενα με αυτά ερωτήματα και ειδικότερα για το αν η εν λόγω διάταξη έχει εφαρμογή στα ακίνητα που ανήκουν στο ελληνικό δημόσιο κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητος ως ιδιωτική περιουσία του Ελληνικού δημοσίου και τα οποία διαχειρίζεται το υπουργείο οικονομίας και οικονομικών (καταγεγραμμένα δημόσια κτήματα, ακίνητα, για τα οποία έχουν εκδοθή θετικές γνωμοδοτήσεις του γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων (γ.σ.δ.κ.), ή που απέκτησε το ελληνικό δημόσιο με νόμιμο τίτλο - συμβόλαιο - ή με αναγκαστική απαλλοτρίωση, ή ως εγκαταλελειμμένα από τους ιδιοκτήτες τους, ή ως αδέσποτα, ή ακίνητα προερχόμενα από προσχώσεις της θαλάσσης, ή συνεπεία τεχνικών έργων) και ποία μετά την εν λόγω διάταξη θα είναι η παρέμβαση των κτηματικών υπηρεσιών στην κτηματολογική διαδικασία (υποβολή ενστάσεων κ.λ.π.).

Σημειωτέον ότι κατά την άποψη της ερωτώσης υπηρεσίας οι δικαιούχοι των σημερινών νομέων δεν ήταν καλής πίστης".

I. γ. Μεταξύ των ως άνω εγγράφων, "με τα οποία ζητούνται διευκρινίσεις για την εν λόγω διάταξη (άρθρο 4 Ν.3127/2003)" περιλαμβάνεται και το υπ' αριθμ. πρωτ. 1816/2003 έγγραφο της κτηματικής υπηρεσίας Πειραιώς, με το οποίο ερωτάται "εάν στις διατάξεις του άρθρου 4 του νόμου υπ' αριθμ. 3127/19.3.2003 υπάγονται εκτός των δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων" - εις τας οποίους όμως δεν αφορά η παρούσα, αφού τας εκτάσεις αυτές (δασικές και χορτολιβαδικές) δεν διαχειρίζεται το υπουργείο οικονομίας και οικονομικών - "και αστικά ακίνητα αρμοδιότητας του υπουργείου οικονομικών, που έχουν περιέλθει στο ελληνικό δημόσιο από απαλλοτρίωση, ή από αγορά, ή από κληρονομία, ή από άλλη αιτία καθώς και τα αστικά δημόσια κτήματα, για τα οποία έχουν υποβληθή αιτήσεις εξαγοράς με τις διατάξεις των Ν. 719/77 και 1473/84, όπως τροποποιήθηκαν, οι οποίες εκκρεμούν στην κτηματική υπηρεσία Πειραιώς".

II. Το κείμενον της διατάξεως του άρθρου 4, ως εψηφίσθη και ισχύει έχει ως εξής:

"1. Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως, ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923, ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον:

α) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, αδιαταράκτως για 10 (δέκα) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του που, έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 28.2.1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη, ή

β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη.

Στο χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β' προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Σε κακή πίστη βρίσκεται ο νομέας, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1.042 του ΑΚ (αστικού κώδικος).

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται μόνο εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή.

3. Αποφάσεις που εκδόθηκαν από τις επιτροπές ενστάσεων που προβλέπονται στα άρθρα 6 , 7 και 10 του Ν.2308/1995, με τις οποίες αναγνωρίζονται δικαιώματα του Δημοσίου σε ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 1, επανεξετάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής, μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται η διαδικασία επανεξέτασης και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής".

III. α. Το άρθρον 4 Ν. 3127/2003 αφορά εις ακίνητα, τα οποία ανήκουν εις την ιδιωτικήν περιουσίαν του κράτους. Εις την ιδιωτικήν περιουσίαν του κράτους περιλαμβάνονται τα λοιπά δημόσια κτήματα πέραν των κοινοχρήστων και εξυπηρετούντων κρατικούς και λοιπούς σκοπούς εκτός συναλλαγής (κατ' άρθρα 966 και επ. α.κ) πραγμάτων. Ταύτα ως εκ της κεφαλαιουχικής αξίας των εκπληρούσι, κυρίως σκοπόν ταμειυτικόν. Δια της εκμεταλλεύσεώς των εξασφαλίζονται πρόσοδοι (έσοδα) και οικονομικά μέσα προς εκπλήρωσιν της αποστολής του κράτους, είτε ευθέως παρ' αυτού του ιδίου, είτε μέσω των νομικών προσώπων (δημοσίου, ή ιδιωτικού δικαίου), εις τα οποία έχει μεταβιβασθή η άσκησις δημοσίας εξουσίας (Κυριακόπουλος: Διοικητ. Δίκαιον σελ. 413). Η περιουσία αυτή διέπεται κατ' αρχήν υπό του ιδιωτικού δικαίου, συμπληρουμένου υπό των κατ' ιδίαν διατάξεων του δημοσίου δικαίου, ιδία καθ' όσον αφορά εις την διαχείρισιν, διάθεσιν και προστασίαν αυτών. Η ιδιωτική περιουσία του κράτους

συνίστατο άλλοτε κυρίως εκ των καλουμένων εθνικών γαιών. Εις ταύτας προσετέθησαν μεταγενέστερον και αι εθνικαί θεσσαλικάι γαίαι καθώς και αι γαίαι εν "τοις νέαις χώραις" κ.λπ. κατά διαδοχήν εκ του τουρκικού δημοσίου, τα εκ της ανταλλαγής των πληθυσμών προελθόντο (ανταλλάξιμα) κτήματα, αι κατά τους δύο παγκοσμίους πολέμους και τα επακολουθήσαντα γεγονότα εγκαταλειφθείσαι περιουσίαι υπό των απελθόντων, ή λάθρα αναχωρησάντων εις το εξωτερικόν κ.λπ.

III. β. Στο άρθρο 6 του από 29/9-4/10/1939 β.δ/τος "περί οργανώσεως της υπηρεσίας διαχειρίσεως ανταλλαξίμων μουσουλμανικών κτημάτων" ορίζονται τα ακόλουθα: Πας προβάλλων απαίτησιν κατά του ελληνικού δημοσίου απορρέουσας εκ της υπ' αυτού διαχειρίσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας (πλην των περιπτώσεων, δι' ας αρμόδιον τυγχάνει το κατά το από 31 Μαΐου 1938 β. διάταγμα "περί καταργήσεως, ή διαρρυθμίσεως διατάξεως νόμων αρμοδιότητος του υπουργείου κρατικής υγιεινής και αντιλήψεως" γνωμοδοτικόν συμβούλιον ανταλλαγής), μη τυχούσαν διοικητικής ικανοποιήσεως υποχρεούται προ της δικαστικής επιδιώξεως της ικανοποιήσεώς του να υποβάλη δια της γενικής διευθύνσεως δημοσίου λογιστικού σχετικήν αίτησιν εις το κατά την επομένην παράγραφον γνωμοδοτικόν συμβούλιον προς γνωμοδότησιν περί του βασίμου, ή μη της απαιτήσεώς του. Εις τας επομένας παραγράφους του ως άνω άρθρου ορίζονται τα της συγκροτήσεως και της διαδικασίας ενώπιον του γνωμοδοτικού αυτού συμβουλίου.

III. γ. Με το άρθρο 10 του Α.Ν. 1539/38 "Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων" συστήθηκε στο Υπουργείο Οικονομικών (ήδη υπουργείο οικονομίας και οικονομικών) "γνωμοδοτικό συμβούλιον δημοσίων κτημάτων", του οποίου η αρμοδιότητα συνίσταται "εις την έκδοσιν γνωμοδοτήσεων επί των κατά τον παρόντα νόμον εισαγομένων εις αυτό υποθέσεων". Εξάλλου στο άρθρο 90 του Π.Δ. 284/88 "Όργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών" (ήδη υπουργείου οικονομίας και οικονομικών) ορίζονται τα ακόλουθα:

1. Το γνωμοδοτικό συμβούλιον δημοσίων κτημάτων και ανταλλάξιμης περιουσίας του άρθρου 10 παραγράφου 1 του Α.Ν. 1539/1938 (ΦΕΚ 486 Α), του άρθρου 6 του από 29/9/-4/10/1939 β.δ/τος (ΦΕΚ 427 Α) και κοινών υπουργικών αποφάσεων 0.208/181/26.4.1982 (ΦΕΚ 2148) και 0.7041465/15.12.1983 (ΦΕΚ 743 Β), λειτουργεί στο υπουργείο οικονομικών (ήδη υπουργείο οικονομίας και οικονομικών) σε δύο (2) αυτοτελή και ανεξάρτητα τμήματα. ως εξής: α) τμήμα δημοσίων κτημάτων και β) τμήμα ανταλλαξίμων κτημάτων ...

3. Το τμήμα δημοσίων κτημάτων γνωμοδοτεί για υποθέσεις που παραπέμπονται σε αυτό, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για

την προστασία των δημοσίων κτημάτων από τις οποίες ορίζεται και η διαδικασία εισαγωγής της υπόθεσης, της έκδοσης της γνωμοδότησης, της αποδοχής, ή απόρριψης από τον υπουργό οικονομίας και οικονομικών και της κοινοποίησης αυτής.

Το τμήμα ανταλλαξιμών κτημάτων γνωμοδοτεί επί α) αιτήσεων τρίτων που προβάλλουν δικαίωμα κυριότητας σε ανταλλάξιμα κτήματα, β) αιτήσεων δημοσίων υπηρεσιών, για επίλυση της μεταξύ αυτών και της διεύθυνσης δημόσιας περιουσίας, ή των δ.ο.υ. διαφοράς, σχετικό με την ιδιότητα κτήματος, ως ανταλλαξιμού, γ) αιτήσεων τρίτων, για συμβιβαστική επίλυση κάθε διαφοράς, που υπάρχει μεταξύ αυτών και των αρμόδιων υπηρεσιών, δ) αιτήσεων τρίτων, που έχουν δικαίωμα εξαγοράς ανταλλαξιμού κτήματος, για την αναθεώρηση της απόφασης της νομαρχιακής επιτροπής δημοσίων και ανταλλαξιμών κτημάτων σχετικό με την απευθείας εκποίηση, ανταλλαξιμού κτήματος καθώς και για τη μείωση του τιμήματος κτήματος, που εκποιήθηκε σε αυτούς.

Σύμφωνα με ης κείμενες διατάξεις για την προστασία των δημοσίων κτημάτων (Α.Ν. 1539/38) στο ως άνω γνωμοδοτικό συμβούλιο παραπέμπονται, προκειμένου να γνωμοδοτήσει, οι εξής (μεταξύ άλλων) υποθέσεις:

α) Οι αιτήσεις όσων αξιώνουν δικαίωμα κυριότητας, ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου έναντι του ελληνικού δημοσίου (άρθρο 8). Η νομότυπη επίδοση της αιτήσεως και η πάροδος προθεσμίας 6 και 9 μηνών, κατά περίπτωση, αποτελούν προϋποθέσεις του παραδεκτού της σχετικής διεκδικητικής, ή αναγνωριστικής αγωγής κατά του ελληνικού δημοσίου. Η γνωμοδότηση του συμβουλίου εκδίδεται μετά από προηγούμενη διοικητική διαδικασία που διαγράφει το άρθρο 9 (ένορκη διοικητική εξέταση, συλλογή στοιχείων, γνώμη του επιληφθέντος υπαλλήλου κ.λπ), υπόκειται δε στην έγκριση του υπουργού οικονομίας και οικονομικών (ήδη υπουργού οικονομίας και οικονομικών).

β) Υποθέσεις καταπατήσεως από τρίτους κτημάτων, ήτοι ακινήτων που είναι γνωστά στο υπουργείο οικονομίας και οικονομικών διεύθυνση δημοσίων κτημάτων ως δημόσια και κατέχονται από τρίτους, ή γίνεται καταγγελία για τον χαρακτήρα τους αυτόν από ιδιώτες, οπότε το συμβούλιο γνωμοδοτεί μετά από προηγούμενη έρευνα (ειδική ένορκη εξέταση, συλλογή στοιχείων κλπ.) α) αν πρέπει να παύση κάθε ενέργεια. β) ή αν θα προσκληθί ο κάτοχος δια προσκομιδών των τίτλων του, στη δεύτερη δε αυτή περίπτωση αν από τους προσκομισθέντες τίτλους, την εφαρμογή, ή μη αυτών και τα εν γένει στοιχεία του φακέλλου προκύπτει σαφώς το δικαίωμα του Δημοσίου επί του ακινήτου και δεν παρεγράφη τούτο (άρθρο 25).

3) Επί εξαγοράς δημοσίου κτήματος από τον κάτοχο, ή νομέα αυτού κατά το άρθρο 26 Α.Ν. 1539/38 σε περίπτωση αμφισβητήσεως του χρόνου ενάρξεως της νομής, ή κατοχής του κτήματος (άρθρο 27 παρ. 6).

III δ. Οι ως άνω διατάξεις των άρθρων 8 , 9 , 10 , 11 και 12 , 25 και 27 παρ. 6 του Α.Ν. 1539/38 , ως σαφώς προκύπτει από την διατύπωσή τους καθορίζουν επακριβώς και περιοριστικώς τις συγκεκριμένες περιπτώσεις, για τις οποίες τηρείται η διαγεγραμμένη σε αυτές διοικητική διαδικασία ερεύνης και καθιδρύεται η αρμοδιότητα του γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων.

IV. Η ερμηνευομένη διάταξις, ως εψηφίσθη και ετέθη εν ισχύι είναι σαφής και αδιάστικτος και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν ερμηνευτικά δυσχέρεια. Επομένως ουδεμία ανάγκη υφίσταται όπως ανατρέξη ο ερμηνευτής εις την προ της καταθέσεως της σχετικής τροπολογίας εις την βουλήν των Ελλήνων ανταλλαγήν απόψεων μεταξύ αφ' ενός του υπουργείου οικονομίας και οικονομικών και αφ' ετέρου του υπουργείου περιβάλλοντος, χωροταξίας και δημοσίων έργων, ή εις τας συζητήσεις, αι οποίαι έλαβαν χώραν εις την οικείαν επιτροπήν της βουλής, ή εις τας εκθέσεις, αι οποίαι συνώδευσαν τόσον το νομοσχέδιον όσον και την τροπολογίαν, η οποία έλαβε τον αριθμόν άρθρου 4 του νόμου 3127/2003. Συνεπώς ο ερμηνευτής άγεται εις τας υπό του άρθρου αυτού οριζομένας προϋποθέσεις εφαρμογής του, που είναι (αθροιστικώς) οι ακόλουθες:

1) Να πρόκειται περί ακινήτου που ευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως, ή εντός προϋφισταμένου του έτους 1923 οικισμού, ή εντός οριοθετηθέντος οικισμού, ο πληθυσμός του οποίου συμφώνως με την τελευταίαν (προ της ενάρξεως εφαρμογής του Ν.3127/2003) απογραφήν δεν υπερβαίνει τους 2000 κατοίκους.

2) Να πρόκειται δι' ακίνητον εμβαδού

α) μέχρι 2.000 τετραγωνικών μέτρων, ή

β) μείζονος των 2.000 τετραγωνικών μέτρων, εφ' όσον εις το ακίνητον αυτό υπήρχε στις 31-12-2002 κτίσμα καλύπτον ποσοστόν τουλάχιστον 30% του ισχύοντος εις την περιοχήν συντελεστού δομήσεως.

3) Να έχη καταστή το ακίνητον αντικείμενον αδιαταράκτου νομής μέχρις ενάρξεως ισχύος του νόμου 3127/2003 α) επί δέκα έτη με νόμιμον τίτλον εξ επαχθούς αιτίας υπέρ του ιδίου του νεμομένου ή νεμηθέντος, ή υπέρ του δικαιοπαρόχου του, εφ' όσον ο νόμιμος αυτός τίτλος έχει καταρτισθή και μεταγραφή μετά την 28-2-1945, εκτός εάν κατά την κτήσιν της νομής ο επικαλούμενος κυριότητα (νευόμενος, ή νεμηθείς), ή οιοσδήποτε εκ των δικαιοπαρόχων του ήτο, ή ήσαν (αντιστοίχως) κακής πίστεως, ή β) επί τριάκοντα έτη, εκτός εάν κατά την κτήσιν της νομής ο επιληφθείς της νομής του ακινήτου ήτο κακής

πίστεως, ήτοι εφ' όσον δεν συνέτρεχον κατά τον χρόνον κτήσεως της νομής αι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 α.κ.

Στον χρόνο νομής των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003 προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Ο τρόπος κτήσεως των ανηκόντων εις την ιδιωτικήν περιουσίαν του κράτους ακινήτων δεν δύναται να ασκήση επίδρασιν εις το ζήτημα της υπαγωγής των εις την υπό κρίσιν διάταξιν, αφού η διάταξις δεν διακρίνει εξ άλλου από το γράμμα της ερμηνευομένης ενταύθα διατάξεως αβιάστως συνάγεται ότι δεν επιτρέπεται συμπληρώσεις του χρόνου χρησικτησίας εις βάρος του ελληνικού δημοσίου μετά την έναρξιν ισχύος του νόμου 3127/2003 (19.3.2003).

Περαιτέρω όσον αφορά εις την κακήν πίστιν, περί της οποίας γίνεται ειδική μνεία εις το ερώτημα λεκτέα τα εξής: Κατ' άρθρον 1042 α.κ. ο χρησιδεσπόζων ευρίσκεται εν καλή πίστει "όταν ουχί εκ βαρείας αμελείας διατελή εν τη πεποιθήσει ότι εκτήσατο την κυριότητα". Αρά καλή πίστις επί χρησικτησίας είναι η κατά την κτήσιν της νομής πεποιθήσις του νομέως ότι απέκτησε την κυριότητα. Εάν ο νομέυς κατά την κτήσιν της νομής α) γνωρίζη, ή β) εκ βαρείας αμελείας αγνοή την ύπαρξιν κυριότητος άλλου προσώπου επί του πράγματός καλή πίστις δεν υπάρχει και χρησικτησία δεν χωρεί (Απόστολος Γεωργιάδης: Εμπράγματον Δίκαιον Αθήναι, 1975, τεύχος II, παρ. 18 III αριθμός 3 σελίς 142). Και ενώ κατά τον αστικόν κώδικα ο επικαλούμενος την χρησικτησίαν νομέυς βαρύνεται με την απόδειξιν της καλής πίστεώς του (Γεωργιάδης όπ. ανωτέρω όπου και παραπομπάι εις άλλους συγγραφείς και νλγίαν), αντιθέτως κατά το άρθρον 4 Ν. 3127/2003 την κακήν πίστιν του νομέως, η του δικαιοπαρόχου του κατά τον χρόνον κτήσεως της νομής υπό εκατέρου τούτων φέρει το ελληνικόν δημόσιον, αφού δια της φράσεως "εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη", η οποία ευρίσκεται εις το τέλος των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 1 του άρθρου 4 Ν. 3127/2003 καθίσταται σαφές ότι το βάρος αποδείξεως της καλής πίστεώς του δεν το έχει ο (επικαλούμενος κυριότητα) νομέυς, ή ο δικαιοπάροχός του, αλλ' αντιθέτως το ελληνικόν δημόσιον βαρύνεται με την απόδειξιν της κακής πίστεως του (επικαλουμένου κυριότητα) νομέως, ή του δικαιοπαρόχου του. Εξ άλλου ανεπίδεκτα τακτικής, ή εκτάκτου χρησικτησίας ακίνητα του ελληνικού δημοσίου κατά τας συνδ. διατάξεις των άρθρων 966-968 και 1054 α.κ. είναι τα εκτός συναλλαγής, εις τα οποία συγκαταλέγονται τα κοινής χρήσεως και τα προωρισμένα εις εξυπηρέτησιν δημοσίων σκοπών. Τα ακίνητα αυτά, δεν καταλαμβάνονται από το άρθρον 4 Ν.3127/2003 . Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του ελληνικού δημοσίου κατά πλήρη κυριότητα και τα οποία διαχειρίζεται

(επ' ονόματι του ελληνικού δημοσίου) το υπουργείον οικονομίας και οικονομικών υπάγονται εις την ρύθμισιν του άρθρου 4 Ν.3127/2003, αφού ο νόμος δεν διακρίνει. Επομένως περιττεύει μνεία των κατ' ιδίαν κατηγοριών ανηκόντων εις την ιδιωτικήν κτήσιν του ελληνικού δημοσίου ακινήτων, τα οποία διαχειρίζεται επ' ονόματι του ελληνικού δημοσίου το υπουργείο οικονομίας και οικονομικών και τα οποία καταλαμβάνει το άρθρον 4 Ν. 3127/2003 .

V. Συνεπώς εις το εν λόγω ερώτημα προσήκει απάντησις καταφατική ως προς το σκέλος αυτού, δια του οποίου ερωτάται αν το άρθρον 4 Ν. 3127/2003 "έχει εφαρμογή στα ακίνητα που ανήκουν στο δημόσιο κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητος ως ιδιωτική περιουσία του δημοσίου και τα οποία διαχειρίζεται το υπουργείο οικονομίας και οικονομικών" δεδομένου ότι σκοπός της διατάξεως αυτής είναι να καταλάβη - μεταξύ άλλων - και τα ακίνητα αυτά.

Όσον αφορά εις το στοιχείον της καλής ή κακής πίστεως σημειωτέον ότι η ύπαρξις - ή όχι - κακής, ή καλής πίστεως είναι αντικείμενον αποδείξεως και μάλιστα ενώπιον των αρμοδίων γνωμοδοτικών συμβουλίων δημοσίων και ανταλλαξιμών δημοσίων κτημάτων, ενώ ως ενδιάθετον στοιχείον δύναται να συνάγεται από τας ιδιαίτερας περιστάσεις που συνοδεύουν την κτήσιν της νομής.

VI. Όσον αφορά εις το σκέλος του ερωτήματος, με το οποίον ερωτάται "ποια μετά την εν λόγω διάταξη θα είναι η παρέμβαση των κτηματικών υπηρεσιών στην κτηματολογική διαδικασία (υποβολή ενστάσεων κ.λπ.)" λεκτέα τα ακόλουθα:

A. Η διάταξις του άρθρου 4 Ν. 3127/2003 δεν αφορά μόνον εις τα δημόσια κτήματα, τα οποία διαχειρίζεται το υπουργείον οικονομίας και οικονομικών και τα οποία έχουν υπαχθή εις την κτηματολογικήν διαδικασίαν αλλά (η διάταξις αυτή αφορά) και εις τα δημόσια κτήματα, τα οποία διαχειρίζεται το υπουργείον οικονομίας και οικονομικών και τα οποία δεν έχουν υπαχθή εις την κτηματολογικήν διαδικασίαν.

Και τούτο πρωτίστως δια λόγους ισότητος, αφού υπό την πρώτην εκδοχήν οι νεμόμενοι αυτά με τα προσόντα του ως άνω άρθρου 4 Ν.3127/2003 θα καθίσταντο κύριοι των εν λόγω δημοσίων κτημάτων έναντι του ελληνικού δημοσίου και από το γεγονός της υπαγωγής των κτημάτων αυτών εις την κτηματολογικήν διαδικασίαν, ενώ του δικαιώματος τούτου θα εστερούντο οι νομείς των μη υπαχθέντων εις την κτηματολογικήν διαδικασίαν δημοσίων κτημάτων (το οποία επ' ονόματι του ελληνικού δημοσίου διαχειρίζεται το υπουργείον οικονομίας και οικονομικών).

Τοιαύτη όμως διάκρισις δεν προκύπτει από το γράμμα της διατάξεως αλλά ούτε και ο νομοθέτης ηθέλησε τοιαύτην διάκρισιν.

B. (α) Εφ' όσον αι κτηματικάι υπηρεσίαι επιλαμβάνονται αιτήσεων προσώπων ισχυριζομένων ότι ενεμήθησαν ακίνητα του

ελληνικού δημοσίου (υπαγόμενα στην διαχείριση του υπουργείου οικονομικών) με τα προσόντα του άρθρου 4 Ν. 3127/2003 διακριτέον:

1. Εάν πρόκειται περί ακινήτων υπαχθέντων, ή (αντιθέτως) μη υπαχθέντων εις την διαδικασία της κτηματογραφήσεως.

2. Εάν πρόκειται περί ακινήτων, των οποίων οι νομείς αποδεικνύουν, ή αντιθέτως δεν αποδεικνύουν ότι ενεμήθησαν με τα προσόντα, είτε της περιπτώσεως α, είτε της περιπτώσεως β της παραγράφου 1 του άρθρου 4 Ν. 3127/2003 .

B. (β) Προκειμένου περί ακινήτων υπαχθέντων εις την διαδικασία της κτηματογραφήσεως:

1) Εάν κατά την νόμιμον διοικητικήν (ενώπιον του αρμοδίου γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων και ανταλλαξιμού περιουσίας) διαδικασίαν δεν αποδεικνύεται ότι οι νομείς αυτών ενεμήθησαν με τα προσόντα, είτε της περιπτώσεως α, είτε της περιπτώσεως β της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του νόμου 3127/2003, η κατά τόπον αρμοδία κτηματική υπηρεσία οφείλει να ενεργή συμφώνως προς τα οριζόμενα εις τας δεκτάς γενομένας υπό του υφυπουργού οικονομικών - γνωμοδοτήσεις υπ' αριθμούς 582/1999 και 49/2000 του ε' τμήματος και της ολομελείας αντιστοίχως του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

2) Εάν κατά την νόμιμον (ενώπιον του αρμοδίου γνωμοδοτικού συμβουλίου δημοσίων κτημάτων και ανταλλαξιμού περιουσίας) διαδικασίαν αποδεικνύεται ότι οι νομείς αυτών ενεμήθησαν με τα προσόντα, είτε της περιπτώσεως α, είτε της περιπτώσεως β της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του νόμου 3127/2003, η αρμοδία κτηματική υπηρεσία οφείλει να απέχη της κτηματολογικής διαδικασίας και να αναγνωρίζη την κυριότητα των νομέων κατ' εφαρμογήν των διατάξεων των άρθρων 8 , 9 , 10 και 12 Α.Ν. 1539/1928 και 6 του από 29/9-4/10/1939 β.δ/τος "περί οργανώσεως της υπηρεσίας διαχειρίσεως ανταλλαξιμών μουσουλμανικών κτημάτων".

B. (γ) Προκειμένου περί ακινήτων μη υπαχθέντων εις την διαδικασία της κτηματογραφήσεως:

Εις περιπτώσεις αιτήσεων αξιούντων δικαιώματα κυριότητος επί ακινήτων του ελληνικού δημοσίου (τα οποία διαχειρίζεται επ' ονόματι του ελληνικού δημοσίου το υπουργείον οικονομίας και οικονομικών) κτηθέντων (των δικαιωμάτων αυτών) υπό τας προϋποθέσεις του άρθρου 4 Ν. 3127/2003, η διοίκησις οφείλει να ενεργή κατά τα άρθρο 9 και επόμενα Α.Ν. 1539/1938 και 6 του από 29/9-4/10/1939 β.δ/τος " περί οργανώσεως της υπηρεσίας διαχειρίσεως ανταλλαξιμών μουσουλμανικών κτημάτων".

VII. Σημειωτέον ότι κατά την κρίσιν των αι εκάστοτε αρμόδιαι κτηματικάι υπηρεσΐαι δύνανται κατά περίπτωσιν να λαμβάνουν τα υπό

του νόμου προβλεπόμενα μέτρα προστασίας των ακινήτων του Ελληνικού δημοσίου (τα οποία διαχειρίζεται επ' ονόματι του ελληνικού δημοσίου το υπουργείο οικονομίας και οικονομικών) ως λ.χ έκδοσιν πρωτοκόλλων διοικητικής αποβολής, υποβολήν μηνύσεων, μηνυτηρίων αναφορών, αιτήσεων περί λήψεως αστυνομικών μέτρων κατ' άρθρ. 22 Α.Ν. 1539/1936 κ.λ.π. ανεξαρτήτως και παραλλήλως με τας ενεργείας των κατά την διαδικασία της κτηματογραφήσεως.

VIII. Κατά συνέπειαν εις τα ως άνω ερωτήματα προσήκει η αναλυτικώς δι' έκαστον εις τας παραγράφους IV, V, VI και VIII της παρούσας διδομένη απάντησις.

Εθεωρήθη
Αθήνα 30-6-2004
Ο Πρόεδρος
Υπογραφή (Τ.Σ)
Ευστράτιος Βολάνης
Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής
Υπογραφή (Τ.Σ)
Αντώνης Παπαγεωργίου

Γίνεται δεκτή
Αθήνα 2-9-2004
Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΓΕΩΡ. ΚΟΥΡΗΣ

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας