



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ: 83/2012
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Α'

Συνεδρίαση της 14-2-2012

Σύνθεση:

Πρόεδρος : Βασίλειος Σουλιώτης, Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Χρυσαφούλα Αυγερινού, Ανδρέας Χαρλαύτης, Θεόδωρος Ψυχογιός, Στυλιανή Χαριτάκη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλιά Σκιάνη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής : Παναγιώτης Παππάς, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος : Το υπ' αριθμ.1042053/1326/A0010/28-9-2011 έγγραφο της Διευθύνσεως Δημόσιας Περιουσίας/τμ. Α' του Υπουργείου Οικονομικών.

Περίληψη Ερωτήματος : Εάν, μετά από παρέλευση 35 και 45 χρόνων από της εκποιήσεως δημοσίων κτημάτων προς τους Α.....Σ..... και Δήμο Χαϊδαρίου αντίστοιχα, δύναται να χορηγηθεί από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Οικονομικών το προβλεπόμενο από τη διάταξη του άρθρου 77 του από 11/12 Νοεμβρίου 1929 Π.Δ/τος Πρωτόκολλο εξοφλήσεως χρέους σε αυτούς δεδομένου ότι δεν υφίστανται στοιχεία εξοφλητικά στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. αλλά ταυτόχρονα και οι ίδιοι αδυνατούν να αποδείξουν την εξόφληση των ακινήτων.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Α' τμήμα του Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε ομόφωνα ως ακολούθως :

A.- ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας/Τμ. Α', της Γενικής Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων, της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας, του Υπουργείου Οικονομικών, με το υπ' αριθ. πρωτ. 1042053/1326/A0010/28-9-2011 έγγραφο ερώτημά της, που υπογράφεται από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών Παντελή Οικονόμου, εξέθεσε τα ακόλουθα:

«Α. Με το αριθ. 46033/2-10-1975 πωλητήριο μας εκποιήθηκε απευθείας, και χωρίς δημοπρασία, στον Α..... Σ....., σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν. 263/68, ποσοστό 52/100 του με αριθ. ΚΠ 73 ακινήτου του Ελληνικού Δημοσίου (οικόπεδο εκτάσεως 561,10 τμ. που βρίσκεται στην πόλη του Αμυνταίου), αντί τιμήματος καταβλητέου σε δέκα (10) ισόποσες ετήσιες δόσεις, απόκως. Η πρώτη από τις δόσεις αυτές καταβλήθηκε με το αριθ. 2607/6-4-1974 τριπλότυπο είσπραξης του Δημοσίου Ταμείου Αμυνταίου, οι δε υπόλοιπες δόσεις ορίσθηκε να καταβληθούν κάθε έτος από την έκδοση του εν λόγω πωλητηρίου.

Β. Με το αριθ. 45076/25-6-1965 πωλητήριο μας εκποιήθηκε απευθείας, και χωρίς δημοπρασία, στο Δήμο Χαϊδαρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 5 του ΑΝ 1331/49, το δημόσιο κτήμα με ΑΒΚ 37 Δυτικής Αττικής (οικόπεδο 1287 τμ. που βρίσκεται επί της οδού Κουμουνδούρου αρ. 5) αντί τιμήματος καταβλητέου σε δέκα (10) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις έντοκες, προς 7% ετησίως, και με αποκλειστικό σκοπό την κάλυψη στεγαστικών αναγκών του Δήμου, απαγορευμένης (επί ποινή ακυρώσεως του παρόντος και της προκείμενης μεταβιβάσεως) της μεταβιβάσεως της κυριότητας του ακινήτου εις τρίτον, ή της χρησιμοποιήσεως και εκμεταλλεύσεώς του δια έτερον σκοπόν.

Η πρώτη από τις δόσεις αυτές καταβλήθηκε με το αριθ. 16354/23-5-1965 τριπλότυπο είσπραξης Δημοσίου Ταμείου Αιγάλεω, οι δε υπόλοιπες ορίσθηκε να καταβληθούν κάθε έξη μήνες από την καταβολή της πρώτης δόσης. Για το υπόλοιπο τίμημα εκποίησης συντάχθηκαν χρηματικοί κατάλογοι προς το Ταμείο Αιγάλεω.

Στη συνέχεια, αμφότεροι οι πιο πάνω οι αγοραστές, υπέβαλαν σχετικά αιτήματα προκειμένου να τους χορηγηθεί το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του άρθρου 77 του από 11/12 Νοεμβρίου 1929 Δ/τος πρωτόκολλο εξόφλησης χρέους.

Όμως οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και οι αρμόδιες Υπηρεσίες, αδυνατούν να αποδείξουν την εξόφληση των ως άνω δόσεων».

Ενόψει των παραπάνω και της αριθ. 135/2010 αίτησης διορθώσεως εγγραφής στο Κτηματολόγιο του Π.....Σ....., όπως επίσης και του αριθ. 3942/15-11-2010 εγγράφου της Κτηματικής Υπηρεσίας Δυτικής Αττικής, που συντάχθηκε συνεπεία της από 13-9-2010 αίτησης θεραπείας του Δήμου Χαϊδαρίου, τέθηκε το παραπάνω ερώτημα, επισημαίνοντας ότι «α) στην πρώτη περίπτωση δεν υπάρχουν στοιχεία για την σύνταξη και αποστολή χρηματικών καταλόγων και σύμφωνα με το αριθ. 5683/23-11-2010 έγγραφο της ΔΟΥ Αμυνταίου δεν υπάρχουν στοιχεία σχετικά με τη βεβαίωση και είσπραξη των οφειλομένων δόσεων, καθώς επίσης ότι δεν υπάρχει σχετικό χρέος στο όνομα του Α..... Σ..... ή των κληρονόμων του, ενώ β) στη δεύτερη περίπτωση, συντάχθηκαν και στάλθηκαν από την τότε Οικονομική Εφορία Δημοσίων Κτημάτων Αθηνών οι χρηματικοί κατάλογοι, δεν προκύπτει σύμφωνα με το αριθ. 10677/4-8-11 έγγραφο της ΔΟΥ Αιγάλεω η σχετική είσπραξη των δόσεων του υπολοίπου τιμήματος, (διπλότυπα είσπραξης), λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι κατά την παρ. 7 του άρθρου 75 του αυτού ως άνω Διατάγματος, η μη καταβολή δύο συνεχών δόσεων του τιμήματος ή και μόνης της τελευταίας έχει ως αποτέλεσμα την αυτοδίκαιη διάλυση της αγοραπωλησίας και την επάνοδο της κυριότητας του ακινήτου στο Δημόσιο».

B.- ΝΟΜΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 202 Α.Κ.: «Αν με τη δικαιοπραξία εξαρτήθηκε η ανατροπή των αποτελεσμάτων της από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο (αίρεση διαλυτική), μόλις συμβεί το γεγονός αυτό παύει η ενέργεια της δικαιοπραξίας και επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση».

Σύμφωνα δε με τη διάταξη δε του άρθρου 249 του Α.Κ. «Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά οι αξιώσεις παραγράφονται σε είκοσι χρόνια».

2. Ακολούθως, με τις διατάξεις των άρθρων 7 και 8 του ΑΝ 263/1968 «περί τροποποίησης και συμπλήρωσης των διατάξεων περί δημοσίων κτημάτων» (Α' 12/22/23-1-1968), ορίζονται τα ακόλουθα:

Άρθρο 7.

«1. Εις τους κατά την έναρξιν της ισχύος του παρόντος νόμου νομείς ή κατόχους αστικών και αγροτικών κτημάτων, κειμένων εντός της περιοχής του κτήματος «Αμύνταιον» (τσιφλικίου Σόροβιτς), και κατακεχωρισμένων εις το βιβλίον καταγραφής Δημοσίων Κτημάτων Περιφέρειας Οικονομικής Εφορίας Αμυνταίου, εξ

ών τα αστικά έχουν αποτυπωθεί εις το, υπό κλίμακα 1:1000 υπ' αριθμ. 3972 και ημερομηνίαν 23 Ιανουαρίου 1963 διάγραμμα του Υπουργείου Δημ. Έργων, αναγνωρίζεται δικαίωμα συγκυριότητας επί των 48% εξ αδιαιρέτου των υπό την νομήν ή κατοχήν εκάστου τούτου ευρισκομένων ως άνω κτημάτων, του δικαιώματος της κυριότητος του Δημοσίου περιοριζομένου εις το υπόλοιπον 52% ποσοστόν εξ αδιαιρέτου επί των κτημάτων τούτων. Αναγνώρισις του κατά τ' ανωτέρω δικαιώματος δεν χωρεί, προκειμένου περί προσώπων αποστερηθέντων της περιουσίας των, δυνάμει δικαστικής αποφάσεως ή εξ άλλης νομίμου αιτίας.

2. Νομείς ή κάτοχοι δικαιούμενοι των κατά το παρόν παρεχομένων δικαιωμάτων είναι : οι εξής : α) ... β) ... γ) ...».

Άρθρο 8.

«1. Οι κατά το προηγούμενον άρθρον αναγνωριζόμενοι ως συγκύριοι κτημάτων εκ του μείζονος κτήματος «Αμύνταιον» δικαιούνται, όπως, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας ενός έτους από της ισχύος του παρόντος, αιτήσονται την εξαγοράν του εις το Δημόσιον ανήκοντος μεριδίου επί των υπ' εκάστου τούτων κατεχομένων κτημάτων.

Δια την τοιαύτην εξαγοράν καταβάλλεται ως τίμημα προκειμένου περί αστικών κτημάτων, ποσόν ίσον προς το 1/3 της κατά τον χρόνον της εκποιήσεως τρεχούσης αξίας αυτών μόνον ως οικοπέδων, προκειμένου δε περί αγροτικών, ποσόν ίσον προς το 1/5 της τρεχούσης αξίας μόνον του εδάφους, άνευ των επί αυτού υφισταμένων φυτειών και βελτιώσεων εν γένει. Το τίμημα τούτο καταβάλλεται ατόκως εις ετησίαις δόσεις μέχρις έξι δια τα αστικά κτήματα και μέχρι δέκα δια τα αγροτικά τοιαύτα.

2.....

3. Η κατά τα ανωτέρω εκποίησης ενεργείται δι' αποφάσεως του Νομάρχου Φλωρίνης, κατόπιν συμφώνου γνώμης της παρά τη Νομαρχία υφισταμένης Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων. Βάσει της αποφάσεως ταύτης, η παρά τω Υπουργείω Οικονομικών Διεύθυνσις Δημοσίων Κτημάτων εκδίδει το οικείον πωλητήριο, το οποίο αποτελεί τίτλον κυριότητος, δεκτικόν μεταγραφής μερίμνη του αγοραστού.

4.».

3. Περαιτέρω, με το άρθρο 5 του Ν. 1331/1949 «Περί παραχωρήσεως ακινήτων τινών του Δημοσίου και περί τροποποιήσεως διατάξεων τινών της νομοθεσίας περί δημοσίων κτημάτων» (ΦΕΚ Α 330/27-11-1949) ορίζεται ότι :

«Δι' αποφάσεως του Υπουργικού Συμβουλίου δύναται να παραχωρηθή εις το Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων, μεταβιβαζόμενον εις αυτό κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής, το εν Πειραιεί ... γήπεδο του Δημοσίου Η παραχώρησις δύναται να γίνη δωρεάν ή επί τιμήματι ορισθησομένων δια της αποφάσεως του Υπουργικού Συμβουλίου. Καθ' όμοιον τρόπον δύνανται να παραχωρούνται ακίνητα του Δημοσίου προς Ίδρύματα και Οργανισμούς ή Σωματεία κοινής ωφελείας προς εκπλήρωσιν των ειδικών τούτων σκοπών».

4. Εξάλλου, με το από 11/12 Νοεμβρίου 1929 Π.Δ/μα «Περί Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων» που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 53 του Εισ.ΝΑΚ, προβλέπεται η εκποίηση των δημοσίων κτημάτων κατά κανόνα με δημοπρασία (άρθρο 65), εκτός από ορισμένες ειδικές περιπτώσεις, κατά τις οποίες επιτρέπεται και η χωρίς δημοπρασία εκποίηση αυτών (άρθρο 95-98).

Στο άρθρο 75 του ως άνω Π.Δ/τος, όπως οι παρ. 7 έως 11 τούτου είχαν αντικατασταθεί με το άρθρο 14 του ν. 1540/1938, και το οποίο, κατά τη ρητή πρόβλεψη του άρθρου 98 του ίδιου Π.Δ/τος εφαρμόζεται και επί των άνευ δημοπρασίας απευθείας εκποιήσεων, ορίζονται τα εξής: «1. Το τίμημα των εκποιουμένων κτημάτων καταβάλλεται εις μετρητά. Εάν δεν υπερβαίνη τας πέντε χιλιάδας δραχμάς καταβάλλεται ολόκληρον εντός δέκα ημερών από της εις τον αγοραστήν υπό του Οικονομικού Εφόρου επιδιδόμενης δια της δημοτικής ή κοινοτικής αρχής γνωστοποιήσεως της εγκρίσεως. 2. Επί μείζονος τιμήματος καταβάλλεται εντός της προθεσμίας ταύτης μόνον το πέμπτον αυτού, συμψηφιζομένου εις το ποσόν τούτο του, κατά την δημοπρασίαν καταβληθέντος δεκάτου του ελαχίστου όρου προσφοράς. Το υπόλοιπον καταβάλλεται εις τεσσάρας ετησίαις δόσεις εντόκως προς 8% ετησίως, από της εκδόσεως του πωλητηρίου. Εν ουδεμία όμως περιπτώσει εκάστη δόσις δύναται να είναι ελάσσων των 5.000 δραχμών, μειουμένου αναλόγως εν τοιαύτη περιπτώσει του αριθμού των δόσεων. 3... 4. Το γραμμάτιον πληρωμής, είτε ολοκλήρου του τιμήματος είτε του πέμπτου κατά την ανωτέρω διάκρισιν, αποστέλλει ο Έφορος εις την Διεύθυνσιν Δημοσίων Κτημάτων, μεθ' ο εκδίδεται το πωλητήριο, υπογραφόμενο υπό του Γενικού Γραμματέως και του οικείου Τμηματάρχου. Εκάστη δόσις πληρώνεται κατά Σεπτέμβριον. 5. 6..... 7. Εάν παρέλθη άπρακτος η εν τω εδαφ,,1 προθεσμία και εις την περίπτωσιν, καθ' ην ο αγοραστής ήθελε καθυστερήσει την καταβολήν δύο συνεχών δόσεων

ή και μόνης της τελευταίας, διαλύεται αυτοδικαίως η αγοραπωλησία τα δεκτήματα επανεκτίθενται εις δημοπρασίαν εκποιήσεως εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη η αγοραστή, καταλογιζόμενης εις αυτούς και εισπραττομένης κατά τας διατάξεις του νόμου περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων της τυχόν προκυψάσης επί έλαττον διαφοράς του τιμήματος και των οφειλομένων συμβατικών τόκων υπερημερίας. Αντιθέτως, εάν ήθελεν επιτευχθή επί πλέον τίμημα, αποδίδεται εκ του πλεονάσματος εις τον εκπεσόντα αγοραστήν μέρος ή το όλον των τυχόν καταβληθεισών υπ' αυτού δόσεων, κατόπιν αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων. 8. Μέχρι της προτεραιάς της πρώτης δημοπρασίας της εκποιήσεως δύναται ο κηρυχθείς έκπτωτος αγοραστής ή ο εξ αυτού έλκων τα δικαιώματα του ή και ο ενυπόθηκος δανειστής του εκποιουμένου κτήματος να καταβάλλη τα εις το Δημόσιον οφειλόμενα, ότε, δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών, μετά γνώμην της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων, ανακαλείται η γενομένη ακύρωσις και το ακυρωθέν πωλητήριο επανέρχεται εν ισχύϊ, λαμβανομένης της δεούσης σημειώσεως εις τα βιβλία των μεταγραφών επιμέλεια του παραχωρησιούχου. 9. Κατά την επαναληπτικήν, συμφώνως τω εδαφ. 7, δημοπρασίαν, ως ελάχιστος όρος προσφοράς τίθεται το ποσόν του τιμήματος της αρχικής πωλήσεως..... 10 11.....».

5. Στη συνέχεια, κατά τη διάταξη του άρθρου 77, του ίδιου ως άνω Π.Δ/τος: «Μετά την ολοσχερή εξόφλησιν του τιμήματος, διατάσσεται επί τη βάσει αιτιολογημένου πρωτοκόλλου του αρμοδίου Ταμείου και Οικονομικού Εφόρου η σημειώσις εν τη οικεία πράξει των μεταγραφών περί εξοφλήσεως του χρέους».

Γ.- ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

1. Από το περιεχόμενο και την ερμηνεία της διατάξεως του άρθρου 202 Α.Κ. συνάγεται με σαφήνεια ότι, επί συμβάσεως υπό διαλυτική αίρεση, με την πλήρωση αυτής της αιρέσεως, την επέλευση δηλαδή του μελλοντικού και αβέβαιου γεγονότος, από το οποίο εξαρτήθηκαν τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας, αυτά ανατρέπονται και επανέρχεται η προηγούμενη κατάσταση (ΑΠ 1133/2009, 2099/2009, 1128/1988 κ.α.). Επομένως, στη σύμβαση με αντικείμενο τη μεταβίβαση κυριότητας συνιστά διαλυτική αίρεση και ο όρος που διαλαμβάνεται σε αυτή, ότι δηλαδή ο αγοραστής ακινήτου θα εκπίπτει από κάθε δικαίωμά του, το οποίο

απορρέει από την πώληση, αν δεν προβεί σε ορισμένη ενέργεια εντός τακτής προθεσμίας και ότι το ακίνητο θα επανέρχεται στην κυριότητα του πωλητή. Η πλήρωση της αιρέσεως αυτής, η οποία δεν καταλαμβάνει μόνο την εμπράγματη (άρθρο 1033 ΑΚ) αλλά και την αποτελούσα τη νόμιμη αιτία της μεταβιβάσεως ενοχική δικαιοπραξία, επιφέρει την ανατροπή, τόσο της μίας, όσο και της άλλης συμβάσεως, και την αυτοδίκαιη επάνοδο της κυριότητας στον πωλητή, ο οποίος μπορεί να διεκδικήσει το πωληθέν με βάση το δικαίωμα που με τον τρόπο αυτό απέκτησε, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε άλλη ενέργεια και μάλιστα δήλωση υπαναχωρήσεως, η οποία, άλλωστε, εφόσον κατά τα συμφωνηθέντα αυτοδικαίως ατονεί η σύμβαση μόλις πληρωθεί η αίρεση, στερείται κάθε έννοιας και αντικειμένου. (ΑΠ 2099/2009, ΑΠ 848/2008, ΑΠ 1219/2006 ΑΠ 1470/2005 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 637/2003, ΝοΒ 2004,31, ΑΠ 361/1992 Δ/νη 1994.1500, ΑΠ 1017/1989 Δ/νη 1990. 1243 κ.α.).

2. Ακολουθως, από τις προαναφερθείσες διατάξεις του από 11/12 Νοεμβρίου 1929 Π.Δ/τος,, εφαρμοζομένων αναλόγως και επί των άνευ δημοπρασίας και απευθείας εκποιήσεως δημοσίων κτημάτων (ιδ. και Ν.Σ.Κ. 121/1997, 174/2005, 145/1972, 608/1980 κ.α.), σαφώς προκύπτει ότι, και η απευθείας αγοραπωλησία δημοσίου κτήματος, της οποίας το τίμημα ορίσθηκε πληρωτέο σε δόσεις, τελεί υπό την διαλυτική αίρεση, σιωπηρώς εξυπακοουμένη και εάν ακόμη δεν περιλήφθηκε σχετικός όρος στο πωλητήριο (πρβλ. Γ. Μπαλή «Γεν. Αρχαί» παρ. 94, Ν.Σ.Κ. 45/1972, 255/1980), της μη πληρωμής των ως άνω δόσεων κατά τις προσδιορισθείσες ημερομηνίες (αρνητικού περιεχομένου), έτσι ώστε, σύμφωνα με την προδιαληφθείσα διάταξη του άρθρου 202 ΑΚ, ηρτημένης μεν της αιρέσεως, προβαίνει η νομική ενέργεια της δικαιοπραξίας, ήτοι ο αγοραστής γίνεται κύριος του εκποιηθέντος ακινήτου, εάν όμως η αίρεση πληρωθεί, ανατρέπονται τα αποτελέσματα της συμβάσεως και επανέρχεται αυτοδικαίως η κυριότητα στο Δημόσιο (ΑΠ 534/1988, ΑΠ 361/1992, ΝΣΚ 54/1992, 681/1999, 174/2005, οχ και υπ' αριθμ. 138/1988 Γνωμ. Συνέλευσης Προϊσταμένων Νομικών Δ/νσεων, Ν.Σ.Κ. 255/1980, 607/1980, 45/1972).

Σε αρμονία προς τα ανωτέρω, η μετά την πλήρωση της αιρέσεως, υπό την οποία τελεί η πώληση του ακινήτου του Δημοσίου, εκδιδόμενη από τη Διοίκηση απόφαση περί ακυρώσεως του πωλητηρίου, έχει απλώς διαπιστωτικό χαρακτήρα της αυτοδικαίως εκ του νόμου επελεύσεως ανατροπής της αγοραπωλησίας (βλ. Ε. Δωρή

«Τα Δημόσια Κτήματα», Έκδοση 1980, άρθρο 96 αριθμ. 5, Γ. Μπαλή ο.π. παρ. 92-2, Α.Π. 361/1992, Ν.Σ.Κ. 174/2005 681/1999, 542/1997, 428/1996, 121/1997, 618/1994 550/1993, 736/1993 Ολ., 166/1991, 227/1991 κ.α.).

3. Περαιτέρω, από το περιεχόμενο και τη διατύπωση της διατάξεως του άρθρου 77 του ως άνω Π.Δ/τος, προκύπτει ότι η ρύθμιση αυτή, του άρθρου 77 δηλαδή, έχει επιτακτικό χαρακτήρα και κατά συνέπεια, με την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος δημιουργείται υποχρέωση του Δημοσίου προς έκδοση του πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, το οποίο είναι αναγκαίο για τη σχετική σημείωση στην οικεία πράξη μεταγραφής του πωλητηρίου συμβολαίου στα βιβλία μεταγραφών για λόγους δημοσιότητας και ασφάλειας των συναλλαγών, ενόψει και της ανατρεπτικής αιρέσεως υπό την οποία τελεί η πώληση, αντιστοίχως δε γεννάται σχετική αξίωση του αγοραστή, ο οποίος δύναται να επιδιώξει την ικανοποίηση της αξιώσεώς του αυτής και δικαστικώς, με την άσκηση, ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων, αγωγής περί καταδίκης του Δημοσίου σε δήλωση βουλήσεως. Η κατά τα ανωτέρω αξίωση όμως του εκπληρώσαντος τις νόμιμες υποχρεώσεις του αγοραστή υπόκειται, ελλείψει ειδικότερης ρυθμίσεως, στη γενική εικοσαετή παραγραφή του άρθρου 249 ΑΚ (σχ. ΝΣΚ 168/2001 και 651/2002 με εκεί παραπομπές - αναφέρονται σε αξίωση εκδόσεως παραχωρητηρίου δεδομένης της ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος).

4. α) Στην προκειμένη περίπτωση, από το με αριθ. 1042053/ 1326/ Α0010/28-9-2011 έγγραφο της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα, προκύπτουν τα εξής :

Με το αριθ. 46033/2-10-1975 πωλητήριο του Υπουργείου Οικονομικών, και κατά εφαρμογή των διατάξεων περί εκποιήσεως δημοσίων κτημάτων και αυτών του Α.Ν. 263/1968, εκποιήθηκε απευθείας, και χωρίς δημοπρασία, στον Α.....Σ..... του Ι..... το ανήκον στο Ελληνικό Δημόσιο ποσοστό 52/100 του με αρ. ΚΠ 73 οικοπέδου, συνολικής έκτασης 561,10 τμ., που βρίσκεται στην πόλη του Αμυνταίου, αντί τιμήματος 2.334 δραχμών καταβλητέου σε δέκα (10) ισόποσες ετήσιες δόσεις. Η πρώτη εκ των δόσεων αυτών, εκ δραχμών 233, καταβλήθηκε με το με αριθ. 2607/6-4-1974 τριπλότυπο εισπράξεως του Δημοσίου Ταμείου Αμυνταίου καθώς και ο αναλογών φόρος μεταβιβάσεως του ακινήτου εκ δραχμών 96, οι δε υπόλοιπες εννέα (9) ορίσθηκε να καταβληθούν άτοκα σε ετήσια χρονικά διαστήματα από της εκδόσεως του πωλητηρίου. Το οφειλόμενο υπόλοιπο εκ δραχμών 2.101 φέρεται, με ενυπόγραφη σημείωση στο εξώφυλλο του φακέλου, να διαβιβάσθηκε με τον με αρ.

3/23 του 1976 χρηματικό κατάλογο, για βεβαίωση, χωρίς να υπάρχουν περαιτέρω άλλα στοιχεία.

Η κατά τα ως άνω πώληση τελούσε υπό την οριζόμενη από τις διατάξεις του άρθρου 75 του από 11/12-11-1929 Π.Δ/τος αίρεση της αυτοδίκαιης διαλύσεως της αγοραπωλησίας, σε περίπτωση μη καταβολής ή καθυστερήσεως καταβολής δύο συνεχών δόσεων του τιμήματος ή και μόνης της τελευταίας.

Ο Π..... Σ..... του Α....., τέκνο του ως άνω αγοραστή, με την από 16-2-2011 και αρ. πρωτ. 180/16-2-2011 αίτησή του, προς την Κτηματική Υπηρεσία Φλώρινας, ζήτησε την έκδοση και χορήγηση σε αυτόν του προβλεπόμενου από τις διατάξεις του Α.Ν. 263/1968 πρωτοκόλλου περί ολοσχερούς εξοφλήσεως του συμφωνηθέντος τιμήματος του εκποιηθέντος ακινήτου, ισχυριζόμενος ότι ο πατέρας του είχε εξοφλήσει εμπρόθεσμα το σύνολο του ορισθέντος τιμήματος και ότι δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεση των τριπλοτύπων εξοφλήσεως.

Στο ως άνω έγγραφο της ερωτώσας Υπηρεσίας, με το οποίο υποβάλλεται το παρόν ερώτημα, επισυνάπτονται: I) Η ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Φλώρινας από 23-9-2010 αίτηση του Π..... Σ....., με την οποία ζητεί να αναγνωρισθεί κύριος επί του αναφερομένου στο ιστορικό ακινήτου και να διορθωθεί η πρώτη ανακριβής εγγραφή στα οικεία κτηματολογικά βιβλία. II) Το απευθυνόμενο στην Κτηματική Υπηρεσία Φλώρινας με αριθ. πρωτ. 5683/23-11-2010 έγγραφο της ΔΟΥ Αμυνταίου, στο οποίο αναφέρονται τα εξής: *«Σας γνωρίζουμε ότι, α) δεν υπάρχουν στοιχεία στα αρχεία της ΔΟΥ Αμυνταίου σχετικά με τη βεβαίωση και είσπραξη του οφειλόμενου υπολοίπου από το πωλητήριο με αρ. 46033/2-10-1975 του Υπουργείου Οικονομικών στον Π.....Σ..... του Α....., και β) δεν υπάρχει σχετικό χρέος του φορολογούμενου Α..... Σ..... του Ι.....».*

β) Ενόψει των ανωτέρω τεθέντων υπόψη του Τμήματος στοιχείων, και ιδίως της διαπιστώσεως παντελούς ελλείψεως εγγράφων στοιχείων περί εξοφλήσεως, αν όχι ολοκλήρου του τιμήματος έστω και κάποιων εκ των δόσεων αυτού, άσχετα με την ύπαρξη του υπ' αριθ. πρωτ.5683/23-11-2010 εγγράφου της Δ.Ο.Υ. Αμυνταίου περί μη καταχωρημένης οφειλής στο όνομα του ως άνω αρχικού αγοραστού ή και των κληρονόμων αυτού, σχετικά με τη βεβαίωση και είσπραξη του οφειλόμενου υπολοίπου των ορισθεισών στο αριθ. 46033/2-10-1975 πωλητήριο δόσεων, πρέπει να γίνει δεκτό ότι επήλθε πλήρωση της ως άνω διαλυτικής αιρέσεως, εφόσον, κατά τα ήδη προαναφερθέντα, οι έννομες συνέπειες πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως

επέρχονται άμα τη καθυστερήσει καταβολής δύο συνεχών δόσεων του τιμήματος ή και μόνης της τελευταίας, πολύ δε περισσότερο, ως εν προκειμένω, της καθόλου καταβολής, και ως εκ τούτου υφίσταται κατ' αυτόν τον τρόπο ενεργή απαίτηση του Δημοσίου εκ του βασικού πιστωθέντος τιμήματος μετά των τόκων και των τυχόν προσαυξήσεων, με αποτέλεσμα να επέλθει ανατροπή της συμβάσεως και να επανέλθει η κυριότητα του ακινήτου στο Δημόσιο, το οποίο δεν χρειάζονταν, ούτε και χρειάζεται, να προβεί σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια για την επαναφορά της κυριότητας του ακινήτου στο όνομά του.

Περαιτέρω, όσον αφορά την αξίωση του διαδόχου του αρχικού αγοραστού, προς έκδοση και χορήγηση σ' αυτόν πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, εξυπακούεται ότι δεν δημιουργείται καμία υποχρέωση του Δημοσίου προς έκδοσή του, σημειωμένης εν προκειμένω και της επί τόσα χρόνια αμέλειας και αδράνειας εκ μέρους των ενδιαφερομένων να επιδιώξουν την χορήγηση του πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, αφού κατά τους ισχυρισμούς των είχαν εξοφλήσει όλες τις δόσεις. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι η ως άνω αξίωση αυτών έχει υποκύψει και στην γενική εικοσαετή παραγραφή του άρθρου 249 Α.Κ., εφόσον από της τελευταίας τεκμαιρόμενης ως καταβληθείσης δόσεως (Οκτ. 1985), οπότε γεννήθηκε υπέρ αυτού η ως άνω αξίωση, μέχρι την υποβολή της από 16-2-2011 αιτήσεως του τέκνου αυτού, νομιμοποιουμένου προς τούτο ως σημερινού κατόχου του πωληθέντος ακινήτου, παρήλθε διάστημα πλέον των είκοσι πέντε (25) ετών.

5. α) Επίσης, από το ίδιο προαναφερόμενο υπ' αριθ. 1042053/ 1326/ Α0010/28-9-2011 έγγραφο της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, και τα συνημμένα σ' αυτό έγγραφα, για τη δεύτερη περίπτωση, του Δήμου Χαϊδαρίου, προκύπτουν τα εξής:

Με το υπ' αριθ. 45076/25-6-1965 πωλητήριο του Υπουργείου Οικονομικών εκποιήθηκε απευθείας, και χωρίς δημοπρασία, κατ' εφαρμογή των διατάξεων περί εκποιήσεως δημοσίων κτημάτων και αυτών του ΑΝ 1331/1949, στο Δήμο Χαϊδαρίου, το ανήκον στο Ελληνικό Δημόσιο υπ' αριθ. ΑΒΚ 37 (πρώην ΒΚ 456) δημόσιο κτήμα – οικόπεδο, έκτασης 1287 τμ., που βρίσκεται στο Δήμο Χαϊδαρίου (επί της οδού Κουμουνοδούρου 5) μετά της επ' αυτού ευρισκομένης τριώροφης οικοδομής, έναντι τιμήματος εκατό χιλιάδων (100.000) δραχμών καταβλητέων σε δέκα (10) ίσες εξαμηνιαίες δόσεις.

Η πρώτη εκ των δόσεων αυτών, εκ δραχμών δέκα χιλιάδων (10.000), καταβλήθηκε στο Δημόσιο Ταμείο Αιγάλεω με το υπ' αριθ. 16354/23-6-1965 τριπλότυπο εισπράξεως και οι υπόλοιπες εννέα (9) δόσεις βεβαιώθηκαν εντόκως προς 7% στο Ταμείο Αιγάλεω, δυνάμει των από 5-7-1965, 6-7-1965, 6-7-1965, 6-7-1965, 6-7-1965 καταστάσεων βεβαιώσεως του Διευθυντή της Οικονομικής Εφορίας Αιγάλεω.

Η κατά τα ως άνω γενόμενη πώληση τελούσε υπό την οριζόμενη από τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 75 του από 11/12-11-1929 Π.Δ/τος) αίρεση της αυτοδίκαιης διαλύσεως της αγοραπωλησίας σε περίπτωση μη έγκαιρης καταβολής των δόσεων.

Ο Δήμος Χαϊδαρίου, με την από 22-7-2011 και αρ. πρωτ. 24674/22-7-2011 αίτησή του, προς την Κτηματική Υπηρεσία Δυτικής Αττικής, ζήτησε να του χορηγηθεί αντίγραφο του χρηματικού καταλόγου, που θα πρέπει να συντάχθηκε για τη βεβαίωση των οφειλόμενων δόσεων, ώστε η αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην συνέχεια να του χορηγήσει βεβαίωση, είτε περί εξοφλήσεως του χρηματικού καταλόγου είτε περί αδυναμίας εξευρέσεως αποδεικτικών εξοφλήσεως, ισχυριζόμενος ότι η εξόφληση των δόσεων πραγματοποιήθηκε πλην όμως, λόγω της παλαιότητας των ζητούμενων αποδείξεων, δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεσή τους. Στο ως άνω έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας, με το οποίο υποβάλλεται το παρόν ερώτημα, επισυνάπτονται:

α) Τα σχετικά έγγραφα του Ταμείου Αιγάλεω περί βεβαιώσεως της οφειλής των δόσεων. β) Το απευθυνόμενο στο Δήμο Χαϊδαρίου υπ' αριθ. πρωτ. 10677/4.8.2011 έγγραφο της Δ.Ο.Υ. Αιγάλεω, στο οποίο αναφέρεται ότι «...ύστερα από σχετικό έλεγχο που έγινε στα αρχεία της Υπηρεσίας μας δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεση αποδείξεων στοιχείων εξόφλησης του ακινήτου επί της οδού Κουμουندούρου 5, λόγω παρέλευσης πολλών δεκαετών.» γ) Η από 16.9.2010, ενώπιον του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμης Περιουσίας, αίτηση του Δήμου Χαϊδαρίου για αναγνώριση της κυριότητάς του επί του επιδίκου ακινήτου. δ) Το υπ' αριθ. 3942/15.11.2010 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Δ. Αττικής, προς την Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπ. Οικονομικών, με το οποίο παρέχονται πληροφορίες για το ιστορικό του ακινήτου. ε) Το με αριθ. πρωτ. 1150918/6507/Α0010Π.Σ./ 25.2.2011 έγγραφο της Δημόσιας Περιουσίας του Υπ. Οικονομικών προς τον Πρόεδρο του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου από τον οποίο ζητείτε η έκδοση γνωμοδοτήσεως του Συμβουλίου, κατά τις διατάξεις του ΑΝ

1539/1938 ,και το οποίο κοινοποιείται στην Κτηματική Υπηρεσία Δυτ. Αττικής με την παράκληση να εισηγηθεί στο Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας Αποκεντρωμένης Διοικήσεως της ανακλήσεως του υπ' αριθ. 45076/25.6.1965 παραχωρητηρίου.

β) Ενόψει των ανωτέρω τεθέντων υπόψη του Τμήματος στοιχείων, και ιδίως του αριθ. πρωτ. 10677/4-8-2011 εγγράφου της Δ.Ο.Υ. Αιγάλεω περί μη ανευρέσεως αποδεικτικών στοιχείων εξοφλήσεως υπό του Δήμου Χαϊδαρίου του ακινήτου επί της οδού Κουμουندούρου 5, λόγω παρελεύσεως πολλών δεκαετιών, σε συνδυασμό με το αριθ. πρωτ. 3942/15-11-2010 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Δ. Αττικής, σύμφωνα με το οποίο το υπόλοιπο τμήμα, μετά την καταβολή της πρώτης δόσεως εκ δραχμών 10.000, βεβαιώθηκε στο Ταμείο Αιγάλεω, καθώς και της εμπλοκής του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμης Περιουσίας, του οποίου σημειωτέον τις ενέργειες δεν γνωρίζουμε, προσέτι δε και του γεγονότος ότι το εν λόγω ακίνητο δεν προκύπτει να χρησιμοποιείται την χρονική αυτή περίοδο για τις στεγαστικές ανάγκες του Δήμου Χαϊδαρίου, όπως τούτο προβλέπεται στο σχετικό πωλητήριο, αλλά ανακατασκευάζεται για άγνωστο σκοπό, πρέπει να γίνει δεκτό ότι και εν προκειμένω επήλθε πλήρωση της ως άνω διαλυτικής αιρέσεως διότι υφίστατο και υφίσταται ενεργή απαίτηση του Δημοσίου εκ του βασικού πιστωθέντος τιμήματος μετά των τόκων, με αποτέλεσμα, και κατά τις προεκτεθείσες νομικές αναλύσεις, να επέλθει ανατροπή της συμβάσεως και να επανέλθει αυτοδίκαια η κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο δεν χρειάζεται να προβεί σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια. Περαιτέρω δε, λόγω της μη ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος, εξυπακούεται ότι δεν δημιουργείται και καμία υποχρέωση του Δημοσίου για έκδοση πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, σημειωμένης και στην παρούσα περίπτωση της επί τόσα χρόνια αδράνειας και αμέλειας του Δήμου (του οποίου η επιμέλεια και φροντίδα πρέπει να είναι αυξημένη ως προς τη διαφύλαξη της ακίνητης περιουσίας του) να αναζητήσει και επιτύχει την χορήγηση του σχετικού πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, αφού κατά τους ισχυρισμούς του είχε εξοφλήσει όλες τις δόσεις του τιμήματος. Τέλος και εν προκειμένω πρέπει να σημειωθεί ότι η ως άνω αξίωση του Δήμου Χαϊδαρίου έχει υποκύψει σε εικοσαετή παραγραφή, διότι από της τελευταίας τεκμαιρόμενης ως καταβληθείσης δόσεως (23-12-1969), οπότε γεννήθηκε υπέρ αυτού η ως άνω αξίωση, μέχρι την υποβολή της από 22-7-2011 αιτήσεώς του, παρήλθε χρονικό διάστημα πλέον των τριάντα ετών.

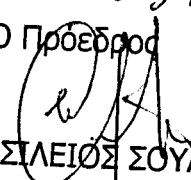
Δ.- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Κατόπιν των ανωτέρω, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Τμήμα), επί του τεθέντος ερωτήματος, γνωμοδοτεί, ομόφωνα, αρνητικά και για τις δύο περιπτώσεις, ήτοι ότι δεν δύναται να χορηγηθεί από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών στους αιτούντες πρωτόκολλο εξόφλησης χρέους.

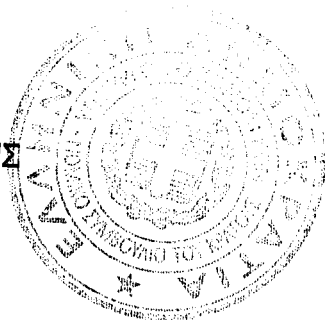
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 13-3-2012

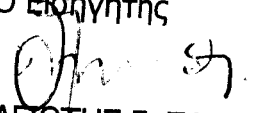
Ο Πρόεδρος


ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΣΟΥΛΙΩΤΗΣ

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Ο Εισηγητής


ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Γ. ΠΑΠΠΑΣ

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.