



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
& ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.**

**Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 184/2008**

**Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους**

**Τμήμα Α'**

**Συνεδρίαση της 2ας Απριλίου 2008**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Θεόδωρος Ρεντζεπέρης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.  
**Νομικοί Σύμβουλοι:** Βλάσιος Ασημακόπουλος, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Φώτιος Τάτσης, Χρήστος Παπαδόπουλος, Ανδρέας Γραμματικός, Φοίβος Ιατρέλλης.  
**Εισηγητής:** Κωνσταντίνος Βαρδακαστάνης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

**Αριθμός Ερωτήματος:** 65617/48087/2007 Τμήματος Μελετών της Κεντρικής Υπηρεσίας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους σε συνδυασμό προς το υπ' αριθ. 1190/Φ.4342/2007 έγγραφο του Δικαστικού Γραφείου Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται α) εάν η αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομίας μπορεί να χωρήσει στην έκδοση οικοδομικών αδειών επί ακινήτων, ήδη ε-



νταγμένων στο σχέδιο πόλεως, των οποίων φερόμενοι ιδιοκτήτες και κατά την μεταγραφείσα Πράξη Εφαρμογής είναι ιδιώτες, πλην όμως ενδέχεται αληθής κύριος της εκτάσεως (που απαρτίζεται από τα επί μέρους ακίνητα) να είναι το Δημόσιο, όπως παρεμπιπτόντως κρίνεται με την υπ' αριθ. 111/2004 απόφαση του Εφετείου Θράκης επί αγωγής του Δήμου Ελευθερών κατά των δικαιοπαρόχων των νυν κυρίων του ακινήτου, ή θα πρέπει να χωρήσει στην ανάκληση της διορθωτικής πράξεως εφαρμογής και να αρνηθεί την έκδοση των οικοδομικών αδειών, καθώς επίσης και β) εάν για το συγκεκριμένο ακίνητο έχει εφαρμογή το άρθρο 4 του ν.3127/2003.

-----

Σχετικά με το ως άνω ερώτημα, που υπογράφεται από τον Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας Θράκης, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε ως εξής:

### **I. Ιστορικό**

Από τα στοιχεία του φακέλου που συνοδεύει το ερώτημα και προκύπτουν τα εξής πραγματικά περιστατικά:

1. Ο Δήμος Ελευθερών, με το υπ' αριθμ. 14951/29.11.2006 έγγραφό του, που απέστειλε στην Κτηματική Υπηρεσία Καβάλας και κοινοποίησε στη Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας-Καβάλας-Ξάνθης, ενημέρωσε τις ανωτέρω υπηρεσίες ότι ιδιώτες επιχειρούν να οικειοποιηθούν δημόσια έκταση και ζήτησε να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα για τη διασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου.

Ειδικότερα, στο παραπάνω έγγραφο ιστορούνται, μεταξύ άλλων, και τα εξής: Με το υπ' αριθμ. 2307/1952 παραχωρητήριο της Γενικής Διοικήσεως Θράκης (Διεύθυνση Δασών), που μεταγράφηκε νόμιμα, παραχωρήθηκε από το Ελλη-



νικό Δημόσιο, κατά πλήρη κυριότητα, στον Ελευθέριο Καρανικολή, δημοσία δασική έκταση επιφάνειας 7 περίπου στρεμμάτων που βρίσκεται στη θέση «Καλντερίμ-Ντερέ» της κτηματικής περιφέρειας Νέας Περάμου στο Νομό Καβάλας. Κατά την οριοθέτησή της, όμως, με την υπ' αριθμ. 112524/11.12.1976 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας, με την εσφαλμένη σημείωση της μεταβολής στα κτηματολογικά στοιχεία της Συμπληρωματικής Διανομής 1972 του υπ' αριθ. 1878 αγροτεμαχίου, η επίδικη έκταση ενεγράφη σε άλλη θέση από την πράγματι οριζόμενη στο παραχωρητήριο και ειδικότερα εντός του άνω υπ' αριθ. 1878 αγροτεμαχίου, συνολικής επιφανείας 911 στρεμμάτων που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια Ν.Περάμου, κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο στον κτηματολογικό χάρτη της περιοχής χαρακτηριζόταν ως «χερσολείβαδοκοινόχρηστο», και έλαβε τον αριθμό 1878α, ως μερικότερο τμήμα του με αριθμό 1878 τεμαχίου. Στη συνέχεια ο Ελευθέριος Καρανικολής μεταβίβασε την παραπάνω έκταση σε ιδιώτες, οι οποίοι με τη σειρά τους την μεταβίβασαν περαιτέρω σε άλλους ιδιώτες.

Ακολούθως, με την υπ' αριθμ. 2317/23.2.1995 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας, κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης περιοχής Ν. Περάμου και εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως και το ως άνω αγροτεμάχιο (1878α), από το οποίο, μετά την αφαίρεση της οφειλόμενης εισφοράς σε γη, απέμεινε έκταση εμβαδού 5.612,92 τ.μ. (4.900,63 τ.μ. στο Ο.Τ. 237 και 712,29 τ.μ. στο Ο.Τ. 258).

2. Η τέως κοινότητα Ν. Περάμου, άσκησε την από 28.3.1995 διεκδικητική αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Καβάλας κατά των ιδιωτών, στους οποίους, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα μεταβιβάσθηκε η παραπάνω έκταση, ισχυριζόμενη ότι η έκταση αυτή, ως κοινόχρηστη, περιήλθε στην ίδια. Επί της αγωγής αυτής, το Πολυμελές Πρωτοδικείο Καβάλας, με την υπ' αριθμ. 120/2002 απόφασή του, αφού αποφάνθηκε ότι πράγματι η παραπάνω έκταση



δεν συμπίπτει με αυτή που παραχωρήθηκε από το Δημόσιο στον Ελευθέριο Καρανικολή, αλλά αποτελεί κοινόχρηστη εποικιστική (χέρσο χορτολίβαδο) που ανήκε στο Ελληνικό Δημόσιο, έκρινε ότι κύριος της επιδίκου εκτάσεως είναι ο Δήμος Ελευθερών, ο οποίος εν τω μεταξύ είχε υπεισέλθει στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της κοινότητας Ν.Περάμου. Ασκηθείσης εφέσεως κατά της αποφάσεως αυτής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 111/2004 απόφαση του Εφετείου Θράκης, το οποίο έκρινε ότι, εφ' όσον, με βάση τα εκτιθέμενα στην αγωγή, η επίδικη έκταση αποτελεί κοινόχρηστο χερσολίβαδο, τούτο δεν ανήκει στον ενάγοντα Δήμο, αφού, κατά την σχετική σκέψη της αποφάσεως, και μετά την ένταξή του στο σχέδιο πόλεως την κυριότητα αυτού εξακολουθεί να έχει το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο μόνον νομιμοποιείται για την έγερση διεκδικητικής αγωγής και για το λόγο αυτό το Δικαστήριο δέχθηκε την έφεση και απέρριψε την ως άνω αγωγή του Δήμου Ελευθερών.

3. Η Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας-Καβάλας-Ξάνθης, με τα υπ' αριθμ. 12/280/24.1.2007 και 12/1094/25.1.2007 έγγραφά της, ζήτησε από τη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης του Νομού Καβάλας και την Κτηματική Υπηρεσία Καβάλας, αντιστοίχως, να της γνωρίσουν εάν το Δημόσιο έχει ασκήσει αγωγή για την παραπάνω έκταση. Η Κτηματική Υπηρεσία Καβάλας με το 2486/21.2.2007 έγγραφό της, διαβίβασε το άνω έγγραφο στην Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης του Νομού Καβάλας, με την παρατήρηση ότι δεν έχει καταγράψει την εν λόγω έκταση ως δημόσιο κτήμα, καθόσον αυτή ανήκε στην κατηγορία των εποικιστικών εκτάσεων, οι οποίες και μετά την ένταξή τους στο σχέδιο πόλεως δεν αποβάλλουν τον χαρακτήρα αυτό, η δε διοίκηση και η διαχείρισή τους εξακολουθεί να ασκείται από τις Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης των οικείων Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων. Μετά από σχετική αλληλογραφία μεταξύ της Διευθύνσεως Αγροτικής Ανάπτυξης του Νομού Καβάλας με το Δικαστικό Γραφείο Καβάλας και της Διευθύνσεως Πολεο-



δομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας – Καβάλας – Ξάνθης, η πρώτη (Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης του Νομού Καβάλας) με το 6/2307/21.3.2007 έγγραφό της προς την τελευταία (Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας-Καβάλας-Ξάνθης), της γνώρισε ότι «...δεν θα ασκήσει διεκδικητική αγωγή για τις εκτάσεις που αναφέρονται στην αριθμ. 111/2004 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Θράκης, αφού με την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής αποδόθηκαν αυτές στους ιδιοκτήτες βάσει νομίμων συμβολαιογραφικών πράξεων...».

Εν όψει αυτών, η Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας-Καβάλας-Ξάνθης, με το προαναφερόμενο υπ' αριθμ. 12/4510/29.3.2007 έγγραφό της προς τη Διεύθυνση Αυτοδιοίκησης και Αποκέντρωσης της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, έθεσε τα αναφερόμενα στην αρχή του παρόντος ερωτήματα, δηλαδή αφ' ενός μεν εάν δύναται να εκδώσει τις αιτούμενες άδειες ανεγέρσεως οικοδομών από τους φερόμενους ως ιδιοκτήτες της παραπάνω εκτάσεως ιδιώτες ή θα πρέπει να χωρήσει στην ανάκληση της διορθωτικής πράξεως εφαρμογής και να αρνηθεί την έκδοση των οικοδομικών αδειών, αφ' ετέρου δε εάν είναι δυνατή στην εξεταζόμενη περίπτωση η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 4 του ν. 3127/2003. Εν συνεχεία, με το υπ' αριθμ. 4155/22.5.2007 έγγραφο της Διευθύνσεως Αυτοδιοικήσεως και Αποκεντρώσεως της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, διαβιβάσθηκε στο Δικαστικό Γραφείο Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους το ως άνω υπ' αριθμ. 12/4510/29.3.2007 έγγραφο της Διευθύνσεως Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας-Καβάλας-Ξάνθης, στο οποίο διατυπώνεται το προαναφερόμενο ερώτημα. Τέλος, το Δικαστικό Γραφείο, με το εν αρχή υπ' αριθμ. 1190/Φ.4342/4.6.2007 έγγραφό του, καταστρώνοντας το σκεπτικό του επί του ερωτήματος και εκφράζοντας υπό μορφή προεισηγήσεως αμφιβολίες ως προς



την ορθότητα της θέσεως της Διευθύνσεως Αγροτικής Ανάπτυξης Νομού Καβάλας, διαβίβασε το ερώτημα με τον σχετικό φάκελο στην Κεντρική Υπηρεσία του ΝΣΚ για τις περαιτέρω ενέργειες.

## II. Νομικό πλαίσιο

### A. Επί του πρώτου σκέλους του ερωτήματος.

1. Στο άρθρο 52 του ν.δ. της 17.7.1923 ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι «1. Πάσα οικοδομή και εκτέλεσις οιασδήποτε εργασίας δομήσεως και εν γένει υπό του παρόντος Δ/τος προβλεπομένης κατασκευής ή εγκαταστάσεως εντός ή εκτός των πόλεων, κωμών κλπ. υπόκειται ως προς την μελέτην, την εκτέλεσιν και την χρησιμοποίησιν αυτής από απόψεως υγιεινής, ασφαλείας, αισθητικής και εν γένει τηρήσεως των διατάξεων του παρόντος Δ/τος και οιασδήποτε ετέρων (καθ' όλα τα στάδια της κατασκευής και μετά ταύτην) εις τον έλεγχον του Κράτους, ασκούμενον υπό της κατά το παρόν Δ/τα αρμοδίας υπηρεσίας κατά τα ειδικότερον δια Δ/τος κανονισθησόμενα. 2. Προς ανέγερσιν, επισκευήν ή κατεδάφισιν οιασδήποτε οικοδομής και προς εκτέλεσιν οιασδήποτε εργασιών δομήσεως και εν γένει οιασδήποτε κατασκευών και εγκαταστάσεων προβλεπομένων υπό του παρόντος Δ/τος υπό οιασδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου, **απαιτείται η προηγούμενη έγγραφος άδεια της αρμόδιας υπηρεσίας.....** 3. Την κατά την προηγουμένην παράγραφον **άδειαν χορηγούσι μόνον αι υπό του παρόντος Δ/τος οριζόμεναι αρμόδιοι υπηρεσίαι**, πάσα δε άδεια, χορηγούμενη τυχόν υπό οιασδήποτε ετέρας δημοσίας ή δημοτικής και κοινοτικής αρχής, δεν έχει νόμιμον κύρος, ουδέ δημιουργεί υπέρ του εις όν παρεσχέθη οιασδήποτε δικαίωμα, συνεπαγομένη την εφαρμογήν των σχετικών ποινικών διατάξεων του παρόντος διατάγματος....»

Επίσης στο άρθρο 53 του ίδιου διατάγματος ορίζεται ότι «...1. Η κατά το προηγούμενον άρθρον άδεια χορηγείται, υπό της αρμοδίας Τεχνικής Υπηρεσίας,



επί τη εγγράφω αιτήσει του ενδιαφερομένου, υποβάλλοντος απαιρηαιτήτως την μελέτην του εκτελεσθησομένου έργου. Τοιαύτην μελέτη δεν απαιτείται προκειμένου περί των υπό του άρθρου 23 παρ. 3 εδάφ. β` αναφερομένων εγκαταστάσεων ή και ετέρων έργων παρουσιαζόντων απλότητα εκτελέσεως. 2. Η ανωτέρω άδεια παρέχεται υπό τον όρον τηρήσεως των διατάξεων του παρόντος διατάγματος και εκτελέσεως του έργου, βάσει της υπό της αρμόδιας υπηρεσίας εγκριθείσης αυτού μελέτης. 3..... 4. Πρός χορήγησιν της περί ής το παρόν άρθρον αδείας δύναται η αρμοδία υπηρεσία να ζητήσασακισ κρίνη αναγκαίον, την προσαγωγήν των τίτλων ιδιοκτησίας του εφ' ού τα εκτελεσθησόμενα έργα οικοπέδου, ως και παν έτερον επίσημον έγγραφον διασαφηνιστικόν των ορίων και της εν γένει καταστάσεως αυτού.....»

Στο άρθρο 3§1 περίπτ. ιβ' του π.δ. της 8/13.7.1993 "Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών" (ΦΕΚ 795 Δ), μεταξύ των στοιχείων που απαιτούνται για την χορήγηση οικοδομικής αδείας περιλαμβάνεται και «ιβ) Τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το Υποθηκοφυλακείο για κάθε οικόπεδο ή γήπεδο που είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή βρίσκεται εκτός σχεδίου...».

Από τις διατάξεις των άρθρων αυτών, οι οποίες αναφέρονται στην έκδοση των οικοδομικών αδειών, σε συνδυασμό προς τις λοιπές διατάξεις του άνω ν.δ. από 17.7.1923, με τις οποίες ρυθμίζονται η εποπτεία που ασκεί το Κράτος στις οικοδομές και οι αρμοδιότητες των πολεοδομικών υπηρεσιών, όπως αυτές ερμηνεύτηκαν από τη σχετική πάγια και διαρκή επί του θέματος νομολογία, συνάγεται ότι, εφ' όσον εγερθούν σοβαρές αμφισβητήσεις ή αμφιβολίες ως προς την έκταση, τα όρια ή την κυριότητα του οικοπέδου, για το οποίο ζητείται να χορηγηθεί οικοδομική άδεια ή ως προς την ύπαρξη εμπραγμάτων εν γένει δικαιωμάτων που επηρεάζουν την δόμηση του οικοπέδου, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, προκειμένου να αποφασίσει εάν θα χορηγήσει ή όχι την οικοδομική ά-



δεια, έχει υποχρέωση να εξετάσει και να κρίνει παρεμπιπτόντως το ζήτημα αυτό, βάσει των τιθεμένων υπόψη της από τους ενδιαφερομένους στοιχείων, του οποίου πάντως ζητήματος η τελική επίλυση ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια. Αναλόγως δε του πορίσματος της παρεμπίπτουσας αυτής έρευνας, οφείλει, εφ' όσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, να εκδώσει την άδεια ή να αρνηθεί την χορήγησή της (ΣτΕ 369/2002, 772/2001, 1192/2000, 3308/1999, 648/1999, 4652/1997, 1555/1997, 5880/1995, 2332/1995, 3482/1991, 934/1989, 149/1987, 1320/1987, 258/1987, 2917/1986 κ.ά.).

Ο ανωτέρω νομολογιακός αυτός κανόνας περί υποχρέωσης της πολεοδομικής υπηρεσίας να διενεργεί παρεμπίπτοντα έλεγχο ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, την έκταση, τα όριά του ή για την ύπαρξη ή όχι οποιουδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος που επηρεάζει την δόμηση, εφ' όσον ανακύπτουν σοβαρές αμφισβητήσεις γι' αυτά, διατυπώνεται παγίως κατά τρόπο αδιάστικτο και αφηρημένο και, επομένως, η υποχρέωση αυτή της υπηρεσίας υφίσταται αδιακρίτως της ενδεχομένης ελλείψεως ή ελαττώματος του εξεταζόμενου κάθε φορά γηπέδου. Ο απρόσωπος αυτός χαρακτήρας του προαναφερόμενου νομολογιακού κανόνα περί παρεμπίπτοντος ελέγχου, κατά την γνώμη που εκράτησε στο Τμήμα, επιτρέπει αδιστάκτως την εξαγωγή του συμπεράσματος ότι για να προβεί σ' αυτόν η αρμόδια πολεοδομία δεν είναι αναγκαίο να το ζητεί μόνον ο προβάλλων ίδια δικαιώματα επί του γηπέδου, αλλά αρκεί να εγείρονται σοβαρές οι αμφισβητήσεις ή αμφιβολίες περί την κυριότητα του αιτούντος την έκδοση αδειάς ή περί την έκταση και τα όρια του οικοπέδου ή περί την ύπαρξη εμπραγμάτου εν γένει δικαιώματος επηρεάζοντος την δόμηση, με οποιονδήποτε τρόπο και αν προέκυψαν αυτές (βλ. ΣτΕ 369/2002 σκ.5, όπου από το πραγματικό προκύπτει ότι η πολεοδομία διενήργησε παρεμπίπτουσα έρευνα μετά από σχετική καταγγελία τρίτου). Βέβαια, υποστηρίζεται και η άποψη ότι προεχόντως επί αμφισβητήσεως δικαιωμάτων κυριότητας, η αρμόδια υπηρεσία επιλαμβάνεται





του θέματος και προβαίνει σε παρεμπόπτουσα έρευνα μόνον επί αμφισβητήσεως εγερθείσης από πρόσωπο που προβάλλει ίδια δικαιώματα επί του ακινήτου για το οποίο έχει ζητηθεί η έκδοση οικοδομικής αδείας και όχι σε κάθε περίπτωση που εγείρονται αμφισβητήσεις από τρίτον μη προβάλλοντα ή μη δυνάμενο να προβάλλει ίδια δικαιώματα κυριότητας επ' αυτού.

Περαιτέρω αναφύομενο πρόβλημα αποτελεί και το εάν η άνω υποχρέωση της αρμοδίας πολεοδομίας εξικνείται μέχρι του σημείου διενέργειας από την υπηρεσία σε βάθος και εξαντλητικής έρευνας του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, εφ' όσον είναι αυτό το αμφισβητούμενο ζήτημα, ή είναι αρκετό να χωρήσει σε παρεμπόπτοντα έλεγχο, βάσει των τιθεμένων υπόψη της από τους ενδιαφερομένους στοιχείων, λαμβανομένου πάντοτε υπόψη του γεγονότος ότι η τελική επίλυση του ζητήματος ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια. Κατά την πρώτη άποψη, υποστηρίζεται ότι η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία πρέπει να διενεργεί ενδελεχή περαιτέρω έρευνα εντός του πλαισίου του παρεμπόπτοντος ελέγχου της, εφ' όσον έχουν τεθεί υπόψη της στοιχεία, ανεξαρτήτως, όπως εκτέθηκε ανωτέρω, πηγής προελεύσεως, από τα οποία προκύπτει σοβαρή αμφισβήτηση ή αμφιβολίες ως προς την κυριότητα του οικοπέδου. Πάντως, πρέπει να σημειωθεί ότι η αντίθετη γνώμη, που εν προκειμένω, έστω και με επιφυλάξεις, αποτελεί και την γνώμη του Τμήματος, έχει πολύ σοβαρά ερείσματα, αφού, με δεδομένο τον πάγιο κανόνα ότι η τελική λύση του αμφισβητούμενου ζητήματος ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια, είναι πρόδηλο, κατά την άποψη αυτή, ότι η αρμόδια πολεοδομία πρέπει να περιορίζει την παρεμπόπτουσα έρευνά της στα προφανή και αμέσως αποδεικνυόμενα, αφού άλλωστε κάθε περαιτέρω και σε βάθος εξαντλητική εξέταση του ζητήματος εκφεύγει, ως άνω, των αρμοδιοτήτων της. Την τελευταία αυτή άποψη ενισχύει και το γεγονός ότι το κρίσιμο για την πολεοδομική αρχή είναι το αμφισβητούμενο ζήτημα (περί την κυριότητα, έκταση ή ύπαρξη άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος) να μην επηρεάζει τα στοιχεία της δομήσεως,



με την μορφή της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας του γηπέδου κλπ. (πρβλ. ΣΤΕ 648/1999 σκ.6, όπου δεν απαιτείται ειδικότερη περαιτέρω έρευνα της διοικήσεως για αμφισβητούμενο ιδιοκτησιακό ζήτημα). Τέλος, προς περαιτέρω επίρρωση της κρατήσασας αυτής γνώμης, σημειώνεται και η υπ' αριθ. 1192/2000 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατά την οποία *«...υποχρέωση της Διοικήσεως για παρεμπόπτουσα έρευνα ζητημάτων ιδιωτικού δικαίου, με έλεγχο τίτλων ιδιοκτησίας που της υποβάλλονται, προς έκδοση οικοδομικής αδειας, γεννάται εάν, προ της εκδόσεως της αδειας, εγερθούν σοβαρές αμφισβητήσεις ως προς την έκταση ή την κυριότητα του οικοπέδου...»*, από το άνω απόσπασμα της οποίας διαφαίνεται, έστω ενδεικτικά, το εύρος της παρεμπόπτουσας έρευνας, που, εν προκειμένω, αρκείται στον έλεγχο των υποβληθέντων τίτλων ιδιοκτησίας.

2. Σε εκτέλεση των συνταγματικών ρυθμίσεων των παρ. 2, 3 και 4 του άρθρ. 24 του ισχύοντος Συντάγματος, εκδόθηκαν αρχικά ο ν. 947/1979 «Περί οικιστικών περιοχών» και στην συνέχεια ο ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», με τον οποίο θεσμοθετείται νέα διαδικασία (διαφέρουσα από την ρυμοτομία του ν.δ. της 17 Ιουλίου/16 Αυγούστου 1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» και του ν.δ. 797/1971 -ήδη ν. 2882/2001 - περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως) συνολικής διαχειρίσεως των ακινήτων περιοχής που εντάσσεται ή στην οποία επεκτείνεται το σχέδιο πόλεως (οικιστικής περιοχής), προς πραγμάτωση των συνταγματικών σκοπών, με την υποχρέωση των ιδιοκτητών ακινήτων να διαθέτουν χωρίς αποζημίωση μέρος των ακινήτων τους ή με υποχρεωτική συμμετοχή αυτών με ολόκληρο το ακίνητο τους έναντι αντιπαροχής άλλου ακινήτου (ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας) ίσης αξίας. Ειδικότερα, με τα άρθρα 8 και 12 του νόμου αυτού ρυθμίζεται η νέα διαδικασία αποκτήσεως κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, η οποία εφαρμόζεται σε περιοχές εντάξεως



ή επεκτάσεως του σχεδίου, και προβλέπεται ο τρόπος υλοποίησης της διαχείρισης συνολικά της περιοχής, που χαρακτηρίζεται ως οικιστική, με την έκδοση της οικείας πράξεως εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, με την οποία καθορίζονται τα τμήματα των ακινήτων που αφαιρούνται χωρίς αποζημίωση για εισφορά σε γη (εκ ποσοστού αναλόγου με την εδαφική έκταση της ιδιοκτησίας) για την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και για τις υποχρεωτικές αναδρομικές μεταβολές [μετακινήσεις, συνενώσεις, αναδιανομές, ανταλλαγές ακινήτου (Δημ. Χριστοφιλόπουλου «Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης», ΟΛΑΠ 19/2002 ΕΛΔ 43.1012)]. Περαιτέρω με την διάταξη της παρ. 7 του άρθρ. 12 ν.1337/1983, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρ. 4 ν.1772/1988, ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι η πράξη εφαρμογής κυρώνεται με απόφαση του Νομάρχη, αποτελεί ταυτόχρονα και πράξη βεβαίωσης για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη, όπως και κάθε μεταβολής που επέρχεται στα ακίνητα σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου και μεταγράφεται στο οικείο υποθηκοφυλακείο (περιπτ. Α εδ. πρώτο), ότι με την μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές που οφείλεται αποζημίωση και για την συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17.7.1923 και του ν.δ. 797/1971 (περιπτ. α εδ. τελευταίο) και ότι, αμέσως μετά την κύρωση και μεταγραφή των πράξεων εφαρμογής, ο οικείος Ο.Τ.Α., το Δημόσιο ή τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, καθώς και κάθε ενδιαφερόμενος μπορούν να καταλάβουν τα νέα ακίνητα που διαμορφώθηκαν με την πράξη εφαρμογής και περιέρχονται σ' αυτούς, με την προϋπόθεση ότι έχουν καταβληθεί οι αποζημιώσεις της προηγούμενης περιπτ. (α) (περιπτ. β εδάφιο πρώτο). Από την ως άνω διάταξη, η οποία εντάσσεται στα πλαίσια του νέου θεσμού της υποχρεωτικής και χωρίς αποζημίωση εισφοράς σε γη από τους συμμετέχοντες ιδιοκτήτες περιοχής που εντάσσεται στο σχέδιο πόλεως ή όπου επεκτείνεται το σχέδιο πόλεως (ΟΛΑΠ 19/2002 ε.ά.), προ-



κύπτει ότι οι εν λόγω εδαφικές μεταβολές που προβλέπονται στην οικεία πράξη εφαρμογής διακρίνονται α) σε εκείνες που αφορούν αφαίρεση εδαφικών τμημάτων ιδιοκτησιών και διάθεση αυτών για τους σκοπούς της παρ. 8 του άρθρ. 8, ήτοι για την δημιουργία κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, την παραχώρηση οικοπέδων για την αποκατάσταση άλλων ιδιοκτησιών της πολεοδομικής μελέτης, και την μετακίνηση των τμημάτων αυτών για την καλύτερη αξιοποίηση της εισφοράς σε γη και β) σε εκείνες που αφορούν κάθε ακίνητο χωριστά και αφορούν προσκυρώσεις, τακτοποιήσεις και ρυμοτομήσεις ή και δεσμεύσεις ακινήτων για την ανέγερση κοινωφελών κτηρίων, πέραν της οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Με την μεταγραφή της πράξεως εφαρμογής επέρχονται οι εμπράγματα μεταβολές της πρώτης πιο πάνω κατηγορίας, χωρίς να χρειάζεται άλλη διαδικασία, το δε δικαίωμα κτήσεως κυριότητας επί των εν λόγω εκτάσεων από τον οικείο ΟΤΑ, το Δημόσιο ή τον ενδιαφερόμενο ιδιώτη αποκτάται πρωτοτύπως. Αντίθετα οι μεταβολές των ιδιοκτησιών της δεύτερης κατηγορίας θα επέλθουν, σύμφωνα και με το άρθρ. 17 παρ. 2 του ισχύοντος Συντάγματος, όταν ολοκληρωθούν οι σχετικές διαδικασίες (προσδιορισμός αποζημιώσεως, συντέλεση απαλλοτριώσεως) και όχι από την μεταγραφή της ως άνω πράξεως εφαρμογής (Δημ. Χριστοφιλόπουλος ε.α.). Σε αμφότερες όμως τις περιπτώσεις, η κύρωση και η μεταγραφή της οικείας πράξεως εφαρμογής ή η ολοκλήρωση των διαδικασιών της απαλλοτριώσεως, δεν επιφέρουν ουδεμία μεταβολή στο δικαίωμα κυριότητας επί των εναπομενουσών εδαφικών εκτάσεων, που δεν διατίθενται για τους προεκτεθέντες σκοπούς, αλλά έχουν πλέον διαμορφωθεί οριστικά με την πράξη εφαρμογής ως δομήσιμοι χώροι (οικόπεδα). Οι εδαφικές αυτές εκτάσεις εξακολουθούν να ανήκουν, ως και προηγουμένως, στους ιδιοκτήτες αυτών, αφού για τις εκτάσεις αυτές η πράξη εφαρμογής δεν αποτελεί, όπως είναι φανερό, νόμιμο λόγο κτήσεως κυριότητας από τους ιδιοκτήτες αυτών ή από τρίτους. Μετά την κύρωση και μεταγραφή της ως άνω πράξεως εφαρμογής, η διοίκηση



απλώς υποχρεούται να προβεί, κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, στην έκδοση αδειας-οικοδομής των ιδιωτικών αυτών εκτάσεων (οικόπεδων), εφόσον αυτές αποτελούν άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα κατά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (Δ. Χριστοφιλόπουλος έ.α.). Τα ανωτέρω **δεν διαφοροποιούνται, εάν κύριος της εκτάσεως που εντάσσεται στο σχέδιο πόλεως ή στην οποία επεκτείνεται το σχέδιο πόλεως, είναι το Ελληνικό Δημόσιο.** Το Ελληνικό Δημόσιο έχει κατ' αρχάς την υποχρέωση να συμμετάσχει και αυτό μαζί με τους άλλους ιδιοκτήτες, εισφέροντας μέρος των ακινήτων του που ανήκουν στην ιδιωτική κτηματική περιουσία του. Ως προς τις ιδιοκτησίες που ανήκουν στη δημοσία κτηματική περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου και είναι προορισμένες είτε για την εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών, είτε έχουν αφεθεί στην άμεση χρήση του κοινού για χρήση σύμφωνη με τον προορισμό τους (κοινής χρήσεως πράγματα), σύμφωνα με τα άρθρ. 966-968 ΑΚ, εάν οι ως άνω ήδη διαμορφωμένοι κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι προβλέπονται ως τέτοιοι και από την πράξη εφαρμογής, δεν υφίστανται καμμία μεταβολή, δηλαδή θεωρούνται νόμιμα υπάρχοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των παρ. 9 και 11 του άρθρ. 8 ν. 1337/1983. Αντιθέτως, εάν οι ως άνω δημόσιοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι είτε έχουν διαμορφωθεί ως τέτοιοι είτε όχι, δεν προβλέπονται ως τέτοιοι από την πράξη εφαρμογής, αλλά ως οικόπεδα, τότε χάνουν την ιδιότητα τους ως εκτός συναλλαγής πραγμάτων, αφού αυτοί παύουν να είναι κοινόχρηστοι χώροι ή να εξυπηρετούν δημοσιολογικούς σκοπούς, και μετατρέπονται σε ακίνητα (οικόπεδα) της ιδιωτικής πλέον περιουσίας του Δημοσίου, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρ. 971 ΑΚ (Απ. Γεωργιάδης Εμπράγματο δίκαιο εκδ. 1991 τόμος πρώτος, σχετ. ΑΠ 286/1970 ΝοΒ 18.1057), οπότε υπόκεινται σε εισφορά σε γη (Δημ. Χριστοφιλόπουλος). Ειδικότερα η ως άνω ιδιότητα αυτών ως εκτός συναλλαγής πραγμάτων χάνεται, εάν μεν έχουν διαμορφωθεί ως τέ-



τοι, μόλις παύσουν να χρησιμοποιούνται κατά τον προορισμό τους, εάν δε δεν έχουν διαμορφωθεί ως τέτοιοι, αμέσως, χωρίς όμως σε κάθε περίπτωση να μεταβάλλεται ο φορέας (ιδιοκτήτης) αυτών. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, εάν, μετά την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983, το σχέδιο πόλεως επεκταθεί σε εδαφική περιοχή, ανήκουσα κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο, τα εδαφικά τμήματα αυτής που δεν προορίζονται, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, για την δημιουργία κοινοχρήστων ή κοινωφελών χώρων, αλλά χαρακτηρίζονται ως δομήσιμοι χώροι (οικόπεδα), μετά από αφαίρεση δηλ. των εδαφικών τμημάτων που αντιπροσωπεύουν την οφειλόμενη εισφορά σε γη, εξακολουθούν να ανήκουν ως και προηγουμένως στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου και δεν περιέχονται στην κυριότητα του οικείου Δήμου ή Κοινότητας με την μεταγραφή της οικείας πράξεως εφαρμογής, περιλαμβάνονται δε πλέον στην ιδιωτική περιουσία αυτού (Δημοσίου), εάν πριν από την ως άνω ένταξη είχαν τον χαρακτηρισμό του κοινοχρήστου. Ειδικότερα επ' αυτού, κατά την διάταξη του άρθρου 971 ΑΚ, τα εκτός συναλλαγής πράγματα χάνουν την ιδιότητά τους αυτή, αφ' ης το πράγμα έπαυσε, για λόγους φυσικούς ή νομικούς, να είναι κοινόχρηστο. Εάν κοινόχρηστο πράγμα απολέσει τον χαρακτήρα του αυτό από νομικό λόγο, λόγω, δηλαδή, εντάξεως της περιοχής στο σχέδιο πόλεως, ο αποχαρακτηρισμός του κοινοχρήστου με αυτόν τον τρόπο έχει ως αποτέλεσμα να αναδυθεί η κυριότητα, η οποία ούτως ή άλλως ενυπήρχε σ' αυτό (βλ. 968 ΑΚ), ελεύθερη από το «βάρος» της κοινοχρησίας και πλήρης, με συνέπεια το πράγμα να μεταπίπτει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου.

3. Στο άρθρο 281 ΑΚ ορίζεται ότι «*Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος*». Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, το δικαίωμα θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικά και όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου, που προηγείται της ασκήσεώς του και η πραγμα-



τική κατάσταση, η οποία διαμορφώθηκε κατά το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε, δεν δικαιολογούν επαρκώς την μεταγενέστερη άσκησή του, η οποία, αντιθέτως, εμφανίζεται να εξέρχεται προφανώς από τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Ειδικότερα, στην περίπτωση της μακράς αδράνειας του δικαιούχου για την άσκηση του δικαιώματος, μόνη αυτή η αδράνεια, καθώς και η καλόπιστη πεποίθηση του υποχρέου ότι δεν υπάρχει το δικαίωμα κατ' αυτού ή ότι δεν πρόκειται τούτο να ασκηθεί εναντίον του, έστω και αν αυτή δημιουργήθηκε από την αδράνεια του δικαιούχου, δεν αρκεί κατ' αρχήν να καταστήσει καταχρηστική την άσκηση του δικαιώματος. Εάν, όμως, η αδράνεια συνοδεύεται από ειδικές περιστάσεις που συνδέονται με προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου και ο ίδιος, μεταβάλλοντας τη στάση του, επιχειρεί εκ των υστέρων ανατροπή της καταστάσεως που ήδη έχει διαμορφωθεί και παγιωθεί, δεν είναι απαραίτητο να προκαλούνται αφόρητες ή δυσβάστακτες για τον υπόχρεο συνέπειες αλλά αρκεί να επέρχονται δυσμενείς απλώς για τα συμφέροντά του επιπτώσεις. Στην περίπτωση αυτή, η άσκηση του δικαιώματος μπορεί να καταστεί μη ανεκτή κατά την καλή πίστη και τα χρηστά ήθη και συνεπώς καταχρηστική και απαγορευμένη. Περαιτέρω, η διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ έχει έντονο χαρακτήρα δημοσίας τάξεως και δεν αποκλείεται η εφαρμογή της, όταν ασκείται δικαίωμα που πηγάζει επίσης από διατάξεις δημοσίας τάξεως, όπως εκείνες της εποικιστικής νομοθεσίας, ή και όταν το δικαίωμα αυτό δεν υπόκειται σε παραγραφή. Τέλος, η ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος μπορεί να αντιταχθεί και κατά της διεκδικητικής ή αναγνωριστικής αγωγής δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου, διεπομένου, κατά τα άνω, από τις διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας [βλ. εν συνόλω ΑΠ 7/2002(ολομ) ΝοΒ 2003.648, 8/2001(ολομ) Δνη 2001.382, 7/1991(ολομ) ΝοΒ 1991.1084, 2101/1984(ολομ) ΝοΒ 1985.648, ΑΠ 1804/2006



ΧΡΙΑΔ 2007.341, ΑΠ 628/2004 Δνη 2006.125, ΑΠ 409/2000 Δνη 2000.1315, ΑΠ 1073/1997 ΕΕΝ 1999.115, ΑΠ 1028/1986 ΝοΒ 1987.751).

**Β. Επί του δευτέρου σκέλους του ερωτήματος.**

1. Σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 3127/2003 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 67/19-3-2003) «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 δέκα (10) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 23.2.1945, 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 1042 του Α.Κ. 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....».

Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, σε συνδυασμό και προς την υπ' αριθ. 348/2004 Γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, κυριότητα τρίτων έναντι του Ελληνικού Δημοσίου αναγνωρίζεται μόνον επί ακινήτων τα οποία ανήκουν κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας στην ιδιωτική





περιουσία του, τα διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, και για τα οποία πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) να πρόκειται περί ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως ή εντός προϋφισταμένου του έτους 1923 οικισμού ή εντός οριοθετηθέντος οικισμού, ο πληθυσμός του οποίου σύμφωνα με την τελευταία (προ της ενάρξεως εφαρμογής του ν. 3127/2003) απογραφή δεν υπερβαίνει τους 2.000 κατοίκους, β) να πρόκειται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τετραγωνικών μέτρων ή μείζονος των 2.000 τετραγωνικών μέτρων, εφ' όσον στο ακίνητο αυτό υπήρχε στις 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον 30% του ισχύοντος στην περιοχή συντελεστή δομήσεως, γ) να έχει καταστεί το ακίνητο αντικείμενο αδιατάρακτης νομής μέχρις ενάρξεως ισχύος του ν. 3127/2003, είτε επί δέκα έτη, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αίτια υπέρ του ιδίου του νεμομένου ή νεμηθέντος ή υπέρ του δικαιοπαρόχου του, εφόσον ο νόμιμος αυτός τίτλος έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 28.2.1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής ο επικαλούμενος κυριότητα (νεμόμενος ή νεμηθείς) ή οποιοσδήποτε από τους δικαιοπαρόχους τους ήταν (αντιστοίχως) κακής πίστωσης, είτε επί τριάντα έτη, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής ο επιληφθείς της νομής του ακινήτου ήταν κακής πίστωσης, δηλαδή δεν συνέτρεχαν κατά το χρόνο κτήσεως της νομής οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 Α.Κ.

2. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 700/2001 Γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, οι εποικιστικές εκτάσεις και μετά την ένταξή τους στο σχέδιο πόλεως καθ' οιονδήποτε τρόπο, δεν αποβάλλουν τον χαρακτήρα τους αυτό αλλά αποτελούν ειδική κατηγορία ακινήτων (οικόπεδα), τα οποία μπορούν να διατεθούν υπέρ ορισμένων δικαιούχων (προσφύγων, ακτημόνων κλπ) ή προς εξυπηρέτηση κρατικών ή άλλων κοινωφελών και αναπτυξιακών σκοπών, και η διοίκηση και διαχείρισή τους ασκείται είτε από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Γεωργίας είτε από τις Διευθύνσεις Γεωργίας (ήδη Αγροτι-



κής Ανάπτυξης) των οικείων Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων εκτός από την περίπτωση αναθέσεως της διοικήσεως και διαχειρίσεώς τους στην ΚΕΔ, κατ' εφαρμογή των εξαιρετικών διατάξεων του ν.973/79 (άρθρ. 2) ή την περίπτωση της από κοινού εκποιήσεως, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 33 του ν.1845/89. Τούτο συνάγεται από τον σκοπό του νομοθέτη, όπως αυτός προκύπτει από εκτενή επισκόπηση των διατάξεων της εποικιστικής νομοθεσίας, στον Αγροτικό Κώδικα και αλλού, ο οποίος συνίσταται αφ' ενός και προεχόντως στην γεωργική αποκατάσταση ακτημόνων γεωργών και στην παραχώρηση προς τούτο αμιγούς γεωργικού κλήρου, αφ' ετέρου στην παραχώρηση οικοπέδων προς ανέγερση κατοικίας ή καταστήματος (βλ. ΣτΕ 637/1994 κ.ά.), προβλέποντας επίσης την τύχη των αδιάθετων τεμαχίων, που καθίστανται οικόπεδα μετά την ρυμοτομία τους και την ένταξή τους στο σχέδιο πόλεως, καθώς και τις εν γένει διαδικασίες, σύμφωνα με τις οποίες διατίθενται σε αυτούς που έχουν τις από τις διατάξεις προβλεπόμενες προϋποθέσεις.

3. Περαιτέρω, με την υπ' αριθ. 529/2005 Γνωμοδότηση του Ε' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους έγινε δεκτό ότι ο ν.3127/2003 δεν εφαρμόζεται για τα ακίνητα εποικιστικού χαρακτήρα, λόγω υπάρξεως ειδικότερου νομοθετικού καθεστώτος για αυτά, ήτοι τόσο του ν.3147/2004 όσο και των προγενέστερων αυτού διατάξεων, που ρυθμίζουν εξαντλητικώς τη διαδικασία αναγνώρισης δικαιωμάτων κυριότητας σε αυθαίρετους κατόχους ακινήτων που διέπονται από την εποικιστική νομοθεσία και διαχειρίζονται από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ή τις αρμόδιες Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων. Πέραν αυτού, η διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 έχει θεσπισθεί προκειμένου να ικανοποιηθούν αιτήματα ιδιωτών που επικαλούνται αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητάς τους επί δημοσίων ακινήτων που διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, τα δε ακίνητα αυτά αποτελούν αντικείμενο εκμεταλλεύσεως από το Κράτος

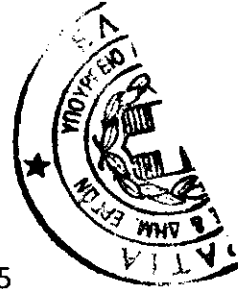


και εκπληρώνουν σκοπό προεχόντως ταμειευτικό και όχι αποκαταστατικό – κοινωνικό, αφού με την εκμετάλλευσή τους από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, στα οποία έχει μεταβιβασθεί η άσκηση της σχετικής αρμοδιότητας διαχειρίσεως, επιδιώκεται κυρίως η εξασφάλιση προσόδων από το Κράτος.

III. Από το διδόμενο πραγματικό και σε συνδυασμό με τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, όπως αυτές περαιτέρω ερμηνεύονται, προκύπτουν τα εξής:

A. Επί του πρώτου σκέλους του ερωτήματος.

1. Όπως προκύπτει από τα γενόμενα δεκτά στις δικαστικές αποφάσεις (120/2002 Πολυμελούς Πρωτοδικείου Καβάλας και 111/2004 Εφετείου Θράκης) επί της αγωγής της Κοινότητας Ν.Περάμου (ήδη Δήμου Ελευθερών), καθώς και από την αλληλογραφία των υπηρεσιών, με το υπ' αριθ. Η2307/1952 παραχωρητήριο της Γενικής Διευθύνσεως Θράκης (Διεύθυνση Δασών), που μεταγράφηκε νόμιμα, παραχωρήθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο κατά πλήρη κυριότητα στον Ελευθέριο Καρανικολή, απώτερο δικαιοπάροχο των ήδη αιτούντων την έκδοση οικοδομικών αδειών στο υπό έρευνα ακίνητο, δημόσια δασική έκταση επιφανείας 7 στρεμμάτων στη θέση «Καλντερίμ – Ντερέ» της κτηματικής περιφέρειας Νέας Περάμου στο νομό Καβάλας. Όπως φαίνεται, το έτος 1976 η εν λόγω παραχωρηθείσα έκταση τοποθετήθηκε εσφαλμένα από τα αρμόδια όργανα του Ελληνικού Δημοσίου σε άλλη θέση και ειδικότερα εντός του υπ' αριθ. 1878 αγροτεμαχίου, επιφανείας συνολικά 991 στρεμμάτων, κειμένου στην κτηματική περιφέρεια Ν. Περάμου, κυριότητας επίσης του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο στον κτηματολογικό χάρτη της περιοχής έφερε τον χαρακτηρισμό «χερσολίβαδο – κοινόχρηστο». Το ιστορικό της εποικιστικής αυτής εκτάσεως, στην οποία τοποθετήθηκε το παραχωρηθέν ακίνητο, έχει ως εξής: Το έτος 1931 έλαβε χώρα η αρχική διανομή του αγροκτήματος Ν. Περάμου και, μεταξύ άλλων εποικιστικών



κοινοχρήστων τεμαχίων, έμεινε και το υπ' αριθ. 1552 τεμάχιο εκτάσεως 1027,25 στρεμμάτων χερσολείβαδο – κοινό. Εν συνεχεία και κατά την Συμπληρωματική Διανομή (Σ.Δ.) του έτους 1960, όπως και στην Συμπληρωματική Διανομή (Σ.Δ.) του έτους 1972, διανεμήθηκαν και τμήματα του υπ' αριθ. 1552 εποικιστικού κοινοχρήστου τεμαχίου, ενώ η υπόλοιπη κοινόχρηστη εποικιστική έκταση 991 περίπου στρεμμάτων έλαβε νέο αριθμό τεμαχίου 1878, χέρσο κοινό. Με την υπ' αριθ. 112524/11.12.1976 απόφαση Νομάρχη Καβάλας, αφού γίνεται επίκληση του άνω υπ' αριθ. Η.2307/13.8.1952 παραχωρητηρίου επ' ονόματι του Ελευθερίου Καρανικολή, καθώς και του από 15.12.1952 πρωτοκόλλου οροθετήσεως, παραδόσεως και παραλαβής νομής και κυριότητας της παραχωρηθείσας οριστικής δημοσίας δασικής εκτάσεως, αποφασίζεται η επελθούσα με αυτά μεταβολή να σημειωθεί στα κτηματολογικά στοιχεία της Σ.Δ. έτους 1972 του αγροκτήματος Ν. Πετράμου και να μεταφερθεί στο Γενικό Διάγραμμα του αγροκτήματος, όπως απεικονίζεται στο από 12.11.1976 ειδικό διάγραμμα μεταβολών. Αναλυτικότερα αποφασίστηκε να κατατμηθεί το υπ' αριθ. 1878 κοινόχρηστο τεμάχιο εκτάσεως 991.519 τ.μ. του αγροκτήματος Ν. Περάμου έτους 1972 σε τρία τεμάχια, εκ των οποίων το υπ' αριθ. 1878<sup>α</sup>, εκτάσεως επτά στρεμμάτων, να εγγραφεί στο όνομα του Ελευθερίου Καρανικολή. Περαιτέρω, με την υπ' αριθ. 2317/23.2.1995 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας κυρώθηκε η υπ' αριθ. 1 πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης περιοχής Νέας Περάμου, με συνέπεια, μετά την μεταγραφή της, να αποκτήσει η Κοινότητα Ν. Περάμου τους κοινόχρηστους χώρους που περιέχονται στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής, στο οποίο εντάχθηκε και το άνω υπ' αριθ. 1878<sup>α</sup> ακίνητο. Μετά την ένταξη του ακινήτου αυτού, συνολικής επιφάνειας 7.000,54 τ.μ., στο σχέδιο πόλεως και την αφαίρεση της οφειλόμενης εισφοράς σε γη και χρήμα, απέμεινε έκταση, καθαρού εμβαδού 5.612,92 τ.μ., που προσδιορίζεται εν μέρει στο Ο.Τ. 237 κατά 4.900,63 τ.μ. και στο Ο.Τ. 258 κατά 712,29 τ.μ. Τέλος η έκταση αυτή έχει περιέλθει στους σημερινούς ιδιοκτήτες, κα-



τόπιν αγοράς από τον Ελευθέριο Καρανικολή με το υπ' αριθ. 7063/1976 συμβόλαιο και εν συνεχεία, μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως, με συμβολαιογραφική διανομή και στους νέους κυρίους με περαιτέρω πωλήσεις. Ήδη, με την υπ' αριθ. 12/10608/18.9.2006 απόφαση του Νομάρχη Καβάλας κυρώθηκε η υπ' αριθ. 90 διορθωτική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης επεκτάσεως του εγκριμένου σχεδίου Ν. Περάμου, ειδικά ως προς τα Ο.Τ. 237 και 258, προκειμένου να περιληφθούν ως ιδιοκτήτες των επί μέρους οικοπέδων οι νέοι κύριοι αυτών, σύμφωνα με τους κατατεθέντες συμβολαιογραφικούς τίτλους τους.

2. Στην ερωτώμενη περίπτωση, του θέματος έχει επιληφθεί η αρμόδια πολεοδομία κατόπιν αναφοράς – καταγγελίας του Δήμου Ελευθερών, ο οποίος δεν προβάλλει ούτε μπορεί να προβάλλει ίδια δικαιώματα κυριότητας στο εν λόγω ακίνητο, όπως βεβαιώνεται μετά δυνάμει δεδικασμένου από την τελεσίδικη υπ' αριθ. 111/2004 απόφαση του Εφετείου Θράκης. Παρά ταύτα, κατά την γνώμη που εκράτησε στο Τμήμα, η αρμόδια πολεοδομία έχει υποχρέωση να ελέγξει παρεμπιπτόντως το ιδιοκτησιακό καθεστώς των αιτούντων την έκδοση οικοδομικών αδειών επί του συγκεκριμένου ακινήτου, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, ο ανωτέρω νομολογιακός κανόνας περί υποχρεώσεως της πολεοδομικής υπηρεσίας να διενεργεί παρεμπίπτοντα έλεγχο ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς κλπ. του ακινήτου, εφ' όσον ανακύπτουν σοβαρές αμφισβητήσεις γι' αυτά, διατυπώνεται παγίως κατά τρόπο αδιάσπικτο, απρόσωπο και αφηρημένο και, επομένως, **για να προβεί σ' αυτόν η αρμόδια πολεοδομία δεν είναι αναγκαίο να το ζητεί μόνον ο προβάλλων ίδια δικαιώματα επί του γηπέδου**, αλλά αρκεί να εγείρονται σοβαρές αμφισβητήσεις ή αμφιβολίες περί την κυριότητα του αιτούντος την έκδοση αδείας ή περί την έκταση και τα όρια του οικοπέδου ή περί την ύπαρξη εμπραγμάτου εν γένει δικαιώματος επηρεάζοντος την δόμηση, με οποιονδήποτε τρόπο και αν προέκυψαν αυτές (βλ. ΣτΕ 369/2002



σκ.5, όπου από το πραγματικό προκύπτει ότι η πολεοδομία διενήργησε παρεμπόδιση έρευνα μετά από σχετική καταγγελία τρίτου).

Ειδικότερα, όμως, ως προς το εύρος της παρεμπόδισης έρευνας της πολεοδομίας, πρέπει να σημειωθεί ότι η νομολογία είναι εξαιρετικά φειδωλή και ιδιαίτερα προσεκτική ως προς την επίλυση των ιδιωτικής φύσεως ζητημάτων (κυριότητα κλπ) από την πολεοδομική αρχή, όπως, άλλωστε, συνάγεται από την με αυστηρά πάγιο τρόπο επαναλαμβανόμενη ρήτρα της οριστικής επιλύσεως του εγερθέντος ζητήματος από τα πολιτικά δικαστήρια. Επομένως, παρά τις όποιες **επιφυλάξεις**, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η αρμόδια πολεοδομία **δεν έχει, εν προκειμένω, την υποχρέωση να προβεί σε περαιτέρω παρεμπόδιση έλεγχου της κυριότητας των αιτούντων την έκδοση αδειών, πέραν του ελέγχου των προσκομισθέντων τίτλων κυριότητας μαζί με τα λοιπά απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση της οικοδομικής άδειας.** Ενδεχομένως μάλιστα, μία τέτοια έρευνα, βαίνουσα πέραν των προσκομισθέντων και αμέσως αποδεικνυόμενων στοιχείων και αναγόμενη αναπόφευκτα σε εξαντλητική εξέταση του ζητήματος, εκφεύγει των αρμοδιοτήτων της. Επίσης, η σχετική κρίση της υπ' αριθ. 111/2004 αποφάσεως του Εφετείου Θράκης δεν δεσμεύει από πλευράς δεδικασμένου το Δημόσιο και, επομένως, η πολεοδομία δεν έχει καμμία υποχρέωση συμμορφώσεως με τις κρίσεις της, πολύ περισσότερο τις πλεοναστικώς αναφερόμενες, όπως η εν λόγω περί κυριότητας του Δημοσίου στην επίδικη έκταση. Πρέπει, τέλος, να σημειωθεί ότι το κρίσιμο για την πολεοδομία ζήτημα είναι εάν με τις αμφιβολίες ή τις εγερθείσες αμφισβητήσεις επηρεάζονται τα πολεοδομικά δεδομένα της δομήσεως του γηπέδου (αρτιότητα, οικοδομησιμότητα κλπ) και όχι η σε βάθος ενασχόληση αυτής προς επίλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου καθ' εαυτό (ΣτΕ 648/1999, 1192/2000). Πάντως και η αντίθετη άποψη μπορεί ισχυρά να υποστηριχθεί, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, η υποχρέωση της διοικήσεως σε παρεμπόδιση έρευνα εδράζεται στα στοιχεία που



της έχουν προσκομισθεί, μεταξύ των οποίων είναι η προαναφερθείσα εφετειακή απόφαση, της οποίας το δεδικασμένο, βεβαίως, δεν δεσμεύει το Ελληνικό Δημόσιο, ως μη διάδικο στη δίκη εκείνη, πλην όμως αποτελεί ένα επιπλέον στοιχείο που δεν μπορεί να αγνοηθεί, αφού μάλιστα εμπεριέχεται κρίση, έστω και πλεοναστική, κατά την οποία το δημόσιο είναι ο κύριος της επίδικης εκτάσεως.

3. Περαιτέρω, ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων αυτών που απάρτιζαν την εν λόγω έκταση, σχετικά με την εγγραφή στην πράξη εφαρμογής και στην διορθωτική αυτής των ονομάτων των ιδιωτών κατά μεταβίβαση από τον απώτατο δικαιοπάροχό τους Ελευθέριο Καρανικολή, πρέπει να σημειωθεί ότι αυτοί δεν καθίστανται εξ αυτού του λόγου κύριοι, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, η κύρωση και η μεταγραφή της οικείας πράξεως εφαρμογής ή η ολοκλήρωση των διαδικασιών της απαλλοτριώσεως, δεν επιφέρουν ουδεμία μεταβολή στο δικαίωμα κυριότητας επί των εναπομενουσών εδαφικών εκτάσεων, που δεν διατίθενται για την διαμόρφωση κοινοχρήστων χώρων, αλλά έχουν πλέον διαμορφωθεί οριστικά με την πράξη εφαρμογής ως δομήσιμοι χώροι (οικόπεδα). Επομένως, η εξεταζόμενη έκταση εξακολουθεί να ανήκει, ως και προηγουμένως, στον εξ αρχής κύριο αυτής, δηλαδή στο Ελληνικό Δημόσιο, αφού, όπως προαναφέρθηκε και προκύπτει εμμέσως από τις παραδοχές της υπ' αριθ. 111/2004 αποφάσεως του Εφετείου Θράκης, η παραχωρηθείσα στον Ελευθέριο Καρανικολή έκταση εσφαλμένως από τα όργανα του Δημοσίου τοποθετήθηκε εντός της μείζονος, κυριότητας του Δημοσίου, εποικιστικής εκτάσεως του αγροκτήματος Ν.Περάμου, όπου και έλαβε τον ειδικότερο αριθμό 1878α.

Επιπλέον, εφ' όσον γίνει δεκτό, κατά τις παραδοχές προηγούμενης σκέψεως, ότι η εν λόγω κοινόχρηστη εποικιστική έκταση, με την ένταξή της στο σχέδιο πόλεως και την διαμόρφωσή της ως δομήσιμου χώρου, έχει απολέσει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της, παρά ταύτα, όπως προαναφέρθηκε, δεν αποβάλλει



και τον εποικιστικό της χαρακτήρα, αλλά παραμένει στην ειδική εκείνη κατηγορία ακινήτων (οικόπεδα), τα οποία μπορούν να διατεθούν υπέρ ορισμένων δικαιούχων (προσφύγων, ακτημόνων κλπ) ή προς εξυπηρέτηση κρατικών ή άλλων κοινωφελών και αναπτυξιακών σκοπών [ΝΣΚ(ολομ) 700/2001].

4. Παρά τα αμέσως ανωτέρω διατυπωθέντα, ότι, δηλαδή, το δημόσιο παραμένει κύριος της εξεταζόμενης εκτάσεως, εντούτοις, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη σκέψη, πρέπει, επίσης, να γίνει περαιτέρω δεκτό ότι ενδεχόμενη αγωγή του Δημοσίου για τη διεκδίκηση ή την αναγνώριση αυτού ως κυρίου της εν λόγω εκτάσεως αποκρούεται με την έγερση εκ μέρους του υποχρέου και κατά του Δημοσίου της ενστάσεως καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος της κυριότητας. Βεβαίως, είναι γνωστό ότι μόνη η μακρά (υπέρ την τριακονταετία εν προκειμένω) αδράνεια του Δημοσίου να ασκήσει με οποιονδήποτε τρόπο και υφ' οιανδήποτε εκδοχή το δικαίωμά του της κυριότητας επί του ακινήτου δεν αρκεί για να καταστήσει καταχρηστική την άσκησή του. Στην εξεταζόμενη, όμως, περίπτωση, η αδράνεια του Δημοσίου συνοδεύεται από ειδικές συνθήκες και περιστάσεις που συγκροτούν την προηγούμενη συμπεριφορά του (του Δημοσίου) και αυτές συνίστανται, προεχόντως, στην έκδοση από τον Νομάρχη Καβάλας (κρατικό τότε όργανο) της υπ' αριθ. 112524/11.12.1976 αποφάσεώς του, με την οποία τοποθέτησε και οροθέτησε την παραχωρηθείσα στον Ελευθέριο Καρανικολή έκταση εντός της μείζονος εποικιστικής εκτάσεως του αγροκτήματος Ν.Περάμου, με ειδικότερη σημείωση της μεταβολής στα κτηματολογικά στοιχεία της Σ.Δ. έτους 1972 του αγροκτήματος Ν. Πετράμου και μεταφορά στο Γενικό Διάγραμμα του αγροκτήματος, μετά από κατάτμηση, με την ίδια απόφαση, του υπ' αριθ. 1878 κοινοχρήστου τεμαχίου σε τρία τεμάχια, εκ των οποίων το υπ' αριθ. 1878α, εκτάσεως επτά στρεμμάτων, ενεγράφη στο όνομα του παραχωρησιούχου Ελευθερίου Καρανικολή. Στην απόφαση αυτή περί σημειώσεως της μεταβολής γίνεται ευθεία επίκληση όχι μόνον του υπ' αριθ. Η.2307/13.8.1952 πα-

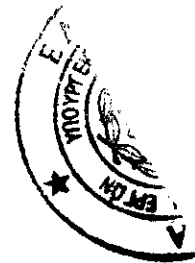




ραχωρητηρίου επ' ονόματι του Ελευθερίου Καρανικολή, αλλά και του από 15.12.1952 πρωτοκόλλου οροθετήσεως, παραδόσεως και παραλαβής νομής και κυριότητας της παραχωρηθείσας οριστικής δημοσίας δασικής εκτάσεως στον ίδιο δικαιούχο. Όλες αυτές οι ενέργειες του Δημοσίου δια των αρμοδίων κρατικών οργάνων διαμόρφωσαν ευλόγως εδραία την πεποίθηση στον παραχωρησιούχο ότι δεν είναι δυνατή η εκ μέρους του Δημοσίου διεκδίκηση της εκτάσεως αυτής με οποιονδήποτε τρόπο, αφού το ίδιο είχε πρωτεύοντως ενεργήσει με σειρά διοικητικών πράξεών του όχι μόνον για την παραχώρηση της συγκεκριμένης εκτάσεως σ' αυτόν αλλά και για την τοποθέτηση και οροθέτησή της στη συγκεκριμένη θέση και με συγκεκριμένο αριθμό τεμαχίου (1878<sup>α</sup>).

Είναι πρόδηλο ότι, κατόπιν των ανωτέρω, οιαδήποτε μεταγενέστερη, και μάλιστα μετά την πάροδο αδρανούς τριακονταετίας από την σημείωση της μεταβολής της επίμαχης εκτάσεως στα κτηματολογικά στοιχεία της Σ.Δ. έτους 1972 του αγροκτήματος Ν.Περάμου, διαφοροποίηση της στάσεως του Δημοσίου επί του θέματος της κυριότητας της εκτάσεως αυτής, με την επιχείρηση εκ των υστέρων ανατροπής της καταστάσεως που ήδη έχει διαμορφωθεί και παγιωθεί, ασκώντας αγωγή είτε διεκδικητική είτε αναγνωριστική του δικαιώματός του κυριότητας επί του ακινήτου, καθίσταται μη ανεκτή κατά την καλή πίστη και τα χρηστά ήθη και συνεπώς καταχρηστική και απαγορευμένη, κατά παράβαση του κανόνα του άρθρου 281 ΑΚ.

Η σκέψη αυτή ενισχύεται έτι περαιτέρω και από την θέση της αρμόδιας ως προς την διαχείριση και διοίκηση των εποικιστικών εκτάσεων υπηρεσίας, δηλαδή της Διευθύνσεως Αγροτικής Ανάπτυξης του Νομού Καβάλας, η οποία, ανεξαρτήτως του εάν κέκτηται την αρμοδιότητα να αποφαινεται και επί ζητημάτων κυριότητας των εκτάσεων αυτών, πάντως με το υπ' αριθ. 6/2307/21.3.2007 έγγραφό της, απευθυνόμενο προς την Διεύθυνση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος του Νομαρχιακού Διαμερίσματος Δράμας-Καβάλας-Ξάνθης, της γνωρίζει ότι



«...δεν θα ασκήσει διεκδικητική αγωγή για τις εκτάσεις που αναφέρονται στην αριθμ. 111/2004 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Θράκης, αφού με την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής αποδόθηκαν αυτές στους ιδιοκτήτες βάσει νομίμων συμβολαιογραφικών πράξεων...».

**Β. Επί του δευτέρου σκέλους του ερωτήματος.**

Ως προς την εφαρμογή ή όχι των διατάξεων του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 επί του εξεταζομένου ακινήτου, στο Τμήμα εκράτησε η γνώμη, μειοψηφούντος του Νομικού Συμβούλου Α. Γραμματικού, ότι, ανεξαρτήτως της συνδρομής των επί μέρους προϋποθέσεων της διατάξεως αυτής, όπως έχει κριθεί με την υπ' αριθ. 529/2005 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, αυτή **δεν εφαρμόζεται σε ακίνητα με εποικιστικό χαρακτήρα**, λόγω υπάρξεως ειδικότερου νομοθετικού καθεστώτος για αυτά, ήτοι τόσο του ν.3147/2004 όσο και των προγενέστερων αυτού διατάξεων, που ρυθμίζουν εξαντλητικά τη διαδικασία αναγνώρισης δικαιωμάτων κυριότητας σε αυθαίρετους κατόχους ακινήτων που διέπονται από την εποικιστική νομοθεσία και διαχειρίζονται από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ή τις αρμόδιες Διευθύνσεις Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων, ενώ, αντιθέτως, η διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 έχει θεσπισθεί προκειμένου να ικανοποιηθούν αιτήματα ιδιωτών που επικαλούνται αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητάς τους επί δημοσίων ακινήτων που διαχειρίζεται το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, τα δε ακίνητα αυτά αποτελούν αντικείμενο εκμεταλλεύσεως από το Κράτος και εκπληρώνουν σκοπό προεχόντως ταμειευτικό και όχι αποκαταστατικό – κοινωνικό.

Ο Σύμβουλος Α. Γραμματικός διατύπωσε την γνώμη ότι το άρθρο 4 του ν. 3127/2003 έχει εφαρμογή και στα εποικιστικού χαρακτήρα ακίνητα, δεδομένου ότι η εν λόγω διάταξη δεν διακρίνει μεταξύ ακινήτων εποικιστικού χαρακτήρα και μη.

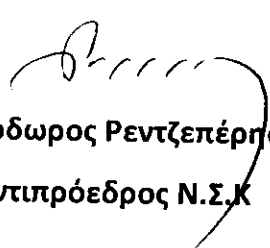


IV. Κατόπιν των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α΄) γνωμοδότησε, ως προς το **πρώτο σκέλος ομόφωνα**, ότι η αρμόδια πολεοδομία μπορεί να χωρήσει στην έκδοση των αιτουμένων οικοδομικών αδειών, δεδομένου ότι οφείλει μεν, προ της εκδόσεως οικοδομικής αδειάς για το εν λόγω ακίνητο, να προβεί σε παρεμπόδιον έλεγχο του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του, πλην όμως όχι με εξαντλητική και σε βάθος έρευνα, εκφεύγουσα ενδεχομένως των αρμοδιοτήτων της, αλλά και υπό την αντίθετη εκδοχή (ότι χωρεί σε περαιτέρω έρευνα), εφ' όσον, μετά από την διεξαχθείσα εις βάθος έρευνα, γίνει δεκτό ότι κύριος του ακινήτου παραμένει το δημόσιο, οποιαδήποτε διεκδίκηση εκ μέρους του αποκρούεται από τον υπόχρεο με την ένσταση της καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος αυτού. Επίσης, ως προς το **δεύτερο σκέλος** του ερωτήματος γνωμοδότησε κατά πλειοψηφίαν ότι οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 δεν έχουν εφαρμογή επί της εξεταζόμενης εκτάσεως, λόγω του εποικιστικού της χαρακτήρα.

Θεωρήθηκε

Αθήνα, 08-05-2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

  
Θεόδωρος Ρεντζεπέρης  
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ



Κωνσταντίνος Βαρδακάτσικης  
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ