

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ 332 /2008
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Β΄

Συνεδρίαση της 17^{ης} Ιουνίου 2008

ΣΥΝΘΕΣΗ

Πρόεδρος : **Χρήστος Τσεκούρας**, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Αλέξανδρος Τζεφεράκος Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Νικόλαος Κατσιμπας, Σπυρίδων Δελλαπόρτας, Ανδρέας Φυτράκης, Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Ηλίας Ψώνης, Χρυσάφουλα Αυγερινού, Βασιλική Δούσκα, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγήτρια : Ευγενία Βελώνη , Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος: 1015177/865/A0010/26.02.2008 έγγραφο της Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας, Τμήματος Α΄, του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών

Περίληψη Ερωτήματος : Ερωτάται, εάν δύναται να δοθεί στους νυν κατόχους, πωληθέντος το έτος 1960, δημοσίου κτήματος πρωτόκολλο εξοφλήσεως του τιμήματός του, σύμφωνα με το άρθρο 77 του π.δ/τος της 11/12 Νοεμβρίου 1929, δεδομένης της αδυναμίας αυτών να προσκομίσουν τα σχετικά διπλότυπα εξοφλήσεως των δύο τελευταίων δόσεων και της ανυπαρξίας στα οικεία αρχεία των αρμοδίων υπηρεσιών του Δημοσίου χρεωστικού υπολοίπου στο όνομα του αγοραστή και δικαιοπαρόχου των, ενόψει και της διατάξεως του άρθρου 75 του αυτού ως άνω π.δ/τος περί αυτοδικαίας ακυρότητας της αγοραπωλησίας.

Επί του ως άνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β΄) γνωμοδότησε ως εξής :

Ι. Α. Κατά τη διάταξη του άρθρου 202 ΑΚ *«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».*

Από τη διάταξη αυτή συνάγεται σαφώς ότι επί συμβάσεως υπό διαλυτική αίρεση, με την πλήρωση αυτής, την επέλευση δηλαδή του μελλοντικού και αβέβαιου γεγονότος, από το οποίο εξαρτήθηκαν τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας, αυτά

ανατρέπονται και επανέρχεται η προηγούμενη κατάσταση (ΑΠ 1128/1988, Μον. Πρωτ. Ρ. 89/2005 ΝΟΜΟΣ κ.α.). Επομένως, στη σύμβαση με αντικείμενο τη μεταβίβαση κυριότητας, συνιστά διαλυτική αίρεση και ο όρος που διαλαμβάνεται σ' αυτή, ότι ο αγοραστής ακινήτου θα εκπίπτει από κάθε δικαίωμά του το οποίο απορρέει από τη 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 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.)

Β.1. 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 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 υπερβαίνει τας πέντε χιλιάδας δραχμάς καταβάλλεται ολόκληρον εντός δέκα ημερών από της εις τον αγοραστήν υπό του Οικονομικού Εφόρου επιδιδομένης δια της δημοτικής ή κοινοτικής αρχής γνωστοποιήσεως της εγκρίσεως. 2. Επί μείζονος τμήματος καταβάλλεται εντός της προθεσμίας ταύτης μόνον το πέμπτον αυτού, συμψηφισμένου εις το ποσόν τούτο του κατά την δημοπρασίαν καταβληθέντος δεκάτου του ελαχίστου όρου προσφοράς. Το υπόλοιπον καταβάλλεται εις τέσσαρας ετησίας δόσεις εντόκως προς 8% ετησίως, από της εκδόσεως του πωλητηρίου. Εν ουδεμιά όμως περιπτώσει εκάστη δόσις δύναται να είναι ελάσσω των 5.000 δραχμών, μειουμένου αναλόγως εν τοιαύτη περιπτώσει του αριθμού των δόσεων. Η Διοικητική Επιτροπή δύναται ν' αξιώσει την ολοκληρωτική καταβολήν του τμήματος ασχέτως ποσού εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου, τούθ' όπερ αναγράφεται


υποχρεωτικώς εν τη διακηρύξει. 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. Εάν παρέλθει άπρακτος η εν τω εδαφ. 1 προθεσμία, η αγοραπωλησία θεωρείται αυτοδικαίως άκυρος και το υπό του αγοραστού καταβληθέν κατά την δημοπρασίαν δέκατον καταπίπτει και βεβαιούται υπέρ της Διευθύνσεως Δημοσίων Κτημάτων. 6. Επίσης καταπίπτει το καταβληθέν υπό του τελευταίου πλειοδότη δέκατον, όταν αρνηθή ούτος να υπογράψη το πρακτικόν της δημοπρασίας ευθύς μετά την κατακύρωσιν. 7. Εάν παρέλθη άπρακτος η εν τω εδαφ. 1 προθεσμία και εις την περίπτωσιν, καθ' ήν ο αγοραστής ήθελε καθυστερήσει την καταβολήν δύο συνεχών δόσεων ή και μόνης της τελευταίας, διαλύεται αυτοδικαίως η αγοραπωλησία, τα δε κτήματα επανεκτίθενται εις δημοπρασίαν εκποιήσεως εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη ή αγοραστού, καταλογιζομένης 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 προτεραίας της πρώτης δημοπρασίας της εκποιήσεως δύναται ο κηρυχθείς έκπτωτος αγοραστής ή ο εξ αυτού έλκων τα δικαιώματά 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 επιμελεία του παραχωρησιούχου. 9. Κατά την επαναληπτικήν, συμφώνως τω εδαφ. 7, δημοπρασίαν, ως ελάχιστος όρος προσφοράς τίθεται το ποσόν του τιμήματος της αρχικής πωλήσεως. Δύναται όμως να τεθή ως ελάχιστος όρος και το ποσόν της κατά τον χρόνον του αναπλειστηριασμού αξίας του κτήματος, επί βάσει νέας εκτιμήσεως. Εάν η δημοπρασία αποβαίνει άγονος, δύναται να μειωθή ο ελάχιστος όρος προσφοράς δια διαταγής του Υπουργού των Οικονομικών, μετά την πρότασιν της επί των δημοπρασιών επιτροπής. 10. Το αποτέλεσμα της δημοπρασίας εναπόκειται πάντοτε εις την έγκρισιν του Υπουργού των Οικονομικών. Εάν ακυρωθώσι πρακτικά της δημοπρασίας, λόγω ασυμφόρου της προσφοράς, και η επομένη δημοπρασία αποβεί άνευ αποτελέσματος, ο

αναπλειστηριασμός τερματίζεται. 11. Η κατά του εκπεσόντος αγοραστού ή πλειοδότη απαιτήσις του Δημοσίου, δι' ἣν ἐγένετο ο αναπλειστηριασμός, περιορίζεται πάντοτε κατά το εν τη τελευταία δημοπρασία, καθ' ὃν χρόνον ἐνηργεῖτο ο αναπλειστηριασμός επιτευχθέν ποσόν, αδιαφόρως αν επεκυρώθησαν ή μη τα πρακτικά της δημοπρασίας ταύτης».

2. Εκ των ανωτέρω διατάξεων, εφαρμοζομένων αναλόγως και επί των άνευ δημοπρασίας απευθείας εκποιήσεων 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 εξυπακουόμενη 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 αλλά και κατά το ισχύον κατά την έκδοση του ως άνω π.δ/τος του 1929 β.ρ.δίκαιο (πανδ. 18.2 και 3 Βασιλικά Ι θέμα 6 - ιδ. Ν.Σ.Κ. 608/1980), 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, σχ. 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 επελθούσης 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.).

Περαιτέρω, με τις ως άνω διατάξεις, κατά την αληθή έννοια αυτών, σκοπεύεται από τον νομοθέτη η ασφάλεια και η από το Δημόσιο ακώλυτη είσπραξη των δόσεων του πιστωθέντος τιμήματος και όχι η επαναφορά μόνον της κυριότητας του πωληθέντος στο Δημόσιο. Τούτο επιβεβαιώνεται εκ του ότι, μετά, τυχόν, πλήρωση της διαλυτικής αιρέσεως με την οποία εκποιήθηκε το ακίνητο, τούτο επανεκτίθενται σε δημοπρασία σε βάρος του αγοραστού, ο οποίος έχει το δικαίωμα, μέχρι της προτεραιάς της πρώτης δημοπρασίας εκποιήσεως, να καταβάλει τα οφειλόμενα στο



Δημόσιο, οπότε ανακαλείται η γενόμενη ακύρωση και το ακυρωθέν πωλητήριο επανέρχεται σε ισχύ. Έτσι, η πλήρωση της αιρέσεως και η κίνηση της διαδικασίας επαναδημοπρατήσεως του ακινήτου, προϋποθέτουν ενεργό απαίτηση του Δημοσίου κατά του αγοραστή, εκ του οποίου παρέπεται ότι δεν νοούνται οι έννομες συνέπειες της πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως ούτε νοείται επαναδημοπρατήση του ακινήτου χωρίς απαίτηση του Δημοσίου, από την αρχική προς τον αγοραστή πώληση, ως απαιτήσεως νοουμένης αυτής η οποία απορρέει από τα βασικό πιστωθέν τίμημα και των τόκων ή των τυχόν προσαυξήσεων (ad. Hoc Ν.Σ.Κ. 121/1997).

3. Περαιτέρω, κατά τη διάταξη του άρθρου 77 του αυτού ως άνω δ/τος, : *«Μετά την ολοσχερή εξόφλησιν του τιμήματος, διατάσσεται επί τη βάσει αιτιολογημένου πρωτοκόλλου του αρμοδίου Ταμείου και Οικονομικού Εφόρου η σημείωσις εν τη οικεία πράξει των μεταγραφών περί εξοφλήσεως του χρέους».*

Η ρύθμιση αυτή του άρθρου 77 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 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).

Γ. Τέλος κατά τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ *«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, όπως παγίως έχει ερμηνευθεί, για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος ως καταχρηστική, θα πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων τα οποία επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο οικονομικός ή κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος να προκύπτει από τη συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή τις περιστάσεις που μεσολάβησαν ή από άλλα περιστατικά, τα οποία, χωρίς να εμποδίζουν τη γέννηση ή να επάγονται την απόσβεση

του δικαιώματος, καθιστούν μη ανεκτή την άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου. Η συμπεριφορά του δικαιούχου η οποία προηγήθηκε δύναται να συνίσταται σε θετική πράξη ή παράλειψή του, καταχρηστική δε άσκηση του δικαιώματος υφίσταται όχι μόνο στην περίπτωση αδράνειας του δικαιούχου να ασκήσει το δικαίωμά του, η οποία, εάν συνοδεύεται και από άλλες περιστάσεις, δύναται να θεμελιώσει την ένσταση καταχρηστικότητας υπό την ειδικότερη μορφή της αποδυναμώσεως του δικαιώματος, αλλά και στην περίπτωση κατά την οποία η μεταβολή της προηγούμενης συμπεριφοράς του δικαιούχου, που είχε δημιουργήσει στον προσβολέα την εύλογη πεποίθηση ότι δεν θα ασκήσει αυτός το δικαίωμά του και είχε συντελέσει στην ενέργεια πράξεων από εκείνον που αποκρούει το δικαίωμα και στη δημιουργία ορισμένης πραγματικής καταστάσεως, είναι αδικαιολόγητη και μη αναμενόμενη, η λόγω δε της μεταβολής της συμπεριφοράς αυτής άσκηση του δικαιώματος, επιφέρει ανατροπή της καταστάσεως που δημιουργήθηκε, με επαχθείς, αν και όχι κατ' ανάγκην αφόρητες ή υπέρμετρα επαχθείς συνέπειες, για την αποτροπή των οποίων, με γνώμονα την καλή πίστη, τα χρηστά ήθη ή τον οικονομικό και κοινωνικό σκοπό του δικαιώματος, να παρίσταται επιβεβλημένη η θυσία του (Ο.ΑΠ 8/2001 ΑΠ 223/2007 Νόμος, ΑΠ 534/1988 ΕΕν 1989. 279.ΑΠ 601/1989, ΑΠ 44/1977 κ.α. Ν.Σ.Κ. 72/1993 550/1993 736/1993 κ.α.).

II. Από το υπ' αριθμ. πρωτ. 1015177/865/A0010/2008 έγγραφο της Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών και τα συνημμένα σ' αυτό έγγραφα, επί του ιστορικού του τεθέντος ερωτήματος προκύπτουν τα εξής :

1. Με το υπ' αριθμ. 43460/08.06.1960 πωλητήριο του τότε Υπουργείου των Οικονομικών, εκποιήθηκε και παραχωρήθηκε στον Κων/νο Βενιέρη, υπό τους όρους και τις υποχρεώσεις των νόμων περί εκποιήσεως δημοσίων κτημάτων, το υπ' αριθμ. βιβλίου καταγραφής (ΑΒΚ) 664 αγρόκτημα του Δημοσίου, εκτάσεως 5.400 τ.μ., ευρισκόμενο (σύμφωνα με την τότε περιγραφή) πλησίον του νεκροταφείου Εγλυκάδος Πατρών, αντί τιμήματος 102.020 δρχ. καταβλητέου σε επτά (7) ισόποσες εξαμηνιαίες δόσεις.

Η πρώτη (α) εκ των δόσεων αυτών, βεβαιωθείσα με τον από 24.03.1960 χρηματικό κατάλογο και το υπ' αριθμ. 719/28.03.1960 τριπλότυπο βεβαιώσεως και ανερχόμενη σε 14.574 δρχ., καθώς και ο αναλογών φόρος μεταβιβάσεως του ακινήτου καταβλήθηκε από τον ως άνω αγοραστή με τα υπ' αριθμ. 8243/1960 8244/1960 αντιστοίχως τριπλότυπα εισπράξεως του Β' τότε Δημοσίου Ταμείου Πατρών, οι δε υπόλοιπες ορίσθηκε να καταβληθούν την 30^η Σεπτεμβρίου 1960, την

31^η Μαρτίου 1961, την 30^η Σεπτεμβρίου 1961, την 31 Μαρτίου 1962, την 30^η Σεπτεμβρίου 1962 και την 31^η Μαρτίου 1963, εντόκως προς 7% από της εκδόσεως του ως άνω πωλητηρίου. Προς τούτο, συνετάγησαν οι από 11.04.1960 χρηματικοί κατάλογοι βεβαιώσεως των στις ως άνω δόσεις αντιστοιχούντων ποσών πλέον τόκων, ανερχομένων αντιστοίχως σε 15.085 δρχ. (14.575+510 δρχ. δεύτερη δόση), 15.594 δρχ. (14.575+1.020 δρχ. τρίτη δόση), 16.104 δρχ. (14.574+1.530 δρχ. τέταρτη δόση), 16.614 δρχ. (14.574+2.040 πέμπτη δόση), 17.124 (14.574+ 2.550 δρχ. έκτη δόση) και 17.34 δρχ. (14.574+3.060 δρχ. έβδομη δόση), οι οποίοι παρελήφθησαν από το ως άνω Ταμείο στις 25.04.1960 με τα υπ' αριθμ. 4.985, 4.988, 4.995, 4.999/25.04.1960 αποδεικτικά παραλαβής εισπρακτέων εσόδων. Τα ως άνω ποσά φέρονται ως βεβαιωθέντα περαιτέρω με τα υπ' αριθμ. 883/25.04.1960, 886/25.04.1960, 889/25.04.1960 και 892/25.04.1960 τριπλότυπα βεβαιώσεως του προαναφερθέντος ως άνω Δημοσίου Ταμείου.

2. Οι Αλέξιος και Δημήτριος Βενιέρης, τέκνα του ως άνω αγοραστή, αποβιώσαντος την 05.05.2005, στους οποίους ο πατέρας τους μεταβίβασε, δυνάμει του υπ' αριθμ. 16767/14.09.2000 συμβολαίου γονικής παροχής, το στην κατοχή του, κατά τον χρόνο τούτο, ανήκον τμήμα του ως άνω ακινήτου (τμήμα τούτου εκτάσεως 320 τ.μ είχε ήδη μεταβιβασθεί σε τρίτο το έτος 1987 με το υπ' αριθμ. 19062/17.07.1987 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πατρών Πολυξένης Παπουτσάκη), με την από 05.03.2007 αίτησή τους προς την Κτηματική Υπηρεσία Αχαΐας ζήτησαν την έκδοση και χορήγηση σ' αυτούς του προβλεπόμενου από τις διατάξεις του άρθρου 77 του από 11/12.11.1929 δ/τος πρωτοκόλλου περί ολοσχερούς εξοφλήσεως του συμφωνηθέντος τιμήματος του εκποιηθέντος ακινήτου, ισχυριζόμενοι ότι ο πατέρας τους είχε εξοφλήσει εμπροθέσμως το σύνολο του ορισθέντος τιμήματος, ότι είχε εις χείρας του όλες τις τριπλότυπες εξοφλητικές αποδείξεις καταβολής των δόσεων, σχετική δε μνεία γίνεται και στο ως άνω υπ' αριθμ. 19062 συμβόλαιο μεταβιβάσεως κατά το έτος 2007 τμήματος του ως άνω ακινήτου, και ότι λόγω του επισυμβάντος θανάτου του πατέρα τους δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεση των ως άνω τριπλοτύπων, στο σχετικό δε φάκελο της ως άνω Κτηματικής Υπηρεσίας λόγω του μεσολαβήσαντος χρόνου (46 έτη) και προφανώς όχι της άριστης διατηρήσεως και συντηρήσεως των τότε αρχείων, μόλις μετά βίας διέκριναν 3 ή 4 τριπλότυπα εξοφλήσεως.

Τέλος, ισχυρίζονται ότι δυνάμει του υπ' αριθμ. 8487/06.02.2007 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Πατρών Ευαγγελίας Ζούπα έχουν πωλήσει σε κατασκευαστή οικοδομών τμήμα του ως άνω ακινήτου, οικόπεδο 336,38 τ.μ., ο

οποίος, κατά τη σύνταξη του συμβολαίου, παρακράτησε από το συμφωνηθέν τίμημα 5.000 ευρώ, υπό τον όρο να τους το αποδώσει ευθύς ως του εμφανίσουν βεβαίωση ή άλλο σχετικό έγγραφο από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, περί εξοφλήσεως των αναφερομένων στο υπ' αριθμ. 43460/31.03.1960 πωλητήριο δόσεων.

3. Στο ανωτέρω έγγραφο της ερωτώσας Υπηρεσίας, με το οποίο υποβάλλεται το παρόν ερώτημα, επισυνάπτονται: α) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 8324/20.09.1962 έγγραφο της τότε Οικονομικής Εφορίας Πατρών στο οποίο αναφέρεται, ότι ο Κωνσταντίνος Βενιέρης είχε ζητήσει, με αίτησή του, την παράταση της προθεσμίας καταβολής του τιμήματος εξαγοράς και ότι κατά τον χρόνο συντάξεως του ανωτέρω εγγράφου, είχε καταβάλει εκ της προτελευταίας δόσεως, ανερχομένης μετά των τόκων σε 17.124 δρχ., ποσό 6.996 δρχ., οφείλων το υπόλοιπο αυτής, καθώς και την τελευταία δόση, προτεινόταν δε η αποδοχή του ως άνω αιτήματός του ενόψει της μέχρι τότε επιδειχθείσης συνέπειάς του και του γεγονότος ότι υπήρξε μισθοσυντήρητος χωροφύλακας και β) το υπ' αριθμ. πρωτ. 1032/17.01.2008 έγγραφο της Β' Δ.Ο.Υ. Πατρών στο οποίο βεβαιώνεται ότι «*παρά τις έρευνες στα αρχεία και τα στοιχεία της Υπηρεσίας δεν φαίνεται πουθενά καταχωρημένο, ούτε στο σύστημα TAXIS, ούτε στο παλαιό σύστημα φορολογούμενος με το όνομα Βενιέρης Κωνσταντίνος του Αλέξανδρου*».

4. Επίσης, μετά την υποβολή του ως άνω ερωτήματος ετέθησαν υπόψη μας : α) Η από 21.04.2008 έκθεση ελέγχου τίτλων της δικηγόρου Χρυσής Στεργιοπούλου στην οποία αναφέρονται πράξεις εκποιήσεως τμημάτων (ήδη οικοπέδων) του εν λόγω ακινήτου, συνολικής εκτάσεως κατά το προσαρτώμενο στην πράξη παραχωρήσεως τοπογραφικό διάγραμμα 4.990,49 τ.μ., από τον ως άνω αποκτήσαντα Κωνσταντίνο Βενιέρη προς τρίτους και προς τα τέκνα αυτού Αλέξιο και Δημήτριο Βενιέρη, και από τους τελευταίους, μετά το θάνατο του πατέρα τους, προς τρίτο, με την επισήμανση ότι επί των περισσοτέρων εκ των οικοπέδων αυτών έχουν ανεγερθεί πολυτελείς οικοδομές μετά την έκδοση σχετικών αδειών από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο (επισυνάπτονται με την ως άνω έκθεση και σχετικές φωτογραφίες). β) Το απευθυνόμενο προς την ερωτώσα υπηρεσία υπ' αριθμ. πρωτ. 8306/07.05.2008 έγγραφο της Β' Δ.Ο.Υ. Πατρών στο οποίο αναφέρονται τα εξής : «*Από τα στοιχεία που υπάρχουν σήμερα στην υπηρεσία μας, έπειτα από έρευνα που διενεργήσαμε, σας ενημερώνουμε ότι δεν υπάρχει καταχωρημένος φορολογούμενος με το όνομα Βενιέρης Κωνσταντίνος ούτε στο παλιό σύστημα, ούτε στο TAXIS και ως εκ τούτου καμία οφειλή. Επί πλέον δεν υπάρχουν αρχεία του έτους 1960-1970*».

5. Ενόψει των ανωτέρω, της αδυναμίας δηλαδή των αιτούντων, σημερινών κατόχων του ακινήτου, να αποδείξουν την εξόφληση των ως άνω δόσεων και της μη υπάρξεως χρεωστικού υπολοίπου στη Δ.Ο.Υ. Πατρών, τίθεται από την ερωτώσα Υπηρεσία το παρόν ερώτημα περί της δυνατότητας χορηγήσεως σ'αυτούς πρωτοκόλλου εξοφλήσεως χρέους, με την σημείωση ότι, κατά την παρ.7 του άρθρου 75 του αυτού ως άνω δ/τος του 1929, σε περίπτωση που ο αγοραστής καθυστερήσει την καταβολή δύο συνεχών δόσεων ή και μόνης της τελευταίας διαλύεται αυτοδικαίως η αγοραπωλησία.

III. Εκ του προεκτεθέντος ιστορικού και από την υπαγωγή αυτού στις ως άνω διατάξεις ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, επί του τεθέντος ερωτήματος προκύπτουν τα εξής :

α) Η ως άνω το έτος 1960 προς τον Κων/νο Βενιέρη γενόμενη πώληση του ΑΒΚ 664 δημοσίου κτήματος 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 καθυστέρησεως καταβολής των δύο τελευταίων δόσεων του τιμήματος ή και μόνης της τελευταίας, χωρίς να ασκεί οιαδήποτε επιρροή στο κύρος και στη νομιμότητα αυτής ή του οικείου πωλητηρίου, η μη μνεία της εν λόγω αιρέσεως αλλά η φράση ότι *«η εκποίηση γίνεται υπό τους όρους και τας υποχρεώσεις των νόμων περί εκποίησης δημοσίων κτημάτων»*, ως τοιούτων νοουμένων των κατά τον χρόνο εκδόσεως του ως άνω πωλητηρίου προαναφερθεισών διατάξεων του δ/τος της 11/12.11.1929 (ΑΔ ΗΟC ΟΛ.Ν.Σ.Κ. 260/1994). Ενόψει των τεθέντων υπόψη μας στοιχείων και ιδίως των υπ' αριθμ. πρωτ. 1032/17.01.2008, 8306/07.05.2008 εγγράφων της Β' Δ.Ο.Υ. Πατρών περί μη καταχωρημένης οφειλής στο όνομα του ως άνω αγοραστή και ελλείψεως αρχείων των ετών 1960-1970, σε συνδυασμό με την παραλαβή από την άνω Υπηρεσία των οικείων χρηματικών καταλόγων βεβαιώσεως του τιμήματος, μεταξύ άλλων, και των ως άνω δόσεων, πρέπει να γίνει δεκτό ότι πλήρωση της ως άνω διαλυτικής αιρέσεως δεν έχει επέλθει, εφόσον, κατά τα ήδη προαναφερθέντα, οι έννομες συνέπειες πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως δεν επέρχονται άνευ ενεργού απαιτήσεως του Δημοσίου εκ του βασικού πιστωθέντος τιμήματος μετά των τόκων και των τυχόν προσαυξήσεων, η οποία δεν φαίνεται να υπάρχει στην υπό κρίση περίπτωση. Και πάντως, σε κάθε περίπτωση, ενόψει των ανωτέρω, της παρόδου χρονικού διαστήματος πλέον των σαράντα τεσσάρων ετών από τη εκδόσεως του ως άνω πωλητηρίου, άνευ οιασδήποτε ενέργειας εκ μέρους του Δημοσίου ή προβολής των οιονδήποτε δικαιωμάτων του, και της επελθούσης μεταβολής της πραγματικής καταστάσεως του πωληθέντος ακινήτου



με τη μεταβίβαση ήδη τμημάτων αυτού από τον αρχικό αγοραστή και από τους διαδόχους του – νυν αιτούντες- σε τρίτους, και της ανεγέρσεως επί των περισσότερων οικοδομών, η ανατροπή της οποίας θα είχε γι' αυτούς επαχθείς συνέπειες, συνεκτιμουμένου και του γεγονότος του θανάτου του ως άνω αγοραστή και της προφανούς αδυναμίας των διαδόχων του ανευρέσεως και προσκομίσεως των οικείων διπλοτύπων καταβολής του χρέους και αποδείξεως της εμπροθέσμου πληρωμής του, η επίκληση της ως άνω αιρέσεως εκ μέρους του Δημοσίου και η προβολή μετά ταύτα δικαιώματος κυριότητας επί του ως άνω ακινήτου θα παρίστατο καταχρηστική και αντίθετος προς τις αρχές της καλής πίστεως, των συναλλακτικών ηθών και της χρηστής διοικήσεως, δεδομένου ότι η προηγηθείσα αδρανής συμπεριφορά του Δημοσίου επί διάστημα πλέον των σαράντα τεσσάρων ετών και η δημιουργία της ως άνω περιγραφόμενης πραγματικής κατάστασης καθιστούν μη ανεκτή την άσκηση του ως άνω δικαιώματος του Δημοσίου, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις.

β) Περαιτέρω, όσον αφορά την αξίωση των διαδόχων του αρχικού αγοραστή προς έκδοση και χορήγηση σ' αυτούς πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, υπό την ανωτέρω εκδοχή της μετά βεβαιότητας προκύπτουσας εμπροθέσμου καταβολής του τιμήματος, άλλως σε κάθε περίπτωση της καταχρηστικής και αντιθέτου προς τις αρχές της καλής πίστεως των συναλλακτικών ηθών και της χρηστής διοικήσεως επικλήσεως της εκ του ως άνω λόγου ανατροπής της πωλήσεως, ναι μεν η ως άνω αξίωση αυτών έχει υποκύψει στην εικοσαετή παραγραφή, εφόσον από της τελευταίας τεκμαιρόμενης ως καταβληθείσης δόσεως (31.03.1963) οπότε γεννήθηκε υπέρ αυτού η ως άνω αξίωση μέχρι την υποβολή της από 05.03.2007 αιτήσεως των τέκνων αυτού, νομιμοποιημένων προς τούτο, ως σημερινών κατόχων του πωληθέντος ακινήτου, παρήλθε διάστημα σαράντα τεσσάρων (44) ετών, η άρνηση όμως του Δημοσίου προς έκδοση του ως άνω πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, κατ' επίκληση της παραγραφής της σχετικής προς τούτο αξιώσεως των αιτούντων, δύναται, για τους αυτούς ως άνω λόγους, να αποκρουσθεί ως καταχρηστική κατ' άρθρο 281 ΑΚ.

Ενόψει τούτων, ζήτημα διασφαλίσεως των ως άνω αιτούντων δια της προσφυγής στα αρμόδια δικαστήρια θα ενέπλεκε το Δημόσιο σε άγονο και ατελέσφορο δικαστικό αγώνα, αντιβαίνει δε στη φύση του Δημοσίου ως κατ' εξοχήν ηθικού νομικού προσώπου και δεν ενδείκνυται, θα πρέπει δε η Διοίκηση να τερματίσει την από μακρού υφιστάμενη εκκρεμότητα και να προχωρήσει στην έκδοση του σχετικού πρωτοκόλλου εξοφλήσεως.

IV. Κατ' ακολουθίαν τούτων, στο τεθέν ερώτημα, κατά την ομόφωνη γνώμη του Β' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, αρμόζει καταφατική

απάντηση, ότι δηλαδή πρέπει να χορηγηθεί από το Δημόσιο, κατά το άρθρο 77 του π.δ/τος της 11/12/11/1929, πρωτόκολλο εξοφλήσεως του χρέους, για το υπ' αριθμ. 43460/31.03.1960 πωλητήριο του Υπουργείου Οικονομικών στους ως άνω αιτούντες, τέκνα του αρχικού αγοραστή του πωληθέντος με το εν λόγω πωλητήριο υπ' αριθμ. ABK 664 δημοσίου κτήματος.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 17.06.2008

Ο Πρόεδρος του Τμήματος

Χρήστος Τσεκούρας
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Η Εισηγήτρια

Ευγενία Βελώνη
Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.