

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησεως: 215/2004
ΤΟΥ Δ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Συνεδρίαση της 18^{ης} Μαΐου 2004

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Κωνσταντίνος Ε. Μπακάλης, Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Δημήτριος Παπαγεωργόπουλος, Βασίλειος Κοντόλαιμος, Χριστόδουλος Μιότιος, Γεώργιος Λάζος, Ηλίας Δροσσιγιάννης, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγητής: Σπύρος Α. Παπαγιαννόπουλος, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Ερώτημα: Αρ. πρωτ. 3552/28-11-2003 Δ/νσης Πολιτικής Γης/ Τμήματος Γεωργικής & Κτηνοτροφικής Αποκατάστασης του Υπουργείου Γεωργίας (ήδη Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων).

Περίληψη Ερωτήματος: «Αν είναι νόμιμη επιβληθείσα κατάσχεση από το Δημόσιο επί ακινήτου, το οποίο έχει παραχωρηθεί κατά τις ειδικές διατάξεις του Ν.Δ/τος 221/1974, όπως αυτό ισχύει σήμερα, και, σε καταφατική περίπτωση, αν το Δημόσιο ως κύριο του πλειοψηριασθέντος ακινήτου δεσμεύεται, όπως κάθε υπερθεματιστής, από τα οριζόμενα στις διατάξεις του πιο πάνω Ν.Δ/τος».

Επί του ως άνω ερωτήματος το Ν.Σ.Κ. γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ.

Με την με αριθμό 32/2003 πράξη κατασκέσεως η Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής προέβη στην κατάσχεση της κινητής και ακίνητης περιουσίας της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗΣ -



ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΣ Α.Ε.» για χρέη της προς το Δημόσιο; στην δε καιάσχεση αυτή συμπεριέλαβε και έκταση 20 στρεμμάτων, που είχε παραχωρηθεί στην εν λόγω εταιρία για τη δημιουργία ιχθυογεννητικού σταθμού και μονάδας παχύνσεως τσιπούρας, κατά τις διατάξεις του Ν.Δ/τος 221/1974, όπως αυτό μετά τροποποιήσεις του, ισχύει.

Λόγω της ειδικότητας των διατάξεων αυτών, που καθορίζουν την εν λόγω παραχώρηση, η υπηρεσία διατυπώνει με το προκείμενο ερώτημα τους προβληματισμούς της σχετικά με τα εξής θέματα: α) αν είναι νόμιμη η επιβληθείσα από το Δημόσιο καιάσχεση, εν όψει του νομοθετικού πλαισίου υπό το οποίο τελεί η προαναφερομένη παραχώρηση και β) αν το Δημόσιο, μετά την περιέλευση στην κυριότητά του της εν λόγω εκτάσεως μπορεί να τη χρησιμοποιήσει για άλλο σκοπό ή είναι υποχρεωμένο από τις ειδικές αυτές διατάξεις να την μεταβιβάσει σε άλλη βιομηχανία, που θα υλοποιήσει το σκοπό της αρχικής παραχώρησεως, δηλαδή τη λειτουργία ιχθυογεννητικού σταθμού.

II. ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ – ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΑΥΤΩΝ.

A. Στο **άρθρο 1 του Ν. Δ/τος 221 /1974**, όπως αυτό ισχύει μετά την τροποποίησή του από το **άρθρο 13 του Ν. 666/1977**, ορίζονται τα εξής: «1. Κατόπιν υποβολής σχετικής οικονομοτεχνικής μελέτης και της κατά νόμον αδείας σκοπιμότητας, δι' αποφάσεως των Υπουργών Συντονισμού, Γεωργίας και Βιομηχανίας και μετά γνώμην του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.) επιτρέπεται η παραχώρησις προς νομικά ή φυσικά πρόσωπα κοινοχρήστων εκτάσεων, εποικισθειών κατά την αγροτικήν εν γένει νομοθεσίαν (Αγροτικός Κώδιξ, Κώδιξ Αποστραγγιζομένων Γαιών κ.λπ.) περιοχών, προς ίδρυσιν ή επέκτασιν πάσης φύσεως επαρχιακών βιομηχανικών ή βιοτεχνικών επιχειρήσεων. 2. Επίσης επιτρέπεται η παραχώρησις των αυτών ως άνω εκτάσεων αποκλειστικώς και μόνον διά την κατασκευήν των αναγκαίων εγκαταστάσεων προς ίδρυσιν ή επέκτασιν κτηνοτροφικών εκμεταλλεύσεων ή μονάδων συγκεντρώσεως και διαθέσεως βοοειδών καταλλήλων δι' αναπαραγωγήν παρά φορέων παρεμβάσεως. Εις την περι παραχώρησεως αποφασιν καθορίζονται και οι όροι της εκμεταλλεύσεως



της παραχωρουμένης εκτάσεως, η παράβασις των οποίων συνεπάγεται την έκπτωσιν του παραχωρησιούχου ή του εξ αυτού έλκοντος δικαιώματα εκ της παραχωρουμένης εκτάσεως, κηρυσσομένην δι' αποφάσεως των ως άνω Υπουργών, υλοκειμένης εις μεταγραφήν, εφαρμοζομένων, ως προς το καταβληθέν τίμημα και τα εν τη εκτάσει ανεγερθέντα κτίσματα, των εν τη παραγράφω 5 του παρόντος οριζομένων...3...4...5...6. Επί ποινή απολύτου ακυρότητος των σχετικών δικαιοπραξιών, απαγορεύεται η διά πράξεων εν ζωή πώλησις ή οπωσδήποτε διάθεσις προς οιονδήποτε τρίτον των κατά τας διατάξεις του παρόντος παραχωρουμένων εκτάσεων ή η σύστασις επ' αυτών εμπραγμάτου δικαιώματος, προ της παρόδου εικοσαετίας από της μεταγραφής του οριστικού τίτλου κυριότητος. 7. Κατ' εξαίρεσιν επιτρέπεται: α)... β) Μετά την μεταγραφήν του οριστικού τίτλου κυριότητος η εγγραφή υποθήκης εκ του νόμου ή δικαστικής αποφάσεως ή η εγγραφή προσημειώσεως υποθήκης, ως και η παραχώρησις συμβατικής υποθήκης εκ μέρους του προς τον η παραχώρησις, επί της κατά τα ανωτέρω, παραχωρηθείσης εκτάσεως, μόνον υπέρ πιστωτικών ιδρυμάτων αναγνωριζομένων ως τοιούτων παρά της Τραπέζης της Ελλάδος και μόνον προς ασφάλειαν των υπ' αυτών διενεργουμένων χρηματοδοτήσεων ή παρεχομένων εγγυήσεων προοριζομένων αποκλειστικώς διά την ίδρυσιν ή επέκτασιν επ' αυτής, της δι' ην αυτή παρεχωρήθη, βιομηχανικής ή βιοτεχνικής ή κτηνοτροφικής επιχειρήσεως ως και διά την προμήθειαν μηχανικού εξοπλισμού ή διά κεφάλαιον κινήσεως αυτών. Το κύρος των, κατά τα άνω, εγγραφομένων υποθηκών ή προσημειώσεων δεν θίγεται και εις ην περίπτωσιν ανακληθή καιά την παράγραφον 4 του παρόντος άρθρου η παραχώρησις της εφ' ης η υποθήκη ή προσημείωσις εκτάσεως και διαγραφή η μεταγραφή του εκδοθέντος οικείου τίτλου κυριότητος. Ο συνειεία αναγκαστικής εκτελέσεως και πλειστηριασμού τοιούτου ενυποθήκου ακινήτου γενόμενος κύριος αυτού, δύναται να χρησιμοποιήσκει τούτο μόνον δι' τον η παραχώρησις σκοπόν ή διά την εγκατάστασιν ετέρας βιομηχανίας, βιοτεχνίας ή κτηνοτροφικής επιχειρήσεως, ως και να μεταβιβάσκει ή οπωσδήποτε διαθέσκει τούτο προς τρίτον μόνον προς χρησιμοποίησιν του δια των αυτών ως άνω σκοπόν, ειλην εις περιπτώσεως καιακυρώσεως του



ακινήτου εις πιστωτικά ιδρύματα δι' ην αναστέλλεται, καθ' ον χρόνον τούτο θα τελεί εν τη κυριότητι των, η υποχρέωσις τυχόν ολοκληρώσεως των απαιτήτων δια την λειτουργίαν της επιχειρήσεως, κτιριακών και μηχανολογικών εργασιών και συνεχίσεως του σκοπού δι' ον η παραχώρησις». Σημειώνεται ότι η παρ. 7 (εξαιρέσεις) τροποποιήθηκε, ως έχει, με το άρθρο 13 του Ν. 666/1977.

Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του νόμου αυτού, κρίθηκε αναγκαία η τροποποίηση των διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 7 του Ν.Δ/τος 221/1974, διότι η διάταξη αυτή, όπως ίσχυε, δυσχέρανε τους παραχωρησιούχους στην εξεύρεση κεφαλαίων για την εγκατάσταση και λειτουργία των μονάδων από τα πιστωτικά ιδρύματα, δεδομένου ότι τα ιδρύματα αυτά αρνούνται τη χορήγηση των αναγκαίων κεφαλαίων επικαλούμενα την αδυναμία ικανοποιήσεώς τους σε περίπτωση πλειστηριασμού, επειδή υφίσταται δυσχέρεια εξευρέσεως αγορασιών του πλειστηριασθέντος λόγω των περιορισμών της παρ. 6.

Β. Όπως προκύπτει από το όλο πνεύμα που διέπει την προαναφερομένη διάταξη, ο νομοθέτης απαγορεύει – κατά παρέκκλιση της ισχύουσας στο Αστικό Δίκαιο αρχής περί ελευθερίας των συμβάσεων – την με ελεύθερη βούληση και δυνάμει δικαιοπραξίας εν ζωή (αγοραπωλησίας, δωρεάς κ.λπ.), αλλαγή του κυρίου του ακινήτου ή τη σύσταση, πάλι με ελεύθερη βούληση, οποιουδήποτε βάρους (παραχώρηση υποθήκης προσημειώσεως κ.λπ.), με σκοπό, το παραχωρηθέν ακίνητο να διατηρήσει αμετάβλητη τη μορφή της εκμεταλλεύσεως, για την οποία εφαρμόσθησαν οι ευνοϊκές υπέρ του παραχωρησιούχου διατάξεις. Κατ' εξαίρεση του βασικού αυτού κανόνα, προβλέπεται η εγγραφή υποθήκης από το νόμο ή η παραχώρηση συμβατικής υποθήκης μόνο υπέρ πιστωτικών ιδρυμάτων. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι ο γενόμενος κύριος συνεπεία αναγκαστικής κατασχέσεως και πλειστηριασμού ενός τέτοιου ενυποθήκτου ακινήτου έχει τη δυνατότητα είτε να το χρησιμοποιήσει ο ίδιος για τον αυτό σκοπό για τον οποίο παραχωρήθηκε, είτε να το παραχωρήσει ή διαθέσει κατά χρήση προς τρίτο, ο οποίος θα το εκμεταλλευθεί για τον αυτό σκοπό.



Εξάλλου, η γραμματική ερμηνεία, η λογική ακολουθία των προπαρατιθεμένων διατάξεων, αλλά και των όσων διαλαμβάνονται στην εισηγητική έκθεση του Ν. 666/1977, επιτρέπει την βάσιμη παραδοχή ότι, για λόγους αναπτύξεως της εθνικής οικονομίας αλλά και ενισχύσεως και προστασίας του παραχωρησιούχου, που δυσχεραίνεται να βρει τα αναγκαία κεφάλαια για την ανάπτυξη της μονάδας του από τα πιστωτικά ιδρύματα, η κατάσχεση επιτρέπεται μόνο καθ' ο μέτρο επιτρέπεται και η ενυποθήκευση υπέρ των πιστωτικών ιδρυμάτων (Τραπεζών κ.λπ.), υπό την έννοια ότι, εφόσον επιτρέπεται η υπέρ ορισμένων μόνον οφειλετών ενυποθήκευση, (που πιθανό να καταλήξει σε διαδικασία αναγκαστικής εκτελέσεως), συγχωρείται, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, η κατάσχεση μόνο σε αυτούς τους ενυποθήκους δανεισιτές και όχι σε τρίτο. Στην έννοια δε του τρίτου εντάσσεται και το Δημόσιο, οι απαιτήσεις του οποίου, σε περίπτωση πλειστηριασμού, εξοπλίζονται ούτως ή άλλως με τα ειδικά προνόμια του ΚΕΔΕ, στη περίπτωση δε υπάρξεως ενυποθήκων δανεισιτών οι απαιτήσεις αυτές εγκλωβίζονται στο 1/3 του πλειστηριάσματος και ικανοποιούνται προνομιακά από αυτό. Μετά ~~αυτή~~ την παραδοχή, το δεύτερο ερώτημα αν το Δημόσιο ως κύριο του ακινήτου δεσμεύεται ή όχι από τους περιορισμούς του Ν.Δ/τος 221/1974, ερείδεται σε εοφασμένη προϋπόθεση, αφενός μεν διότι η εξεταζόμενη κατάσχεση κρίνεται, κατά τα προαναφερόμενα, ως μη νόμιμη, αφετέρου δε διότι το Δημόσιο διά της επιβολής κατασκέσεως δεν καθίσταται κύριον του ακινήτου.

ΙΙΙ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.

Με βάση τα προαναπτυχθέντα, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, στο υποβληθέν ερώτημα κατά το πρώτο σκέλος του αρμόζει αρνητική απάντηση, ήτοι ότι η αναφερομένη στο ιστορικό κατάσχεση δεν έχει επιβληθεί νομίμως, λόγω των περιορισμών που παρατίθενται στις παρ. 6 και 7 του άρθρου 1 του Ν.Δ/τος 221/1974. Ως εκ τούτου δε, παρέλκει η απάντηση στο δεύτερο ερώτημα.-

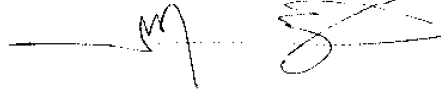
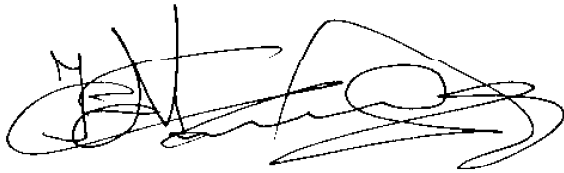


ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 27 Μαΐου 2004

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Ε. ΜΠΑΚΑΛΗΣ
Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Σ.Α.ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

