

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ 168/2001
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.: 2314/2000

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Γ'

Συνεδρίαση της 15.3.2001

Σύνθεσις : Προεδρεύων : Χρήστος Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος
Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι : Θ. Αμπλιανίτης, Αλ. Τζεφεράκος,
Βλ. Ασημακόπουλος, Σ. Παπαγεωργακόπουλος,
Κ. Καποτάς, Π. Κιούσης.

Εισηγητής : Θεμιστοκλής Αμπλιανίτης, Νομικός Σύμβουλος
του Κράτους.

Αριθμός ερωτήματος : 1018297/1617/A0010/2000 Υπ. Οικ/κών Γεν.
Δ/νση Δ.Π. & Εθν. Κληρ/των- Δ/νση Δημ. Περ. Τμ. Α'.

Περίληψις ερωτήματος : Δημόσιον κτήμα εξεποιήθη δια πλειστηριασμού το 1964, το τίμημα κατεβλήθη εν όλω, δεν εξεδόθη όμως παραχωρητήριο. Τίθεται ήδη το ζήτημα αν 1) η σχετική αξίωσις του ενδιαφερομένου έχει υποκύψει εις παραγραφήν, λόγω παρόδου εικοσαετίας από της αρχικής αιτήσεως (1972). 2) δια την εκδοσιν του πωλητηρίου (παραχωρητηρίου) σήμερον, εν όψει των διατάξεων του Ν. 973/79 περί ΚΕΔ και δη άρθρ. 22 παρ. 2 αρμόδια είναι η ΚΕΔ ή η Κτηματική Υπηρεσία Θεσ/κης .

Επί των τεθέντων ερωτημάτων το ΝΣΚ εγνωμοδότησεν ως ακολούθως:

Ι.Α. Κατά την διαγραφομένην κυρίως στα άρθρα 66 επ. του Δ/τος της 11/12.11.1929 (διατηρηθέντος εν ισχύι δυνάμει του άρθρου 53 ΕισΝΑΚ) διαδικασίαν της δια δημοπρασίας εκποιήσεως των δημοσίων κτημάτων, τα πρακτικά της διενεργηθείσης δημοπρασίας, συνοδευόμενα από ητιολογημένην έκθεσιν περί του συμφέροντος ή μη του αποτελέσματος της για το Δημόσιον υποβάλλονται στο αρμόδιον για την έγκρισίν τους όργανον (άρθρο 69 παρ. 2 και 3). Η έγκρισις των πρακτικών κοινοποιείται στον πλειοδότη από τον Οικονομικόν Εφορον ή, κατά περίπτωσιν από την



Δημοτική ή Κοινοτική Αρχήν (άρθρον 71 σε συνδυασμόν ήδη προς το άρθρο 5 παρ. 4 του ν.δ 1370/1942)

Κατά το άρθρον 73 του αυτού Δ/τος, ως τούτο αντικατεστάθη δια του άρθρου 8 του Ν.388/43. «Η σύμβασις της αγοραπωλησίας θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα από της εκδόσεως του πωλητηρίου, από του χρόνου δε τούτου τρέχει και ο κίνδυνος του πράγματος κατά του αγοραστή. Μέχρι της εκδόσεως του πωλητηρίου δύναται ο Υπουργός των Οικονομικών να ανακαλέση την έγκρισιν των τυχόν κοινοποιηθέντων πρακτικών της δημοπρασίας.....

Περαιτέρω εις άρθρον 75 του αυτού Ν.Δ/τος, 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...γνωστοποιήσεως της εγκρίσεως.

2. Επί μείζονος τιμήματος καταβάλλεται εντός της προθεσμίας ταύτης μόνον το πέμπτον αυτού.....Το υπόλοιπον καταβάλλεται εις τέσσερας ετησίας δόσεις εντόκως προς 7% ετησίως, από της εκδόσεως του πωλητηρίου.....

4. Το γραμμάτιον πληρωμής, είτε ολοκλήρου του τιμήματος είτε του πέμπτου, κατά την ανωτέρω διάκρισιν, αποστέλλει ο Εφορος εις την ΔΔΚ, μεθ' ο εκδίδεται το πωλητήριον, υπογραφόμενον υπό του Γεν.Γραμματέως και του οικείου Τμηματάρχου. Εκάστη δόσις πληρώνεται κατά Σεπτέμβριον.

5. Εάν παρέλθη άπρακτος η εν τω εδαφ. 1 προθεσμία, η αγοραπωλησία θεωρείται αυτοδικαίως άκυρος.....

7. Εάν παρέλθη άπρακτος η εν τω εδαφ. 1 προθεσμία και εις την περίπτωσην καθ'ην ο αγοραστής ήθελε καθυστερήσει την καταβολήν δύο συνεχών δόσεων ή και μόνης της τελευταίας, διαλύεται αυτοδικαίως η αγοραπωλησία τα δε κτήματα επανεκτιθενται εις δημοπρασίαν εκποιήσεως εις βάρος του πλειοδότη...».

II. Από τας ανωτέρω διατάξεις συνάγονται τα εξής:

1) Όπως ρητώς ορίζεται στο άρθρον 73 του από 11/12.11.1929 Δ/τος, ως τούτο αντικατεστάθη διάρθρ. 8 Ν.388/43, η σύμβασις της αγοραπωλησίας δημοσίου κτήματος, εκποιουμένου δια δημοπρασίας, θεωρείται οριστικώς καταρτισθείσα από της εκδόσεως του πωλητηρίου.



2. Περαιτέρω, κατά τας διζεις του άρθρου 75 του αυτού Δ/τος, ο πλειοδότης, πέραν της εκ της προτάσεως υποχρεώσεώς του και προ της καταρτίσεως της συμβάσεως δια της εκδόσεως του πωλητηρίου, έχει υποχρέωσιν προς καταβολήν του τιμήματος (είτε εις το σύνολόν του, είτε τμήματος αυτού) εντός τακτής προθεσμίας και τούτου γενομένου, δυνατότητες ενεργείας του Δημοσίου, είναι:

α) είτε το γραμμάτιον πληρωμής του τιμήματος θα αποσταλεί στη Διεύθυνσιν Δημοσίων Κτημάτων, προς έκδοσιν του πωλητηρίου

β) είτε θ'ανακληθῇ, από τον Υπουργόν Οικονομικών, η έγκρισις των κοινοποιηθέντων πρακτικών της δημοπρασίας.

3) Εκ των εν αρχή διατάξεων του Διατάγματος της 11/12.11.1929- άρθρον 75 και δη της παρ. 4 («Το γραμμάτιον πληρωμής αποστέλλει ο Εφορος εις την ΔΔΚ, μεθ'ο εκδίδεται το πωλητήριο»), προκύπτει ότι, η ρυθμισίς έχει επιτακτικόν χαρακτήρα εφόσον δε α) ο πλειοδότης εξεπλήρωσε την υποχρέωσιν του προς καταβολήν του συνόλου ή μέρους του τιμήματος, κατά τις διακρίσεις των παραγράφων 1 και 2 άρθρ. 75 του Δ/τος της 11/12.11.1929, β) ανάκλησις της εγκρίσεως των πρακτικών της δημοπρασίας, εξ ης εγκρίσεως, απορρέει η δέσμευσις του Δημοσίου δεν έχει γίνει –και δεν είναι νοητή μετά τόσον χρόνον (1964) - δημιουργείται, κατά συνέπειαν, υποχρέωσις του Δημοσίου προς έκδοσιν του πωλητηρίου ήτις είναι αναγκαία δια την μεταβίβασιν (και μεταγραφην) και γεννάται αντίστοιχος αξίωσις του πλειοδότη (Γνωμ.ΝΣΚ 166/91 και πρακ.Ολ.ΝΣΚ 3344/1992 Γν.Ολ.ΝΣΚ 618/94). Ο τελευταίος, δύναται να επιδιώξη την ικανοποίησιν της αξιώσεώς του αυτής δικαστικώς, δια της ασκήσεως αγωγής περί καταδίκης του Δημοσίου εις δήλωσιν βουλήσεως, (ιδ. υπό εν μέρει διαφορετική αιτιολογίαν, ΣτΕ 1063/82 και 4420/77), ενώπιον ήδη των πολιτικών δικαστηρίων (ΣτΕ 2373/84, 1853/76), ως εκ πράξεως διαχειρίσεως της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου.

4) Η κατά τα ανωτέρω αξίωσις του εκπληρώσαντος τις νόμιμες υποχρεώσεις του πλειοδότη, υπόκειται, ελλείψει ειδικωτέρας ρυθμίσεως, στην γενικήν εικοσαετή παραγραφήν κατ'άρθρον 249 ΑΚ. Στην προκειμένη περίπτωση, ο πλειοδότης, κατέβαλεν το όλον τίμημα – (19-12-1964), έκτοτε δε εγεννήθη υπέρ αυτού αξίωσις κατά του Δημοσίου προς έκδοσιν πωλητηρίου, δικαστικώς επιδιώξιμος (Γν Ολ.ΝΣΚ 618/94) υποκειμένη εις παραγραφήν. Η τελευταία δύναται να θεωρηθῇ διακοπείσα



δια σχετικής αιτήσεώς του προς την αρμοδίαν αρχήν (1972, 1997) όμως, το μεσολαβήσαν διάστημα, υπερβαίνει την 20ετία.

5) Εάν η αξίωσις του πλειοδότη κατά του Δημοσίου προς έκδοσιν πωλητηρίου έχει υποκύψει εις παραγραφήν α) το μεν ακίνητον εξακολουθεί να ανήκει κατά κυριότητα στο Δημόσιον, το οποίον και δεν έχει οποιαδήποτε υποχρέωσιν από την διενεργηθείσαν δημοπρασία β) η δε έγκρισις των πρακτικών δημοπρασίας, έπαυσε, πλέον, εκ του λόγου τούτου, να αποτελεί πηγήν αξιώσεων προς παροχήν.

III. 1. Περαιτέρω, όμως, η άσκησις των εκ της κυριότητος του Δημοσίου επί του ανωτέρω ακινήτου απορρεόντων δικαιωμάτων του προς διαχείρισιν και προστασίαν αυτού κατά τις κείμενες διατάξεις, κατέπικλησιν της προμνησθείσης παραγραφής, θέλει αποκρουσθεί εκ μέρους του πλειοδότη κατέπικλησιν των περί καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος διατάξεων.

Είναι δε εν προκειμένω, πράγματι, καταχρηστική και αντίθετος προς τας αρχάς της χρηστής διοικήσεως η άρνησις εκδόσεως του πωλητηρίου υπό τους όρους της διενεργηθείσης δημοπρασίας κατέπικλησιν της παραγραφής της αξιώσεως του πλειοδότη προς κατάρτισιν της συμβάσεως περί μεταβιβάσεως του ακινήτου, εφόσον: α) ήδη από του έτους 1964 είχαν εγκριθεί τα πρακτικά δημοπρασίας χωρίς έκτοτε η έγκρισις αυτή να ανακληθεί και η έγκρισις αυτή επεδόθη στον πλειοδότην ο οποίος β) εγκαίρως εξεπλήρωσε την μονην εκ του νομου υποχρέωσιν του προς καταβολήν του τιμήματος και κατέβαλε τον οφειλόμενο φόρο του ακινήτου γ) ανάκλησις των άνω πρακτικών σήμερον δεν είναι νοητή μετά πάροδον όλης 35ετίας (ιδ. και Γν ΝΣΚ 618/94 ΟΛ, 121/1997)...

2) Επειδή τα πραγματικά ταύτα περιστατικά, τα οποία προκύπτουν εκ των στοιχείων του φακέλλου, επαρκώς δικαιολογούν την στοιχειοθέτησιν των όρων του άρθρων 281 ΑΚ (ίδετε ενδ. ΑΠ 44/1987 επί επικλήσεως ακυροτήτων διαδικασίας εκποιήσεως Δημ. Κτ/τος μετά 19 έτη, ΝΣΚ ΟΛ 618/94)...

3) Εν όψει των ανωτέρω, εφόσον τα εν προκειμένω, δικαιώματα του Δημοσίου εκ της επελθούσης παραγραφής αποτελεσματικώς αποκρούονται εκ του άρθρου 281 ΑΚ, κατά τα προεκτεθέντα, ζήτημα διασφαλίσεως αυτών, δια προσφυγής εις τα Δικαστήρια θα ενέπλεκε τούτο εις άγονον και ατελέσφορον δικαστικόν αγώνα, αντιβαίνει δε και εις την φύσιν του Δημοσίου ως κατέξοχήν ηθικού νομικού προσώπου και δεν ενδείκνυται, θα

πρέπει δε η Διοίκηση να τερματίσει την από μακρού χρόνου υφισταμένην εκκρεμότητα και να προχωρήσει στην έκδοσιν του σχετικού πωλητηρίου (ιδ και πρακτ. ΟΛ.ΝΣΚ 3344/1992). Η απάντησις αυτή προσήκει στο πρώτον ερώτημα.

IV. 1) Δια του ν. 973/1979, ιδρύθη η Κτημ. Εταιρία του Δημοσίου-ΚΕΔ ως πρόσθετον όργανον διοικήσεως και διαχειρίσεως των δημοσίων κτημάτων περιήλθεν δ'εις αυτήν η διοίκησης και αξιοποίησις όλων των ακινήτων αρμοδιότητος του Υπ.Οικον. (πρώην ΔΔΚ και Δ/νσις Ανταλ/μων) άρθρ.3 παρ. 1 και 5 παρ. 1. Σκοπός της (ΚΕΔ) πλην άλλων είναι και η πώλησις και ανταλλαγή δημ κτημάτων κλπ (2 παρ. 1 δ') δια δημοσίου διαγωνισμού έχει δε εντολήν και πληρεξουσιότητα δια την επιχείρησιν δ/ξιών επί'αυτών.

Εις άρθρ. 22 παρ. 2 του αυτού Ν. ορίζεται : «2. Αρξάμεναι διαδικασίαι εκποιήσεως, εκμισθώσεως και καθ'οιονδήποτε τρόπον παραχωρήσεως ακινήτου του Δημοσίου, εις φυσικά ή νομικά πρόσωπα και μη ολοκληρωθείσαι μέχρι της ενάρξεως ισχύος του παρόντος νόμου, συνεχίζονται, βάσει της κατά τον χρόνον τούτον ισχυούσης Νομοθεσίας».

2) Κατ'άρθρ. 9 του ΠΔ 551/1988 Οργανισμός Νομαρχιών ορίζεται ότι στην καθ'ύλην αρμοδιότητα των Κτημ.Υπηρεσιών υπάγεται α.
ζ) η έκδοση τίτλων κυριότητος (παραχωρητηρίων) και η επιμέλεια μεταγραφής αυτών.....

η) Η υποβολή αντιγράφων των εκδιδομένων παραχωρητηρίων στη Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας της Κ.Υ Υπ.Οικ....

Οι Προϊστάμενοι των Κτηματικών Υπηρεσιών είναι αρμόδιοι εισηγητές στους Νομάρχες για τα παραπάνω θέματα».

Τέλος κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 6 του Ν. 2503/97 - ΦΕΚ 107 (ισχύοντις από 1.9.97) οι περιφ/κές υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών.... (που συγκροτούσαν την Περιφ/κή Διοίκηση) σε επίπεδο Νομού ή Νομαρχίας, δεν υπήχθησαν στην ενιαία Οργανική μονάδα της Περιφέρειας, δεν κατηργήθησαν, αλλά εξακολουθούν να αποτελούν, υπηρεσίες του Υπουργείου Οικ/κών.

3) Εκ του συνδυασμού των άνω διατάξεων προκύπτει και πρέπει να γίνει δεκτόν ότι, αρμοδία υπηρεσία προς έκδοσιν του εν

προκειμένου πωλητηρίου-παραχωρητηρίου είναι η κατά τόπον Κτηματική Υπηρεσία (Θεσ/κης) εν ύψει ιδίων όρων του άρθρ. 9 του ΠΔ 551/88 κατ'εφαρμογήν της διατάξεως της παρ. 2 άρθρ. 22 ν. 973/79 εμμ.πρακτικ.ΟΛ.ΝΣΚ 3344/1992 (περίπτωσης ήτις δεν ηρευνήθη και δεν έτυχεν ερμηνείας υπό της Γν/σεως 618/94 ΟΛ.ΝΣΚ).

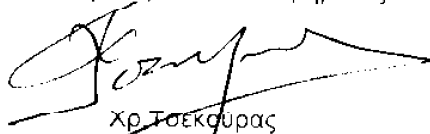
Υ) Κατάκολουθίαν, εις τα τεθέντα ερωτήματα προσήκουν απαντήσεις : 1) εις το πρώτον ότι, τα εν προκειμένω δικαιώματα του Δημοσίου εκ της επελευθέρωσης παραγραφής αποτελεσματικώς αποκρούονται εκ του άρθρου 281 ΑΚ, κατά τα προεκτεθέντα, ώστε, ζήτημα διασφάλισης αυτών, δια προσφυγής εις τα Δικαστήρια δεν τίθεται και δεν ενδείκνυται, θα πρέπει δε η Διοίκησης να τερματίση την από μακρού χρόνου υφισταμένην εκκρεμότητα και να προχωρήση στην έκδοσιν του σχετικού πωλητηρίου.

2) εις το δεύτερον η αμέσως ανωτέρω υπό IV 3. διδομένη

Εθεωρήθη

Αθήνα 22. 3. 2011

Ο Προεδρεύων του Τμήματος



Χρ. Τσακούρας

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ



Θεμιστοκλής Αμπλιανίτης
Νομικός Σύμβουλος του Κράτους