

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθ.Φ.Ερωτ.: 1331/2000

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 277/2000

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Γ'

Συνεδρίαση 11-5-2000

Σύνθεση

| | |
|--------------------|--|
| Προεδρεύων: | Χρήστος Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ. |
| Νομικοί Σύμβουλοι: | Γ.Κρόμπας, Αλ.Τζεφεράκος, Βλ. Αση- μακόπουλος, Β.Κοντόλαιμος, Κων. Καποτάς, Δ.Παπαδόπουλος, Παν. Κι- ούσης. |
| Εισηγητής: | Ανδρέας Φυτράκης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. |
| <u>Ερώτημα :</u> | 1007113/639/Α0010/2000 Υπ.Οικονομικών, ΓΔΔ και Εθν.Κληρ., Τμ.Α'. |

Ι. Διά του ερωτήματος αυτού και διά των στοιχείων του
αντιστοίχου φακέλλου του, δίδεται το ακόλουθο πραγματικό περί της
ιδιοκτησιακής καταστάσεως του ΒΚ 8 δημοσίου κτήματος,
αρμοδιότητας Κτηματικής Υπηρεσίας Κυκλάδων:

Κατά το έτος 1839, με δαπάνες της τότε κυβερνήσεως, ανηγέρθη
σε "βουνώδη έκταση" του όρμου ΠΗΘΑΛΙ της νήσου Σύρου

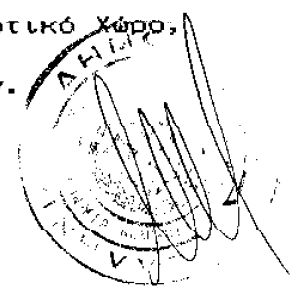
(συναυκτισμός: Λαζαρέττα) Κυκλάδων, κτιριακό συγκρότημα, προοριζόμενο να χρησιμοποιηθῆ ως λοιμοκαθαρητήριο, προς κάλυψη των εκ του εμπορικού χαρακτήρος του λιμένος Ερμούπολεως προκυπτουσών σχετικών αναγκών.

Το μεν κτιριακό συγκρότημα έχει κατα νεώτερη καταμέτρηση του εμβαδόν 5.483,90 μ², οδὲ περιβάλλον αὐτό και αποτελόν απ'αρχῆς μετ'αυτοῦ ενιαίον σύνολο χώρος 13.263 μ². Το κτιριακό τούτο συγκρότημα ως και ο περιβάλλον αὐτό χώρος απομονωθῆις, λόγω προφανῶς του ἄνω προορισμοῦ του με δύο υψηλούς μανδρωτοίλους, έναν επί της Νοτιοδυτικῆς και έναν επί της Βορειοανατολικῆς αὐτοῦ πλευράς, εἶναι κατάγεγραμμένο εις τα βιβλία δημοσίων κτηματων υπ'αριθμόν ΒΚ 8. Ο σκοπός του ως ἄνω λοιμοκαθαρητηρίου μετεβλήθη περί τα τέλη του 19ου αἰῶνος, ὅτε ἓνα τμήμα του ἐχοσιαιοποιήθη ως ἐπανορθωτικῆς φυλακῆς, το δε υπόλοιπο ως ἄσυλο φρενοβαλαβόν.

Κατόπιν της κοινῆς αποφάσεως 78250/10-7-69 του πρωθυπουργοῦ και των Υπουργῶν Δικαιοσύνης και Οικονομικῶν και της υπ'αριθμόν 25577/19-5-1969 ἐγκριτικῆς, κατά την Κ/1968 Σπ,αποφάσεως του Υπουργοῦ Συντονισμοῦ μετεβιβάσθη αὐτῆ πωλήσεως υπό του Δημοσίου προς την ΑΝΩΝΥΜΟΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΝ ΝΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΟΥΡΓΕΙΑ ΣΥΡΟΥ δυνάμει του υπ'αριθμόν 45510/29-12-69 πωλητηρίου Υπ.Οικονομικῶν τμήμα του ως ἄνω δημοσίου κτήματος ἢτοι το χρησιμοποιηθέν υπό των καταργηθεισῶν ἐπανορθωτικῶν φυλακῶν Σύρου τμήμα του κτιρίου 2.601,40 μ² μετά συνεχομένου περιμανδρωμένου γηπέδου 418,60 μ², ἢτοι συνολικῆ ἐκτασις 3020 μ².

Οὕτω παρέμεινε εις το Δημοσίον τμήμα κτιρίων (5.483,90 μείον 2.601,40) ἴσον 2.882,50 μ² μετά του περιβάλλοντος χώρου (13.263 μείον 418,60) ἴσον 12.844,40 μ².

Εἰς το ως ἄνω πωλητήριο το μεταβιβασθέν φέρεται ὅτι συνορεύει Νοτιοδυτικῶς και Νοτιοανατολικῶς με Δημοτικό Χώρο, Βορειοανατολικῶς δε και βορειοδυτικῶς με Ἄσυλο Ανιάτων.



Εκ τών ανωτέρω των εν συνεχεία εδώ εκτιθεμένων και εκ του από 2-2-2000 τοπογραφικού διαγράμματος του ως άνω ΒΚ 8 Σύρου και της συνοδευούσης αυτού εκθέσεως, αμφοτέρων της μηχανικού του Δημοσίου Ζαχ.Μπανιά, προκύπτει ότι το πωληθέν ακίνητο συνορεύει γύρωθεν με το υπόλοιπο ως άνω δημόσιο κτήμα, δηλαδή το κτίριο του ασύλου φρενοβλαβών (όχι ανιάτων) και τον περιβάλλοντα το κτιριακό συγκρότημα χώρο.

Ανεξαρτήτως όμως τούτου η εσφαλμένη αναφορά ονομάτων όμορων ιδιοκτητών ουδέν προσπορίζει καθ'εαυτήν εις τρίτον, ουδ' αφαιρεί τι εκ δικαίων του αληθούς ιδιοκτήτου επί των όμορων ιδιοκτησιών.

Η ως άνω εταιρεία, μεταβαλλούσα επωνυμίαν εις "ΝΕΩΡΙΟ ΝΑΥΠΙΓΕΙΑ ΣΥΡΟΥ ΑΕ", ετέθη υπό ειδικήν εκκαθάρισιν δια της υπ' αριθμόν 588/92 αποφάσεως του Εφετείου Πειραιώς.

Διά του άρθρου 23 παρ.4 Ν.2198/1994 εξηρέθη του ενεργητικού της εταιρείας αυτής "το ακίνητο του παλαιού λοιμοκαθαρηρίου συνολικής επιφανείας 3015 τ.μ. και κτισμάτων 668,5 τ.μ. (κτίριο παλαιών φυλακών) που βρίσκεται στην συνοικία "Ναζαρέτα" του Δήμου Ερμούποληςπροκειμένου να μεταβιβάσθουν στην τοπική αυτοδιοίκηση της νήσου Σύρου".

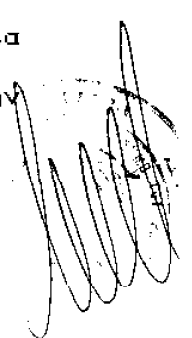
Δια του υπ' αριθμόν 3026/22-9-1994 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Σύρου ΕΛΕΝΗΣ ΑΣΜΑΝΗ - ΑΝΑΓΝΩΣΤΗ μετεβιβάσθη, αιτία δωρεάς από την εκκαθαρίστρια της ανωτέρω εταιρείας προς τον Δήμο Ερμούπολεως το δυνάμει του μνησθέντος πωλητηρίου του Υπουργείου Οικονομικών μεταβιβάσθέν εις την υπό εκκαθάρισιν εταιρεία ακίνητο, ήτοι οικόπεδο εμβαδού 3005,15 μ² μετά των επ' αυτού τριών κτισμάτων: 105,84 μ², 347,50 μ² και 215,18 μ².

Εν συνεχεία, δυνάμει του 2774/24-1-95 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Σύρου Ευαγγελίας Σοφικίτου - Βεκρή μετεβιβάσθησαν αιτία δωρεάς από τον Δήμο Ερμούπολεως προς την ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΡΜΟΥΠΟΛΗΣ" (Δ.Ε.Τ.Α.Ε.):

α) το ως άνω περιελθόν εις αυτόν δια του αναφερθέντος 3026/94 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Ερμούπολης Ελένης Ασημένη Αναγνώστη ακίνητο και β) η ειρημένη εις το δημόσιο παραμείνασα έκτασις του περιβάλλοντος χώρου του λαιμοκαθαρητηρίου Σύρου, εμβαδού κατά το αυτό συμβόλαιο 12.030 μ², συμπεριλαμβάνουσα την προς την θάλασσα έκτασιν μέχρι της βραχώδους ακτής.

Κατά το αυτό δωρητήριο συμβόλαιο η έκταση αυτή περιήλθε εις τον δωρητή, κατά το ανωτέρω συμβόλαιο, Δήμο Ερμούπολης" από έκτακτη χρησικτησία αρξαμένη από της 10ης Οκτωβρίου του έτους 1913 που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμόν 201 φύλλο της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως (τεύχος Α της 10-10-1913) το από 20 Σεπτεμβρίου ιδίου έτους Βασιλικό Διάταγμα με το οποίο προσαρτήθηκε στον Δήμο Ερμούπολεως ο συνοικισμός υπό την ονομασία "Λαιμοκαθαρητήριο" ο οποίος μέχρι τότε ανήκε στην Κοινότητα Μάννα Σύρου, στον οποίο (συνοικισμό) βρίσκεται το προπεριγραφέν ακίνητο, αποτελούμενο από άγονες και βραχώδεις απερίφρακτες εκτάσεις, τμήματα των οποίων ο Δήμος Ερμούπολης έχει δενδροφυτεύσει και των οποίων την νομή και διακατοχή έχει αυτός μέχρι σήμερα εξακολουθητικά, ανενόχλητα και αδιατάρακτα, βάσει των σχετικών διατάξεων του Δημοτικού και Κοινοτικού κώδικα που ρυθμίζουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των αυτής της μορφής κτημάτων σε περίπτωση μεταβολής των διοικητικών ορίων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως".

Τέλος, δυνάμει του υπ' αριθμόν 123/14-12-95 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Ερμούπολης Αικατερίνης Τσοπέλα συνεστήθη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΚΑΖΙΝΟ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με σκοπό την κατασκευή, εγκατάσταση και λειτουργία ΚΑΖΙΝΟ εις την Ερμούπολη Σύρου, ως και Ξενοδοχειακής Επιχειρήσεως και άλλων συναφών επιχειρήσεων που θα λειτουργούν, όπως εστιατόρια, γραφεία ταξιδίων, εμπορικά καταστήματα, συνεδριακά κέντρα κ.λ.π.. Εις την εταιρεία αυτή μετέσχε η ως άνω ΔΕΤΑΕ και εισενεγκούσα εις την



Η εταιρεία αυτήν τα προαναφερθέντα δύο ακίνητα και χρηματικό ποσό δραχμών 125.000.000, μετέχει εις την έχουσα κατά το συμβόλαιο αυτό κεφάλαιο 2.000.000.000 δραχμών, ως άνω, ανώνυμη εταιρεία κατά 40%.

Διά της υπ' αριθμόν Τ/1099/1996 (ΦΕΚ 816β/96) αποφάσεως της υπουργού ανάπτυξης παρεσχέθη η άδεια ιδρύσεως λειτουργίας και εκμεταλεύσεως του ανωτέρω καζίνο εις την εταιρεία αυτήν, διά δε του από 12-9-1996 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου εκπροσωπούμενου υπό της Υπουργού Ανάπτυξης και της εταιρείας ΚΑΖΙΝΟ ΑΙΓΑΙΟΥ Α.Ε., ωρίσθησαν τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της εταιρείας, το χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως υπό της εταιρείας των έργων, οι όροι λειτουργίας του καζίνο και οι οικονομικές υποχρεώσεις του κατόχου της άδειας.

Λαμβανομένων υπ' όψιν των εκτεθέντων και προκειμένου να εξετασθούν και αιτήματα, σύμφωνα με το άρθρο 13 ν.4377/29, περί παραχωρήσεως εκτάσεως του δημοσίου εκ του αυτού ΒΚ 8 ΚΥ Κυκλάδων προς Ίδρυσιν νέων και αξίαν λόγου επέκτασιν υπάρχουσών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, τίθεται νύν υπό της ερωτώσης υπηρεσίας το ζήτημα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της ανωτέρω εκτάσεως, και της επ' αυτού τηρητέας υπό του Ελληνικού Δημοσίου πορείας.

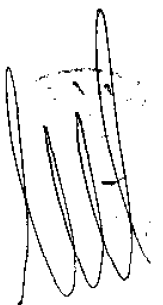
II. Επί του ερωτήματος αυτού το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους εγνωμοδότησε ως ακολούθως:

Κατά το άρθρο 14,15 και 16 του νόμου της 10ης Ιουλίου 1837 "περί διακρίσεως κτημάτων", δημόσια κτήματα είναι όσα ανήκουν εις την επικράτεια, ο δε αιγιαλός, ήτοι η περιστεϊκούσα την θάλασσα γή, καθ' όσον μέρος βρέχεται από τας μεγίστας, πλην συνήθεις αναβάσεις των υδάτων αλλ' όχι από τους εκτάκτους πλημμύρας θεωρείται ως δημόσιο κτήμα. Επίσης δε όλα τα παρ' ιδιωτών ή κοινοτήτων μη δεσποζόμενα, δηλαδή όλα τα αδέσποτα, και τα των

άκληρων αποθανόντων κτήματα, ήτοι εγκαταλελειμμένα από των κληρονόμων κτήματα, επί των οποίων δεν υπάρχουν άλλων αποδεδειγμένα απαιτήσεις, ανήκουν εις το δημόσιον.

Επομένως το εν αιτία ακίνητο μη δεσποζόμενο υπό ιδιώτου ή Κοινότητας ανήκεν ανέκαθεν εις το Δημόσιον και ως τοιούτο, κατά το έτος 1839, ωρίσθη δια την υπό του Κράτους ανέγερσιν λοιμοκαθαρηρίου.

Ως τοιούτο δε μετά του περιβάλλοντος αυτού χώρου εκρησιμοποιήθη μέχρι της υπό του Δημοσίου περί το έτος 1900 αλλαγής της χρήσεως του εις φυλακές και εις άσυλο φρενοβλαβών, (από (1900 έως 1942 δια το άσυλο φρενοβλαβών και από 1941 έως 1954-1955 δια τας φυλακάς). Λαμβανομένων δ' υπόψιν των αναφερθέντων υψηλών μανδρωτοίχων, αποκλειόντων δηλαδή την ελευθέραν προς την θάλασσα και την πόλιν της Σύρου κίνησιν των εις τα ως άνω ιδρύματα κρατουμένων και νοσηλευομένων ατόμων και, από της ανεγέρσεως των, των παραμενόντων εις αυτό προς λοιμοκάθαρσιν, το όλο εν αρχή ακίνητο (κτίσμα και περιβάλλον χώρος), πέραν των άνω λόγων (μη δεσποζόμενο παρ' οποιουδήποτε και ύπαρξις αιγιαλού, - πρβλ. - και άρθρο 2 Α.Ν. 1539/38- και άρθρο 1 Ν. 2344/40) και καθορισμόν αιγιαλού δια της 3513/8 αποφάσεως του οικείου Νομάρχου, ΦΕΚ 3710/80) κατά το χρόνον ενάρξεως ισχύος του Νόμου της 10ης Ιουλίου 1837 και πέραν της εις το Δημόσιον, δικαιώματι πολέμου περιελεύσεώς του, από της απελευθερώσεως της Ελλάδος εκ της Τουρκικής Κυριαρχίας ή, κατ' άλλην εκδοχήν, των συνθηκών απελευθερώσεως εκ της κυριαρχίας αυτής των Κυκλάδων), το όλο, ως άνω, ακίνητο εκτήθη υπό του Ελληνικού Δημοσίου και εξ εκτάκτου χρησικτησίας, της καλοπίστου και με νόμιμον τίτλο νομής κατοχής και εμφανούς χρησιμοποίησεως υπ' αυτού του όλου αυτού ακινήτου υπερβαινούσης την απαιτουμένην κατά το προγενέστερο δίκαιο και ενταύθα από του έτους 1839 προσμετρούμενην τριακονταετίαν, διά την εκ του λόγου τούτου



κτησιν κυριότητας, και δη εστω και αν τούτο ανήκεν πρότερον εις Κοινότητα ή Δήμον, όπερ όμως εξουθενός στοιχείου προκύπτει. (ορ. Εισ.Ν.ΑΚ 64).

Εξ' άλλου, κατά το άρθρο 21 του Ν.Δ. της 22/4-16/5/1926 "περί διοικητικής αποβολής εκ των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης", κυρωθέντος διά της υπ' αριθμόν 24/7.7.1926 (ΦΕΚ 228/Α/26) Συντακτικής πράξεως", τα επί ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου, της Αεροπορικής Αμύνης και των Ιερών Μονών εις ουδεμίαν υπόκεινται εις το μέλλον παραγραφήν, η δε αρξαμένη παραγραφή ουδεμίαν νόμιμον συνέπεια κέκτηται αν μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος δεν συνεληρώθη ή τριακονταετής παραγραφή κατά τους ισχύοντας νόμους" (οράτε και άρθρο 4 Α.Ν. 1539/1938). Ούτω, ενταύθα και αληθούς υποτιθεμένης της παρά του Δήμου Ερμουπόλεως προβαλλομένης, από του έτους 1913 αρξαμένης, νομής και κατοχής του ως άνω ακινήτου, ουδέν ούτος απέκτησεν, δεδομένου ότι τα ακίνητα του δημοσίου δεν ήσαν δεκτικά χρησικτησίας. Έκτακτος δε (τριακονταετής) παραγραφή δεν ήτο δυνατόν να συμπληρωθή από του έτους 1913 μέχρι της 16.5.1926. Εντεύθεν, πανθ' όσα παρ' αυτού προβάλλονται (διά του υπ' αριθμ. πρωτ. 1540/2000 υπομνήματός του και των συνοδευόντων αυτό και των λοιπών εγγράφων του σχηματισθέντος φακέλλου του ερωτήματος), περί του εναντίου, ελέγχονται αλυσιτελή και αβάσιμα.

Έπεται τούτων, ότι εις το Δήμον Ερμουπόλεως ουδέν πλέον του εις το υπ' αριθμόν 4510/69 πωλητηρί¹ του Υπουργείου Οικονομικών οριζομένου ακινήτου ανήκεν δι' ο και ούτος άνευ οιουδήποτε δικαιώματος εδώρησεν επιπλέον έκτασιν εις την ΔΕΤΑΕ, και αύτη, ως παρά μη κυρίου αποκτήσασα, άνευ δικαιώματος τινός συνεισέφερε αύτην εις την ΚΑΖΙΝΟ ΣΥΡΟΥ Α.Ε.,

των μεταβιβάσεων αυτών μη επενεγκουσών οιαδήποτε νόμιμον συνέπειαν, ουδέ συνεπώς, την παρά της ΚΑΖΙΝΟ ΣΥΡΟΥ Α.Ε. κτήσιν κυριότητος επί του κτήματος αυτού.

Τα ανωτέρω δεν διαφοροποιούνται εκ της υπό του δημοσίου κορηγήσεως αδειας λειτουργίας του καζίνου, ή εκ του ειρημένου ιδιωτικού συμφωνητικού, ή εκ των, τυχόν, εργασιών ή έργων, μέχρι τούδε της ΚΑΖΙΝΟ ΣΥΡΟΥ Α.Ε., ούτε ασφαλώς επιτρέπουν προ της, δια δικαστικής ή διοικητικής οδού επιλύσεως του όλου ζητήματος τούτου, την κατά τας διατάξεις του άρθρου 13 Ν. 4377/29, εκποίησιν της ανωτέρω εκτάσεως, εν όλω ή εν μέρει, υπό του Δημοσίου προς οιονδήποτε.

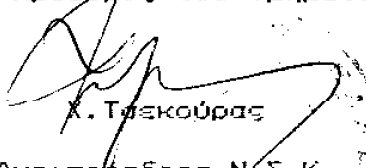
Πάντως η διοίκησις, έχουσα υπόψην της την ισχύουσαν περι δημοσίων κτημάτων νομοθεσίαν και τας ανεκτάς βάσει αυτής ευχερείας επεμβάσεως εις το δι' αυτής διαμορφούμενο πλαίσιο διοικήσεως διαχειρίσεως και προστασίας των δημοσίων Κτημάτων και λαμβάνουσα υπόψην της την εκ της ιδρύσεως και της μέχρι σήμερον δραστηριοποιήσεως της ΚΑΖΙΝΟ ΣΥΡΟΥ Α.Ε., δυνάμει και της ειρημένης αδειας και του συμφώνου λειτουργίας της, προκύψασαν πραγματικότητα εις την νομικήν και πραγματικήν κατάστασιν του περι ού πρόκειται συγκεκριμένου δημοσίου κτήματος, δύναται να επιδιώξη την και εξ ενδεικνυομένης εθνικοοικονομικής σκοπιμότητος επιβαλλομένην, προσήκουσαν και ειδικήν νομοθετικήν ρύθμισιν του ζητήματος τούτου.

III. Ούτω η απάντησις εις το ερώτημα είναι η, ως ανωτέρω , αναλυτικώς διδομένη.

ΕΒΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα 17/5/2000

Ο Πρόεδρος του Τμήματος


Χ. Τσακούρας
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.


Ανδρέας Ν. Φοτράκης