



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 49 /2000

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Ολομέλεια

Συνεδρίαση της 28^{ης} Ιανουαρίου 2000

ΣΥΝΘΕΣΗ :

Πρόεδρος : Ευστράτιος Βολάνης.

Αντιπρόεδροι : Κ. Βολτής, Αν. Σοφός, Γ. Πουλάκος.

Νομικοί Σύμβουλοι : Θ. Αμπλιανίτης, Σ. Σκουτέρης, Π. Κισσούδης, Δ. Λάκκας, Ηλ. Παπαδόπουλος, Γ. Κρόμπας, Κ. Μπακάλης, Θ. Ρεντζεπέρης, Ν. Κασιμπας, Θ. Θεοφανόπουλος, Ι. Πετρόπουλος, Γ. Κατράνης, Ν. Μαυρίκας, Χ. Θωμόπουλος, Χ. Παλαιολόγου, Βλ. Ασημακόπουλος, Δ. Παπαγεωργόπουλος, Ε. Τριτάς, Ι. Μάσβουλας, Σ. Δελλαπόρτας, Φ. Γεωργακόπουλος, Σ. Παπαγεωργακόπουλος, Δ. Αναστασόπουλος, Κ. Μανωλής, Βλ. Βούκαλης, Β. Κοντόλαιμος, Κ. Καποτάς, Θ. Ηλιάκης, Δ. Παπαδόπουλος, Ν. Αντωνίου.

Εισηγητής : Αλεξ. Καραγιάννης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος : (α) 1074640/7738/A0010/30 Ιουλίου 1999 και (β) 1092071/9787/A0010/23-12-1999 Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Δνση Δημοσίας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων/Δνσεις : Δημοσίας Περιουσίας και Τεχνικών Υπηρεσιών/Τμήματα Α', Α').

Περίληψη Ερωτήματος : Τηρητέα διοικητική και δικαστική πορεία επί ανακυπτόντων ζητημάτων εκ της εφαρμογής της νομοθεσίας περί Εθνικού Κτηματολογίου.

I. Δια του πρώτου των ως άνω εγγράφων της ερωτώσης υπηρεσίας δίδεται το ακόλουθο πραγματικό και τίθενται τα απασχολούντα τη Διοίκηση ερωτήματα : «Το πρώτο θεσμικό μέτρο με το οποίο δρομολογήθηκε η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου στη χώρα μας είναι ο νόμος 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» καθώς και ο νόμος 2508/1997, και 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» που δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ 114, 124 και 275 τ.Α' αντίστοιχα.

Οι πιο πάνω για το Κτηματολόγιο νόμοι, όπως και ο νόμος 1647/1986 με τον οποίο δημιουργήθηκε ο φορέας για τη σύνταξή του, δηλαδή ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε) δεν τροποποίησαν σε καμία περίπτωση τα ισχύοντα σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων στη χώρα μας και ως εκ τούτου εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι διατάξεις για τον τρόπο απόδειξης της ιδιοκτησίας, για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου και για την προστασία της Δημόσιας Περιουσίας.

Από τους βασικούς σκοπούς του Εθνικού Κτηματολογίου (όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση και αναπτύχθηκε και κατά τη συζήτηση των δύο Νόμων στη Βουλή) είναι η αποκάλυψη και η προστασία της Δημόσιας Περιουσίας.

Στα πλαίσια αυτά οι Κτηματικές Υπηρεσίες επιβάλλεται να παρεμβαίνουν αποτελεσματικά στην Κτηματολογική διαδικασία, όπου εκτελούνται εργασίες Κτηματολογίου, στα διάφορα στάδια της διαδικασίας αυτής σε μία προσπάθεια να αποκαλυφθεί και να προστατευθεί η Δημόσια Γη.

Η παρέμβαση αυτή μπορεί να γίνει σε δύο κατ' αρχήν και σε ένα τελικό στη συνέχεια στάδια. Έτσι είναι δυνατό το Δημόσιο να δηλώσει την ιδιοκτησία του κατά την πρώτη φάση της Κτηματολογικής διαδικασίας, τη φάση δηλαδή της υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας. Σημειώνουμε εδώ ότι γνωστά στο Δημόσιο θεωρούνται τα αστικά και αγροτικά ακίνητα, τα οποία είναι καταγεγραμμένα στα βιβλία δημοσίων και Ανταλλαξίμων Κτημάτων ή για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων και Ανταλλαξίμων Κτημάτων ή για τα οποία το Δημόσιο έχει τίτλους ιδιοκτησίας ή για τα οποία υπάρχουν στις αρμόδιες




υπηρεσίες του ικανά στοιχεία, που να αποδεικνύουν τα εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου, όπως συντελεσμένες απαλλοτριώσεις, Π.Δ.Α., εκθέσεις ελέγχου, διαγράμματα κλπ.

Ακόμη το Δημόσιο μπορεί να παρέμβει υποβάλλοντας ενστάσεις, σε πρώτο ή δεύτερο βαθμό, κατά δηλώσεων που έγιναν και δεν τεκμηριώνουν ιδιωτικά δικαιώματα.

Τέλος το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα, μετά την ολοκλήρωση της Κτηματολογικής διαδικασίας (με την έκδοση της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του Ν. 2308/1995) να εγείρει σχετικές αγωγές στις νόμιμες προθεσμίες.

Κατά την παρέμβαση των Κτηματικών Υπηρεσιών στις κτηματολογικές διαδικασίες Ν. 2308/1995, 2508/1997 και 2664/98 και μετά την 1035849/3236/Α0010/ΠΟΛ 1084/6.4.99 εγκύκλιο Δήλ. μας, προέκυψαν και τέθηκαν υπόψη μας, από τις εν λόγω υπηρεσίες (με σχετικά έγγραφά τους, φωτοαντίγραφα των οποίων επισυνάπτουμε για ενημέρωσή σας) διάφορα ζητήματα τα οποία θέτουμε υπόψη σας προκειμένου να έχουμε την γνώμη σας για την τηρητέα πορεία στο εν λόγω θέμα, έτσι ώστε να διασφαλισθούν αποτελεσματικότερα τα συμφέροντα του δημοσίου.

Ενδεικτικά θέτουμε υπόψη σας μερικά από τα ανακύπτοντα θέματα, για τα οποία ζητάμε τη γνώμη σας.

1. Καταρχήν αν η υποβολή των σχετικών ενστάσεων θα γίνεται από τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες ή από Δικαστικούς Αντιπροσώπους του Δημοσίου, δεδομένου ότι, όπως προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, στις πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες επιτροπές οι ενδιαφερόμενοι παρίστανται είτε αυτοπροσώπως είτε μετά ή δια πληρεξουσίου δικηγόρου.

Επίσης για το ίδιο θέμα, αν είναι δυνατή η υποβολή γενικής ένστασης όπως το συνημμένο σχέδιο στο ενημερωτικό σημείωμα της σύσκεψης από 20.7.99 των προϊσταμένων των Κτηματικών Υπηρεσιών Αθηνών, Πειραιά, Δυτ.Αττικής και Αν.Αττικής) στο σύνολο δηλαδή των υποβληθεισών δηλώσεων ή θα πρέπει να υποβληθούν ενστάσεις για κάθε ακίνητο ξεχωριστά.

2. Οσον αφορά τα ακίνητα για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές (υπέρ του δημοσίου) γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων κτημάτων, στη συνέχεια δε η απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που

κάνει αποδεκτή την γνωμοδότηση ορίζει σε πρώτη φάση να καταγραφεί μέρος από αυτά όπως π.χ. άκιστα κ.λ.π (υποθέσεις Βεΐκου, Νάστου, Καραπάνου κ.λ.π.), αν θα πρέπει να δηλωθεί από τις Κτηματικές Υπηρεσίες όλη η έκταση που αναφέρεται στην γνωμοδότηση του Γ.Σ.Δ.Κ ή η καταγεγραμμένη σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση έκταση, καθόσον στην πρώτη περίπτωση θα δημιουργηθεί έντονο κοινωνικό πρόβλημα.

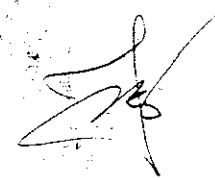
3. Με τους προαναφερόμενους νόμους για το Εθνικό Κτηματολόγιο, οι ιδιώτες δηλώνουν ακίνητα με τον τελευταίο τίτλο τους, ενώ για το Ελληνικό Δημόσιο ισχύει το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου και επομένως υπάρχει πρόβλημα και αδυναμία των Κτηματικών Υπηρεσιών για τον έλεγχο των εν λόγω δηλώσεων, δεδομένου ότι για κάθε δήλωση ξεχωριστά θα πρέπει να γίνεται έλεγχος τίτλων μέχρι το έτος 1885.

Κατόπιν τούτου τίθεται το ερώτημα αν το Δημόσιο θα μπορούσε να κάνει «Γενική Δήλωση» προβάλλοντας δικαιώματα «σε όλα τα ακίνητα της προς κτηματογράφησης περιοχής, όπου οι τίτλοι που υποβάλλονται δεν είναι πρωτότυποι και δεν ανατρέχουν στο έτος παραγραφής των δικαιωμάτων του Δημοσίου».

Στην περίπτωση αυτή δε, ποιός εγγράφεται ως φερόμενος ιδιοκτήτης και ποιός μέσα στην πενταετία ή επταετία είναι ο επισπεύδων την δικαστική διαδικασία.

4. Επίσης προκειμένου να δοθούν σχετικές οδηγίες στις Κτηματικές Υπηρεσίες, για την διασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου, παρακαλούμε να μας γνωρίσετε το έτος παραγραφής των δικαιωμάτων του Δημοσίου στις διάφορες περιοχές της χώρας.

5. Τέλος, σε κάθε περίπτωση και επειδή ακόμη και όταν υπάρχουν νόμιμοι τίτλοι ιδιωτών διαπιστώνεται ότι, στην π ράξη κατέχονται διαφορετικές και συνήθως μεγαλύτερες εκτάσεις από αυτές που καλύπτουν οι τίτλοι, τα κτηματολογικά διαγράμματα και οι κτηματολογικοί πίνακες είναι απαραίτητα στοιχεία για την έρευνα του Υπουργείου Οικονομικών και την παρέμβαση στην Κτηματολογική διαδικασία, οι δε ιδιώτες κτηματογράφοι μηχανικοί δεν δίνουν στο Υπουργείο Οικονομικών τα Κτηματολογικά διαγράμματα και τους Κτηματολογικούς πίνακες (θεωρούν ότι δεν εμπίπτει αυτό στις υποχρεώσεις τους) επιπλέον δε ο Οργανισμός Κτηματολογίου δεν φαίνεται πρόθυμος να μας τα χορηγεί (μας παρέπεμψε στα διαγράμματα, που αναρτώνται) τίθεται το ερώτημα αν με βάση την κείμενη

νομοθεσία υπάρχει υποχρέωση των υπηρεσιών του Κτηματολογίου να χορηγούν στα στοιχεία αυτά στο Υπουργείο μας».

II. Επί των ανωτέρω ερωτημάτων, με εξαίρεση εκείνα ως προς τα οποία έγινε ήδη αποδεκτή η εκδοθείσα υπ' αριθμ. 582/1999 γνωμοδότηση του Ε' Τμήματος, η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους εγνωμοδότησε ως ακολούθως :

1. Με τον ν. 1647/1986 συνεστήθη νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας» (Ο.Κ.Χ.Ε.), με έδρα την Αθήνα και αποκεντρωμένη ανάπτυξη, που εποπτεύεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (άρθρο 1§1). Σκοπός του εν λόγω Οργανισμού είναι, πλην άλλων, «η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του ενιαίου αποδεικτικού κτηματολογίου της Ελλάδας.....» (άρθρο 1§2), στην δε αρμοδιότητά του ανήκει, πλην άλλων, «η σύνταξη, τήρηση και ενημέρωση του κτηματολογίου.....» (άρθρο 1§3).

Ο θεσμός του Εθνικού Κτηματολογίου, ως ενιαίου συστήματος δημοσιότητας για όλα τα ακίνητα της Ελληνικής Επικράτειας (τόσον αυτά που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και λοιπά Ν.Π.Δ.Δ. , όσον και αυτά που ανήκουν σε ιδιώτες φυσικά και νομικά πρόσωπα) εισήχθη στη Χώρα μας με τον ν. 2308/1995 και ολοκληρώθηκε με τον ν. 2664/1998. Ειδικότερα, με τον ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τους ν. 2508/1997 και 2664/1998, δημιουργήθηκε το νομικό πλαίσιο για τις κτηματογραφήσεις των ακινήτων και την αναγνώριση των εγγραπτέων στο Κτηματολόγιο δικαιωμάτων επί τούτων, ως αναγκαίο προστάδιο και υπόβαθρο για την εν συνεχεία δημιουργία του συστήματος του Κτηματολογίου, ενώ με τον ν. 2664/1998 ρυθμίσθηκε η λειτουργία του Κτηματολογίου μετά το πέρας των κτηματογραφήσεων. Φορέα του Εθνικού Κτηματολογίου αποτελεί ο Ο.Κ.Χ.Ε., συνεπικουρούμενος κατά τη

φάση της συντάξεώς του από την προς τούτο συσταθείσα ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «Κτηματολόγιο Ανώνυμη Εταιρία».

2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2308/1995, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση και συμπλήρωσή τους από τους ν. 2508/1997 και 2664/1998, μετά την κήρυξη περιοχής υπό κτηματογράφηση (άρθρο 1), καλούνται, με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. , όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του. Η δήλωση γίνεται σε ειδικό έντυπο, το περιεχόμενο του οποίου, με μνεία των εγγράφων που συνυποβάλλονται, καθορίζεται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. (άρθρο 2§1). Υποχρέωση υποβολής τέτοιας δηλώσεως δεν έχει το Ελληνικό Δημόσιο (άρθρο 2§2). Επί τη βάσει των προαναφερθεισών δηλώσεων, των συνυποβαλλομένων με αυτές τίτλων, καθώς και άλλων στοιχείων, συντάσσονται προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες (άρθρο 3§1), οι οποίοι αναρτώνται στο Γραφείο Κτηματολογίου και στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και κοινοποιούνται και στο Δημόσιο, εκ παραλλήλου δε γίνεται και ανακοίνωση περί της αναρτήσεως με μνεία του δικαιώματος υποβολής ενστάσεως κατά της εγγραφής στα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες (άρθρο 4 και 9α, που προστέθηκε με το άρθρο 25§1 του ν. 2664/1998). «1. Όποιος έχει έννομο συμφέρον μπορεί, μέσα σε προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την κατά το άρθρο 4 παράγραφος 1 ημερομηνία έναρξης υπολογισμού της, να υποβάλει ένσταση. Η ένσταση υποβάλλεται στο Γραφείο Κτηματολογίου ή στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους κατοίκους της αλλοδαπής, το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ. η κατά την παρούσα παράγραφο προθεσμία υποβολής ένστασης είναι 4 μηνών. 2. Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. επιτρέπεται η κατά 2 μήνες παράταση είτε μόνου του χρόνου του τελευταίου εδαφίου του άρθρου 4 είτε μόνο της προθεσμίας της παρ. 1 του

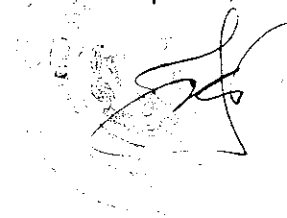
παρόντος άρθρου είτε και των δύο. 3. Ζητήματα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα σχετικά με την υποβολή και την εξέταση των ενστάσεων ρυθμίζονται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. , η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως» (άρθρο 6). «Οι ενστάσεις εξετάζονται σε πρώτο βαθμό από τριμελή Επιτροπή», η οποία «αποφαινεται εφαρμόζοντας τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις και πιθανολογώντας τα πιθανά ενώπιόν της πραγματικά περιστατικά» (άρθρο 7§§1 και 5, όπως η §1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 25§3 του ν. 2664/1998). Επί τη βάσει των αποφάσεων της Επιτροπής επί των ενστάσεων αναμορφώνονται τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες (άρθρο 8) και μετά ταύτα αναρτώνται για δεύτερη φορά, κοινοποιούμενα και στο Δημόσιο (άρθρα 9 και 9α). «Κατά των αποφάσεων της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής επιτρέπεται προσφυγή ενώπιον της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής από όποιον έχει έννομο συμφέρον.....». Η δευτεροβάθμια Επιτροπή εξετάζει επίσης, σε πρώτο και τελευταίο βαθμό, ενστάσεις που υποβάλλονται σ' αυτήν από όποιον έχει έννομο συμφέρον, για την έκδοση δε των αποφάσεών της (επί ενστάσεων και προσφυγών) εφαρμόζονται αναλόγως οι ρυθμίσεις που ισχύουν και για την Πρωτοβάθμια Επιτροπή (άρθρο 10§§1,5,6). «Στις πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες επιτροπές των άρθρων 7 και 10 αντίστοιχα οι ενδιαφερόμενοι παρίστανται είτε αυτοπροσώπως είτε μετά ή δια πληρεξουσίου δικηγόρου. Κατά τη διαδικασία αυτή είναι επίσης δυνατή η συμμετοχή τεχνικών συμβούλων των παρισταμένων» (άρθρο 10α, που προστέθηκε με το άρθρο 25§2 του ν. 2664/1998). Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ενώπιον της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής αναμορφώνονται εκ νέου τα κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες και εκδίδεται διαπιστωτική πράξη περαιώσεως της όλης διαδικασίας κτηματογραφήσεως (άρθρο 11), μετά την οποία ακολουθούν οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία (άρθρο 12).

Εξ άλλου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2664/1998, σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί με αγωγή ενώπιον του αρμοδίου πολιτικού δικαστηρίου, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η μερική ή ολική διόρθωσή της. Η προθεσμία για την άσκηση της αγωγής αυτής για το Δημόσιο είναι επτά (7) ετών (άρθρο 6§2). Σε περίπτωση πρώτης εγγραφής ακινήτου ως ανήκοντος σε «άγνωστο ιδιοκτήτη» η αγωγή, με την οποία αμφισβητείται η ακρίβεια, απευθύνεται κατά του Δημοσίου (άρθρο 6§3). Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία ως ανήκοντα σε «άγνωστο ιδιοκτήτη» θεωρείται ότι ανήκουν, κατ' αμάχητο τεκμήριο, στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή (άρθρο 8).

3. Εκ των προεκτεθέντων προκύπτουν τα εξής :

α. Η δήλωση του δικαιούχου περί του εγγραπτέου στα κτηματολογικά βιβλία εμπραγμάτου ή άλλου δικαιώματος πρέπει να περιλαμβάνει περιγραφή του δικαιώματος, αναφορά στην αιτία κτήσεώς του και μνεία των τυχόν συνυποβαλλομένων τίτλων και λοιπών εγγράφων. Το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει μεν υποχρέωση υποβολής δηλώσεως της ακινήτου περιουσίας του στο στάδιο της κτηματογραφήσεως, εκ τούτου, όμως, δεν συνάγεται ότι το Δημόσιο στερείται και του δικαιώματος υποβολής δηλώσεως. Από της άλλης πλευράς, η υπό του Δημοσίου υποβολή δηλώσεως ενδείκνυται για λόγους διασφαλίσεως και προστασίας των δικαιωμάτων του επί της ακινήτου περιουσίας του και αποτροπής ενδεχομένου κινδύνου βλάβης αυτών.

Η υπό του Δημοσίου υποβολή ή μη τοιαύτης δηλώσεως αποτελεί συνάρτηση της υπάρξεως ή μη δικαιώματος κυριότητος αυτού σε συγκεκριμένο ακίνητο, ζήτημα το οποίο πρέπει, κατά



περίπτωση, να ερευνάται και να διαπιστώνεται θετικώς επί τη βάσει των υπαρχόντων στοιχείων και του διέποντος την ακίνητη περιουσία του νομικού πλαισίου και όχι μόνο κατά τρόπο αρνητικό, επί τη βάσει των υπαρχόντων ή ελλειπόντων τίτλων ιδιώτου τρίτου. Διότι, ναί μεν έχει θεσπισθεί, ως κανόνας, το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου, εκ τούτου, όμως, δεν έπεται ότι τίθεται και γενικό τεκμήριο κυριότητας αυτού επί παντός ακινήτου της Ελληνικής Επικράτειας η υποχρέωση ανατροπής του οποίου βαρύνει τον προβάλλοντα ίδια δικαιώματα τρίτον.

Έτσι, το Δημόσιο, δια των κατά τόπους αρμοδίων Υπηρεσιών του, πρέπει να δηλώσει κατά περίπτωση τα πάσης φύσεως ακίνητα, τα οποία είναι καταγεγραμμένα στα οικεία βιβλία δημοσίων και ανταλλαξίμων κτημάτων ή για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές υπέρ της κυριότητος αυτού γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων (=Γ.Σ.Δ.Κ.) που έγιναν αποδεκτές με απόφαση του Υπουργού των Οικονομικών ή για τα οποία το Δημόσιο έχει κάθε είδους τίτλους ιδιοκτησίας ή ικανά περί της κυριότητός του ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματός του στοιχεία (δικαστικές αποφάσεις, πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, δηλώσεις ιδιωτών ότι δεν διεκδικούν δικαιώματα, εκθέσεις ελέγχου, διαγράμματα κ.λ.π.).

Επομένως, σε περίπτωση υποβολής δηλώσεως υπό του Δημοσίου, κατ' ενάσκηση του δικαιώματός του, αυτή πρέπει να είναι σύμφωνη με τον νόμο και δεν αρκεί «Γενική Δήλωση» προβολής δικαιωμάτων αυτού «σε όλα τα ακίνητα της προς κτηματογράφηση περιοχής, όπου οι τίτλοι που υποβάλλονται δεν είναι πρωτότυποι και δεν ανατρέχουν στο έτος παραγραφής των δικαιωμάτων του Δημοσίου», όπως διαλαμβάνεται στο ερώτημα και στο συνημμένο σ' αυτό σχέδιο δηλώσεως, διότι τοιαύτη δήλωση είναι παντελώς αόριστη και δεν πληροί τις προεκτεθείσες προϋποθέσεις του νόμου.

β. Ειδικώς, προκειμένου περί ακινήτων για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές υπέρ της κυριότητος του Δημοσίου γνωμοδοτήσεις του Γ.Σ.Δ.Κ. , που έγιναν εν όλω ή εν μέρει αποδεκτές με απόφαση



του Υπουργού των Οικονομικών, πρέπει να δηλωθεί η έκταση ως προς την οποία έγινε αποδεκτή (εν όλω ή εν μέρει, κατά περίπτωση) η γνωμοδότηση του Γ.Σ.Δ.Κ. Σε περίπτωση όμως κατά την οποία, η τυχόν υποβολή δηλώσεως για την έκταση ως προς την οποία έγινε αποδεκτή η γνωμοδότηση του Γ.Σ.Δ.Κ. ενδέχεται να δημιουργήσει έντονο κοινωνικό πρόβλημα, το ζήτημα αν θα δηλωθεί η έκταση ως προς την οποία έγινε αποδεκτή η γνωμοδότηση του Γ.Σ.Δ.Κ. ή μικρότερη απ' αυτήν, δεν δύναται να αντιμετωπισθεί στα πλαίσια γνωμοδοτήσεως, διότι εκφεύγει των αρμοδιοτήτων του Ν.Σ.Κ. και πρέπει να τεθεί υπόψη του αρμοδίου Υπουργού Οικονομικών ή του Υφυπουργού στον οποίον έχει μεταβιβασθεί η αρμοδιότητα. Πάντα ταύτα ισχύουν και για τα δημόσια κτήματα που είναι γνωστά με τις ονομασίες «Βεΐκου», «Νάστου», «Καραπάνου» κ.λ.π.

γ. Η ένσταση κατά της εγγραφής του δικαιώματος στα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες ενώπιον της πρωτοβάθμιας Επιτροπής, καθώς και η προσφυγή κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον της δευτεροβάθμιας Επιτροπής ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Είναι προφανές ότι έννομο συμφέρον έχει ο βλαπτόμενος εκ της γενομένης εγγραφής του δικαιώματος ή εκ της απορριψάσης την ένστασή του αποφάσεως της πρωτοβάθμιας Επιτροπής, κατά περίπτωση, τούτέστιν εκείνος ο οποίος αντιτάσσει ίδιον δικαίωμα έναντι του εγγραφέντος, το οποίο οφείλει να επικαλεσθεί, κατά τρόπο σαφή και ορισμένο, στην ένσταση ή την προσφυγή του και, στη συνέχεια, να αποδείξει ενώπιον της μίας ή της άλλης Επιτροπής. Συνεπώς, η ένσταση και η προσφυγή πρέπει να περιέχουν οπωσδήποτε την πραγματική και νομική βάση επί των οποίων στηρίζεται το αντιτασσόμενο δικαίωμα επί του ακινήτου, μη αρκούσης της απλής αρνήσεως του δικαιώματος του αντιδίκου, το οποίο έχει εγγραφεί.

Πάντα ταύτα ισχύουν και προκειμένου περί του Δημοσίου ως ενισταμένου ή προσφεύγοντος ή ενάγοντος, δεδομένου ότι οι εν γένει διατάξεις περί Εθνικού Κτηματολογίου δεν έθιξαν τις ισχύουσες

ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσεως των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Δημοσίου και των ιδιωτών. Συνεπώς, το Δημόσιο ως ενιστάμενο ή πρόσφεύγον (ή ενάγον) οφείλει να επικαλεσθεί και να αποδείξει την κυριότητά του, χωρίς να αρκεί η προβολή ενστάσεως κυριότητος αυτού και μόνον ή, πολύ περισσότερο, η άρνηση της κυριότητος του τρίτου.

Συνακολούθως προς ταύτα, συνδυαζόμενα και προς όσα ήδη εκτέθηκαν ανωτέρω επί της υποβλητέας δηλώσεως, η ένσταση (και η προσφυγή) δεν δύναται να είναι γενική, αλλά πρέπει να ασκείται κατά συγκεκριμένη περίπτωση εγγραφής. Η δυνατότητα παραδεκτής σωρεύσεως περισσοτέρων συγκεκριμένων περιπτώσεων στην ίδια ένσταση είναι αμφίβολη και πρέπει να αποφευχθεί προς αποφυγή απαραδέκτου. Υπ' αυτήν την έννοια, κανένα εκ των σχεδίων ενστάσεως που συνοδεύουν το ερώτημα δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νόμου, διότι το μεν ένα αποτελεί γενική ένσταση (*«ΚΑΤΑ παντός φερομένου ιδιοκτήτου-κατόχου..... και κατά παντός τρίτου μη έχοντος τίτλους ιδιοκτησίας μέχρι το 1884 ή χρησικτησίακ.λ.π.»*), το δε άλλο αφενός μεν αποτελεί ανεπίτρεπτη, εν πάση δε περιπτώσει τουλάχιστον αμφίβολης νομιμότητος, σωρευση περισσοτέρων ενστάσεων, αφετέρου δε, δεν περιέχει την αιτία κτήσεως του δικαιώματος του Δημοσίου, περιοριζόμενο μόνο στην επίκληση του γεγονότος ότι το Δημόσιο προέβη ήδη σε δήλωση του εμπραγμάτου δικαιώματός του επί του ακινήτου, γεγονός το οποίο, όμως, δεν αρκεί.

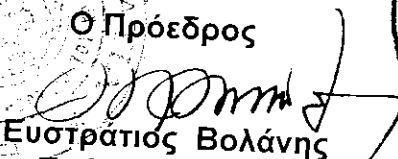
Τέλος, η ένσταση (και η προσφυγή), μη αποτελούσα δικόγραφο, αλλ' έχουσα τον χαρακτήρα διοικητικής προσφυγής, δύναται να συντάσσεται, υπογράφεται και κατατίθεται από τον Προϊστάμενο της αρμοδίας Υπηρεσίας ή τον υπ' αυτού ειδικώς εξουσιοδοτημένο υπάλληλο, ο οποίος, επίσης, παρίσταται και ενώπιον των Επιτροπών, υφισταμένης πάντοτε της δυνατότητος να απευθυνθεί στο Ν.Σ.Κ. και να ζητήσει τη συνδρομή μέλους αυτού για τον τρόπο συντάξεως και το αναγκαίο περιεχόμενό της, είτε γενικώς,

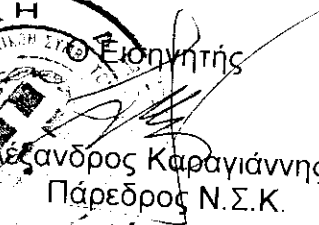
είτε κατά περίπτωση. Αντιθέτως, επί αγωγής, ασκουμένης είτε υπό του Δημοσίου, είτε κατ' αυτού, η δικαστική εκπροσώπηση ανήκει αποκλειστικώς στα μέλη του Ν.Σ.Κ. και στους δικηγόρους του Δημοσίου, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

δ. Υπό τα ως άνω γενόμενα δεκτά, το ζήτημα της παραγραφής των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των ακινήτων του στις διάφορες περιοχές της Χώρας παρίσταται αλυσιτελές, πέραν του γεγονότος ότι, λόγω των πολλών κατηγοριών δημοσίων κτημάτων, των ποικίλων τρόπων και του διαφόρου χρόνου κτήσεως και των διαφόρων κατά χρόνο και περιοχή νομικών καθεστώτων, αποτελεί νομικό αντικείμενο τέτοιας εκτάσεως, μη δυνάμενο να αντιμετωπισθεί στα πλαίσια γνωμοδοτήσεως.

ε. Τέλος, σημειωτέον, ότι τα τιθέμενα ζητήματα, ενδεχομένως δε και άλλα συναφή που απασχολούν τις αρμόδιες Υπηρεσίες, θα μπορούσαν να επιλυθούν καλύτερα στα πλαίσια συσκέψεως με τη συμμετοχή μελών του Ν.Σ.Κ.

III. Κατ' ακολούθιαν των προεκτεθέντων, στα τιθέμενα ερωτήματα αρμόζει η ως άνω αναλυτικώς για το καθένα διδομένη απάντηση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Αθήνα 2 - 1 - 2000
Ο Πρόεδρος

Ευστράτιος Βολάνης
Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Εισηγητής

Αλέξανδρος Καραγιάννης
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.