

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ : 503/2000

ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.:

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Γ'

Συνεδρίαση της 21/9/2000

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

Νομικοί Σύμβουλοι : Γρ.Κρόμπας, Αλ.Τζεφεράκος, Βλ.Ασημακό-
πουλος, Δ.Παπαδόπουλος, Π.Κιούσης.

Εισηγητής : Φοίβος Ιατρέλλης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ

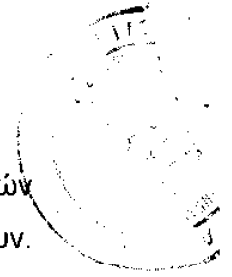
Αριθμός ερωτήματος : 1030722/2914/0010Γ/2000 έγγραφο Δ/σης
Δημ. Περιουσίας Υπ.Οικονομικών.

Περίληψη ερωτήματος: Δυνατότητα εκποίησης ανταλλάξιμου κτήματος
της περιοχής Θεσσαλονίκης πριν από την
πάροδο δεκαετίας από την παραχώρησή του
στον αυθαίρετο κάτοχο αυτού.

I. Στο 1030722/2914/0010Γ/2000 έγγραφο της Δ/σης
Δημ.Περιουσίας εκτίθενται τα ακόλουθα:

Δυνάμει της 1081553/5615/00105/8.7.98 απόφασης του
Υπουργού των Οικονομικών που εκδόθηκε κατ' εφαρμογή της παρ.7
του άρθρου 4 του Ν.2386/96, με την οποία αντικαταστάθηκε το άρθρο 3
του ν.δ. 547/70, παραχωρήθηκε στους Βασίλειο, Νικόλαο και Κων/νο
Κουντούρη από κοινού και εξ αδιαιρέτου το Α.Κ. 10284/Α ανταλλάξιμο
κτήμα (λαχανόκηπος) εκτάσεως 1.574,40 τ.μ. που κείται στο Δήμο
Μενεμένης Ν.Θεσσαλονίκης με τίμημα δρχ.31.448.000 και με τους
όρους που τίθενται στις διατάξεις της προαναφερθείσας παραγράφου
του ν.2386/96.

Ήδη οι αδελφοί Κουντούρη υπέβαλαν στην Κτηματική Υπηρεσία
Θεσσαλονίκης «έγγραφο ενημέρωση» στην οποία αναφέρουν ότι
προτίθενται να πουλήσουν το πιο πάνω ακίνητο στον



«Αλληλοασφαλιστικό Συνεταιρισμό Επαγγελματιών Ιδιοκτητών Αυτοκινήτων Δημοσίας Χρήσεως Βορείου Ελλάδος και Θεσσαλίας Συν. – ΠΕ» με τίμημα 30.000.000 δρχ. το στρέμμα.

Ενόψη της διατάξεως (υπο στοιχ.ε) της πιο πάνω παρ.7 του άρθρου 4 του Ν.2386/96, κατά την οποία η παραχώρηση της έκτασης ανακαλείται αυτοδίκαια σε περίπτωση εκούσιας αλλαγής της χρήσης ή εκποίησης αυτής από τον αγοραστή πριν από την παρέλευση δεκαετίας, η Δ/ση Δημ.Περιουσίας ερωτά «εάν οι αδελφοί Κουντούρη μπορούν να πωλήσουν ή όχι το αναφερόμενο ανταλλάξιμο κτήμα (Λαχανόκηπο) πριν την παρέλευση της δεκαετίας σε σχέση με το άρθρο 4 παρ.8 του ίδιου νόμου».

Για το παραπάνω ερώτημα το ΝΣΚ γνωμοδότησε ως εξής:

II. Στο άρθρο 3 του ν.δ. 547/70 όπως τούτο αντικαταστάθηκε με την παρ.7 του άρθρου 4 του Ν.2386/96 ορίζονται τα εξής:

«1. Ανταλλάξιμα κτήματα, που βρίσκονται στην περιοχή Θεσσαλονίκης και των περιχώρων αυτής και καλλιεργούνται με λαχανικά ή άλλα γεωργικά προϊόντα, είναι δυνατόν να εκποιηθούν απευθείας στους αυθαίρετους κατόχους τους ή στους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους εφόσον κατέχονται και καλλιεργούνται απ' αυτούς αυθαίρετα πριν από τη δημοσίευση (24.6.1976) του ν.357/1976 (ΦΕΚ Α'), με τους παρακάτω ειδικότερους όρους, περιορισμούς και προϋποθέσεις:

α) Σε κάθε αυτοτελή οικογένεια είναι δυνατόν να παραχωρηθεί έκταση μέχρι οκτακόσια (800) τετραγωνικά μέτρα, εφόσον πρόκειται για κτήματα εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή έκταση μέχρι δύο (2) στρέμματα, εφόσον πρόκειται για κτήματα εκτός του σχεδίου πόλης.

β) Το τίμημα που καταβάλλεται είναι ίσο με το μισό (1/2) της τρέχουσας αγοραίας αξίας της παραχωρούμενης έκτασης, κατά το χρόνο της εξαγοράς και καταβάλλεται σε τριάντα (30) το πολύ ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις με επιτόκιο τέσσερα τοις εκατό (4%) το χρόνο.



Στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι δαπάνες αξιοποίησης και βελτίωσής του που έγιναν από τον κάτοχο, ως και η αξία των τυχόν ευρισκόμενων επ' αυτού κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί από τούτον.

γ) Η παραχωρούμενη έκταση πρέπει να είναι συνεχόμενη και περιλαμβάνονται σ' αυτήν και τα τυχόν κτίσματα των δικαιούχων.

δ) Η παραχώρηση της έκτασης πραγματοποιείται, εφόσον ο δικαιούχος:

δα) Καλλιεργεί αυτήν αυτοπροσώπως και συστηματικώς.

δβ) Δεν έτυχε άλλης γεωργικής ή αστικής αποκατάστασης και στερείται επίσης άλλης αστικής ή αγροτικής ιδιοκτησίας στην ίδια περιοχή ή στην ευρύτερη περιφέρεια αυτής, που να καλύπτει τις ανάγκες του.

ε) Η παραχώρηση της έκτασης ανακαλείται αυτοδίκαια, σε περίπτωση εκούσιας αλλαγής της χρήσης ή εκποίησης αυτής από τον αγοραστή, πριν από την παρέλευση δεκαετίας από την παραπάνω παραχώρηση.

Σε περίπτωση μεταβίβασης του εξαγορασθέντος ακινήτου σε τρίτο, καταβάλλονται εφάπαξ στο Δημόσιο, πριν από την παραπάνω μεταβίβαση, με ποινή ακυρότητας αυτής, όλες οι υπόλοιπες οφειλόμενες δόσεις εξαγοράς.

στ) Οι αιτήσεις εξαγοράς υποβάλλονται εντός έξι (6) μηνών από την τοιχοκόλληση σχετικής πρόσκλησης της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας στο κατάστημα του οικείου δήμου ή κοινότητας. Για την τοιχοκόλληση αυτή συντάσσεται πρακτικό, που υπογράφεται και από ένα μάρτυρα.

2. Σε όσους κατέχουν μεγαλύτερη έκταση από την παραπάνω οριζόμενη για εξαγορά, είναι δυνατόν να παραχωρηθεί, κατά την κρίση της αρμόδιας υπηρεσίας, όλη ή μέρος της επιπλέον κατεχόμενης έκτασης, κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης του κατόχου, εντός της ίδιας παραπάνω εξαμηνιαίας προθεσμίας, με τίμημα ίσο με την τρέχουσα

αγοραία αξία κατά το χρόνο της εξαγοράς της, καταβλητέο σε έξι (6) το πολύ ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις με επιτόκιο δώδεκα τοις εκατό (12%) το χρόνο.

Όσοι δεν υποβάλλουν σχετική αίτηση εξαγοράς της επιπλέον κατεχόμενης έκτασης, υποχρεούνται να παραδώσουν αυτήν ελεύθερη στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, με σχετικό πρωτόκολλο, εντός οκτώ (8) μηνών, από την έκδοση του τίτλου μεταβίβασης της έκτασης, που δικαιούνται να εξαγοράσουν με μειωμένο τίμημα. Σε αντίθετη περίπτωση η παραχώρηση ανακαλείται αυτοδίκαια.

3. Η απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Οικονομικών, περί παραχώρησης του ανταλλαξίμου ακινήτου στον αυθαίρετο κάτοχο, αποτελεί τίτλο κυριότητας που μεταγράφεται».

Περαιτέρω στις παρ. 8 και 9 του άρθρου 4 του ιδίου Ν.2386/96 ορίζονται τα εξής:

«8. Η παραχώρηση εκτάσεων των παραγράφων 5 και 7 του παρόντος άρθρου τελεί με τους παρακάτω περιορισμούς: α) οι εκτάσεις αυτές δεν αποτελούν τμήμα δάσους ή δασικής έκτασης, ούτε βρίσκονται σε περιοχές που χρήζουν ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας ή σε περιοχές ιδιαίτερου οικολογικού ενδιαφέροντος που προστατεύονται από την ελληνική νομοθεσία ή διεθνείς συμβάσεις ή συνθήκες, ούτε εμπίπτουν σε ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων ή σε περιοχές όπου για διάφορους λόγους δεν επιτρέπεται η όδηση.

β) στις περιπτώσεις μεταβίβασης λόγω πώλησεως των παραχωρούμενων εκτάσεων από τον αγοραστή σε τρίτο, αυτός ενημερώνει προηγουμένως υποχρεωτικά εγγράφως με απόδειξη την αρμόδια κτηματική υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία μπορεί να ασκήσει δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου για την αγορά του ακινήτου έναντι τρίτων εντός μηνός από την παραπάνω

κοινοποίηση. Στην έγγραφη ενημέρωση πρέπει να περιέχονται τα στοιχεία του υποψήφιου αγοραστή και το συμφωνηθέν τίμημα. Σε περίπτωση μη άσκησης του δικαιώματος προτίμησης αγοράς του ακινήτου από το Δημόσιο ή παρέλευσης άπρακτης της προθεσμίας του ενός μηνός, ο δηλών δικαιούται να προχωρήσει ελεύθερα στη σύναψη της σύμβασης πώλησης με οποιονδήποτε αντί τιμήματος όχι μικρότερου του δηλωθέντος.

Η μη τήρηση των παραπάνω διατάξεων συνεπάγεται ακυρότητα της μεταβίβασης, που κηρύσσεται με απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου, κατόπιν αγωγής του Δημοσίου, η οποία εγείρεται μέσα σε μία διετία από τη μεταβίβαση αυτή.

9. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται τα λοιπά θέματα και οι λεπτομέρειες που είναι αναγκαίες για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου».

III. Με τις διατάξεις της παρ.7 του άρθρου 4 του ν.2386/96, με την οποία αντικαταστάθηκε το άρθρο 3 του ν.δ. 547/70, παρέχεται η δυνατότητα στο Δημόσιο να παραχωρήσει (μέσω των αρμοδίων υπηρεσιών του), υπό τους αναλυτικά οριζόμενους όρους, ανταλλάξιμα κτήματά του που βρίσκονται στη περιοχή Θεσσαλονίκης και περιχώρων προς τους αυθαιρέτους κατόχους αυτών, εφόσον τα κτήματα αυτά καλλιεργούνται με λαχανικά ή άλλα γεωργικά προϊόντα αυτοπροσώπως από τους αυθαιρέτους κατόχους τους και η εν λόγω καλλιέργεια από τους ίδιους ή τους δικαιωπαρόχους τους ανάγεται σε χρόνο πριν τις 24.6.1976. Η πιο πάνω παραχώρηση γίνεται με ευνοϊκούς όρους (με τίμημα ίσο προς το μισό της αγοραίας αξίας καταβλητέο σε 30 εξαμηνιαίες δόσεις με επιτόκιο 4% ετησίως κλπ), τελεί όμως υπό τους ρητά αναφερόμενους στο νόμο περιορισμούς (υπο στοιχ.ε) της μη εκούσιας αλλαγής της χρήσης του παραχωρηθέντος κτήματος, ήτοι της



μη διακοπής της καλλιέργειάς του, και της μη εκποίησης αυτού από τον αγοραστή, και στις δύο περιπτώσεις επί μία δεκαετία από την παραχώρηση. Ως κύρωση δε της παραβίασης των περιορισμών αυτών ορίζεται η αυτοδίκαια ανάκληση της παραχώρησης.

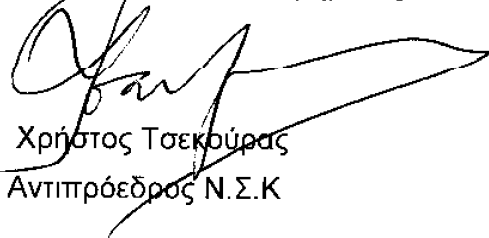
Από το σαφές γράμμα της σχετικής διατάξεως (υπό στοιχ.ε), προς το οποίο άλλωστε συμπορεύεται και ο νομοθετικός σκοπός της διατήρησης για μία τουλάχιστον δεκαετία του γεωργικού χαρακτήρα των κτημάτων που παραχωρούνται από το Δημόσιο κατά την παρ. 7 του άρθρου 4 του Ν. 2386/96, προκύπτει ότι πριν την πάροδο του χρονικού αυτού διαστήματος, η περαιτέρω εκποίηση των πιο πάνω κτημάτων απαγορεύεται από το νόμο και ως εκ τούτου η σχετική δικαιοπραξία, εάν επιχειρηθεί, είναι απολύτως άκυρη κατά το άρθρο 174 Α.Κ. και επιπρόσθετα, όπως ρητά ορίζεται, η κυριότητα του ακινήτου επανέρχεται αυτοδικαίως στο Δημόσιο. Στη ρύθμιση αυτή δεν αντιφάσκει η αμέσως επόμενη διάταξη, κατά την οποία σε περίπτωση μεταβίβασης του εξαγορασθέντος ακινήτου σε τρίτο, καταβάλλονται εφάπαξ στο Δημόσιο, πριν από την παραπάνω μεταβίβαση όλες οι υπόλοιπες οφειλόμενες δόσεις εξαγοράς, διότι η εν λόγω διάταξη αναφέρεται, προφανώς, είτε στην περίπτωση μεταβίβασης του παραχωρηθέντος κτήματος μετά την πάροδο της δεκαετίας, πριν όμως την πλήρη εξόφληση του τιμήματος, η οποία ολοκληρώνεται εντός 15ετίας από την παραχώρηση (30 εξαμηνιαίες δόσεις), είτε στην περίπτωση που και μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας εξακολουθούν να οφείλονται μη καταβληθείσες από τον αγοραστή ληξιπρόθεσμες δόσεις. Στην ίδια ακριβώς λογική κινείται και η παρ.8 του άρθρου 4 του ν.2386/96, η υποχρέωση δηλ. του αγοραστή να ενημερώσει την κτηματική υπηρεσία του Δημοσίου για την πρόθεσή του να μεταβιβάσει λόγω πωλήσεως το παραχωρηθέν κατά την παρ. 7 κτήμα σε τρίτο και το αντίστοιχο δικαίωμα προτίμησης του Δημοσίου, ανακύπτουν στην περίπτωση επιτρεπτής μεταβίβασης αυτού, ήτοι μετά την πάροδο δεκαετίας από την παραχώρησή του.

Κατ' ακολουθίαν των παραπάνω οι αδελφοί Κουντούρη δεν δικαιούνται να προβούν σε πώληση και μεταβίβαση του περιγραφομένου στο ιστορικό ακινήτου τους, δεδομένου ότι δεν έχει παρέλθει δεκαετία από την παραχώρησή του σ'αυτούς από το Δημόσιο.

Εθεωρήθη

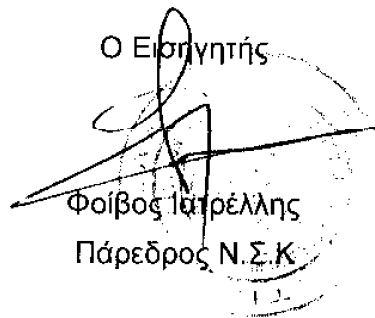
Αθήνα 27/7/2020

Ο Προεδρεύων του Τμήματος



Χρήστος Τσεκούρας
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ

Ο Εισηγητής



Φοίβος Ιατρούλλης
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ