

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως: 87/2001

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΤΜΗΜΑ Γ'

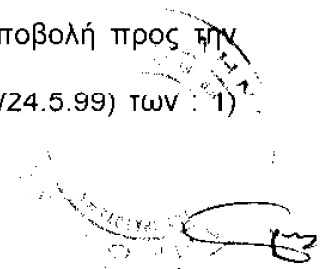
Συνεδρίαση της 15-2-2001

Σύνθεση

Προεδρεύων : Χρήστος Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.  
Νομικοί Σύμβουλοι: Θεμ. Αμπλιανίτης, Αλ. Τζεφεράκος,  
Βλ.Ασημακόπουλος, Σωτ. Παπαγεωρ-  
γακόπουλος, Βασ. Κοντόλαιμος, Κων. Καποτάς,  
Παν. Κιούσης, Ιωαν. Σακελλαρίου, Ανδρ.  
Φυτράκης.  
Εισηγητής : Σωτ. Παπαγεωργακόπουλος, Νομικός  
Σύμβουλος.

**Ερώτημα :** Το υπ' αρ. 1099870/9923/A0010/18.12.2000 έγγραφο της Γεν. Δ/σης  
Δημ. Περιουσίας & Εθν. Κληρ/των (Δ/ση Εθν. Κληρ/των – Τμήμα Β' β) του  
Υπουργείου Οικονομικών.

**Περίληψη ερωτήματος :** Εκποίηση, λόγω προσκυρώσεως, τμήματος του Α.Β.Κ.  
1118 δημοσίου κτήματος, εμβαδού μ.τ. 113,50 (μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο), που  
βρίσκεται στην Αργυρούπολη, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 95 παρ. 2 του  
π.δ/τος της 11/12.11.1929, όπως έχει προστεθεί και ισχύει. – Υποβολή προς την  
αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία Πειραιά αιτήσεως (αρ. πρωτ. 2048/24.5.99) των : 1)



Αθηνάς Εμμ. Καρυδάκη και 2) Χαραλάμπους Εμμ. Καρυδάκη και Γεωργίου Εμμ. Καρυδάκη, ιδιοκτητών των συσταθεισών δύο αυτοτελών και ανεξαρτήτων οριζοντίων ιδιοκτησιών επί τμήματος του ομόρου του δημοσίου κτήματος οικοπέδου (στην πρώτη των αιτούντων ανήκει η κυριότητα της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας του πρώτου ορόφου και στους λοιπούς δύο αιτούντες η ψιλή κυριότητα, κατά το ήμισυ εξ αδιαιρέτου στον καθένα, του ισογείου διαμερίσματος, στο οποίο η δικαιοπάροχος μητέρα των έχει κρατήσει την επικαρπία), περί εκποίησης σ' αυτούς του προσκυρωτέου δημοσίου κτήματος. – Έκδοση της υπ' αρ. πρωτ. 7780/470/Αρ.πρωξ. 16/23.6.2000 σχετικής πράξεως προσκυρώσεως της Δ/νσεως Πολεοδομίας του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών και του υπ' αρ. 5/30.10.2000 πρακτικού της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων Αθηνών της Κτηματικής Υπηρεσίας Πειραιά, περί απ' ευθείας εκποίησης του τμήματος του Α.Β.Κ. 1118 δημοσίου Κτήματος στους αιτούντες, αντί τιμήματος δρχ., 17.025.000. – Ενόψει της υπάρξεως και επικαρπίας :

**Ερωτάται :** « Σε ποιους θα γίνει η εκποίηση του σχετικού δημοσίου κτήματος λόγω προσκύρωσης και σε τι ποσοστό στον καθένα από τους δικαιούχους».

-----

Επί του ερωτήματος αυτού το Γ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε, ομόφωνα, ως ακολούθως :

**A.** Στην κρινόμενη περίπτωση, από τα διαβιβασθέντα στοιχεία προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα εξής πραγματικά περιστατικά :

- Με το υπ' αριθμ. 5306/3.2.1960 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Αποστ. Κολτσιδοπούλου, η Σταυρούλα συζ. Εμμ. Καρυδάκη αγόρασε από τον Ηλία Ιωαν. Χατζόπουλο τα 50,3% εξ αδιαιρέτου ενός οικοπέδου, εμβαδού 407,47 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση Τράχωνες του Δήμου Αργυρούπολης (οικοδ. τετρ. 88) και με την υπ' αριθμ. 5307/3.2.1960 πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας και

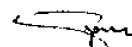
κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών του αυτού συμβολαιογράφου οι ως άνω συγκύριοι του επικοίνου οικοπέδου υπήγαγον αυτό στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 Α.Κ., προσδιορίζοντας τα αναλογούντα τμήματα επί των οποίων έκαστος έχει αποκλειστική χρήση και θα ανεγείρει οικοδομή.

- Στο προσδιορισθέν τμήμα του επικοίνου οικοπέδου, επί του οποίου η Σταυρούλα Εμμ. Καρυδάκη είχε την αποκλειστική χρήση, αυτή ανήγειρε οικοδομή (ισόγειο και πρώτος όροφος) και με την υπ' αρ. 10.618/17.2.1989 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών Ελένης Παπούλια – Μαρκάκη τροποποίησε την προγενέστερη υπ' αρ. 5307/1966 ως άνω πράξη και ανακατένειμε τα εις αυτήν ανήκοντα 503/1000 εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου στις δημιουργηθείσες στην οικοδομή της νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες, μετά την νέα τροποποίηση της συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών με τη συνένωση των αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών του ισογείου ορόφου (βλ. υπ' αρ. 11167/31.8.1990 πράξη της αυτής συμβολαιογράφου), είναι οι εξής δύο (με συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας 503/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου).

α) Το ΙΣ 1 διαμέρισμα του ισογείου, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 285/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

β) Το Α1 κατάστημα του πρώτου ορόφου, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 218/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.

- Η Σταυρούλα Εμμ. Καρυδάκη, λόγω γονικής παροχής, το μεν μεταβίβασε την κυριότητα του Α1 καταστήματος στη θυγατέρα της Αθηνά Καρυδάκη (υπ' αρ. 10619/1989 συμβόλαιο της ως άνω συμβολαιογράφου), το δε μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα του ισογείου διαμερίσματος στους υιούς της Γεώργιο και Χαράλαμπο Καρυδάκη, κατά το ήμισυ εξ' αδιαιρέτου στον καθένα,



διατηρήσασα την επ' αυτού επικαρπία (υπ' αρ. 11167/1990 συμβόλαιο της αυτής συμβολαιογράφου).

**Β.** Στην παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» (ΦΕΚ Α' 232) ορίζεται ότι: « Εν τη εννοία του άρθρου 1 του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος, δύναται να συσταθή διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντις εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων».

Επίσης, στο άρθρο 3 του αυτού νομοθετήματος ορίζεται ότι : «Συστάσεις διηρημένων κατά το παρόν Ν.Δ/γμα ιδιοκτησιών, γενόμεναι μέχρι της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος, είναι έγκυροι, πλην αν εχώρησε κήρυξις της ακυρότητος τούτων διά δικαστικής αποφάσεως καταστάσης αμετακλήτου».

**Γ.** Στην παρ.2 του άρθρου 95 του π.δ. της 11/12.11.1929 «Περί διοικήσεως των δημοσίων κτημάτων», όπως αυτή έχει προστεθεί με το άρθρο 15 παρ. 1 του α.ν. 1540/1938, ορίζεται ότι : «Οικόπεδα του Δημοσίου κείμενα εντός σχεδίου πόλεως μη άρτια ή και μη οικοδομήσιμα δύνανται να εκποιώνται άνευ δημοπρασίας προς τους ιδιοκτήτας των συνεχομένων ακινήτων, μεθ' ών δέον κατά τας κείμενας περί σχεδίων πόλεως διατάξεις να τακτοποιώνται, αντί τιμήματος καθοριζομένου υπό του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων, εκφερομένην .....».

Κατά την ομόφωνη άποψη της υπ' αρ. 802/1966 γνωμοδοτήσεως του Ν.Σ.Κ. (Τμήμα Β'), η διάταξη αυτή έχει ταχθεί για την προάσπιση του πολιτειακού συμφέροντος ως προς τη δυνατότητα εκποιήσεως (χωρίς δημοπρασία και μετά τακτοποίησή των κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις) των εντός σχεδίου μη αρτίων ή και μη οικοδομήσιμων οικοπέδων του Δημοσίου και τυγχάνει απαρεγκλίτου

εφαρμογής, αδιαφόρως των σχετικών συμφωνιών μεταξύ των ενδιαφερομένων για την εκποίηση ιδιωτών. Δηλαδή, στην περίπτωση κατά την οποία είναι πλείονες οι ιδιοκτήτες του ομόρου ακινήτου, στο οποίο προσκυρώνεται το ως άνω οικόπεδο του Δημοσίου, η εκποίηση αυτού πρέπει να γίνει προς όλους και συγκεκριμένα κατά το ποσοστό του ιδανικού μεριδίου εκάστου (όπως καθορίζεται στη διοικητική πράξη της τακτοποίησης), αδιαφόρως των μεταξύ των συνιδιοκτητών αυτών υφισταμένων συμφωνιών και των δηλώσεών των. Οι συνιδιοκτήτες αυτοί, μετέπειτα, δεν κωλύονται να παραιτηθούν από κάθε δικαίωμά τους απορρέει από το προσκυρούμενο στον καθένα ιδανικό μερίδιο εξ αδιαιρέτου ή, εάν συντρέχει νόμιμη περίπτωση, να ρυθμίσουν διαφορετικά τα της συνιδιοκτησίας των.

Προς τη γνωμοδότηση αυτή συνάδει και η υπ' αρ. 3022/1991 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία έκρινε επί αιτήσεως ακυρώσεως συνιδιοκτησίας οικοπέδου, στο οποίο προσκυρώθηκε τμήμα καταργουμένης οδού και παρακειμένης ιδιοκτησίας και στο οποίο οικόπεδο είχε συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία κατά την αναφερθείσα διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 και είχε συμφωνηθεί, μεταξύ των συνιδιοκτητών, η αποκλειστική χρήση καθενός επί συγκεκριμένων τμημάτων του οικοπέδου. Συγκεκριμένα, η απόφαση αυτή δέχθηκε ότι «... οικόπεδο, επί του οποίου συνιστάται «διηρημένη ιδιοκτησία»... παραμένει ενιαίο, τα δικαιώματα που απορρέουν από τη διηρημένη ιδιοκτησία δεν επηρεάζουν την προσκύρωση σε τέτοιο οικόπεδο γειτονικής ιδιοκτησίας, κατ' εφαρμογή των ενοποιημένων διατάξεων των άρθρων 43-45 του ν.δ. της 17-7/16.8.1923 ... δεδομένου ότι οι πράξεις προσκύρωσης είναι πραγματοπαγείς και αφορούν τα οικόπεδα, ανεξάρτητα από τα πρόσωπα των ιδιοκτητών τους και τις μεταξύ των τελευταίων σχέσεις και συμφωνίες. Και ναι μεν με την προσκύρωση σε τέτοιο οικόπεδο παρακείμενης έκτασης μεταβάλλονται τα δεδομένα, με βάση τα οποία είχε συσταθεί η «διηρημένη ιδιοκτησία» και δημιουργείται, ενδεχομένως, η ανάγκη να

αναπροσαρμοσθεί η ρύθμιση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συνιδιοκτητών του οικοπέδου ... με νέα δικαιοπραξία, το ζήτημα, όμως, αυτό αφορά τις επιπτώσεις της προσκυρώσεως στις σχέσεις μεταξύ των προαναφερομένων προσώπων, είναι δε αδιάφορο για την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας. Παρέπεται λοιπόν, ότι η προσκύρωση, με βάση τις διατάξεις αυτές, σε οικόπεδο, επί του οποίου είχε συσταθεί «διηρημένη ιδιοκτησία» κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 ν.δ/τος 1024/1971, χωρεί όπως σε κάθε περίπτωση, κατά την οποία συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις που προβλέπονται στις προαναφερόμενες διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, η προσκυρούμενη δε σε τέτοιο οικόπεδο έκταση περιέρχεται στη συγκυριότητα όλων των ιδιοκτητών του, διότι δεν νοείται ιδιαίτερο δικαίωμα κυριότητας επί της έκτασης αυτής, η οποία, δια της προσκύρωσης συνενώνεται με το οικόπεδο. Εξάλλου, αν έχει συσταθεί ... «διηρημένη ιδιοκτησία» επί οικοπέδου, του οποίου οι ιδιοκτήτες βαρύνονται με την υποχρέωση αποζημίωσης για την απαλλοτρίωση ρυμοτομουμένου ακινήτου ... ως ωφελούμενοι παρόδοι ιδιοκτήτες, βαρυνόμενοι με την αποζημίωση κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους .... θεωρούνται .... όλοι οι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου και όχι μόνο όσοι έχουν δικαίωμα κυριότητας επί οικοδομής ή τμήματος οικοδομής, η οποία έχει ανεγερθεί στο τμήμα του οικοπέδου που βρίσκεται σε επαφή με τον κοινόχρηστο χώρο ή διατηρούν δικαίωμα χρήσης επί του τμήματος αυτού για την ανέγερση οικοδομής που θα περιέλθει στη δική τους κυριότητα αποκλειστικά, δεδομένου αφενός ότι και το τμήμα αυτό ανήκει στην κυριότητα όλων των συνιδιοκτητών του ενιαίου οικοπέδου και αφετέρου ότι η πρόσοψη στον κοινόχρηστο χώρο αποτελεί πρόσωπο όλου του οικοπέδου ....».

**Δ)** Ο όρος "ιδιοκτήτες" συνεχόμενων ακινήτων, στους οποίους, ως δικαιούχους και συνάμα υποχρέους για την προς αυτούς προσκύρωση, αναφέρεται η ως άνω διάταξη του άρθρου 95 παρ. 2 του π.δ. της 11/12-11-

1929, όπως και οι περί προσκυρώσεως γενικές τοιαύτες του ν.δ. της 17-7-1923 (άρθρο 4 παρ. 1 του ν.δ. της 2-2/30-3-1926, που αντικατέστησε τα άρθρα 43-45, άρθρα 46 παρ. 2 και 47 παρ. 1), είναι συνυφασμένος με το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας και αφορά, προδήλως, τους κυρίους ή συγκυρίους του ακινήτου στο οποίο γίνεται η προσκύρωση του συνεχομένου μη αρτίου οικοπέδου. Από το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας σαφώς διαφοροποιείται το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, το οποίο αποτελεί προσωπική δουλεία και συνίσταται στο δικαίωμα του επικαρπωτή «να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραη την ουσία του» (άρθρο 1142 ΑΚ).

Ειδικότερα: α) ο επικαρπωτής δικαιούται να προβαίνει στην τακτική εκμετάλλευση του πράγματος (άρθρο 1148 Α.Κ.), οι δε καρποί (φυσικοί και πολιτικοί), που συνέλεξε ο επικαρπωτής καθ' υπέρβαση της τακτικής εκμεταλλεύσεως ή εξαιτίας εκτάκτων περιστατικών, περιέρχονται κατά πλεόνασμα στον κύριο (άρθρο 1150), β) αν βρεθεί στο πράγμα θησαυρός, το δικαίωμα του επικαρπωτή δεν εκτείνεται και στο μέρος του θησαυρού (1/2) που ανήκει στον κύριο (άρθρα 1093 και 1151 Α.Κ.), γ) ο επικαρπωτής υποχρεούται να ασφαρίζει με έξοδά του το πράγμα υπέρ του κυρίου κατά τους κανόνες της τακτικής εκμεταλλεύσεως (άρθρο 1154 Α.Κ.) και υποχρεούται, επίσης, έναντι του κυρίου να φέρει κατά τη διάρκεια της επικαρπίας τα δημόσια βάρη του πράγματος, εκτός από τα έκτακτα (άρθρο 1155 Α.Κ.).

Σημειώνεται, παρεμπιπτόντως, ότι η υποχρέωση αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας αποτελεί έκτακτο βάρος και δεν βαρύνει τον επικαρπωτή αλλά τον φιλό κύριο (Α.Π. 68/82 ΝοΒ 30,253 – Μπαλής: παρ. 165 αρ. 1 - Γεωργιάδης – Σταθόπουλος : άρθρο 1155 παρ. 10 – Βαβούσκος : παρ. 344 β')

V

Δηλαδή, στην προκείμενη περίπτωση της υπάρξεως επικαρπίας σε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία του ομόρου οικοπέδου στο οποίο γίνεται η προσκύρωση του μη αρτίου οικοπέδου του Δημοσίου, η ύπαρξη του τοιούτου εμπραγμάτου δικαιώματος προσωπικής δουλείας ουδόλως επιδρά στα πρόσωπα (κύριοι ή συγκύριοι, έστω και κατά ψιλή κυριότητα), στα οποία, ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας των επί του οικοπέδου, θα γίνει η ως άνω εκποίηση του μη αρτίου οικοπέδου του Δημοσίου. Σημειώνεται, επίσης, ότι στην προκείμενη περίπτωση δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 15 του ν.δ. 118/1973 (ΦΕΚ Α' 118) «περί κώδικος φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών εκ λαχείων». Οι διατάξεις αυτές τυγχάνουν αναλογικής εφαρμογής (λόγω υπάρξεως γνησίου νομοθετικού κενού) μόνον αν συντρέχουν οι άσχετες περιπτώσεις των άρθρων 1171 επ. Α.Κ. (καταστροφή ή αναγκαστική απαλλοτρίωση του πράγματος), στις οποίες ορίζεται ρητώς, ότι η επικαρπία του πράγματος εκτείνεται και στο αντάλλαγμα ή στο οφειλόμενο ποσό της αποζημιώσεως (λ.χ., εξαιτίας καταστροφής ή ασφαλιστικής συμβάσεως ή αναγκαστικής απαλλοτριώσεως), οπότε η επικαρπία επί του καταστραφέντος ή αναγκαστικώς απαλλοτριωθέντος πράγματος μετατρέπεται σε επικαρπία απαιτήσεως και ο ψιλός κύριος και ο επικαρπωτής έχουν δικαίωμα και υποχρέωση να συμπράξουν για την είσπραξη του κεφαλαίου αυτής από κοινού (άρθρο 1180 Α.Κ.).

Ε) Συμπεπώς, στο ερώτημα προσήκει η απάντηση, ότι η ως άνω εκποίηση του δημοσίου κτήματος πρέπει να γίνει μόνον προς όλους τους κυρίους ή συγκυρίους των διηρημένων ή αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, που έχουν συσταθεί στο οικόπεδο, ανάλογα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του ενιαίου οικοπέδου, που αναλογεί σε κάθε διηρημένη ή ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Δηλαδή, η εκποίηση θα γίνει προς: α) την Αθηνά Εμμ.Καρυδάκη κατά ποσοστό 218/1000 εξ αδιαιρέτου. β) προς τους Γεώργιο Εμμ. Καρυδάκη και Χαράλαμπο Εμμ.



Καρυδάκη (κατά το ήμισυ εξ αδιαιρέτου στον καθένα) κατά ποσοστό 285/1000 εξ αδιαιρέτου και γ) προς τον Ηλία Ιωαν. Χατζόπουλο ή τους δικαιοδόχους αυτού κατά το υπολειπόμενο ποσοστό των 497/1000 εξ αδιαιρέτου.

**ΕΘΕΩΡΗΘΗ**

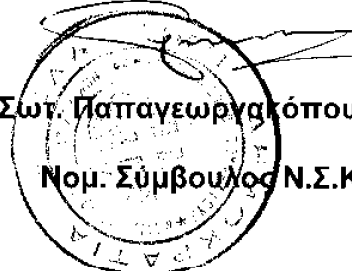
Αθήνα, 16.2.2011

Ο Προεδρεύων του Τμήματος

  
Χρ. Τσεκούρας

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Εισηγητής

  
Σωτ. Παπαγεωργακόπουλος  
Νομ. Σύμβουλος Ν.Σ.Κ.