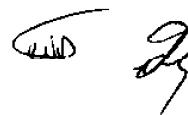


**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ υπ' αριθ. 343/2004**  
**ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**Δ' Τμήματος**  
**Συνεδρίαση της 29<sup>ης</sup> Ιουνίου 2004**

- Σύνθεση :**
- Προεδρεύων :** Δημήτριος Παπαγεωργόπουλος Νομικός  
Σύμβουλος του Κράτους
- Μέλη :** Βασ. Κοντόλαιμος, Χρ. Μπότσιος, Ηλ.  
Δροσογιάννης, Νομικοί Σύμβουλοι  
Ν.Σ.Κ.
- Εισηγητής :** Νικόλαος Μουδάτσος, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.
- Ερώτημα :** Αριθ. Πρωτ. 4771/15-12-2003 έγγραφο  
Γεν/κης Δνσης Δ/κης Υπ/ξης Δ/νση  
Πολιτικής Γης / Τμήμα Αναδασμού  
Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και  
Τροφίμων
- Περίληψη Ερωτήματος :** Αν είναι εφικτή η αντικατάσταση  
κτήματος, που παραχωρήθηκε κατά την  
εφαρμογή των διατάξεων περί  
αναδασμού πλην όμως μεταγενέστερα  
κατέστη μερικώς ακατάλληλο για  
καλλιέργεια εκ λόγων μη οφειλομένων



σε υπαίτια πράξη ή παράλειψη του ιδιοκτήτη του με ίσης αξίας έκταση, που στην συγκεκριμένη περίπτωση εμφανίζεται να ανήκει σε άγνωστο ιδιώτη.

### **I. Ιστορικό**

1. Στον αναδασμό που έγινε στην περιοχή Λάγκους Χανίων και κυρώθηκε με τη υπ' αρ. 1597/20-2-1984, απόφαση του Νομάρχη Χανίων (ΦΕΚ 102Β/24-2-84) είχε εγγραφεί το χρόνο κύρωσής του ως δικαιούχος στα σχετικά κτηματολογικά στοιχεία για το υπ' αριθμό 94 τεμάχιο ο Μιχαήλ Βερυβάκης, περιορισθείς κατόπιν σε ποσοστό 60% στην κυριότητά του μετά τη διόρθωση των σχετικών κτηματολογικών στοιχείων από την υπ' αριθ. 250/3-9-1998 απόφαση του Νομάρχη Χανίων και την εγγραφή κατά ποσοστό 40% ως συνδικαιούχου της Μαρίας συζ. Γ. Λεντιδάκη το γένος Μίνωα Βερυβάκη.
2. Εκ των στοιχείων του φακέλου προκύπτει, ότι το 94 τεμάχιο του αναδασμού παραχωρήθηκε ως ισάξιο αναδιανεμηθέντων κτημάτων των ανωτέρω αυτοκαλλιεργητών τα οποία προ της υπαγωγής τους στη διαδικασία του αναδασμού υπήρξαν έγγειος ιδιοκτησία μη ανήκουσα στην κατηγορία του κλήρου (ιδιοκτησία).
3. Περαιτέρω προκύπτει, ότι εκ γεγονότων ασχέτων με την υποκειμενική συμπεριφορά των ανωτέρω προσώπων δεν μπορεί τούτο να επιτελέσει το σκοπό για τον οποίο υπήχθη σε αναδασμό, αφού έχει μερικώς καταστεί παντελώς ακατάλληλο χωρίς να αποκλείεται η στο μέλλον ολοκληρωτική αχρήστευσή του λόγω της επιδράσεως παρακειμένου χειμάρρου κατά τα στο ερώτημα αναφερόμενα.




4. Επειδή στη συγκεκριμένη περίπτωση στην αναδιανεμηθείσα περιοχή μια έκταση έχει χαρακτηριστεί «υπέρ αγνώστων», αφού δεν εξακριβώθηκε, ποιοι ήταν οι αυτοκαλλιεργητές της, εξακολουθεί δε μέχρι σήμερα, να παραμένει ως ανήκουσα σε αγνώστου ιδιώτες (όχι πάντως του Δημοσίου κατά το ερώτημα) η ερωτώσα υπηρεσία ως απάντηση αλληπαλλήλων αιτημάτων των ανωτέρω (σχετικές αιτήσεις τους προς Δν/ση Γεωργίας Ν.Α Χανίων 7352/11-7-2001, 2734/10-3-2000, 4467/21-5-1997, όπου μνημονεύεται η αρχική από 14/7/85 αίτηση του Μιχαήλ Βερυβάκη προς τη Δνση Εγγείων Βελτιώσεων Ν. Χανίων) ερωτά, αν είναι εφικτή υπό προϋποθέσεις κατ' ανάλογο εφαρμογή του άρθρου 25 Ν. 1644/86 ΦΕΚ τ. Α 131 η αντικατάστασή του με ισάξια έκταση ,που θα προέλθει από την υπάρχουσα έγγειο ιδιοκτησία του εν λόγω αναδασμού, για την οποία δεν έχουν εμφανισθεί ως σήμερα οι αληθείς δικαιούχοι της.

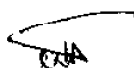
## **II. Εφαρμοστέες Νομικές Διατάξεις**

Α. Στο Ν. 674/1977 «Περί αναδασμού της γης και μεγεθύνσεως των γεωργικών εκμεταλλεύσεως και άλλων τινών διατάξεων» ΦΕΚ τ. Α 242 ορίζονται τα ακόλουθα:

«α. Άρθρον 1. - Δια την εφαρμογή του παρόντος Νόμου, αι ακόλουθοι όροι σημαίνουν:

1. Αναδασμός : Η διαμόρφωσις, διάταξις, συγκέντρωσις της εγγείου ιδιοκτησίας φυσικών ή νομικών προσώπων εις ελάσσονα τον αριθμόν και μείζονα εις έκτασιν αγροτεμάχια ή, τουλάχιστον εις αγροτεμάχια των οποίων το σχήμα, η θέσις και η διάταξις των ορίων επιτρέπουν την καλύτεραν παραγωγικήν αυτής αξιοποίησιν και εκμετάλλευσιν.

2. Έγγειος ιδιοκτησία: Εκτάσεις γης, δεκτικαί γεωργικής ή κτηνοτροφικής εκμεταλλεύσεως.




3. Κλήρος: Η έγγειος ιδιοκτησία, η προελθούσα εκ παραχωρήσεως, κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της εποικιστικής εν γένει νομοθεσίας.

4. Ιδιοκτησία: Η έγγειος ιδιοκτησία η μη ανήκουσα εις την κατηγορίαν του κλήρου.

5. Κτήμα: Η έγγειος ιδιοκτησία, η ανήκουσα εις φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον, εντός της υπό αναδασμόν περιοχής.

6. Αναδιανεμητέα, αναδιανεμομένη, αναδιανεμηθείσα περιοχή:  
Η περιοχή δια την οποίαν εξεδόθη απόφασις διενεργείας αναδασμού, η ήδη υφισταμένη αναδασμόν και η επί της οποίας εφηρμόσθη αναδασμός, αντιστοίχως.

7.....

12. Αυτοκαλλιεργητής: Ο κατά σύστημα διενεργών αυτοπροσώπως ή δια μελών της οικογενείας του, δι' ίδιον λογαριασμόν, εργασίας εκμεταλλεύσεως εγγείου ιδιοκτησίας και αντλών εξ αυτής το κύριον αυτού εισόδημα έστω και αν επικουρικώς χρησιμοποιή και ξένα πρόσωπα εις τας εργασίας εκμεταλλεύσεως.

Άρθρον 2.- 1. Η έγγειος ιδιοκτησία υπόκειται εις αναδασμόν, κατά τας διατάξεις του παρόντος, προς επωφελεστέραν εκμετάλλευσιν αυτής δια της συγκεντρώσεως και ορθολογικής διατάξεως των κτημάτων, αι οποίοι συνδυάζονται και προς τυχόν κατασκευασθέντα ή υπό κατασκευήν έργα εγγείου βελτιώσεως. Ως έργον εγγείου βελτιώσεως νοείται και η αγροτική οδοποιΐα.

2. Δια του αναδασμού παραχωρούνται κτήματα ισάξια των αναδιανεμομένων.

**Β.** Στο Νόμο 1644 της 22/25-8-1986 «Ρύθμιση ειδικών εποικιστικών θεμάτων και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ Α 131), ορίζονται στο άρθρο 25 με τίτλο «Αντικατάσταση κληροτεμαχίων» τα ακόλουθα:




1. Με απόφαση του νομάρχη, που εκδίδεται μετά από σύμφωνη γνώμη και εισήγηση της αρμόδιας δ/νσης γεωργίας, επιτρέπεται, μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου κληρούχου ή του καθολικού διαδόχου του, η αντικατάσταση των κληροτεμαχίων, τα οποία είτε καταστράφηκαν από χείμαρρο είτε κατακλύσθηκαν από νερά είτε κατέστησαν ακατάλληλα για καλλιέργεια από οποιαδήποτε αιτία, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η εκπλήρωση του σκοπού για τον οποίο παραχωρήθηκαν, με άλλες διαθέσιμες ή κοινόχρηστες εκτάσεις του ίδιου ή όμορου αγροκτήματος.

2. Τα κληροτεμάχια που αντικαθίστανται χαρακτηρίζονται, με την ίδια απόφαση του νομάρχη, ως κοινόχρηστες εκτάσεις.

3. Η κατά τ' ανωτέρω αντικατάσταση των κληροτεμαχίων είναι δυνατή και μετά την απόκτηση της κυριότητας. Εφόσον έχει εκδοθεί και τίτλος κυριότητας ακυρώνεται και εκδίδεται νέος.

Οι μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος εκδοθείσες αποφάσεις των νομαρχών, περί αντικαταστάσεως κληροτεμαχίων θεωρούνται νόμιμες και σημειώνονται με βάση αυτές οι σχετικές μεταβολές.....»

### III. Ερμηνεία διατάξεων - υπαγωγή πραγματικών περιστατικών

α. Αναλογία νόμου υπάρχει, όταν ορισμένη διάταξη εφαρμόζεται κατ' επέκταση και σε ορισμένη περίπτωση για την οποία δεν «προωρίζετο» να ισχύσει και για την οποία υπάρχει ακούσιο κενό του δικαίου. Η επέκταση δικαιολογείται, διότι η περίπτωση αυτή παρουσιάζει εις τα ουσιώδη σημεία της ομοιότητας με εκείνη, που ρυθμίζεται (Βασ. 2. 1. 23 Αρμ. 1,1,19 : Εκ των ομοίων τέμνεσθαι δει τα περί ων ου κείται νόμος) επιτρέπεται δε τόσο όσο οι νομοθετικοί λόγοι που οδήγησαν στη θέσπιση της διατάξεως συντρέχουν και στη ρυθμιζόμενη περίπτωση, ο δε συνεπής νομοθέτης, εάν είχε ρυθμίσει την περίπτωση αυτή θα την ρύθμιζε καθ' όμοιο τρόπο με τον οποίο ρύθμισε την περίπτωση για την οποία νομοθετήθηκε η ισχύουσα διάταξη.




Η ανάλογος εφαρμογή εξαρτάται εκ της λύσεως του προκαταρκτικού ζητήματος, αν και κατά πόσο το «μη ρυθμισμένο» περιστατικό παρουσιάζει ομοιότητα κατ' ουσία με το ρυθμισμένο.

Περαιτέρω διδάσκεται, ότι δεν χωρεί αναλογία νόμου ή δικαίου μεταξύ άλλων όταν αποκλείεται από το νόμο, (στην εφαρμογή κανόνων εξαιρετικού δικαίου υποστηρίζεται ότι είναι δυνατή, εφόσον κινείται μέσα στα όρια και το πνεύμα του κανόνα αυτού βλέπετε Απ. Γεωργιάδη Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου Τρίτη έκδοση παρ. 6 σελ. 64 και παρατηρήσεις Κ. Μπέη στην Δίκη 35 σελ. 386) ή όταν στην προς ρύθμιση περίπτωση είναι βάσιμο το επιχείρημα εξ' αντιδιαστολής ( argumentum e contrario).

Ως γνωστόν η χρησιμοποίηση του επιχειρήματος εξ' αντιδιαστολής εξαρτάται από την απάντηση στο ερώτημα κατά πόσο ήθελε ο νομοθέτης να περιορίσει την εφαρμογή ισχύουσας διάταξης σε ορισμένη μόνο περίπτωση.

Κατά την ανάλογο εφαρμογή ορισμένης διάταξης τηρείται η ακόλουθη συλλογιστική διαδικασία . Γίνεται αναφορά σε ορισμένη διάταξη και ο γενικότερος κανόνας που μπορεί να συναχθεί από την ερμηνεία της .

Από τον αποκαλυπτόμενο γενικότερο κανόνα κατέρχεται ο ερμηνευτής εκ νέου προς εφαρμογή του κανόνα τούτου επί συγκεκριμένων περιπτώσεων μεταξύ των οποίων και στην κρινόμενη που παρουσιάζεται το κενό (Γενικά Αρχαί Αστικού Δικαίου Σημαντήρα αριθμοί 175 επ.. σελ. 108 επ.. Μπαλής Γενικά Αρχαί παρ. 9).

β. Αναλογία Δικαίου υπάρχει, όταν η πλήρωση του κενού δεν είναι δυνατή με την ανεύρεση κανόνα για ανάλογο εφαρμογή του. Τότε ο ερμηνευτής πράττει αυτό που θα έπραττε ο νομοθέτης . Στην περίπτωση αυτή γίνεται προσφυγή εις τα θεμελιώδη αξιώματα, που προκύπτουν από το σύνολο διατάξεων ορισμένου δικαϊκού συστήματος ή ορισμένου

τμήματος, όπου αναφέρεται το υπό κρίσιν θέμα και συνάγει από αυτή ένα ειδικό κανόνα, τον οποίο εφαρμόζει στην μη ρυθμιζόμενη περίπτωση. (Βλέπετε και Μελέται Γενικής Θεωρίας Δικαίου και Αστικού Δικονομικού Δικαίου Γ. Μητσόπουλος έκδοση 1983 σ. 699, Κ. Τσάτσος. Το πρόβλημα της ερμηνείας του Δικαίου έκδοση 1978 σελίδες 201 επόμενες ιδίως σελίδα 212. Η αναίρεση κατά τον Κωδ. Πολ. Δικ. Α. Σινανιώτη σελίδες 107-108).

γ. Από το σκοπό των διατάξεων του Ν 674/1977 συνάγεται, ότι ο αναδασμός αποβλέπει στην καλύτερη παραγωγική αξιοποίηση και εκμετάλλευση της εγγείου ιδιοκτησίας φυσικών ή νομικών προσώπων (έτσι και υπό το δίκαιο που ίσχυε ως τον 31-8-1977 Ολ.Α.Π. 1236/82 ΝΒ 31, 1174 για το ισχύον Γνωμ. ΝΣΚ 570/01). Βασική δε αρχή του είναι η παραχώρηση κτημάτων ισαξίων των αναδιανεμομένων, γι' αυτό και είναι φανερό σύμφωνα μ' όσα προαναφέρθηκαν, ότι η εξαιρετικού δικαίου διάταξη του άρθρου 25 Ν 1644/1986 δεν έχει έδαφος εφαρμογής, αφού προϋποθέτει ύπαρξη αδιάθετων κτημάτων σε αναδιανεμητέα περιοχή (περίπτωση που δεν συντρέχει σε αναδασμό, ως άλλωστε αποδέχεται και η ερωτώσα υπηρεσία).

Η τυχαία ύπαρξη κτημάτων, που αποτελούν «ιδιοκτησίες» κατά την έννοια του άρθρου 1 αριθ. 4 Ν.674/1977 αγνώστων προσώπων, δεν είναι αρκετό για να οδηγήσει στην ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 25 Ν.1646/86 κατά τον προτεινόμενο τρόπο στο ερώτημα, καθόσον η λύση τούτη αντίκειται στα συμφέροντα των αγνώστων ιδιοκτητών των αναφερομένων στο ερώτημα κτημάτων, αφού είναι αυτονόητο, ότι, όταν εμφανισθούν τούτοι, δεν θα μπορεί να υλοποιηθεί ο σκοπός του άρθρου 2 Ν.674/77, δηλαδή τελικώς δεν θα λάβουν κτήματα ισάξια των ακινήτων τους, που αναδιανεμήθηκαν, αφού η σήμερα υπάρχουσα προς παραχώρηση σε τούτους έγγειος ιδιοκτησία θα καταστεί




τουλάχιστον κατ' έκταση μικρότερη με την παραχώρηση στους αιτούντες 20 στρεμμάτων εξ' αυτής.

δ. Περαιτέρω ούτε μπορεί να συναχθεί με τη μέθοδο της αναλογίας του δικαίου ειδικός κανόνας προς εφαρμογή του στη ρυθμιζόμενη περίπτωση, αντιθέτως μάλιστα θα μπορούσε να υποστηριχθεί, ότι η διαφορετική μεταχείριση που ο νομοθέτης κατά την διαδικασία του αναδασμού επιφυλάσσει στους κλήρους από τις ιδιοκτησίες (βλ. Γνωμοδότηση ΝΣΚ 570/2001 ιδίως όσον αφορά τα συμπεράσματα, που προκύπτουν από την ερμηνεία του άρθρου 1 παρ. 1 ΑΝ 431/68 και των άρθρων 9,10,16,19 Ν. 674/77 με την προσθήκη, ότι επήλθε από 5-6-2003 με το άρθρο 1 παρ. 2 Ν. 3147/2003 ΦΕΚ 135 αντικατάσταση της παρ. 4 του άρθρου 9ν.674/1977) το γεγονός ότι η ιδιότητα του κληροτεμαχίου συνεχίζει να διατηρείται και στο νέο μετά τον αναδασμό τεμάχιο, καθόσον ο αναδασμός μεταβάλλει μόνο την θέση του και όχι την ιδιότητά του με αποτέλεσμα τούτο να τυγχάνει της νομικής προστασίας του αγροτικού κλήρου [ως είναι μεταξύ άλλων και η απαγόρευση τεμαχισμού του κατά το άρθρο 1 παρ. 1 ΑΝ 431/68 πρβλ. ΑΠ 722/2003 ΝοΒ52,231], οδηγούν στην αδυναμία εφαρμογής με τη μέθοδο της αναλογίας δικαίου διάταξης που ρυθμίζει τα της αντικαταστάσεως κλήρων λόγω καταστροφής τους και στις ιδιοκτησίες του άρθρου 1 περίπτωση 5 του Ν. 674/1977, ως είναι και η αναφερόμενη στο ερώτημα. Εν όψει της ανωτέρω καθολικής αρνητικής απαντήσεως παρέλκει η απάντηση στους περαιτέρω προβληματισμούς της ερωτώσας, υπηρεσίας, οι οποίοι δεν εδράζονται επί συγκεκριμένων πραγματικών περιστατικών, ως αξιώνει ρητά η παρ. 4 του άρθρου 6 του Οργανισμού του ΝΣΚ (Ν.3086/02 ΦΕΚ Α 324) ως είναι η μελλοντική και αβέβαιη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 25Ν.1644/86 σε άλλες περιπτώσεις.




#### IV. Απάντηση

Συμπερασματικά ύστερα από όλα τα παραπάνω κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος η απάντηση που αρμόζει στο συγκεκριμένο ιστορικό του ερωτήματος είναι, ότι δεν είναι εφικτή, η ανάλογος εφαρμογή του άρθρου 25 Ν.1644/1986 προκειμένου να αντικατασταθεί ιδιοκτησία που λόγω φυσικών ή άλλων αιτιών (εν προκειμένω λόγω μερικής καταστροφής της από παρακείμενο χείμαρρο) δεν μπορεί να επιτελέσει το σκοπό του αναδασμού της με άλλη, που έχει καταχωρηθεί στα οικεία κτηματολογικά στοιχεία ως ανήκουσα σε άγνωστο ιδιοκτήτη.

#### ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

ΑΘΗΝΑ, 6 Ιουλίου 2004)

Ο Προεδρεύων του Τμήματος



Δημήτριος Παπαγεωργόπουλος

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

Ο Εισηγητής



Νικόλαος Μουδάτσος

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ

