



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αθήνα, 29-5-2013

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 193/2013

Αριθμός Ερωτήματος: Τα υπ' αριθμ. πρωτ. Δ10Α 1005075/5723 ΠΕ ΕΞ 2013/20-12-2012 και Δ 10Α1086460/2062 ΕΞ 2013/27-5-2013 έγγραφα της Διευθύνσεως Δημοσίας Περιουσίας (Τμήμα Α΄) του Υπουργείου Οικονομικών.

Περίληψη Ερωτήματος: Εάν δύναται νομίμως να εκτελεσθεί πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής κατά του αυθαιρέτως καταλαβόντος δημόσιο κτήμα, το οποίο εν συνεχεία εξεμίσθωσε σε τρίτο.

Γνωμοδοτών : Ευθύμιος Τσάκας, πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Επί του ανωτέρω τεθέντος ερωτήματος εκθέτομε τα ακόλουθα :

I.- Α) Στο άρθρο 2 του Α.Ν. 263/1968 ορίζονται – μεταξύ άλλων – τα εξής :

«1. Κατά του αυτογνωμόνως επιλαμβανομένου οιοδήποτε δημοσίου κτήματος συντάσσεται παρά του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου πρωτόκολλον διοικητικής αποβολής, κοινοποιούμενον προς τον καθ' ου απευθύνεται

3. Κατά του πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής επιτρέπεται άσκησις ανακοπής ενώπιον του αρμοδίου Ειρηνοδίκου, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάκοντα (30) ημερών από της κοινοποιήσεως, μη παρατεινομένης. Η άσκησις ανακοπής δεν αναστέλλει την εκτέλεσιν του ως άνω πρωτοκόλλου, αιτήσει όμως του ανακόπτοντος, δύναται ο Πρόεδρος Πρωτοδικών, δια πράξεως αυτού, να διατάξη την αναστολήν της εκτελέσεως μέχρι εκδόσεως της επί της ανακοπής

αποφάσεως. Κατά της αποφάσεως του Ειρηνοδίκου επιτρέπεται έφεσις ενώπιον του Προέδρου Πρωτοδικών δικάζοντος κατά την ειδική διαδικασία της Πολιτικής Δικονομίας (634 Π.Δ.) μη επιτρεπομένης της παραπομπής εις το δικαστήριο. Κατά της αποφάσεως του Προέδρου Πρωτοδικών ουδέν ένδικον μέσον χωρεί».

Β) Στο άρθρο 919 παρ. 2 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ορίζεται ότι : «Η αναγκαστική εκτέλεση γίνεται ... όταν πρόκειται για όλους τους άλλους εκτελεστούς τίτλους, υπέρ των δικαιούχων και κατά των υποχρέων που αναφέρονται σ' αυτούς, υπέρ και κατά των προσώπων που αναφέρονται στα άρθρα 325 έως 327, καθώς και κατά των προσώπων που απέκτησαν τη νομή ή κατοχή του πράγματος μετά τη σύνταξη του εγγράφου ή την έκδοση του τίτλου».

II.- Από το άρθρο 574 του Αστικού Κώδικα προκύπτει ότι – κατά κανόνα – κάθε μίσθωση είναι έγκυρη, έστω και εάν το μίσθιο είναι αλλότριο, δηλαδή εάν δεν ανήκει κατά κυριότητα στον εκμισθωτή κατά το χρόνο συνάψεως της μισθώσεως, διότι η σχέση είναι ενοχική και όχι εμπράγματη και επομένως η κυριότητα δεν είναι στοιχείο κρίσιμο του κύρους της, όμως αυτή η σύμβαση μισθώσεως ουδόλως δεσμεύει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Εξ άλλου από τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του Α.Ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», κατά την οποία «επί των δημοσίων κτημάτων εν γένει νομεύς θεωρείται το Δημόσιον, έστω και αν ουδεμίαν ενήργησεν επ' αυτών πράξιν νομής....», σε συνδυασμό προς το άρθρο 23 παρ. 3 του ίδιου νόμου, προκύπτει ότι – κατ' εξαίρεση του ανωτέρου κανόνα – η μίσθωση δημοσίου κτήματος είναι αυτοδικαίως άκυρη (άρθρο 180 Αστικού Κώδικα), όταν συναφθεί από τρίτο μη κύριο και όχι από το Δημόσιο (Α.Π. Α.Π. 606/2009, Χρ.Ιδ.Δικ. 2010,20, Ελλ.Δνη 2009,1410, Α.Π. 1029/2009, ΝοΒ 2009, 2388, Α.Π. 437/ 2004 Ελλ. Δνη 2006, 110, Α.Π. 1327/2000 Ελλ.Δνη 2002, 425 κ.α.).

III.- Εν προκειμένω, επί της από 12-4-2007 ανακοπής του Οδυσσέα Καλογήρου του Διαμαντή κατά του υπ' αριθμ. 758/20-3-2007 πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής του προϊσταμένου της Κτηματικής Υπηρεσίας του νομού Χαλκιδικής εξεδόθη η υπ' αριθμ. 306/2008 απόφαση του Ειρηνοδικείου Κασσάνδρας η οποία απέρριψε την ανακοπή του και επεκύρωσε το ανωτέρω Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής. Κατά της αποφάσεως αυτής ο ανωτέρω ανακόπτων άσκησε την από 23-12-2008 έφεσή του, εξεδόθη δε επ' αυτής η

υπ' αριθμ. 1180/2009 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Χαλκιδικής, η οποία απέρριψε την έφεσή του. Κατά της τελεσιδίκου αυτής αποφάσεως ο ανακόπτων άσκησε: α) αίτηση αναστολής εκτελέσεως ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία απερρίφθη δια της υπ' αριθμ. 190/2012 αποφάσεως του Αρείου Πάγου, και β) αίτηση αναιρέσεως ενώπιον του ανωτέρω δικαστηρίου, από την οποία όμως εν συνεχεία παρητήθη του δικογράφου αυτής – όπως προκύπτει από την από 8-3-2013 δήλωση παραιτήσεως – και επομένως το ανωτέρω πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής έχει επικυρωθεί αμετακλήτως.

Εξ άλλου, η από 21-4-2010 σύμβαση μισθώσεως του περιγραφομένου στο ανωτέρω Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής δημοσίου κτήματος – συναφθείσα μεταξύ του ανακόπτοντος Οδυσσέα Καλογήρου και της εταιρείας υπό την επωνυμία «Οδυσσέας Καλόγηρος και ΣΙΑ Ο.Ε.», της οποίας διαχειριστής είναι ο ανακόπτων – αφ' ενός ουδόλως δεσμεύει το Δημόσιο και αφ' ετέρου είναι αυτοδικαίως άκυρη, καθ' όσον – σύμφωνα με τα προεκτεθέντα – δεν επιτρέπεται η εκμίσθωση δημοσίου κτήματος από τρίτο μη κύριο, αλλά μόνον από το Δημόσιο.

IV.- Υπό τα δεδομένα αυτά, η Κτηματική Υπηρεσία Χαλκιδικής δύναται νομίμως να προβεί σε εκτέλεση του ανωτέρω υπ' αριθμ. 758/20-3-2007 πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής – κατ' άρθρο 919 παρ. 2 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας – δεδομένου ότι η προεκτεθείσα μισθώτρια εταιρεία καταλαμβάνεται από τα υποκειμενικά όρια εκτελεστότητας του ανωτέρω πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής, απορρέοντα από την ανωτέρω δικονομική διάταξη.

Ε. Τσάκας

Ευθύμιος Τσάκας

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

