



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

Αριθμός Γνωμοδότησης : 197/2013
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄
Συνεδρίαση της 3^{ης} Ιουνίου 2013

Σύνθεση :

- Προεδρεύων:** Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ., λόγω κωλύματος του Προέδρου του Τμήματος, Βασιλείου Σουλιώτη, Αντιπροέδρου ΝΣΚ
- Μέλη:** Ανδρέας Χαρλαύτης, Παρασκευάς Βαρελάς, Στυλιανή Χαριτάκη, Κουήν Χουρμουζιάν, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλία Σκιάνη, Κωνσταντίνος Κατσούλας, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.
- Εισηγήτρια:** Εμμανουέλα Πανοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος : Το υπ' αριθ. πρωτ. Δ 10Γ 1157843/500 ΕΞ 2012/15-11-2012 έγγραφο της Γενικής Δ/νσης Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων, Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας, Τμήμα Γ', της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

Περίληψη Ερωτήματος: Αν οι διατάξεις των άρθρων 18 έως και 26 του Κεφ. Γ' «Δικαίωμα επιφανείας επί Δημοσίων Κτημάτων» του ν. 3986/2011 έχουν εφαρμογή και επί των Ανταλλαξίμων Κτημάτων.

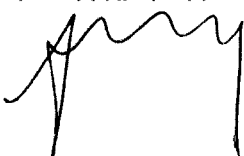
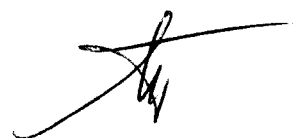
Επί του παραπάνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Ιστορικό

1. Από το έγγραφο του ερωτήματος και τα συνημμένα σ' αυτό λοιπά στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα:

Με την με αριθ. πρωτ. 219/16-1-2012 αίτηση προς τη Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών ο Α. Κυριμκύρογλου ζήτησε την έναντι καταβολής εδαφονομίου, κτήση του εμπράγματος δικαιώματος της επιφανείας επί ανταλλάξιμου ακινήτου, με βάση τα άρθρα 18,19, 20 παρ.1 και 2, 21,22,23,24, 26 παρ.4 του ν. 3986/2011. Το ανταλλάξιμο κτήμα (ΑΚ 18870), συνολικής έκτασης 114,00 τ.μ., τελεί υπό τη διαχείριση της Κτηματικής Υπηρεσίας Θεσσαλονίκης και είναι χαρακτηρισμένο ως χώρος για την ανέγερση κτιρίου πολιτιστικών λειτουργιών, όπως αναφέρεται στην με αριθ. 29/48545/ΠΣΚ/1354 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 353Δ'/27-4-2004) «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αμπελοκήπων, Νομού Θεσσαλονίκης, στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Άρη Βελουχιώτη-Ζωοδόχου Πηγής- Βενιζέλου με τον χαρακτηρισμό χώρου για την ανέγερση κτιρίου πολιτιστικών λειτουργιών». Με το με αριθ. 3377/14-6-2011 έγγραφό του προς την πρώην ΚΕΔ/Κλιμάκιο Θεσσαλονίκης, ο Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης διαβιβάζει την ομόφωνη απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του και ζητά τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης για αόριστο χρόνο του εν λόγω ανταλλάξιμου οικοπέδου, ενώ για το ζήτημα της παραχώρησης αρμόδια είναι πλέον η Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.), στην οποία συγχωνεύθηκε με απορρόφηση η Κτηματική Εταιρία Δημοσίου (ΚΕΔ Α.Ε), δυνάμει των διατάξεων του ν. 4002/2011 σε συνδυασμό με την υπ' αριθ.Δ6Α 1162069 ΕΞ 2011 ΚΥΑ (ΦΕΚ 2779 Β'/2.12.2011).

Περαιτέρω, η Κτηματική Υπηρεσία Ν. Θεσσαλονίκης έχει εκδώσει, σε βάρος του αιτούντος Αντωνίου Κυριμκύρογλου, πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής για αυθαίρετες κατασκευές εντός του ανταλλάξιμου οικοπέδου, κατά του οποίου(πρωτοκόλλου) έχει ασκηθεί η από 29-9-2011 ανακοπή ενώπιον του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, ενώ με την αριθ. 5528/238/29-11-2011 απόφαση της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων Θεσσαλονίκης έχουν επιβληθεί σε βάρος του ως άνω αιτούντος αποζημιώσεις αυθαίρετης χρήσης.

Με βάση τα παραπάνω η Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας ζητά να γνωμοδοτήσει το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους σχετικά με το αν οι διατάξεις των άρθρων 18 έως και 26 του Κεφ. Γ' του ν. 3986/2011, που καθιερώνουν το δικαίωμα επιφανείας επί Δημοσίων Κτημάτων, εφαρμόζονται και επί των Ανταλλαξίμων Κτημάτων.

II. Εφαρμοστέες διατάξεις

1. Στις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' (άρθρα 18 έως και 26) του ν.3986/2011 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015» (Α'152)», με τον τίτλο « Δικαίωμα Επιφανείας επί Δημοσίων Κτημάτων», όπως αυτές ισχύουν μετά τη συμπλήρωση και τροποποίησή τους με τις μεταγενέστερες διατάξεις του ν. 4092/2012, ορίζονται τα εξής:

« Άρθρο 18

Για τους σκοπούς του Κεφαλαίου αυτού:

«1. «Επιφάνεια» είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε τέτοιο κτήμα τις εξουσίες, που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.

2. «Κύριος» είναι ο κύριος του εδάφους του δημοσίου κτήματος.

3. «Επιφανειούχος» είναι το πρόσωπο που έχει το δικαίωμα της επιφανείας.

4. «Δημόσια κτήματα» είναι τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε εταιρίες και δημόσιες επιχειρήσεις, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους...

5. «Κτίσμα» είναι κάθε συστατικό του δημοσίου κτήματος και ιδίως το οικοδόμημα... καθώς και κάθε κατασκευή επί του εδάφους. Το κτίσμα μπορεί να είναι και υπόγειο.

6. «Εδαφονόμιο» είναι το περιοδικό Αντάλλαγμα που καταβάλλεται από τον επιφανειούχο στον κύριο κατά τη διάρκεια του δικαιώματος της επιφανείας.

Άρθρο 19

Σύσταση δικαιώματος επιφανείας

1. Κατά παρέκκλιση των άρθρων 953 και 954 του Αστικού Κώδικα, επιτρέπεται η σύσταση δικαιώματος επιφανείας επί δημοσίων κτημάτων. Το δικαίωμα επιφανείας περιλαμβάνεται στην ακίνητη περιουσία κατά την έννοια του άρθρου 949 του Αστικού Κώδικα.

2. Η επιφάνεια συνιστάται για ορισμένο χρόνο με σύμβαση. Οι διατάξεις για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτων με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και για τη σύσταση επιφανείας. Η επιφάνεια δεν μπορεί να συσταθεί για χρόνο μεγαλύτερο των ενενήντα εννέα (99) ετών και μικρότερο των πέντε (5) ετών. Επιφάνεια που συστήθηκε για χρόνο μεγαλύτερο των ενενήντα εννέα (99) ετών ή μικρότερο των πέντε (5) ετών, ισχύει για ενενήντα εννέα (99) ή πέντε (5) έτη αντίστοιχα. Τα μέρη μπορούν με σύμβαση να παρατείνουν τη διάρκεια, υποχρέωση όμως παράτασης αναλαμβανόμενη εκ των προτέρων δεν δεσμεύει. Η συμφωνία παράτασης γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή.

3. Επιφάνεια μπορεί να συσταθεί και σε έδαφος, συγκύριος του οποίου είναι ο επιφανειούχος. Δεν μπορεί να συσταθεί, αν η κυριότητα επί του εδάφους βαρύνεται με δικαίωμα επικαρπίας ή έχει ήδη επιβαρυνθεί με δικαίωμα επιφανείας.

4. Σύσταση δικαιώματος επιφανείας με χρησικτησία δεν επιτρέπεται.

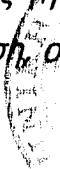
5. Κτίσμα, που αποτελεί αντικείμενο δικαιώματος επιφανείας μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς διηρημένης ιδιοκτησίας από τον επιφανειούχο, κατ' ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν.3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971. Στην περίπτωση αυτή, οι επί μέρους οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες δεν έχουν ποσοστά συγκυριότητας στο έδαφος, αλλά ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο δικαίωμα επιφανείας.

6. Επιτρέπεται διαίρεση του δικαιώματος επιφανείας με τους όρους και τις προϋποθέσεις που ισχύουν για την κυριότητα. Ως προς τα δικαιώματα τρίτων εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις για την κυριότητα.

Άρθρο 20

Δυνητικό περιεχόμενο του δικαιώματος

1. Στο περιεχόμενο του δικαιώματος της επιφανείας είναι δυνατόν να περιλαμβάνονται όροι αναφερόμενοι: α) στην ανέγερση, συντήρηση και χρησιμοποίηση του κτίσματος, β)



στην ασφάλιση του κτίσματος και την ανοικοδόμηση του σε περίπτωση καταστροφής του, γ) στην κατανομή της καταβολής των βαρών οποιασδήποτε φύσης που έχουν σχέση με το κτίσμα ή και το έδαφος επί του οποίου το κτίσμα θα οικοδομηθεί ή έχει ήδη οικοδομηθεί, δ) στην υποχρέωση του επιφανειούχου να μεταβιβάσει το δικαίωμα του στον κύριο ή σε τρίτο υποδεικνυόμενο από τον κύριο, ε) στο δικαίωμα του κυρίου να συναινεί στη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του δικαιώματος υπέρ τρίτων, στ) στο δικαίωμα του να αποκτήσει και το έδαφος,

ζ) στο δικαίωμα του επιφανειούχου προς αποζημίωση για τα περιεχόμενα στον κύριο κατά τη λήξη του δικαιώματος κτίσματα, και στις προϋποθέσεις αποζημίωσης. η) στη χρήση του εδάφους επί του οποίου έχει συσταθεί η επιφάνεια. θ) στα δικαιώματα του κυρίου, ιδίως καταβολή ποινικής ρήτρας, αν ο επιφανειούχος δεν συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις του, ι) στην απαγόρευση παραίτησης του επιφανειούχου από το δικαίωμα, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 22 ή τη διατήρηση των δικαιωμάτων τρίτων που βαρύνουν την επιφάνεια μετά τη λήξη ή απόσβεσή της.

2. Οι παραπάνω όροι περιλαμβάνονται στη σύμβαση σύστασης της επιφανείας ή σε μεταγενέστερη σύμβαση μεταξύ κυρίου και επιφανειούχου. Η σύμβαση αυτή γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή. Οι παραπάνω όροι ενεργούν υπέρ και κατά του κυρίου και του επιφανειούχου και των διαδόχων τους.

Άρθρο 21

Μεταβίβαση και επιβάρυνση - Βάρη του ακινήτου

1. Η επιφάνεια είναι μεταβιβάσιμη εν ζωή ή αιτία θανάτου. Μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς σε εταιρεία. Η μεταβίβαση της επιφανείας γίνεται όπως και η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου.

2. Επιτρέπεται η σύσταση υποθήκης, η εγγραφή προσημείωσης, καθώς και η σύσταση πραγματικών και προσωπικών δουλειών, οι οποίες βαρύνουν το δικαίωμα επιφανείας.

3. Αν έχει συμφωνηθεί ότι η μεταβίβαση ή η επιβάρυνση της επιφανείας εξαρτάται από τη συναίνεση του κυρίου, σύμφωνα με την περίπτωση ε' της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου, η συναίνεση αυτή πρέπει να υποβληθεί σε μεταγραφή. Η έλλειψη της συναίνεσης καθιστά τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση ανίσχυρη. Συναίνεση δεν απαιτείται σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού ή πτώχευσης.

4. Αν δεν υπάρχει αντίθετος όρος στη συμφωνία που προβλέπεται στην περίπτωση γ' της παραγράφου 1 του προηγούμενου άρθρου, ο επιφανειούχος υποχρεούται να φέρει κατά τη διάρκεια της επιφανείας τα οποιασδήποτε φύσης βάρη που έχουν σχέση με το κτίσμα ή και το έδαφος, επί του οποίου υφίσταται το δικαίωμα επιφανείας.

5. Προγενέστερα εμπράγματα δικαιώματα επί του ακινήτου εξακολουθούν να βαρύνουν το ακίνητο, εκτός αν ο δικαιούχος συναινέσει στον περιορισμό τους επί του εδάφους ή του κτίσματος.

Άρθρο 22

Λήξη και απόσβεση επιφανείας - Αποτελέσματα.

1. Η επιφάνεια λήγει με την παρέλευση του χρόνου διάρκειάς της.

2. Η επιφάνεια αποσβέννυται άμα ενωθεί με την κυριότητα επί του εδάφους στο ίδιο πρόσωπο.

3. Αν δεν έχει ορισθεί το αντίθετο στη συμφωνία που προβλέπεται στην περίπτωση ι' της παραγράφου 1 του άρθρου 20, η επιφάνεια αποσβέννυται με μονομερή δήλωση του επιφανειούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται. Η δήλωση γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που κοινοποιείται στον κύριο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

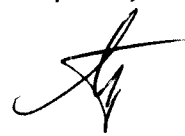
4. Η καταστροφή του κτίσματος δεν επάγεται απόσβεση της επιφανείας.

6. Όταν η επιφάνεια λήξει ή αποσβεσθεί, τα κτίσματα και οι οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες περιέρχονται στον κύριο. Αν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία με βάση την περίπτωση ζ της παραγράφου 1 του άρθρου 20, ο επιφανειούχος δεν δικαιούται να αξιώσει αποζημίωση ή απόδοση αδικαιολόγητου πλουτισμού για τα κτίσματα αυτά, ούτε να τα κατεδαφίσει ή να τα απομακρύνει από τη θέση τους.

7. Όταν η επιφάνεια λήξει ή αποσβεσθεί, ο επιφανειούχος υποχρ. ούται να αποδώσει τα κτίσματα στον κύριο». Στη σχέση ανάμεσα στον επιφανειούχο και τον κύριο, αυτός που παραχώρησε την επιφάνεια λογίζεται υπέρ του επιφανειούχου ως κύριος, εκτός αν ο επιφανειούχος γνωρίζει ότι δεν είναι κύριος.

8. Η λήξη επιφέρει την απόσβεση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων επί του δικαιώματος επιφανείας

9. Εάν κατά το χρόνο απόσβεσης του δικαιώματος επιφανείας υπάρχουν εμπράγματα δικαιώματα τρίτων επ' αυτού, δεν επέρχεται απόσβεση της επιφάνειας σύμφωνα με τις

παραγράφους 2 και 3 του παρόντος άρθρου, αλλά η επιφάνεια συνεχίζει στο πρόσωπο του κυρίου μέχρι τη λήξη της, μπορεί να μεταβιβαστεί περαιτέρω και τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων εξακολουθούν να βαρύνουν την επιφάνεια.

Άρθρο 23

Συνέπειες της λήξης της επιφάνειας για τις ενοχικές συμβάσεις

Αν δεν υπάρχει συναίνεση του κυρίου, η λήξη της επιφάνειας επιφέρει τη λύση των ενοχικών συμβάσεων που έχει συνάψει ο επιφανειούχος με τρίτους με αντικείμενο το κτίσμα, του κυρίου μη υποχρεωμένου σε οποιαδήποτε αποζημίωση προς τον τρίτο.

Άρθρο 24

Προστασία επιφανειούχου

Σε περίπτωση προσβολής του δικαιώματος του επιφανειούχου εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την προστασία της κυριότητας.

Άρθρο 25

Αντάλλαγμα

1. Η σύσταση του δικαιώματος επιφάνειας γίνεται είτε αντί ορισμένου τιμήματος, που καταβάλλεται ολόκληρο κατά τη σύσταση ή πιστώνεται ολικά ή μερικά, είτε αντί καταβολής εδαφονομίου είτε με συνδυασμό των δύο.

2. Τα σχετικά με το Αντάλλαγμα ζητήματα καθορίζονται κατά τη σύσταση της επιφάνειας ή με μεταγενέστερη συμφωνία. Τα μέρη μπορούν να συμφωνήσουν ότι το εδαφονόμιο θα προκαταβληθεί για μέρος ή το σύνολο της διάρκειας της επιφάνειας με μείωση του ποσού του, που λαμβάνει χώρα με την εφαρμογή συμφωνούμενου συντελεστή προεξόφλησης.

Άρθρο 26

Κτηματολόγιο - Φορολογική Μεταχείριση Ειδικές Διατάξεις

1. Σε περίπτωση λειτουργίας κτηματολογίου, η προβλεπόμενη στον παρόντα νόμο δημοσιότητα με εγγραφή στα βιβλία μεταγραφών γίνεται στα κτηματολογικά βιβλία.

2.α. Για την εφαρμογή της φορολογικής εν γένει νομοθεσίας το εμπράγματο δικαίωμα της επιφανείας εξομοιώνεται με εκείνο της επικαρπίας. β....γ...

3. Ο κύριος δύναται να τιτλοποιεί παρούσες και μελλοντικές απαιτήσεις από εδαφονόμια από δικαιώματα επιφανείας.... Με την επιφύλαξη των διατάξεων για τις κρατικές ενισχύσεις το Δημόσιο δύναται να παρέχει εγγύηση για τις ομολογίες που εκδίδονται στο πλαίσιο της τιτλοποίησης.

4. Σε περίπτωση που ο κύριος κατά τη διάρκεια της επιφανείας πρόκειται να εκποιήσει με δημόσιο διαγωνισμό το ακίνητο, επί του οποίου έχει συσταθεί δικαίωμα επιφανείας, ο επιφανειούχος έχει δικαίωμα να το αποκτήσει κατά προτεραιότητα έναντι άλλων που υποβάλλουν ουσιαδώς όμοιες προσφορές.

5. Οι διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτου εφαρμόζονται και για την κατάσχεση του δικαιώματος της επιφανείας. 6....»

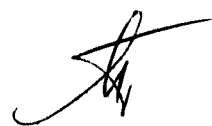
2. Στα άρθρα 1 και 2 του ν. 357/1976 «Περί επιταχύνσεως της ρευστοποιήσεως και εκκαθαρίσεως της ανταλλαξιμού περιουσίας» (ΦΕΚ Α' 156) ορίζονται, αντίστοιχα τα ακόλουθα:

Άρθρο 1.

1. Οι κατέχοντες αγροτικά ανταλλάξιμα κτήματα, δικαιούνται να εξαγοράσουν έκτασιν δυναμένην ν' αποτελέση βιώσιμον γεωργικήν εκμετάλλευσιν, αντί τμήματος ίσου προς το 80% της κατά τον χρόνον της εκποιήσεως αξίας των κτημάτων... 2...3...4...5... 6. Οι κατέχοντες ανταλλαξιμούς βοσκοτόπους και

χρησιμοποιούντες αυτούς δια την βόσκησιν του ιδίου των ποιμνίου ... δικαιούνται υπό τους εν παραγράφω 1 του παρόντος άρθρου όρους, να εξαγοράσουν έκτασιν δυναμένην ν' αποτελέση βιώσιμον κτηνοτροφικήν εκμετάλλευσιν, εφ' όσον δεν έτυχον τοιαύτης αποκαταστάσεως μέχρι σήμερον... 7....

8. Η κατεχομένη έκτασις πέραν της υπό των διατάξεων του παρόντος άρθρου επιτρεπομένης προς εξαγοράν τοιαύτης, παραχωρείται δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της οικείας Επιτροπής ΔΑΠ, εις απόρους ακτήμονας διαμένοντας μονίμως εις την περιοχήν, εις ην κείται η έκτασις... 9. Το τίμημα των κατά τας προηγουμένας παραγράφους του παρόντος άρθρου εξαγοραζομένων ανταλλαξιμών κτημάτων καθορίζεται δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην του αρμοδίου Οργάνου,...

Άρθρο :2

1. Οι κατέχοντες αστικά ανταλλάξιμα κτήματα εφ' ων ανήγειρον κτίσματα μονίμου ή προχείρου μορφής χρησιμοποιούμενα παρ' αυτών δι' οικογενειακήν ή επαγγελματικήν στέγασιν, δικαιούνται να εξαγοράσουν ταύτα αντί τιμήματος ίσου προς το 90% της κατά τον χρόνον της εκποιήσεως αξίας του εδάφους αυτών....

2. Εις την εξαγοράν των κατά την προηγουμένην παράγραφον αστικών ανταλλαξίμων κτημάτων, δικαιούνται και οι κάτοχοι των επ' αυτών κτισμάτων, εφ' όσον διεδέχθησαν εις την κατοχήν των κτισμάτων των τους ανεγείραντας ταύτα.

3...4.. 5... 6.... 7... 8. Το τίμημα των κατά τας προηγουμένας παραγράφους του παρόντος άρθρου εξαγοραζομένων ανταλλαξίμων κτημάτων καθορίζεται δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην του αρμοδίου οργάνου, ...

Άρθρο 4

1. Οι κατά τα προηγούμενα άρθρα δικαιούχοι εξαγοράς ανταλλαξίμων κτημάτων, ειδοποιούμενοι επί αποδείξει υπό της Υπηρεσίας του αρμοδίου Γραφείου ΔΑΠ, υποχρεούνται όπως υποβάλουν αίτησιν εξαγοράς προς τα αρμόδια Γραφεία ΔΑΠ εντός ανατρεπτικής προθεσμίας έξ (6) μηνών από της ειδοποιήσεώς των. 2. Η μη εμπρόθεσμος υποβολή της αιτήσεως εξαγοράς, ως και η μη εμπρόθεσμος καταβολή της πρώτης δόσεως συνεπάγεται α) την απώλειαν του δικαιώματος της παρ' αυτών απ' ευθείας αγοράς των ανταλλαξίμων κτημάτων και β) την διοικητικήν αποβολήν αυτών εκ των κατεχομένων κτημάτων, τη συνδρομή της Αστυνομικής Αρχής, της ΥΔΑΜΚ δικαιουμένης εις την ελευθέραν εκποίησιν αυτών. 3. Αποκατάστασις απωλεσάντων το δικαίωμα εξαγοράς κατά τας διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 3 του παρόντος, επιτρέπεται άπαξ και επί τη ητιολογημένη αιτήσει αυτών υποβαλλομένη εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριών (3) μηνών από της ημέρας καθ' ην ούτοι απώλεσαν το δικαίωμα τούτο, εάν κατά την κρίσιν της ΥΔΑΜΚ η απώλεια επήλθεν εκ λόγων ανωτέρας βίας ή άλλης δικαιολογημένης αιτίας. Παρερχομένης απράκτου της εν λόγω προθεσμίας, τα περί ων πρόκειται κτήματα διατίθενται συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 6 του παρόντος Νόμου. 4. Κάτοχοι ανταλλαξίμων κτημάτων απωλέσαντες τα δικαιώματα εξαγοράς δι' οιονδήποτε λόγον μέχρις ενάρξεως ισχύος του παρόντος,

δύνανται να υποβάλουν νέαν αίτησιν προς εξαγοράν των παρ' αυτών κατεχομένων κτημάτων, κατά τας διατάξεις του παρόντος Νόμου. 5. ...».

Άρθρο 6.

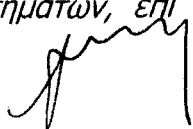
1. Ανταλλάξιμα κτήματα άνευ κατόχου ή περιερχόμενα εις την ελευθέραν διαχείρισιν της ΥΔΑΜΚ μετά την εκπνοήν της δια των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 4 του παρόντος τασσομένης προθεσμίας, παραχωρούνται δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της αρμοδίας Επιτροπής ΔΑΠ, τα μεν αγροτικά εις απόρους ακτήμονας αγρότας... τα δε αστικά εις αναποκαταστάτους απόρους πρόσφυγας ή απόρους αστέγους κατοίκους της πόλεως ή χωρίου ένθα ταύτα κείνται,

2. Εν περιπτώσει μη υπάρξεως απόρων ακτημόνων αγροτών ή αναποκαταστάτων απόρων προσφύγων ή απόρων αστέγων κατοίκων δια την κατά προτεραιότητα προς αυτούς παραχώρησιν των εν τη προηγουμένη παραγράφω κτημάτων, ταύτα πωλούνται δια δημοπρασίας,...

3. Δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της αρμοδίας Επιτροπής ΔΑΠ δύνανται να διατεθούν εις Κρατικές Υπηρεσίας, Δημοσίας Επιχειρήσεις, Δήμους ή Κοινότητας, Κοινωφελή Ιδρύματα, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου ως και εις ιδιώτας ανταλλάξιμα κτήματα δημοπρατηθέντα δīs και μη κατακυρωθέντα δι' οιονδήποτε λόγον....

4. Η παράγραφος 4 του άρθρου 4 του Ν.Δ. 547/1970 αντικαθίσταται ως ακολούθως: "Επιτρέπεται η διάθεσις ανταλλαξίμων ακινήτων προς το Δημόσιον, τους Δήμους και τας Κοινότητας, τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, τα Κοινωφελή Ιδρύματα και τα Προσφυγικά Σωματεία Μ. Ασίας, Πόντου και Ανατολικής Θράκης, δια την παρ' αυτών εγκατάστασιν και λειτουργίαν κέντρων αθλοπαιδιών, γυμναστηρίων, ως και δια την ανέγερσιν παρ' αυτών, κτιρίων προς εκπλήρωσιν πολιτιστικών, μορφωτικών και κοινωνικών σκοπών. Η διάθεσις γίνεται δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της αρμοδίας Επιτροπής ΔΑΠ....

5. Επιτρέπεται η δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών, μετά γνώμην της οικείας Επιτροπής ΔΑΠ, παραχώρησις εις το Ταμείον Εθνικής Αμύνης Ανταλλαξίμων Κτημάτων, επί τη καταβολή της τρεχούσης αξίας τούτων...»




III. Ανάλυση-Ερμηνεία-Υπαγωγή

Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτουν τα ακόλουθα:

1. Μετά την κατάρτιση και έγκριση του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής των ετών 2012-2015 θεσπίσθηκαν οι διατάξεις του ν.3986/2011. Στο Κεφάλαιο Γ' (άρθρα 18 έως 26) του νόμου αυτού συστήνεται το εμπράγματο δικαίωμα της επιφανείας. Όπως, μεταξύ άλλων, αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου επί του Κεφαλαίου αυτού, «η επιφάνεια αποτελούσε θεσμό του ρωμαϊκού δικαίου που ίσχυε στην Ελλάδα μέχρι την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα το 1946, οπότε καταργήθηκε με το άρθρο 59 του ΕισΝΑΚ. Ο ιδιοκτήτης παρέμενε κύριος του εδάφους, ο δε επιφανειούχος γινόταν κύριος των κτισμάτων. Αποτελούσε συνεπώς παρέκκλιση από την αρχή «τα υπερκείμενα οίκοι τοις υποκειμένοις» («superficiet solo cedit»). Όμως ο Αστικός Κώδικας κατήργησε το θεσμό της επιφάνειας, αν και διατήρησε τα προϋπάρχοντα δικαιώματα. Λόγος της κατάργησης ήταν τότε το ανεπιθύμητο της πολυδιάσπασης της κυριότητας που δυσχεραίνει την εκμετάλλευση και αξιοποίηση των ακινήτων, αλλά και η ύπαρξη εναλλακτικών νομικών μορφών, όπως η πρόσφατη (τότε) οριζόντια ιδιοκτησία. Ωστόσο, η επιφάνεια εξυπηρετεί ποικίλες ανάγκες, που δεν μπορούν να ικανοποιηθούν με παραπλήσιους θεσμούς, όπως είναι η οριζόντια ιδιοκτησία, οι μακροχρόνιες μισθώσεις ή οι δουλείες, ισχύει δε ως θεσμός στα περισσότερα ευρωπαϊκά δίκαια.

Κατά καιρούς έχει συζητηθεί στην Ελλάδα το ενδεχόμενο επανεισαγωγής του θεσμού για την εξυπηρέτηση διαφόρων αναγκών, ιδιαίτερα για την καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων. Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' του ως άνω νόμου επιχειρείται μία περιορισμένη επανεισαγωγή του θεσμού της επιφάνειας μόνο για τα δημόσια κτήματα, ενώ ενδεχόμενη γενική υιοθέτησή του μεσοπρόθεσμα θα εξαρτηθεί από την εμπειρία που εν τω μεταξύ θα αποκτηθεί. Το δικαίωμα της επιφάνειας συνιστάται για ορισμένο χρόνο και με την απαγόρευση σύστασης προσωπικών δουλειών επί του κτίσματος του επιφανειούχου, ώστε η ιδιωτική ακίνητη περιουσία του Δημοσίου να μπορεί να αξιοποιηθεί χωρίς μεταβίβαση κυριότητας».

Οι διαφορές του ως άνω θεσμού του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου προς το δικαίωμα επιφανείας που εισάγεται με τα άρθρα 18 έως 26 του ν. 3986/2011 συνίστανται στα ακόλουθα: α)Πριν από τον Αστικό Κώδικα το δικαίωμα επιφάνειας μπορούσε να συσταθεί επί αλλοτρίου εδάφους εν γένει, ενώ τώρα αφορά μόνο τα δημόσια κτήματα

β) Υπό το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο επρόκειτο για δικαίωμα κατά κανόνα διηνεκές, ενώ υπό τις διατάξεις του ως άνω νόμου το δικαίωμα αυτό έχει ορισμένη χρονική διάρκεια (5 έως 99 χρόνια), ωστόσο παρέχεται η δυνατότητα στον επιφανειούχο να αποκτήσει και την κυριότητα του εδάφους, πράγμα που δεν προβλεπόταν στο προ του ΑΚ δίκαιο (άρθρο 20 παρ.1 περ. στ' και 26 παρ.4 του ν. 3986/2011). Αν δεν συμβεί αυτό, με την απόσβεση ή λήξη της επιφάνειας, το κτίσμα ή τα κτίσματα περιέρχονται στον κύριο του εδάφους, πράγμα που επίσης αποτελεί σημείο διαφοροποίησης από τον αρχικό θεσμό της επιφάνειας (άρθρο 22 παρ. 6 του νόμου) γ) Προ του ΑΚ, η επιφάνεια μπορούσε να αποκτηθεί και με χρησικτησία, ενώ εν προκειμένω, χρησικτησία δεν χωρεί (άρθρο 19 παρ.4) δ) Εισήχθη πλέον η απαγόρευση σύστασης επιφάνειας όταν επί του εδάφους έχει συσταθεί επικαρπία ή προηγούμενο δικαίωμα επιφάνειας, ώστε να περιορισθεί η πολυδιάσπαση της κυριότητας.

2. Περαιτέρω, η ανταλλάξιμη περιουσία είναι περιουσία του Δημοσίου, η οποία αποτελείται από πάσης φύσεως ακίνητα (αστικά, αγροτικά, δασικά κ.λπ.) που εγκαταλείφθηκαν στην Ελλάδα από τους υποκειμένους σε υποχρεωτική ανταλλαγή Έλληνες υπηκόους μουσουλμανικού θρησκεύματος, αποτελούν ιδίαν και ανεξάρτητη κατηγορία κτημάτων που περιήλθε κατά πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κυριότητας στην ιδιωτική κτήση του Δημοσίου, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1,3,9,10,11 και 14 της από 30-1-1923 Συνθήκης της Λωζάννης περί ανταλλαγής των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών, που κυρώθηκε με το ΝΔ από 23/25-8-1923, σε συνδυασμό με την από 21-6-1924 απόφαση της Μικτής Επιτροπής Ανταλλαγής Πληθυσμών και τις διατάξεις των άρθρων 1 και 7 της από 10-6-1930 Σύμβασης της Άγκυρας, που κυρώθηκε με το Ν. 4793/1930 (ΑΠ 399/1985, 569/1953, γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 336/2009, 206/1973, γνωμ. ΝΥΔ 892/1989). Η ίδια περιουσία, με βάση το σύνολο των διατάξεων που τη διέπουν, έχει ως προορισμό την ρευστοποίηση-εκποίηση αυτής, με σκοπό τη σε σύντομο χρονικό διάστημα εκκαθάριση και διάθεση του προϊόντος αυτής, προς ολοκλήρωση του έργου της αποκατάστασης του προσφυγικού πληθυσμού, που αποτελεί ανειλημμένη από το Δημόσιο υποχρέωση, με τις κατά καιρούς συναφθείσες διεθνείς συμβάσεις επί των θεμάτων της ανταλλαγής των πληθυσμών και της τύχης της περιουσίας αυτών, δεδομένου ότι το Δημόσιο, σύμφωνα με το άρθρο 14 της προαναφερομένης Συνθήκης της Λωζάννης, ανέλαβε την υποχρέωση να αποκαταστήσει τους μεταναστεύσαντες από την

Τουρκία στην Ελλάδα μέχρι του ποσού της αξίας της ευρισκομένης στην Ελλάδα μουσουλμανικής περιουσίας (γνωμ. ΝΣΚ 151/2007).

Η ανταλλάξιμη περιουσία διέπεται από ειδική νομοθεσία, οι διατάξεις της οποίας έχουν αποκλειστική εφαρμογή και κατισχύουν κάθε άλλης, γενικής ή ειδικής, διατάξεως και υπάγεται στη διοίκηση, διαχείριση και εκκαθάριση του Δημοσίου, από της ισχύος του Α.Ν. 1909/1939, ενεργούντος αρχικώς μεν μέσω της ειδικής Υπηρεσίας Διαχειρίσεως Ανταλλαξίμων Μουσουλμανικών Κτημάτων (ΥΔΑΜΚ), που συστήθηκε με το άρθρο 2 του Α.Ν. 1909/1939 και οργανώθηκε, μαζί με τα κατά τόπους Γραφεία ΔΑΠ, με τα άρθρα 1, 11 του Β. Δ/γματος της 19.9/4.10.1940, 1, 2 του Δ/τος της 24/31.10.1940, 1, 2 ΝΔ 3713/1957, καθώς και μέσω του Ταμείου Ανταλλαξίμου Περιουσίας και Αποκαταστάσεως Προσφύγων (ΤΑΠΑΠ), που ιδρύθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ΝΔ 3713/1957 και καταργήθηκε με το ΠΔ 346/1997, ήδη δε μέσω της Διευθύνσεως Δημοσίας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών και των κατά τόπους Κτηματικών Υπηρεσιών, (βλ. άρθρο 12 του ΠΔ 284/1988 -«Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών» - ΦΕΚ Α', 128, Ευ. Δωρή, Τα Δημόσια Κτήματα, σελ. 412, παρ. 6, Β. Παπαχρήστου, Αντιδικίες Δημοσίου-ιδιωτών επί των Δασών-Δασικών εκτάσεων, έκδ. 1994, σελ. 26, γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 605/1997, 429/1996, γνωμ. ΝΣΚ 437/1997, 1176/1967). Λόγω της ιδιότητας των ανταλλαξίμων κτημάτων και της διέπουσας αυτά νομοθεσίας, έγινε δεκτό ότι στη έννοια των δημοσίων δασών και δασικών εκτάσεων, δεν δύνανται να περιλαμβάνονται ανταλλάξιμα κτήματα εν γένει, στα οποία συμπεριλαμβάνονται ανταλλάξιμα δάση και δασικές εκτάσεις (βλ. γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 206/1973).

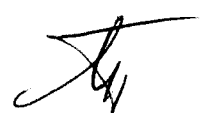
Περαιτέρω, η προβλεπόμενη από τη νομοθεσία περί ανταλλαξίμων μεταβίβαση κυριότητας δημόσιου ανταλλάξιμου κτήματος υπό οιαδήποτε μορφή, όπως πώληση, παραχώρηση προς τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, κατά κανόνα γίνεται έναντι τιμήματος. Έτσι, έχει γίνει δεκτό (βλ. ΣΤΕ 4523/2009, σκέψη 6 και Γνωμ. ΝΣΚ(ΟΛ) 177/2011) ότι ρυθμίσεις για απευθείας διάθεση ή δωρεάν παραχώρηση ακινήτων του Δημοσίου, αποκλίνουσες από τον κανόνα της με αντάλλαγμα και κατόπιν δημόσιου διαγωνισμού εκποίησης της δημόσιας περιουσίας, όπως είναι και η ανταλλάξιμη, αποτελούν εξαιρέσεις και οι σχετικές διατάξεις πρέπει να ερμηνεύονται στενά ενόψει και του σκοπού της θέσπισής τους.

3. Ειδικότερα, ο Ν. 357/1976, όπως προκύπτει και από την εισηγητική του έκθεση και τις συζητήσεις στη Βουλή για την ψήφιση του, έχει ως σκοπό την ταχεία ολοκλήρωση της ρευστοποιήσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας, με τακτοποίηση της πραγματικής καταστάσεως που είχε δημιουργηθεί μέχρι τότε με την από δεκαετίες κατοχή ανταλλαξίμων ακινήτων χωρίς τίτλο (ΣΤΕ 2918/2004, 977/2002, ΑΠ 1072/1987, ΕΕΝ 1988, 529).

Σημειώνεται, επίσης, ότι, κατά μεν τη διάταξη του άρθρου 13 του Ν. 357/1978, «Μετά πέντε (5) έτη από της ισχύος του παρόντος, η διοίκηση και διαχειρίσις της ανταλλαξίμου περιουσίας ασκείται κατά τας περί δημοσίων κτημάτων διατάξεις...». Όπως όμως έχει ήδη γίνει δεκτό, η διάταξη αυτή θεωρείται σιωπηρώς καταργηθείσα, εν όψει θεσπίσεως νεωτέρων διατάξεων, όπως αυτών του άρθρου 22 του Ν. 973/1979, το οποίο διατήρησε την ισχύ των ειδικών διατάξεων περί παραχωρήσεως ανταλλαξίμων και των άρθρων 42 Ν. 1473/1984, 46 Ν. 1591/1986, 25 παρ. 5 Ν. 2166/1993 και 4 παρ. 7 Ν. 2386/1996, που παρέτειναν προθεσμίες, προσέθεσαν και αντικατέστησαν διατάξεις της καταργηθείσας, υποτίθεται, νομοθεσίας περί ανταλλαξίμων κτημάτων (γνωμ. Ολ. ΝΣΚ 505/1997, 429/1996).

4. Στην περίπτωση του ερωτήματος, ο Αντώνιος Κυριμκύρογλου, κάτοικος Αμπελοκήπων Θεσ/κης υπέβαλε στην Κτηματική Υπηρεσία Ν. Θεσσαλονίκης την από 9-1-2012 αίτηση, με την οποία ζητά την έναντι καταβολής εδαφονομίου, κτήση του εμπράγματος δικαιώματος επιφανείας επί του ανταλλαξίμου ακινήτου με ΑΚ 18870, εμβαδού 114 τ.μ., με βάση τα άρθρα 18 επ. του ν. 3986/2011. Επί του ως άνω ανταλλαξίμου ακινήτου, που τελεί υπό τη διαχείριση της ως άνω Κτηματικής Υπηρεσίας, ο αιτών λειτουργεί επιχείρηση καφετέριας. Στην αίτηση αυτή αναφέρεται ότι τα τελευταία σαράντα χρόνια και πριν από την κατάληψη του εν λόγω ανταλλαξίμου ακινήτου από τον ίδιο, αυτό είχε καταληφθεί από δημότες, οι οποίοι το χρησιμοποιούσαν άλλοτε ως αποθήκη οικοδομικών υλικών και άλλοτε ως χώρο εναπόθεσης παλαιών και άχρηστων ανταλλακτικών αυτοκινήτων χωρίς καταβολή αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης δημοσίου κτήματος.

Κατά του αιτούντος έχει εκδοθεί από την Κτηματική Υπηρεσία Ν. Θεσσαλονίκης πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής για αυθαίρετες κατασκευές εντός του ανταλλαξίμου ακινήτου και κατά του πρωτοκόλλου ο αιτών έχει ασκήσει ανακοπή ενώπιον του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, ενώ με την αριθ. 5528/238/29-11-2011 απόφαση της

Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων Θεσσαλονίκης έχουν επιβληθεί στον αιτούντα αποζημιώσεις αυθαίρετης χρήσης δημοσίου κτήματος για το χρονικό διάστημα από 1-1-2009 έως 31-10-2011, συνολικού ποσού 6.938 ευρώ.

Εξάλλου, ο Δήμος Αμπελοκήπων, με το με αριθ. 3377/14-6-2011 έγγραφό του στην Κτηματική Εταιρία Δημοσίου- Κλιμάκιο Θεσσαλονίκης, η οποία έχει συγχωνευθεί με απορρόφηση με την ΕΤΑΔ Α.Ε., ζητά την παραχώρηση άνευ ανταλλάγματος του επίμαχου κτήματος για την ανέγερση κτιρίου, δεδομένου ότι ο χώρος που καταλαμβάνει το κτήμα αυτό είναι χαρακτηρισμένος με την 29/48545/ΠΣΚ/1354 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Αμπελοκήπων Νομού Θεσσαλονίκης στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Άρη Βελουχιώτη- Ζωοδόχου Πηγής- Βενιζέλου με τον χαρακτηρισμό χώρου για την ανέγερση κτιρίου πολιτιστικών λειτουργιών» (ΦΕΚ 353Δ/27-4-2004).

5. Επίσης, όπως έχει κριθεί (βλ. ΣτΕ 977/2002), από το συνδυασμό των διατάξεων του ν. 357/1976, με τις οποίες ρυθμίζεται λεπτομερώς το ζήτημα της διαθέσεως ανταλλαξίμων ακινήτων, προς τον σκοπό της εις σύντομο χρονικό διάστημα εκκαθάρισεως της ανταλλαξίμου περιουσίας (βλ. εισηγητική έκθεση του νόμου), και προβλέπεται η κατά προτεραιότητα παραχώρηση τούτων στους κατέχοντες αυτά, και μόνον σε περίπτωση απώλειας του δικαιώματος αυτών η διάθεση των εν λόγω ακινήτων σε άλλα πρόσωπα, καταργείται δε κάθε αντίθετη γενική ή ειδική διάταξη της κειμένης νομοθεσίας περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας, συνάγεται ότι από την έναρξη ισχύος του Ν. 357/1976 (24.6.1976), έπαυσε να ισχύει η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 4 του Ν.Δ. 3713/1957 (ΦΕΚ Α' 116), η οποία όριζε ότι «Η δια τας κρατικές ανάγκας ή δια τας ανάγκας Δήμων και Κοινοτήτων, Οργανισμών, Ιδρυμάτων και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου διάθεσις ανταλλαξίμων ακινήτων ενεργείται εφεξής δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών επί τη προηγούμενη εξ ολοκλήρου καταβολή προς το Ταμείον Α.Π.Α.Π. της αξίας του κτήματος, καθοριζομένης υπό της οικείας Επιτροπής διαχειρίσεως ανταλλαξίμου περιουσίας, εξαιρέσει των Δήμων και Κοινοτήτων, παρ' ων το τίμημα καταβάλλεται εις δέκα ίσας ετησίας δόσεις. Επί των ούτω παραχωρουμένων ανταλλαξίμων εν γένει κτημάτων δεν εφαρμόζονται αι υπό της κειμένης Νομοθεσίας προβλεπόμεναι περιπτώσεις δυννητικής ή υποχρεωτικής απ' ευθείας πωλήσεως αστικών ή αγροτικών Μουσουλμανικών κτημάτων». Επομένως, από την έναρξη ισχύος του Ν. 357/1976 η Διοίκηση δεν δύναται να αρνηθεί την απ' ευθείας πώληση ανταλλαξίμου ακινήτου προς τον υποβαλόντα σχετική αίτηση και κατέχοντα

αυτό προς τον σκοπό της διαθέσεως του ακινήτου για την ικανοποίηση κρατικών αναγκών ή αναγκών δήμων, κοινοτήτων, οργανισμών, ιδρυμάτων και νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου.

6. Συνεπώς, κατά τα ανωτέρω, τα ανταλλάξιμα κτήματα ρυθμίζονται από ιδιαίτερο νομικό καθεστώς που διέπει τη διοίκηση και διαχείριση αυτών, ανεξαρτήτως της ειδικότερης μορφής και χρήσης τους και, ως προς τα θέματα αυτά, δεν μπορούν να τύχουν εφαρμογής ευθέως ή αναλογικώς οι διατάξεις που διέπουν τα αντίστοιχα θέματα των (κοινών) Δημοσίων Κτημάτων. Και τούτο λόγω της ιδιότητας των ανταλλαξίμων κτημάτων ως αποτελούντων ίδια και ανεξάρτητη κατηγορία κτημάτων για τη διοίκηση και διαχείριση των οποίων ισχύει η ειδικότερη νομοθεσία περί ανταλλαξίμων ενόψει και του γεγονότος ότι η ανταλλάξιμη περιουσία προστατεύεται από τις Διεθνείς Συνθήκες της Λωζάννης και της Άγκυρας, που έχουν αυξημένη τυπική ισχύ.

Εξάλλου, το εμπράγματο δικαίωμα της επιφάνειας ίσχυε κατά το χρόνο θέσπισης των ρυθμίσεων περί των Ανταλλαξίμων Κτημάτων, πλην, όμως, ο νομοθέτης δεν εισήγαγε το δικαίωμα αυτό στη νομοθεσία για τα Ανταλλάξιμα λόγω του σκοπού της τελευταίας που ήταν η ρευστοποίηση της ανταλλάξιμης περιουσίας και η αποκατάσταση των ανταλλαγέντων προσφύγων.

IV. Συμπέρασμα

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Τμήμα) γνωμοδοτεί ομόφωνα ότι, στα ανταλλάξιμα ακίνητα δεν μπορούν να τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις των άρθρων 18 έως 26 του ν. 3986/2011, με τις οποίες επιδιώκεται η εξυπηρέτηση αλλοτρίων σκοπών σε σχέση με τους επιδιωκόμενους από τη νομοθεσία περί ανταλλαξίμων ακινήτων, η οποία είναι ειδική για τα ακίνητα αυτά.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 12 - 6 - 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΕΥΩΝ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

ΠΕΤΡΟΣ ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΔΗΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ

ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ Ν. ΠΑΝΟΠΟΥΛΟΥ

ΠΑΡΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.