



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 45 /2014

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Δ' ΤΜΗΜΑ

Συνεδρίαση της 11^{ης} -02-2014

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Ανδρέας Φυτράκης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Χρυσαφούλα Αυγερινού, Στέφανος Δέτσης, Βασιλική Δούσκα, Ιωάννης – Κωνσταντίνος Χαλκιάς, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Νίκη Μαριόλη, Δήμητρα Κεφάλα, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Αθηνά Αλεφάντη, Παναγιώτης Παππάς, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Κωνσταντίνος Κηπουρός .

Αριθμός Ερωτήματος: το υπ' αριθμ. 3020/128833/17-10-2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολιτικής Γής του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων.

Περίληψη Ερωτήματος : Εάν η δια του υπ' αριθμ. 16.500/06-12-1924 αγοραπωλητητηρίου συμβολαίου του Συμ/φου Λαμίας Δημητρίου Δημολιούλια πώληση του 1/2 εξ αδιαιρέτου του λειβαδίου «Μάραθος» Γραμμένης Ράχης Φθιώτιδας, για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 138.434/22-11-1924 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας σε εφαρμογή του άρθρου 2 του Ν.Δ. της 3^{ης} Σεπτεμβρίου 1924 που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του Ν. 3.250 /1924 (ΦΕΚ Α', 324/31-12-1924), έχει τον χαρακτήρα εκούσιας μεταβίβασης, όπως νοείται αυτή στην αγροτική νομοθεσία.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως :

I. Ιστορικό

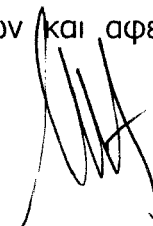
Προκύπτουν από το ερώτημα, σε συνδυασμό με τα υπ' αριθμ. 3548/153327/09-12-2013 και 53/2457/13-01-2014 έγγραφα συμπληρωματικών διευκρινίσεων της Υπηρεσίας, τα ακόλουθα περιστατικά και στοιχεία.

- 1) Για την έγκυρη πώληση του ½ εξ αδιαιρέτου του λειβαδίου «Μάραθος» Γραμμένης Ράχης του Ν. Φθιώτιδας, ενόψει εκτάσεως του μεταβιβαζομένου ακινήτου ανώτερης των 300 στρεμμάτων, ο Υπουργός Γεωργίας εξέδωσε την δημοσιευθείσα στην εφημερίδα «Καθημερινή» (φύλλο της 23-11-1924) υπ' αριθμ. 138434/22-11-1924 απόφασή του, αίροντας με αυτή την ως εκ της εκτάσεως του ακινήτου απαγόρευση μεταβίβασης, σε εφαρμογή του άρθρου 2 του Ν.Δ. της 3^{ης} Σεπτεμβρίου 1924.

Ειδικότερα, ο Υπουργός Γεωργίας με την ως άνω απόφαση-άδεια επέτρεψε την πώληση από τους Δημήτριο Γ. Τσιτσάρα, Πέτρο Γ. Ζουλούμη και Δημήτριο και Νικόλαο Ι. Ζουλούμη, που είχαν υποβάλει αίτηση για την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης, προς τους Αθανάσιο Ν. Δελημάρα, Γεώργιο Ν. Ντούμα και Αθανάσιο Στ. Κατσαδούρο, ενεργούντες ως αντιπροσώπους της Κοινότητας Γραμμένης Ράχης. Η έκδοση της υπ' αριθμ. 138434/1924 απόφασης στηρίχθηκε στην αίτηση εκ μέρους των υποψηφίων πωλητών, την υπ' αριθμ. 1586/1924 αναφορά του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, που αναφέρονται στο προοίμιο της Υ.Α., αλλά και στο επίσης μνημονευόμενο υπ' αριθμ. 16445/01-11-1924 Προσύμφωνο πωλήσεως που συνέταξε ο Συμ/φος Λαμίας Δημήτριος Ε. Δημολιούλιας.

Μετά την έκδοση της 138434/1924 Υ.Α. συνήφθη η οριστική πώληση του ½ εξ αδιαιρέτου του προαναφερόμενου ακινήτου μεταξύ αφενός των τεσσάρων αναφερόμενων στην Υ.Α. ως πωλητών και αφετέρου

2013.12.23

ογδόντα ενός κατοίκων της Κοινότητας Γραμμένης, ως αγοραστών. Οι συμβαλλόμενοι ορίζονται στο υπ' αριθμ. 16500/06-12-1924 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Λαμίας Δημητρίου Ε. Δημολιούλια, για τη σύνταξη του οποίου προσκομίσθηκε και η υπ' αριθμ. 1831/5-12-1924.

Βεβαίωση του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, περί του ότι οι αγοραστές είναι όντως πρόσωπα δικαιούμενα αποκαταστάσεως.

Επακολούθησε η διανομή του λειβαδίου «Μάραθος» μεταξύ των ογδόντα ενός αγοραστών του 1/2 αδιαιρέτου του κτήματος και των συγκυρίων εξ αδιαιρέτου του άλλου 1/2 Ηλία Σπ. Σκαρλάτου και Ιωάννη Δ.Μπλιατσιώρη, έκαστος των οποίων έλαβε την ανήκουσα σε αυτόν μερίδα, όπως οριοθετείται στο υπ' αριθμ. 6427/25-03-1926 Διανεμητήριο Συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Μακρ ακώμης Δημητρίου Κ. Τσαγκάρη, η μεταγραφή του οποίου βεβαιώνεται κάτω από αυτό εκ μέρους του Μεταγραφοφύλακα που το υπογράφει.

2) Εξάλλου, με την υπ' αριθμ. 364/02-02-1998 Πράξη του, ο Δασάρχης Σπερχειάδας προέβη στον χαρακτηρισμό της έκτασης των 1940 στρεμμάτων η οποία βρίσκεται στη θέση «Μάραθος» Κοινότητας Γραμμένης και εμφανίζεται στο απόσπασμα χάρτη του Γ.Υ.Σ. Ι:5000 που συντάχθηκε από τη Δασολόγο Βασιλική Χριστοπούλου.

Ειδικότερα, χαρακτηρίσθηκε έκταση καλυπτόμενη από δασική βλάστηση, εμβαδού 1695 στρ., ως δάσος της παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.998/1979, ενώ χορτολιβαδικές εκτάσεις εμβαδού 207 στρ. χαρακτηρίσθηκαν ως δασικές της παρ.3 του άρθρου 3 του Ν.998/1979 και εκτάσεις με ίχνη καλλιέργειας, εμβαδού 38στρ., χαρακτηρίσθηκαν ως γεωργικώς καλλιεργούμενες της παρ.6α του άρθρου 3 του Ν.998/1979.

Στην πράξη εμπεριέχεται η διευκρίνιση ότι «η πράξη αυτή δεν αποτελεί στοιχείο απόδειξης ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων, αφού δι' αυτής δεν θίγονται εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου ή ιδιωτών».

Οι κατά της ως άνω Πράξης Χαρακτηρισμού αντιρρήσεις που ασκήθηκαν από κατοίκους της Κοινότητας Γραμμένης αλλά και από την ίδια την Κοινότητα (τρεις αντιρρήσεις) απορρίφθηκαν δια της υπ' αριθμ. 5/12-06-1998

αποφάσεως της Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων που είχε συγκροτηθεί από τον Διευθυντή Δασών Φθιώτιδας.

II. Παράθεση κρίσιμων διατάξεων

1) Στις παρ.1 και 2 του άρθρου 2 του από 03-09-1924 Ν.Δ/τος που κυρώθηκε με τον Ν.3250/1924 ορίζεται ότι:

«**1.**Απαγορεύεται επίσης επί ποινή απολύτου ακυρότητος πάσα δικαιοπραξία εν ζωή δι ής μεταβιβάζεται η κυριότης ή συνιστάται έτερον εμπράγματον δικαίωμα επί αγροτικών ακινήτων, εκτάσεως ανωτέρας των τριακοσίων στρεμμάτων είτε μερικώς δια κατατμήσεως εις τμήματα ελάσσονα των 300 στρεμμ., είτε ολικώς, εκτός των κειμένων εις την Επτάνησον, Πελοπόννησον, Κρήτην, και τας νήσους Αιγαίου, πλην της Ευβοίας.

2. Αι απαγορεύσεις του προηγουμένου εδαφίου –δύνανται ν' αρθώσι δι' αποφάσεως μεν του Υπουργού της Γεωργίας εις συγκεκριμένας περιπτώσεις, ιδία προς εκουσίαν μεταβίβασιν εις τους κατά την αγροτικήν νομοθεσίαν δικαιουμένους αποκαταστάσεως, μετά γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Εποικισμού, της αποφάσεως δημοσιευομένης εφ' άπαξ εις μίαν εφημερίδα της πρωτευούσης του νομού, ένθα κείται το κτήμα, και, εν ελλείψει τοιαύτης, εις μίαν εφημερίδα της πρωτευούσης του Κράτους, δια Διατάγματος δε δι'ωρισμένας κατηγορίας κτημάτων κατ' είδος ή κατ' έκτασιν καθ' όλον το Κράτος ή εις ωρισμένην περιφέρειαν, μετά γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Εποικισμού».

2) Στην παρ.1 του άρθρου 127, του Αγροτικού Κώδικα όπως και στην παρ.3 του άρθρου 37 του Ν. Δ/τος 24-11-1925 ορίζεται ότι:

«**1.**Προκειμένης μεταβιβάσεως κυριότητος αγροκτήματος εις ακτήμονας καλλιεργητάς προς εκουσίαν αντί της δι' αναγκαστικής απαλλοτριώσεως γεωργικήν αποκατάστασιν των, η αρμοδία επιτροπή απαλλοτριώσεων, ή εν ελλείψει αυτής, επιτροπή οριζομένη υπό του Υπουργού της Γεωργίας δι' ειδικής αποφάσεώς της, καθορίζει πρότερον κατά παραπομπήν υπό του Υπουργείου της Γεωργίας τους δικαιουμένους συμμετοχής εις την αγοράν του κτήματος καλλιεργητάς, μεθ' ήν ο Υπουργός αίρει την υφισταμένην απαγόρευσιν προς σύναψιν της σχετικής δικαιοπραξίας.»

2013.12.23




III. Ερμηνεία των κρίσιμων διατάξεων νόμου.

1) Περί της εκούσιας μεταβίβασης αγροκτήματος.

Καίτοι σε διάφορες διατάξεις, όπως στον Αγροτικό Νόμο του 1992 (βλ. άρθρο 42), στο από 03-10-1924 Δ/γμα «Περί κωδικοποίησης των αγροτικών νόμων (βλ. άρθρο 79) και στην παρ.2 του άρθρου 2 του από 03-09-1924 Ν.Δ/τος, αναφέρεται η εκούσια μεταβίβαση αγροκτήματος σε ακτήμονας καλλιεργητές ή δικαιουμένους αποκατάστασης, ως θεσμός ρυθμίστηκε η εκούσια μεταβίβαση το πρώτον με την παρ. 3 του άρθρου 37 του από 24-11-1925 Ν.Δ/τος.

Η διάταξη αυτή συμπεριελήφθη στον Αγροτικό Κώδικα (Β.Δ. 29-10/06-12-1949, ΦΕΚ Α' 342) και αποτέλεσε το άρθρο 127 αυτού, στη θέση του οποίου υπεισήλθε, ως ρύθμιση της εκούσιας μεταβίβασης, το άρθρο 7 του Ν.Δ/τος 2185/15-08-1952 (ΦΕΚ Α' 217), καταργηθέντος αντιστοίχως του άρθρου 127 του Αγροτικού Κώδικα δια του άρθρου 62 παρ.1 του ως άνω Ν.Δ/τος.

Σύμφωνα με αυτές τις ρυθμίσεις συντρέχει περίπτωση εκούσιας μεταβίβασης όταν, προς τον σκοπό γεωργικής αποκατάστασης ακτημόνων καλλιεργητών, επιλέγεται αντί της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως η δια δικαιοπραξίας συναπτομένης μεταξύ του ιδιοκτήτη και των δικαιουμένων αποκατάστασης μεταβίβαση στους τελευταίους της κυριότητας του κτήματος.

Η συντέλεση της εκούσιας μεταβίβασης προϋποθέτει απόφαση του αρμόδιου οργάνου (ως επί το πλείστον της Αρμόδιας Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, βλ.άρθρα 11 και 13 του από 15-02-1923 Ν.Δ/τος, ΦΕΚ Α' 57/05-03-1923,17 του Αγροτικού Νόμου του 1922 και 41,46 του από 03-10-1924 Δ/τος, ΦΕΚ Α' 247) που προσδιορίζει τα δικαιούμενα αποκατάστασης πρόσωπα.

Επιπλέον, εκδίδεται πράξη του προς τούτο αρμόδιου οργάνου, με την οποία αποφασίζεται ή επιτρέπεται η υπόψη εκούσια μεταβίβαση, για τις περιπτώσεις όπου αλλιώς ίσχυε απαγόρευση εκποίησης.

2) Περί του άρθρου 2 του Ν.3250/1924

Το άρθρο 2 του Ν.3250/1924, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο μόνο του Ν. 2148/1952 (ΦΕΚ Α' 153) και συμπληρώθηκε με το άρθρο 73 παρ. 2 του Ν.Δ/τος 2185/1952 (ΦΕΚ Α'217), απέβλεπε ως προς τη θεσπισθείσα δι' αυτού απαγόρευση μεταβίβασης ορισμένης κατηγορίας αγροκτημάτων, στην αποτροπή κατάτμησης των μεγάλων αγροτικών ιδιοκτησιών σε περισσότερους ιδιοκτήτες, με συνέπεια τη ματαίωση διενέργειας των κατά το άρθρο 104 του Συντάγματος του 1952 αναγκαστικών απαλλοτριώσεων (βλ. ΣΤΕ 1937 /1988, ΑΠ 1275/2007).

Θα μπορούσε να γίνει δεκτό ότι κατ' ουσίαν δεν διαφοροποιείται ο σκοπός για τον οποίο θεσπίσθηκε το πρώτον η απαγόρευση της παρ. 1 του άρθρου 2 του από 03-09-1924 Ν.Δ/τος .

Σημειώνεται ότι το άρθρο 2 του Ν.3250/1924 ήδη καταργήθηκε με το άρθρο 37 του Ν.4061/2012(ΦΕΚ Α' 66).

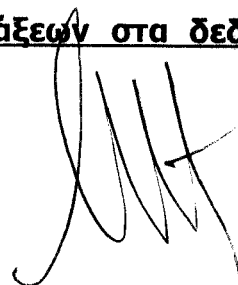
Με την πρώτη παράγραφο του άρθρου 2 του από 03-09-1924 Ν.Δ/τος θεσπίστηκε απαγόρευση ως προς τη μεταβίβαση δια δικαιοπραξίας εν ζωή μεταξύ άλλων κυριότητας αγροτικής εκτάσεως που υπερβαίνει τα 300 στρέμματα, εξαιρουμένων των κειμένων στην Επτάνησο, Πελοπόννησο, Κρήτη, και τα νησιά του Αιγαίου (πλην Ευβοίας) ακινήτων. Κατά το γράμμα της ρύθμισης η κύρωση για την παραβίαση της απαγόρευσης ήταν η απόλυτη ακυρότητα της υπόψη δικαιοπραξίας .

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της δεύτερης παραγράφου, η απαγόρευση για μεταβίβαση συγκεκριμένου ακινήτου μπορούσε με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας να αίρεται κατ' ενάσκηση διακριτικής ευχέρειας, ιδίως εάν συνέτρεχε περίπτωση εκουσίας μεταβίβασης στους δικαιουμένους αποκαταστάσεως κατά την αγροτική νομοθεσία.

Η απόφαση του Υπουργού Γεωργίας για την άρση της απαγόρευσης, που προϋπόθετε γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εποικισμού, προβλέφθηκε ως δημοσιευτέα εφάπαξ σε μίαν εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού του ακινήτου, αλλιώς, σε περίπτωση ελλείψεως τέτοιας εφημερίδας, σε μίαν εφημερίδα της πρωτεύουσας του Κράτους.

IV. Η εφαρμογή των κρίσιμων διατάξεων στα δεδομένα της εξεταζόμενης κατάθεσης.

2013.12.23

1) Η υπ' αριθμ.138434/22-11-1924 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, με την οποία ήρθη η ως εκ της εκτάσεως υφιστάμενη απαγόρευση μεταβίβασης συγκεκριμένου αγροκτήματος, δημοσιεύθηκε μεν σε εφημερίδα των Αθηνών, όμως εκδόθηκε κατόπιν της μνημονευόμενης στο προοίμιό της αναφοράς του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας. Η αναφορά αυτή δεν συμπίπτει με την απαιτούμενη στη ρύθμιση γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εποικισμού, ώστε παρίσταται δικαιολογημένη η κρίση ότι δεν τηρήθηκε τύπος ουσιώδης για την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης.

Κατά συνεκτίμηση του διαρρεύσαντος έως σήμερα χρονικού διαστήματος μέσα στο οποίο συντελέσθηκε εκ μέρους των ενδιαφερομένων η εκποίηση του κτήματος που στηρίχθηκε στην εν λόγω Απόφαση, όπως και ότι το πιο πάνω νομικό ελάττωμα δεν συνδέεται με πράξεις ενδιαφερόμενων ιδιωτών αλλά εμπίπτει καθ' ολοκληρίαν στη σφαίρα ευθύνης της Διοίκησης, δεν είναι πλέον δυνατό σε αυτή, από τις αρχές του Κράτους Δικαίου και της χρηστής διοίκησης, να αντιτάξει το ελάττωμα τούτο στα πρόσωπα που προβάλλουν δικαιώματα κατ' επίκληση της Υπουργικής Απόφασης.

2) Ως εκ της φύσεως του πράγματος (πρβλ.Ολ. ΣτΕ 1980,1981/2005) ο χαρακτήρας της υπόψη μεταβίβασης ως εκούσιας ή μη δεν μπορεί να κριθεί επί τη βάσει διατάξεων που τέθηκαν σε ισχύ άνευ αναδρομικής δυνάμεως σε χρόνο μεταγενέστερο της συντέλεσής της .

Συνεπώς, δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη κατά την εξεταζόμενη αναφορά η διάταξη της παρ.1 του άρθρου 127 του Αγροτικού Κώδικα και η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 37 του Ν.Δ/τος 24-11-1925 από την οποία ελήφθη η πρώτη διάταξη, ούτε βεβαίως άλλες μεταγενέστερες διατάξεις, όταν μάλιστα η εφαρμογή τους στηρίζεται στην προηγούμενη εφαρμογή του άρθρου 127 του Αγροτικού Κώδικα, όπως είναι η πρώτη παράγραφος του άρθρου 11 του Ν.3147/2003.

Αντίθετα, επιβάλλεται να ληφθούν υπόψη οι κατά τον χρόνο της συγκεκριμένης μεταβίβασης ισχύουσες διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας, από τις οποίες προπαντός ενδιαφέρουν οι διατάξεις που

αφορούν στην ιδιότητα του δικαιουμένου γεωργικής αποκατάστασης, όπως προκύπτει και από την παρ.2 του άρθρου 2 του Ν.3250/1924, όπου έμμεσα προσδιορίζεται η εκούσια μετάβαση με αναφορά « εις τους κατά την αγροτικήν νομοθεσίαν δικαιουμένους αποκαταστάσεως».

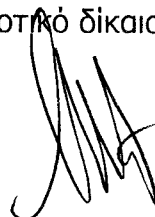
Διατάξεις τέτοιου περιεχομένου ανιχνεύονται στα άρθρα 5 και 17 του Ν.2922/1922,1,11 και 13 του από 15-02-1923 Ν.Δ/τος, όπως και στα άρθρα 14,39,41 και 46 του από 03/10/1924 Δ/τος «περί κωδικοποίησεως των αγροτικών νόμων».

Από τις διατάξεις αυτές συνάγεται ότι σε γεωργική αποκατάσταση υπέκειντο ακτήμονες καλλιεργητές, στερούμενοι επαρκούς κινητής ή ακίνητης ιδιοκτησίας, οι οποίοι επιπλέον αναγνωρίζονταν ή προσδιορίζονταν ως δικαιούμενοι αποκατάστασης με απόφαση του αρμόδιου προς τούτο οργάνου, που ήταν ως επί το πλείστον η Επιτροπή Απαλλοτριώσεων.

3) Αναφορικά με το εάν, κατ' εφαρμογή των ως άνω επισημαινόμενων διατάξεων, προκύπτει ή μη ο εκούσιος χαρακτήρας της υπόψη μεταβίβασης από την υπ' αριθμ. 138434/22-11-1924 Υπουργική Απόφαση παρατηρείται ότι **αναγκαία αλλά και επαρκή προϋπόθεση** για τη δυναμική άρση της απαγόρευσης που διαλαμβάνεται στην 2^η παράγραφο του άρθρου 2 του από 3-09-1924 Ν.Δ/τος αποτελούσε το να υπερβαίνει η υπό μεταβίβαση έκταση τα 300 στρέμματα.

Εξάλλου, η ενδεικτικά αναφερόμενη στην αυτή ως άνω διάταξη περίπτωση εφαρμογής της που συνίσταται στη συνδρομή εκούσιας μεταβίβασης υπονοεί αναγνώριση ή καθορισμό δικαιούχων αποκατάστασης με απόφαση του αρμοδίου οργάνου, σε εφαρμογή διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας, όπου η διάταξη σιωπηρά παραπέμπει.

Η δια της υπ' αριθμ. 138434/1924 Αποφάσεως άρση απαγόρευσης πώλησης, με την αναφορά που κάνει στο άρθρο 2 παρ 1 και 2 του Ν.Δ/τος της 3-9-1924, εμμέσως ενέχει αποδοχή ότι το υπό μεταβίβαση αγρόκτημα έχει έκταση ανώτερη των 300 στρεμμάτων, όμως δεν αποσαφηνίζεται επιπρόσθετα ότι συνέτρεξε περίπτωση εκούσιας μεταβίβασης, καθόσον είχε ήδη ενεργοποιηθεί προβλεπόμενη στο τότε ισχύον αγροτικό δίκαιο διαδικασία

διανομής του υπόψη ακινήτου, με την κήρυξη ή τη διοικητική του αποδοχή ως απαλλοτριωτέου και με τον νομότυπο καθορισμό των κατοίκων της εν λόγω Κοινότητας ως δικαιουμένων γεωργικής αποκατάστασης.

Περαιτέρω, τέτοιος καθορισμός δεν φαίνεται να προκύπτει ούτε από το μόνο διαθέσιμο σήμερα έγγραφο στοιχεία από τα αναφερόμενα στο προοίμιο της Υπουργικής Απόφασης, δηλ. από το υπ' αριθμ. 16445/1-11-1924 προσύμφωνο αγοραπωλησίας όπου απλώς διευκρινίζεται (βλ .σελ 6) ότι πρόκειται γι' αγορά η οποία υπηρετεί τις ανάγκες του χωριού Γραμμένης και ειδικότερα των κατοίκων που καλλιεργούν γαίες κείμενες μέσα στο υπό πώληση κτήμα.

Συνεπώς, δεν βεβαιώνεται στην πιο πάνω Υπουργική Απόφαση ούτε οπωσδήποτε, βάσει των διαθέσιμων εγγράφων στοιχείων, προκύπτει από το όλο περιεχόμενό της, ότι η άδεια πώλησης αφορούσε σε ακίνητο, το οποίο είχε ενταχθεί σε διοικητική διαδικασία διανομής του προς αποκατάσταση των υποψηφίων αγοραστών, ως αναγνωρισμένων ακτημόνων καλλιεργητών.

Αντίθετα, από τα στοιχεία που παρέχονται με την Υπουργική Απόφαση, σε συνδυασμό και με την αναφερόμενη σε αυτή ως εφαρμοστέα ρύθμιση, προκύπτει ότι, απλώς κατόπιν πρωτοβουλίας των ενδιαφερομένων να πωλήσουν αγροτική έκταση που υπερέβαινε τα 300 στρέμματα, ήρθη με την υπόψη διοικητική πράξη ο σχετικός νόμιμος περιορισμός για τη συγκεκριμένη πώληση. Αυτή, επομένως, δεν συνιστά εκουσία μεταβίβαση του αγροτικού δικαίου αλλά συνήφθη ως δικαιοπρακτική μεταβίβαση του κοινού ιδιωτικού δικαίου, στο πλαίσιο ισχύος της ελευθερίας των συμβάσεων. Ομοίως, και η επικαλούμενη στο ερώτημα διανομή μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συγκυρίων του όλου ακινήτου εμπίπτει εξ ολοκλήρου στο πεδίο εφαρμογής του κοινού ιδιωτικού δικαίου, και όχι των διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας περί διανομής γεωργικών κληρών μεταξύ ακτημόνων καλλιεργητών, αλλά η περαιτέρω εξέταση της νομιμότητας αυτής της διανομής είναι εκτός του πλαισίου του τεθέντος ερωτήματος και γι' αυτό εν προκειμένω δεν επιχειρείται.

4) Η αντίθετη από την ως άνω εκδοχή, περί του εκούσιου κατά την αγροτική νομοθεσία της υπόψη πώλησης, δεν μπορεί να στηριχθεί στην υπ' αριθμ. 1831/5-12-1924 «βεβαίωση» του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, για τους εξής λόγους.

Η Βεβαίωση αυτή, που εκδόθηκε μετά την υπ' αριθμ. 138434/1924 Απόφαση και ενόψει της πωλήσεως για φορολογικό σκοπό (βλ. σελ. 11 τον υπ' αριθμ. 16500/6-12-1924 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου), **προέρχεται από υπηρεσία αναρμόδια για τον καθορισμό δικαιουμένων γεωργικής αποκαταστάσεως**. Ειδικότερα, το εν λόγω Γραφείο Εποικισμού ήταν αρμόδιο μόνο προς σύνταξη μελέτης ή και πίνακα των δικαιουμένων αποκατάστασης προσώπων, προκειμένου εν συνεχεία να ληφθούν υπόψη από την αρμόδια προς καθορισμό των δικαιούχων Επιτροπή Απαλλοτριώσεως (βλ άρθρα 16 του Ν. 2922/1922 Αγροτικού Νόμου, 13 του Ν. Δ/τος της 15-2-1923 και 46 του Δ/τος της 3-10-1924).

Επιπλέον και ειδικότερα, στην παρ 2 του άρθρου 2 του από 3-9-1924 Ν. Δ/τος που εφαρμόσθηκε για την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης προβλέπεται και για την περίπτωση συνδρομής εκούσιας μεταβίβασης γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εποικισμού, και όχι Γραφείου Εποικισμού.

Εξάλλου, η υπ' αριθμ. 1831/5-12-1924 Βεβαίωση στερείται πρακτικής σημασίας και λόγω της παντελούς αοριστίας της, αφενός διότι δεν αναφέρεται σε διαδικασία και έκδοση πράξης καθορισμού δικαιουμένων αποκατάστασης και αφετέρου διότι «βεβαιώνει» ότι είναι συλλήβδην όλοι οι κάτοικοι της Κοινότητας Γραμμένης Ράχης της Φθιώτιδας πρόσωπα δικαιούμενα αποκαταστάσεως, χωρίς να εξατομικεύει με αναφορά στο πρόσωπο του κάθε «δικαιούχου» και τους λόγους για τους οποίους θεμελιώνεται η ιδιότητά του ως ακτήμονα καλλιεργητή.

Επομένως, η υπ' αριθμ. 1831/ 05-12-1924 Βεβαίωση του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, η οποία α) **αυτή καθ' εαυτήν**, άνευ τηρήσεως της νόμιμης διαδικασίας καθορισμού δικαιούχων αποκατάστασης κλπ., δεν είναι κατά νόμο ικανή να προσδώσει τέτοια ιδιότητα στα αναφερόμενα σε αυτή πρόσωπα, β) εκδόθηκε **μετά** την απόφαση του Υπουργού Γεωργίας και γ) δεν

προέρχεται από το αρμόδιο διοικητικό όργανο που είχε προς τούτο εξουσία, εάν εννοηθεί ως πράξη που εκδόθηκε για τον καθορισμό δικαιούχων αποκατάστασης, και δ) είναι αόριστη ως προς την αιτιολογία και το περιεχόμενο, δεν μπορεί να στηρίξει νομική κρίση για τον εκούσιο κατά το αγροτικό δίκαιο χαρακτήρα της υπόψη μεταβίβασης.

Για όλους τους παραπάνω λόγους κατά τη γνώμη όλων των μελών του Τμήματος, πλην της γνώμης μίας Νομικού Συμβούλου, η εξεταζόμενη μεταβίβαση αγροτικού ακινήτου που επετράπη με την υπ' αριθμ. 138434/22-11-1924 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας δεν έχει χαρακτήρα εκούσιας μεταβίβασης του αγροτικού δικαίου.

Αντίθετα, κατά την μειοψηφούσα άποψη της Νομικού Συμβούλου Δήμητρας Κεφάλα, η εξεταζόμενη μεταβίβαση, που επετράπη με την συγκεκριμένη απόφαση του Υπουργού Γεωργίας έχει χαρακτήρα εκούσιας μεταβίβασης κατά την έννοια της ισχύουσας κατά τον χρόνο εκδόσεώς της αγροτική νομοθεσία, δεδομένου ότι: α) η εν λόγω Υπουργική Απόφαση εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του από 03.09.1924 Νομοθετικού Διατάγματος, σύμφωνα με την γραμματική διατύπωση των οποίων κύρια περίπτωση εφαρμογής τους είναι η εκούσια μεταβίβαση σε πρόσωπα δικαιούμενα γεωργικής αποκατάστασης σύμφωνα με την ισχύουσα κατά τον χρόνο αυτό αγροτική νομοθεσία, β) αναξαρτήτως του γεγονότος της μη τήρησης του ουσιώδους τύπου, της προηγουμένης γνωμοδότησης του αρμοδίου Συμβουλίου Εποικισμού, το οποίο και όπως ήδη αναφέρθηκε δεν δύναται να αντιταχθεί κατά των προσώπων που προβάλλουν δικαιώματα κατ' επίκληση αυτής, τόσο στο προοίμιο, όσο και στο σώμα αυτής κάνει μνεία για το, μη ευρισκόμενο στον σχετικό φάκελο, υπ' αριθ. 1586/1924 έγγραφο της οικείας Διεύθυνσης Εποικισμού, δηλ. η έκδοσή της έλαβε χώρα μέσα στα πλαίσια της εποικιστικής νομοθεσίας και γ) στην υπ' αριθ. 1831/5.12.1924 βεβαίωση του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, που εκδόθηκε ενόψει της πώλησης του συγκεκριμένου αγροκτήματος βεβαιώνεται, ότι η παρεχόμενη με την ίδια Υπουργική Απόφαση άδεια, αφορά σε μεταβίβαση προς πρόσωπα δικαιούμενα αποκατάστασης.

V. Κατ' ακολουθίαν των προεκτιθεμένων, και επί τη βάσει των διαθέσιμων κατά τα ως άνω έγγραφων στοιχείων, προσέχει, κατά την ως άνω πλειοψηφούσα γνώμη, αποφαιτική απάντηση στο ερώτημα, ότι δηλ. η δια του υπ' αριθμ. 16500/6-12-1924 συμβολαίου του Συμ/φου Λαμίας Δημητρίου Δημολιούλια πώληση του λειβαδίου «Μάραθος» κατά το 1/2 εξ αδιαιρέτου, για την οποία δόθηκε η δια της υπ' αριθμ. 138434/22-11-1924 αποφάσεως του Υπουργού Γεωργίας άδεια σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ/τος της 3-9-1924, δεν έχει χαρακτήρα εκούσιας μεταβίβασης σε ακτήμονες καλλιεργητές, ως δικαιούχους γεωργικής αποκατάστασης κατά την αγροτική νομοθεσία.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 25/2/2014

Ο Πρόεδρος

ΑΝΔΡΕΑΣ ΦΥΤΡΑΚΗΣ

Αντιπρόεδρος



Ο Εισηγητής

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΗΠΟΥΡΟΣ

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους