



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης: 189/2014  
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
ΤΜΗΜΑ Α΄  
Συνεδρίαση της 20<sup>ης</sup> Μαΐου 2014**

**Σύνθεση :**

**Πρόεδρος :** Μιχαήλ Απέσσος , Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

**Μέλη :** Κωνσταντίνος Χαραλαμπίδης, Στυλιανή Χαριτάκη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλιά Σκιάνη, Κωνσταντίνος Κατσούλας, Δημήτριος Μακαρονίδης, Αλέξανδρος Ροϊλός, Κυριακή Παρασκευοπούλου, Ελένη Πασαμιχάλη, Χριστίνα Διβάνη, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγήτρια :** Μαριέττα Βλαχοπάνου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το υπ' αριθ. πρωτ.: Δ 10 Α 1014422/6415/2013/ΕΞ 2014/21-1-2014 έγγραφο της Γεν. Γραμ. Δημόσιας Περιουσίας-Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας & Εθνικών Κληροδοτημάτων- Δ/ση Δημ. Περιουσίας-Τμήμα Α' Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών.

**Περίληψη ερωτήματος:** Ερωτάται: α) εάν, για τα ακίνητα, από την κυριότητα των οποίων παραιτούνται οι ιδιοκτήτες τους καθισταμένων έτσι αδεσπότες σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 972 ΑΚ και τα οποία περιέρχονται στο Δημόσιο, πριν την καταγραφή τους ως δημοσίων κτημάτων από τις αρμόδιες Κτηματικές Υπηρεσίες, α. απαιτείται έρευνα της πραγματικής και της νομικής τους κατάστασης (στην περίπτωση που βαρύνονται με δουλείες, υποθήκες, αν τα εν λόγω εμπράγματα δικαιώματα ακολουθούν τα ακίνητα και μετά την απόκτηση της

κυριότητας του ακινήτου από το Δημόσιο) και β. τις τυχόν αναγκαίες ενέργειες των αρμοδίων υπηρεσιών του Δημοσίου-Κτηματικών Υπηρεσιών προς διασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου.

-----

**A.** Από το έγγραφο του ερωτήματος και τα στοιχεία του φακέλου που τέθηκαν υπόψη του Α' Τμήματος του Ν.Σ.Κ., προκύπτουν τα εξής:

Στην ερωτώσα Υπηρεσία αποστέλλονται από Υποθηκοφυλακεία της Χώρας, μεταγραφέντα σ' αυτά συμβόλαια, σύμφωνα με τα οποία, ιδιοκτήτες ακινήτων παραιτούνται από την κυριότητα αυτών, καθισταμένων έτσι αδεσπότες σύμφωνα με το άρθρο 972 ΑΚ.

Κατόπιν αυτών, τέθηκαν τα ως άνω ερωτήματα, επί των οποίων, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Τμήμα) γνωμοδότησε ως ακολούθως:

## **B. ΕΦΑΡΜΟΣΤΕΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

**I.- α.** Με το άρθρο 16 του ν. της 21.6/10.7.1837 ( ΦΕΚ 25) « περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων», κατά το έτος 1837 το πρώτον, καθιερώθηκε για τα αδέσποτα ακίνητα, ότι ανήκουν στο Δημόσιο και περαιτέρω ότι «τα παρ' ιδιωτών ή κοινοτήτων μη δεσποζόμενα, δηλαδή όλα τα αδέσποτα, καθώς και τα ακλήρων αποθανόντων κτήματα, επί των οποίων δεν υπάρχουν άλλων αποδεδειγμένοι απαιτήσεις, ανήκουν στο Δημόσιο. Η αρχή αυτή επαναλήφθηκε με το άρθρο 2 του ν. 1539/1938 και μετά την ισχύ του ΑΚ με το άρθρο 972 αυτού.

Για την εγκατάλειψη του ακινήτου, με σκοπό παραιτήσεως από την κυριότητα του πράγματος, κατά το προϊσχύσαν β.ρ. δίκαιο, δεν απαιτείτο ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή (Γεωργιάδης, εις Γεωργιάδη – Σταθόπουλου Ερμ ΑΚ υπ' αρθρ. 972 ΑΚ παρ. 7 σελ. 194, ΑΠ 240/1972 ΝοΒ 20.921), ενώ υπό την ισχύ του ΑΚ, η δήλωση του κυρίου περί παραιτήσεως από την κυριότητα πρέπει να γίνει ενώπιον συμβολαιογράφου και υποβληθεί σε μεταγραφή.

Περαιτέρω κατά το άρθρο 2 παρ. 1 α.ν. 1539/1983 « περί προστασίας των

δημοσίων κτημάτων» που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 53 ΕισΝΑΚ, επί των αδεσπότην νομέας θεωρείται το Δημόσιον, έστω και αν ουδεμίαν ενήργησε επ' αυτών πράξη νομής.

**β.** Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 369, 972, 1033, 1134, 1169 και 1192 αριθμ. 1 ΑΚ, ο κύριος ακινήτου δύναται να παραιτηθεί της επ' αυτού κυριότητας του και να εγκαταλείψει αυτό, ως τοιαύτη όμως παραίτηση, η οποία αποτελεί μονομερή δήλωση, πρέπει να λάβη τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή, ακόμη και εάν γίνει προς τον σκοπόν το ακίνητο να καταστεί αδέσποτον και να περιέλθει εις το Δημόσιο, η δε παραίτηση από την κυριότητα αποτελεί δικαιοπραξία μονομερή, μη απευθυντέα, αφηρημένη, εκποιητική και τυπική, που γίνεται ενώπιον συμβολαιογράφου και υποβάλλεται σε μεταγραφή, επειδή τείνει σε κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος . (Μπαλής, Εμπρ. παρ.90, ΑΠ 200/1981 ΝοΒ 29.1398, 677/1978 ΝοΒ 27/520,447/1976 ΝοΒ 24/963).

**II.-** Στη διάταξη του άρθρου 1192 ΑΚ ορίζονται οι πράξεις που μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας ακινήτου και ειδικότερα:

1. Οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματος δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα, 2. ...3...4...5...

**III.- α.** Το πρώτο θεσμικό μέτρο με το οποίο δρομολογήθηκε η σύνταξη του εθνικού κτηματολογίου είναι ο νόμος 2308/1995 («κτηματογράφηση για τη δημιουργία εθνικού κτηματολογίου, διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις») και οι νόμοι 2508/1997 και 2664/1998 («εθνικό κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»). Οι ως άνω νόμοι ως και ο νόμος 1647/1986, με τον οποίο δημιουργήθηκε ο φορέας για την σύνταξή του, δηλ. ο ΟΚΧΕ, δεν τροποποίησαν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων και ως εκ τούτου εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι διατάξεις για τον τρόπο απόδειξης της ιδιοκτησίας, για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Ελληνικού δημοσίου και για την προστασία της δημόσιας περιουσίας.

**β.** Με το άρθρο 12 του ν. 2664/1998, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το ν. 3127/2003, οριοθετήθηκαν οι καταχωριστέες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις και ως τέτοιες θεωρούνται οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές

πράξεις, που επάγονται τη σύσταση, αλλοίωση ή κατάργηση των εγγραπτών στο κτηματολόγιο δικαιωμάτων, καθώς επίσης οι κατασχέσεις επί ακινήτων, οι αγωγές και οι ανακοπές, που προβλέπονται ήδη από το άρθρο 220 ΚΠολΔ και οι οποίες διασφαλίζουν δικαιώματα και έννομα συμφέροντα όσων προβαίνουν στις ενέργειες αυτές.

Στην παρ. 1 ορίζεται ότι στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται :α) οι αναφερόμενες στην παρ. 1 και υπο τον αριθμό 1 του άρθρου 1192 ΑΚ δικαιοπραξίες, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο β)...ιστ). Παρ. 2. Στο τμήμα του κτηματολογικού φύλλου που αφορά στα βάρη και στις δεσμεύσεις της κυριότητας ή της εξουσίας διάθεσης του κυρίου, εγγράφεται και η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτριώσης.. Παρ. 3. Χωρίς εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στις περ. α', β', γ', δ', ε', η, ια' και ιε' της παρ. 1 αυτού του άρθρου, δεν επέρχεται το επιδιωκόμενο με την εγγραπτέα πράξη αποτέλεσμα.

**IV.-** Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1118, 1121 και 1134 ΑΚ προκύπτει ότι τα εμπράγματα δικαιώματα της πραγματικής και της προσωπικής δουλείας είναι παρεπόμενα της κυριότητας επί του δεσπόζοντος ακινήτου, με την έννοια ότι κάθε μεταβίβαση του ακινήτου, στο οποίο η δουλεία παρέχει ωφέλεια, περιλαμβάνει αυτοδικαίως και τη δουλεία, έστω και αν δεν ορίζεται τίποτα σχετικά στην πράξη μεταβίβασης.(ΑΠ 1832/2009), ενώ σύμφωνα με τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1276,1277,1287, 1292 εδ α', 1323 αρ. 2 και 1333 ΑΚ σε περίπτωση εγγραφής υποθήκης, το μεταβιβαζόμενο ακίνητο θα παραμείνει βεβαρυσμένο με την υποθήκη.

**V.-** Με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 2 του π.δ/τος 284/1988 (ΦΕΚ 128) « Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών» καθορίζονται οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Δ10 «Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας», κατανεμημένες μεταξύ των Τμημάτων αυτής, όπου ειδικότερα για το Τμήμα Δημοσίων Κτημάτων αναφέρεται ότι αυτή συνίσταται στην παρακολούθηση και κατεύθυνση της εφαρμογής της νομοθεσίας, που αναφέρεται στα δημόσια κτήματα, μέριμνα για τη λήψη νομοθετικών και διοικητικών μέτρων στα θέματα αυτά, μέριμνα για κάθε θέμα που αναφέρεται στη διοίκηση και διαχείριση και προστασία των δημοσίων κτημάτων.

## **Γ.-ΕΡΜΗΝΕΙΑ**

Από το σύνολο των προπαρατεθεισών διατάξεων, ερμηνευομένων αυτοτελώς και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα ακόλουθα:

**I.-** Ακίνητο, από την κυριότητα του οποίου, παραιτείται ο κύριος αυτού με σκοπό αυτό να καταστεί αδέσποτο, περιέρχεται στην κυριότητα του Δημοσίου με την μεταγραφή της μονομερούς δηλώσεως του κυρίου του ακινήτου, η οποία πρέπει να περιαφθεί τον τύπο της συμβολαιογραφικής πράξης, που περιέχει την κατάργηση του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, επ' αυτών δε, ο κάτοχος δεν μπορεί να αποκτήσει νομή ολικά ή κατά ένα μέρος, αφού αυτή παρεμποδίζεται από την προαναφερθείσα διάταξη του άρθρου 2 του ΑΝ 1539/1938, κατά την οποία τα κτήματα του Δημοσίου είναι ανεπίδεκτα νομής τρίτου. (ΑΠ 132/2000 Ελ. Δ/νη 41/1025. Εφ Πατρ. 102/2004) .

Με την ως άνω μεταγραφή, η οποία δεν καλύπτει μεν τις ουσιαστικές και τυπικές ελλείψεις του τίτλου (Μπαλή-Εμπράγματο Δίκαιο-παρ. 192, Τούση, Εμπράγματο Δίκαιο παρ. 209 σελ. 866) ή την ακυρότητα της πράξης που μεταγράφεται (Βλ. Φίλιο, παρ. 87 σελ. 178), πλην όμως δεν είναι τυπική πράξη αλλά πράξη δημοσίας αρχής, δηλ. του υποθηκοφύλακα, που συνάπτεται με τη δημοσιότητα των εμπραγμάτων μεταβολών πάνω στα ακίνητα (βλ. και ΑΠ 888/77 ΝοΒ 26.703, ΑΠ 116/1954 ΕΕΝ 21.284), η οποία, δημοσιότητα, ανάγεται στην ασφάλεια των συναλλαγών και την προστασία των συμβαλλομένων (Ράμμος Ερμ. ΑΚ Εις. Παρ. 1192-1298 Νο 5 επ. Μπαλή παρ. 52) και γι' αυτό είναι απαραίτητη προϋπόθεση της μεταβίβασης της κυριότητας και οι σχετικές γι' αυτήν διατάξεις (1196-1997 ΑΚ) είναι δημόσιας τάξεως (ΑΠ 361/1960 ΝοΒ 8.1198, Μπαλή παρ. 190, Γνωμδ ΕισΑΠ 7/2007). Διὰ της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, αφενός απόλλυται η κυριότητα του μέχρι τούδε κυρίου και αφετέρου καθίσταται κύριος του πράγματος το Δημόσιο (ΑΠ 1335/2010 Νόμος, ΕφΠατρ. 42/2005, ΕφΚερκ. 3/2001, Εφ Πατρ. 226/2012). Επομένως, αν ο μέχρι τώρα κύριος, παραιτήθηκε μεν νομότυπα από την κυριότητα, δεν εγκατέλειψε όμως τη φυσική εξουσία επί του πράγματος, είναι απλός κάτοχος και μάλιστα κακόπιστος, κατά του οποίου το Δημόσιο, ως ο νέος κύριος αυτού, έχει τη διεκδικητική αγωγή κατ' άρθρο 1094 ΑΚ.,

ενώ τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα (υποθήκη, δουλείες) πάνω στο ακίνητο, εξακολουθούν να υπάρχουν και μετά την παραίτηση. Ο ενυπόθηκος δανειστής λ.χ., εάν συντρέξουν οι όροι του νόμου, μπορεί να επιδιώξει και μετά την εγκατάλειψη της κυριότητας εκ μέρους του ιδιοκτήτη, την εξόφληση του χρέους με την αναγκαστική πώληση του ενυποθήκου κτήματος (ΑΚ 1292), τη σχετική δε εμπράγματη αγωγή θα εγείρει κατά του Δημοσίου, το οποίο απέκτησε την κυριότητα βαρυσμένη με την υποθήκη. (Γεωργιάδη Εμπράγματο Δίκαιο εκδ. 1991 σελ. 459 επ.).

Σύμφωνα με τις υπ' αριθμ. 582/1999 και 49/2000 Γνωμοδοτήσεις Ν.Σ.Κ., οι οποίες έγιναν αποδεκτές από τον υφυπουργό Οικονομικών, το Ελληνικό Δημόσιο, αν και δεν έχει υποχρέωση υποβολής δηλώσεως της ακινήτου περιουσίας του στο στάδιο της κτηματογράφσεως, πρέπει για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του επί της ακινήτου περιουσίας του και της αποτροπής ενδεχομένου κινδύνου βλάβης αυτών, να δηλώσει δια των κατά τόπους αρμοδίων υπηρεσιών του, τα πάσης φύσεως ακίνητα, τα οποία είναι καταγεγραμμένα στα βιβλία δημοσίων και ανταλλαξίμων κτημάτων ή για τα οποία έχουν εκδοθεί θετικές υπέρ της κυριότητας αυτού γνωμοδοτήσεις του γνωμοδοτικού συμβουλίου...ή για τα οποία το Ελληνικό Δημόσιο έχει κάθε είδους τίτλους ιδιοκτησίας ή ικανά περί της κυριότητός του ή άλλου είδους εμπραγμάτου δικαιώματός του στοιχεία (δικαστικές αποφάσεις, πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, δηλώσεις ιδιωτών ότι δεν διεκδικούν δικαιώματα, κ.λ.π.) (Γνωμ. Ολ. Ν.Σ.Κ. 348/2004).

Σε περίπτωση, κατά την οποία το καθιστάμενο με τον παραπάνω τρόπο αδέσποτο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή υπό κτηματογράφηση, αν και το Δημόσιο δεν υποχρεούται σε δήλωση ακίνητης περιουσίας στο στάδιο της κτηματογράφησης, πρέπει, για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του και της αποτροπής ενδεχομένου κινδύνου βλάβης αυτών, να δηλώσει δια των αρμοδίων κατά τόπους υπηρεσιών του, το εν λόγω ακίνητο και δια των αρμοδίων κτηματικών υπηρεσιών του, να λαμβάνει τα υπό του νόμου προβλεπόμενα μέτρα προστασίας του εν λόγω –όπως και των λοιπών- ακινήτου του, ανεξαρτήτως και παράλληλως με τις ενέργειες τους κατά την διαδικασία της κτηματογράφησης.

**II.-** Από το σύνολο των προπαρατεθεισών διατάξεων προκύπτει ότι ακίνητο, από την κυριότητα του οποίου, παραιτείται ο κύριος αυτού με σκοπό αυτό να

καταστεί αδέσποτο, περιέρχεται στην κυριότητα του Δημοσίου, με την μεταγραφή της μονομερούς δηλώσεως του κυρίου του ακινήτου, η οποία πρέπει να περιαφθεί τον τύπο της συμβολαιογραφικής πράξης, που περιέχει την κατάργηση του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας, στο βιβλίο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου.

Με τον τρόπο αυτό, το Δημόσιο αποκτά πρωτοτύπως την κυριότητα και μαζί αποκτά αυτοδικαίως και τη νομή του ακινήτου, ανεξαρτήτως του εάν έλαβε τη φυσική εξουσία αυτού ή εάν ενήργησε πάνω σ' αυτό διακατοχικές πράξεις, ενώ τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα (υποθήκη, δουλείες) πάνω στο ακίνητο, εξακολουθούν να υπάρχουν και μετά την παραίτηση.

#### **Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ – ΑΠΑΝΤΗΣΗ**

Κατόπιν των ανωτέρω το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδότησε ομόφωνα επί του ως άνω ερωτήματος, ότι, **α.** το ακίνητο, από την κυριότητα του οποίου παραιτείται ο κύριος αυτού με σκοπό αυτό να καταστεί αδέσποτο, περιέρχεται στην κυριότητα του Δημοσίου με την μεταγραφή της μονομερούς δηλώσεως του κυρίου του ακινήτου- η οποία πρέπει να περιαφθεί τον τύπο της συμβολαιογραφικής πράξης- στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου. Την κυριότητα αυτού, αποκτά το Δημόσιο πρωτοτύπως και μαζί αποκτά αυτοδικαίως και τη νομή του, ανεξαρτήτως εάν έλαβε τη φυσική εξουσία αυτού ή εάν ενήργησε πάνω σ' αυτό διακατοχικές πράξεις, ενώ τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα (υποθήκη, δουλείες) πάνω σ' αυτό, εξακολουθούν να υπάρχουν και μετά την παραίτηση και ως εκ τούτου, δεν έχει σημασία κατά νόμον, τόσο πριν όσο και μετά τη μεταγραφή, ο έλεγχος από το Δημόσιο τόσο της νομικής κατάστασης όσο και της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου, το οποίο περιέρχεται στην κυριότητα του με τον τρόπο αυτό, **β.** ως νέος κύριος του ακινήτου, το Δημόσιο, δια των αρμοδίων υπηρεσιών του θα πρέπει έγκαιρα –και τούτο για την προστασία και των εξασφάλιση των συμφερόντων του – να λάβει τα κατά νόμον προβλεπόμενα μέτρα για την προστασία των ακινήτων αυτών και της αποτροπής ενδεχόμενου κινδύνου

βλάβης αυτών, ήτοι να προβεί στις δέουσες πράξεις διοικήσεως και διαχειρίσεως των εν λόγω ακινήτων ( δήλωση στο στάδιο κτηματογράφησης κ.λ.π).

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

Αθήνα

10/6/2014

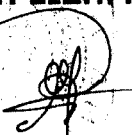
**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**



**Μιχαήλ Απέσσος**

**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**- Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ**



**Μαριέττα Βλαχοπάνου**

**Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.**