

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ: 250/2014

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Α' ΤΜΗΜΑ

Συνεδρίαση της 25^{ης} Ιουνίου 2014

Σύνθεση:

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

Μέλη: Κων/νος Χαραλαμπίδης, Στυλιανή Χαριτάκη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλλιά Σκιάνη, Κων/νος Κατσούλας, Δημήτριος Μακαρονίδης, Αλέξανδρος Ροϊλός, Κυριακή Παρασκευοπούλου, Ελένη Πασαμιχάλη και Χριστίνα Διβάνη, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγητής: Δημήτριος Μακαρονίδης, Νομικός Σύμβουλος.

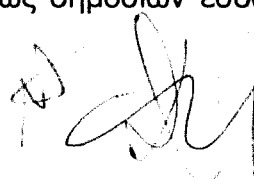
Ερώτημα : Με αριθμό πρωτ. 0004819/3139 ΕΞ 2014/9.5.2014, που υπεβλήθη προς το Γραφείο Νομικού Συμβούλου Υπουργείου Οικονομικών από την Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του ίδιου Υπουργείου.


Περίληψη ερωτήματος: 1) Εάν εξακολουθούν να ισχύουν σήμερα συμβολαιογραφικό πωλητήριο συμβόλαιο ανταλλαξίμου ακινήτου και οι προβλεπόμενοι σε αυτό όροι για την περίπτωση καθυστέρησης καταβολής τοκοχρεολυτικής δόσης, 2) Σε καταφατική περίπτωση, εάν υπολογίζονται οι οφειλόμενες δόσεις βάσει του συμβολαίου, ή βάσει των παρ. 1,5,6 άρθρου 7 του Ν.Δ. 547/1970 και 3) Σε περίπτωση μη ισχύος των όρων του πωλητηρίου, λόγω παραγραφής της αξιώσεως επί του τιμήματος, αν η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία υποχρεούται να επιστρέψει το καταβληθέν ποσό.

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

I. Το με αριθμό πρωτ. 0004819/3139 ΕΞ 2014/9.5.2014, που υπεβλήθη προς το Γραφείο Νομικού Συμβούλου Υπουργείου Οικονομικών από την Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του ιδίου Υπουργείου, αναφέρει τα ακόλουθα, προκύπτουν δε αυτά από τα στοιχεία του φακέλου, ως εξής. Η Κτηματική Υπηρεσία Ν. Δράμας, με το με αριθ. 1370/4.10.2013 έγγραφό της, απέστειλε το με αριθ. 52302/03.09.2013 έγγραφο του Δήμου Δ., με το οποίο αυτός ζητεί να του απαντήσει η εν λόγω Υπηρεσία, για το αν έχει εξοφληθεί το υπόλοιπο ποσό που αναφερόταν στο πωλητήριο συμβόλαιο από την πρώην Κοινότητα Μ., σήμερα Δ.Δ. Μ. του Δήμου Δ.

Όπως προκύπτει από το προαναφερόμενο έγγραφο της Κ.Υ. Ν. Δράμας και μετά από έρευνα που έκανε στον σχετικό φάκελο του ΑΚ 3496 ανταλλαξίμου κτήματος, διαπιστώθηκε ότι το κτήμα αυτό (υδρόμυλος με την γύρω περιοχή του, συνολικού εμβαδού 13.124 τ.μ.), πωλήθηκε στην ανωτέρω τέως Κοινότητα, το έτος 1951 δυνάμει του υπ' αριθμ. 20861/3-12-1951, νομίμως μεταγεγραμμένου συμβολαίου του τέως συμβολαιογράφου Δράμας Β.Β., αντί τιμήματος 30.000.000 δρχ. Από το ίδιο συμβόλαιο, προκύπτει ότι με την υπογραφή του συμβολαίου κατεβλήθη το ένα τρίτο του τιμήματος δηλ. 10.000.000 δρχ., το δε υπόλοιπο του τιμήματος 20.000.000 δρχ. με επί πλέον τόκους 6.886.280 δρχ., ήτοι σύνολο 26.886.280 δρχ., που υπολογίσθηκε με βάση το άρθρο 6 παρ. 1 εδ. α' του Ν. 1650/1951, η Κοινότητα υποσχέθηκε ότι θα καταβάλλονταν σε δέκα χρόνια, αρχής γενομένης από 3-1-1952 σε είκοσι (20) ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεολυτικές δόσεις (κάθε 2 Ιανουαρίου και 2 Ιουλίου εκάστου έτους, με την πρώτη δόση στις 3.7.1952) εκ δραχμών 1.334.314 έκαστη. Επίσης, συνομολογήθηκε ότι σε περίπτωση καθυστέρησης κάποιας τοκοχρεωλυτικής δόσεως, θα υπολογίζεται τόκος υπερημερίας, κατά το άρθρο 17 του Β.Δ. της 24/31.10.1940, από της ημέρας της καθυστέρησης, σε περίπτωση δε παρατάσεως της υπερημερίας πέραν του τριμήνου, το υπόλοιπο κεφάλαιο θα καθίσταται απαιτητό, κατά τον Νόμο περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων και τα





άρθρα 15 επ. του ανωτέρω Β.Δ/τος. Προκύπτει, επίσης, ότι, προς ασφάλεια της απαιτήσεως του Δημοσίου, έχει εγγραφεί πρώτη υποθήκη υπέρ αυτού, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 15 του ιδίου Β.Δ/τος, στον 44ο Τόμο και 58^ο φύλλο του Βιβλίου Υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Δράμας, ενώ αφενός με τον Ν. 2824/1954, οι 1.000 δραχμές έγιναν 1 δραχμή, η δε τέως Κοινότητα κατέβαλε μόνον επτά δόσεις, με βάση χρηματικά εντάλματα, μέχρι και τις 2.7.1959. Συνομολογήθηκε, επίσης, στο ίδια συμβόλαιο, ότι «η συναπτομένη δια του παρόντος αγοραπωλησία θα τελή υπό την διαλυτικήν αίρεσιν της ακυρότητος της μεταβιβάσεως του πωλουμένου, εν η περιπτώσει ο αγοραστής ήθελεν επιβαρύνει δι' υποθήκης ή άλλου εμπραγμάτου βάρους το αγορασθέν κτήμα, προ της υπέρ του Δημοσίου εγγραφής της κατά τον Αστικόν Κώδικα υποθήκης».

Κατόπιν των ανωτέρω, η Κ.Υ. Δράμας ζήτησε να διευκρινιστεί ο τρόπος υπολογισμού - αντιστοιχίας του υπολοίπου χρέους με τα σημερινά δεδομένα.

Η ερωτώσα υπηρεσία, με το με αριθ. Δ10ΓΤ 174635/5909/05.11.2013 έγγραφό της, απάντησε μεταξύ άλλων ότι, στις περιπτώσεις ληξιπροθέσμων χρεών εφαρμόζεται η παρ. 6 άρθρου 7 του Ν.Δ. 547/1970.

Η Κτηματική Υπηρεσία Ν. Δράμας απέστειλε το με αριθ. 501 ΕΞ 21-03-2014 έγγραφο της, με συνημμένο το με αριθ. 17367/21-03-2014 έγγραφο του Δήμου Δ., με το οποίο αυτός ζητεί από την εν λόγω Υπηρεσία την έγγραφη συναίνεση της για την άρση υποθήκης του κτήματος, για να μη χαθεί για το Δήμο σχετική χρηματοδότηση που λήγει στις 31/3/2014.

Η υπηρεσία απάντησε με το με αριθ. Δ10ΓΟ00160/1818/28.03.2014 έγγραφο της και εξέφρασε την άποψη να καταβάλλει ο Δήμος άμεσα ολόκληρο το τίμημα, «προκειμένου να εκδοθεί το παραχωρητήριο και να εγκριθεί και η εξάλειψη υποθήκης.».

Μετά τα ανωτέρω, η υπηρεσία υπέβαλε το ανωτέρω ερώτημα προς το Ν.Σ.Κ.

II. Κρίσιμες διατάξεις:

A. Σχετικές με την διοίκηση και διαχείριση των ανταλλαξίμων κτημάτων:

1.- Β.Δ. της 24/31 Οκτωβρίου 1940 «Περί τροποποίησης, συμπλήρωσης και κωδικοποίησης των περί διοικήσεως, διαχειρίσεως και εκκαθαρίσεως των ανταλλαξίμων μουσουλμανικών κτημάτων διατάξεων" (ΦΕΚ Α', 349):

Άρθρο 1. «1. Εις την αρμοδιότητα της δια του Αν. Νόμου 1909/1939 "περί αναλήψεως υπό του Κράτους της διαχειρίσεως των εν Ελλάδι κτημάτων των ανταλλαγέντων Μουσουλμάνων", συσταθείσης παρά τη Γενική Διευθύνσει Δημοσίου Λογιστικού του Υπουργείου Οικονομικών ειδικής υπηρεσίας σημειούμενης εφεξής προς συντομίαν Υ.Δ.Α.Μ.Κ. υπάγεται η διοίκησης, διαχειρίσεις και εκκαθάρσεις πάντων των εν Ελλάδι περιουσιακών στοιχείων των ανταλλαγέντων Μουσουλμάνων και των βακουφίων ... τα οποία περιήλθον εις το Ελληνικόν Δημόσιον, δυνάμει της από 30 Ιανουαρίου 1923 Συμβάσεως Ανταλλαγής Ελληνοτουρκικών Πληθυσμών, της από 21 Ιουνίου 1924 αποφάσεως της Μικτής Επιτροπής Ανταλλαγής Πληθυσμών και των Ελληνοτουρκικών από 10 Ιουνίου 1930 Συμφωνιών, των κυρωθεισών δια του ν. 4793.


2. Ειδικώτερον η Υ.Δ.Α.Μ.Κ. διοικεί, εκκαθαρίζει και διαχειρίζεται α) άπαντα τα ανταλλάξιμα αστικά και αγροτικά κτήματα των πόλεων, κωμοπόλεων και χωρίων, περιλαμβανομένων των νεκροταφείων και των παντός είδους κτημάτων των ανηκόντων εις Οθωμανικά νομικά πρόσωπα, β)... γ)... δ)...ε)...

3...4...8...».

Άρθρο 10. «1. Επιτρέπεται εις την Υ.Δ.Α.Μ.Κ. να πωλή ακίνητα οιασδήποτε φύσεως και κτηματολογικής αξίας απ' ευθείας και άνευ δημοπρασίας: α') Εις δήμους ή κοινότητας, δι' ανάγκας αυτών βεβαιουμένας υπό του νομάρχου εις την περιφέρειαν του οποίου εδρεύουσι ταύτα. β')... γ')... δ')... Η τμηματική εξόφλησις κατά τας διατάξεις του παρόντος, επί περιπτώσεως ταύτης, παρέχεται μόνον εφ' όσον παρασχεθή εις πρώτην υποθήκην το ακίνητον, εις ό τα κτήματα ταύτα προσκουρούνται, ή έτερα αναλόγου αξίας κτήματα. ε')...στ')...

2...3...4. Πάντα τα κτήματα της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου πωλούνται

επί τη βάσει της τρεχούσης κατά τον χρόνον της πωλήσεως αξίας αυτών, καθοριζομένης δι' αποφάσεως του κεντρικού συμβουλίου, στηριζομένης εις πρότασιν της αρμοδίας τοπικής επιτροπής μετ' εκτίμησιν ενός ή δύο εκτιμητών της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. 5...»



Άρθρο 15. «1. Μετά του τιμήματος πωλήσεως ή οπωσδήποτε διαθέσεως των ακινήτων κεφαλαιοποιούνται οι τόκοι μεταφοράς λήξεως δόσεων εις τακτάς ημερομηνίας ή καθυστερήσεως υπογραφής του τίτλου ή άλλαι τυχόν απαιτήσεις της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. πηγάζουσαι εκ καθυστερουμένων μισθωμάτων και αποζημιώσεων χρήσεως κλπ. του μεταβιβαζομένου κτήματος, ων είναι δυνατή η εξόφλησις κατά τας διατάξεις του παρόντος εις ομολογίας των δανείων ανταλλαξίμων. Η ούτω δημιουργουμένη συνολική απαίτησις της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. εξοφλείται...

2. Ημερομηνία καταβολής των κατά την προηγουμένην παράγραφον ετησίων και εξαμηνιαίων τοκοχρεωλυτικών δόσεων ορίζεται η 2α Ιανουαρίου και η 2α Ιουλίου εκάστου έτους...

3. Εν περιπτώσει τμηματικής εξοφλήσεως του τιμήματος των πωλουμένων ακινήτων, προς ασφάλειαν της απαιτήσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας εγγράφεται υποχρεωτικώς πρώτη υποθήκη εις τα οικεία βιβλία υποθηκών δια ποσόν ίσον προς την εκ τιμήματος και εκ κεφαλαιοποιουμένων και τα ανωτέρω τόκων, μισθωμάτων κλπ. οφειλήν.

4... 5...6...

7. Επί των επί τμηματική εξοφλήσει πωλουμένων ακινήτων, εν περιπτώσει καθυστερήσεως ληξάσης δόσεως πέραν του τριμήνου, ολόκληρον το χρέος καθίσταται απαιτητόν και βαρύνεται με τόκον υπερημερίας από της ημερομηνίας αφ' ης έληξεν η πρώτη καθυστερουμένη τοκοχρεωλυτική δόσις. Η είσπραξις της τε ληξάσης τοκοχρεωλυτικής δόσεως και του συνόλου της απαιτήσεως, ως και η εκτέλεσις των πωλητηρίων συμβολαίων, ενεργούνται κατά τον νόμον "περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων". Η σχετική κατασχετήριος έκθεσις εγγράφεται απαραιτήτως εις το οικείον βιβλίον κατασχέσεων μετά την λήξιν του ανωτέρω τριμήνου μερίμνη των αρμοδίων δημοσίων ταμιών. 8...9...»

Άρθρο 17. «Δια την καθυστέρησιν της πληρωμής οιασδήποτε απαιτήσεως της Υ.Δ.Α.Μ.Κ. εκ της διαχειρίσεως της ανταλλαξίμου περιουσίας υφισταμένης ή εφεξής δημιουργημένης, ως και δια την καθυστέρησιν της υπογραφής σχετικών τίτλων καταλογίζεται τόκος υπερημερίας πληρωτέος εις μετρητά, έστω και εάν το χρέος, εφ' ου λογίζεται, είναι πληρωτέον εις ομολογίας... Ο χρόνος υπολογισμού του τόκου υπερημερίας άρχεται από της επομένης των συμβατικώς ή νομίμως καθορισθεισών προθεσμιών πληρωμής μέρους ή του όλου

των χρεών, προκειμένου δε περί τοκοχρεωλυτικών δόσεων εκ τιμήματος υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου του ποσού της δόσεως. Τα προς την Υ.Δ.Α.Μ.Κ. πάσης φύσεως χρέη, μη πληρωθέντα εντός δύο μηνών από της λήξεως του οικονομικού έτους καθ' ον εβεβαιώθησαν, επιβαρύνονται με πρόσθετα τέλη εκπροθέσμου καταβολής εκ 10 % εφάπαξ κατά τας διατάξεις του νόμου "περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων".»

Άρθρο 19. «1. Πάσαι αι απαιτήσεις γεγεννημένοι και μη του Δημοσίου αι προερχόμενοι εκ της διαχειρίσεως της ανταλλαξιμου μουσουλμανικής περιουσίας υπόκεινται εις εικοσαετή παραγραφήν, λογιζομένην από της οριστικοποιήσεως του τίτλου εισπράξεως αυτών. 2...3...

8. Τα πάσης φύσεως έσοδα της ανταλλαξιμου περιουσίας εξομοιούνται πλήρως προς τα λοιπά έξοδα του Κράτους, βεβαιούνται δε και εισπράττονται κατά τας διατάξεις του νόμου περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων υπό ίδιον χρηματικόν λογαριασμόν της δημοσίας ληψοδοσίας δια λογαριασμόν του ειδικού προϋπολογισμού έτους καθ' ο ταύτα καθίστανται ληξιπρόθεσμα... Ο νόμος περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων είναι επικρατέστερο πάσης άλλης ειδικής αστικής ή δικονομικής διατάξεως ισχυούσης εις ωρισμένα τμήματα του Κράτους.».

2.- Ν. 1650/1951 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινών περί διαχειρίσεως της ανταλλαξιμου περιουσίας και ρυθμίσεως της θέσεως του προσωπικού της Υ.Δ.Α.Μ.Κ.» (ΦΕΚ Α' , 150).

Άρθρο 6. «1. Τα άρθρα 1 και 2 του α.ν. 1042/1946 "περί τροποποιήσεως κλπ. αντικαθίστανται ως ακολούθως: α) Εκ του τιμήματος των κατά τας ισχυούσας διατάξεις περί διαχειρίσεως της ανταλλαξιμου περιουσίας πωλουμένων εφεξής εις τρίτους κτημάτων εν γένει καταβάλλεται το 1/2 κατά την υπογραφήν του μεταβιβαστικού τίτλου, το δε υπόλοιπον εξοφλείται δι' είκοσιν εξαμηνιαίων δόσεων επί επιτοκίω 6%.».

3.- Ν.Δ. 5471970 «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της ανταλλαξιμου περιουσίας νομοθεσίας». (ΦΕΚ Α' 118).



(Handwritten signature)



Άρθρο 1. «1. Οφειλαί εκ μεταβιβάσεως ή χρήσεως ανταλλαξιμών ακινήτων ληξιπροθέσμοι και μη, ενοποιούνται εις ενιαίαν νέαν οφειλήν και εξοφλούνται, εάν αφορώσιν εις αστικά ακίνητα εις τριάκοντα ίσας εξαμηνιαίας τοκοχρεωλυτικής δόσεις, εάν δε αφορώσιν εις αγροτικά τοιαύτα εις τεσσαράκοντα ίσας εξαμηνιαίας τοκοχρεωλυτικής δόσεις επί επιτοκίω 4 % αι πρώται και 2 % αι τελευταίαι.

2. Οι μέχρι της ενάρξεως εξοφλήσεως των εν παραγρ. 1 οφειλών απαιτητοί τόκοι διαγράφονται.

3. Χρόνος καταβολής της πρώτης τοκοχρεωλυτικής δόσεως ορίζεται η 2 Ιουλίου 1970.

Άρθρο 7. «1. Το τίμημα των καθ' οιονδήποτε τρόπον εκποιουμένων οιασδήποτε φύσεως ανταλλαξιμών ακινήτων καθορίζεται εις μεταλλικάς δραχμάς. Εις μεταλλικάς, ωσαύτως, δραχμάς, καθορίζεται και το τίμημα των αγροτικών ανταλλαξιμών ακινήτων και των βοσκοτόπων εις τα οποία εγκατεστάθησαν ακτήμονες υπό του Υπουργείου Γεωργίας. Η ισοτιμία μεταλλικής δραχμής και χάρτινης καθορίζεται κάθε φορά με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

5. Επί του κατά την προηγουμένην παράγραφον καταβλητέου τιμήματος ανταλλαξιμών ακινήτων οφείλεται τόκος 4 % επί αστικών και 2 % επί αγροτικών ακινήτων ετησίως. Εν υπερημερία ο οφειλέτης καταλογίζεται με τας εκάστοτε επί χρεών προς το Δημόσιον προσαυξήσεις. Ο υπολογισμός των δόσεων γίνεται κατά το σύστημα της συνθέτου χρεωλυσίας.

6. Εν περιπτώσει καθυστερήσεως μιας τοκοχρεωλυτικής δόσεως πέραν του έτους καθίσταται ληξιπρόθεσμον και απαιτητόν ολόκληρον το ανεξόφλητον χρέος.».

Β. Σύμφωνα με τις ακόλουθες διατάξεις του Αστικού Κώδικα:

Άρθρο 272. «Όταν συμπληρωθεί η παραγραφή, ο υπόχρεος έχει δικαίωμα να αρνηθεί την παροχή....».

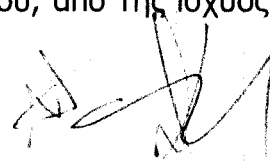
Άρθρο 1257. «Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.».

Άρθρο 1317. «Η απόσβεση της απαίτησης με οποιονδήποτε τρόπο επιφέρει την απόσβεση της υποθήκης.»

Άρθρο 1320. «Με την παραγραφή της απαίτησης επέρχεται απόσβεση της υποθήκης.»

III. Από την ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων, συνάγονται τα ακόλουθα:

1.- Η ανταλλάξιμη περιουσία είναι περιουσία του Δημοσίου, η οποία αποτελείται από πάσης φύσεως ακίνητα (αστικά αγροτικά, δασικά κλπ.) που εγκαταλείφθηκαν στην Ελλάδα από τους υποκειμένους σε υποχρεωτική ανταλλαγή Έλληνες υπηκόους μουσουλμανικού θρησκειύματος, 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 Λωζάνης περί ανταλλαγής των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών, που κυρώθηκε με το Ν.Δ 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 Συμβάσεως της Αγκύρας, 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 αποκαταστάσεως 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 Λωζάνης, 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). Αυτή 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 Ανταλλάξιμου 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 Οικονομίας και Οικονομικών και των κατά τόπους Κτηματικών Υπηρεσιών, (βλπτ. 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 336/2009, 605/1997, 429/1996, γνωμ. ΝΣΚ 437/1997, 1176/1967).

Σημειώνεται ότι, κατά τη διάταξη του άρθρου 13 του Ν. 357/1976, «Μετά πέντε (5) έτη από της ισχύος του παρόντος, η διοίκηση και διαχείριση της ανταλλαξιμου 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 ανταλλαξιμων 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 ανταλλαξιμων κτημάτων (γνωμ. ΟΛ. ΝΣΚ 336/2009, 605/1997, 429/1996). Επομένως, επί των ζητημάτων που ενδιαφέρουν εν προκειμένω, τα οποία συνδέονται με την διοίκηση και διαχείριση της ανταλλαξιμου περιουσίας, εξακολουθούν να έχουν εφαρμογή οι σχετικές ειδικές διατάξεις της νομοθεσίας περί ανταλλαξιμων κτημάτων και αυτές περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων, στις οποίες οι πρώτες παραπέμπουν (και όχι αυτές περί των δημοσίων, εν γένει κτημάτων, ούτε αυτές περί δημοσίου λογιστικού) εν απουσία δε των κατά τα άνω διατάξεων, ισχύουν οι κοινές διατάξεις του αστικού κώδικα.

2.- Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1,10 και 15 παρ. 3 του Β.Δ. της 24/31.10.1940, επιτρέπεται η απ' ευθείας πώληση ανταλλαξιμων ακινήτων σε δήμους ή κοινότητες, με τμηματική εξόφληση του τιμήματος, στο οποίο συμποσούνται και λοιπές απαιτήσεις της ανταλλαξιμου περιουσίας, που διασφαλίζονται με την παροχή πρώτης υποθήκης επί του πωλουμένου ακινήτου. Με τις διατάξεις της παρ. 7 άρθρου 15 προβλέπεται ότι, σε περίπτωση καθυστερήσεως δόσεως πέραν του τριμήνου, ολόκληρο το χρέος καθίσταται απαιτητό και εισπράττεται κατά τον εκάστοτε ισχύοντα νόμο περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων, για την ενεργοποίηση δε και προβολή της σχετικής αξιώσεως του Δημοσίου, πρωτίστως, βεβαιώνεται ταμειακώς η οφειλή και στην συνέχεια επιβάλλεται αναγκαστική κατάσχεση επί του ενυποθήκου ακινήτου. Σύμφωνα δε με τις διατάξεις της παρ. 1 άρθρου 19 του ανωτέρω Β.Δ/τος, που ισχύει εν προκειμένω, ως ειδική, όλες οι απαιτήσεις που προκύπτουν από την διαχείριση της ανταλλαξιμου περιουσίας, υπόκεινται σε 20ετή παραγραφή, από τον χρόνο οριστικοποίησεως του τίτλου εισπράξεως (ΑΠ 1476/1983, ΝοΒ 1984, 1204, Μον. Διοικ. Πρωτ. Αθ. 1183/1996, ΕΛΔ. 39, 1203). Η ανωτέρω οριστικοποίηση επέρχεται από της ταμειακής βεβαίωσεως (κατά ΝΕΔΕ και ήδη ΚΕΔΕ), υπό την προϋπόθεση ότι αυτή έλαβε χώραν εντός ευλόγου χρόνου αφότου το χρέος κατέστη ληξιπρόθεσμο και απαιτητό, ο δε εύλογος αυτός χρόνος δεν μπορεί να εξικνεΐται πέραν της λήξεως της χρήσεως η οποία έπεται εκείνης, εντός της οποίας μπορούσε να γίνει ταμειακή βεβαίωση, όπως νομολογιακώς έχει κριθεί, με κρίσιμο χρόνο αυτόν του ιστορικού του ερωτήματος, ενώ δεν εφαρμόζεται, εν προκειμένω, ως μεταγενέστερη και μη ειδική, η διάταξη της παρ. 1 άρθρου 71 του Ν. 542/1977 (ΑΠ 1476/1983 ο.π., ΟΛ. ΑΠ 349/1968, ΝοΒ 16, 946, Β. Παπαχρήστου, Διοικ. Εκτελ., σελ. 72, του ίδιου Παραγραφές υπέρ και κατά του Δημοσίου, σελ. 39-41).

3.- Η υποθήκη επί ακινήτου, αποτελεί περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα του άρθρου 973 ΑΚ, που παρακολουθεί το βεβαρημένο δικαίωμα και δίδει την δυνατότητα προνομιακής ικανοποίησεως του δανειστή εκ του ακινήτου. Εξ άλλου, κατά τα άρθρα 1317 και 1320 ΑΚ, ως εκ του παρεπομένου χαρακτήρα της υποθήκης, έπεται ότι όταν με οποιονδήποτε τρόπο αποσβεσθεί ολοσχερώς η





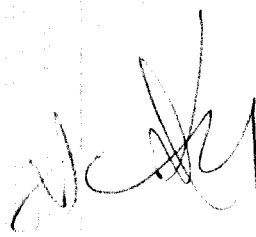
δι' αυτής εξασφαλιζόμενη απαίτηση, αποσβέννυται και η υποθήκη, η δε παραγραφή της απαιτήσεως επιφέρει την απόσβεση του χρέους, η απόσβεση όμως χωρεί όχι αυτεπαγγέλτως αλλά κατά προβαλλομένη, δικαστικώς ή εξωδίκως, ανατρεπτική ένσταση του οφειλέτου, κατ' άρθρο 272 παρ. 1 ΑΚ. Για τον λόγο αυτό, η απόσβεση της υποθήκης κατ' άρθρο 1320 ΑΚ, λόγω παραγραφής της απαιτήσεως, αποτελεί αποσβεστικό λόγο, που αφορά στο δικαίωμα της υποθήκης και όχι στην ασφαλιζόμενη απαίτηση, ωστόσο, η απόσβεση αίρει το ουσιαστικό δικαίωμα του ενυποθήκου δανειστή, ο οποίος εμποδίζεται στην επιτυχή δικαστική επιδίωξη της αξιώσεώς του (Γ. Μπαλή, Εμπρ. Δικ. Παρ. 278, 283, Α. Τούση, Εμπρ. Δικ., παρ. 284, Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΑΚ, υπό άρθρ. 1320, Απ. Γεωργιάδη, Εμπρ. Δικ. Τ. ΙΙ, παρ. 87, ΙΙΙ, πρβλ. ΑΠ 1141/2012).

IV. Στην προκειμένη περίπτωση και κατά το μέρος που αφορά στο υποβληθέν ερώτημα, όπως προκύπτει από το προαναφερόμενο ιστορικό, στο με αριθμό 20861/1951 συμβόλαιο, εκτός της κυρίας συμφωνίας των συμβαλλομένων πλευρών περί πώλησεως και μεταβιβάσεως του με αριθμό ΑΚ 3436 ανταλλαξιμού ακινήτου, διαλαμβάνονται α) συμφωνία περί πιστώσεως του, πέραν της καταβληθείσας προκαταβολής, τιμήματος πώλησεως και καταβολής του σε 20 ίσες εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις και β) συναίνεση περί εγγραφής πρώτης υποθήκης υπέρ του Δημοσίου, προς ασφάλεια των απαιτήσεών του από τις ανωτέρω δόσεις. Δεν περιλαμβάνεται άλλος δραστικότερος όρος προς εξασφάλιση του Δημοσίου, όπως λ.χ. η συνομολόγηση διαλυτικής αιρέσεως, η πλήρωση της οποίας θα επέφερε την εκ των υστέρων ανατροπή της δικαιοπραξίας, κατά το ενοχικό και εμπράγματο μέρος της (άρθρο 202 ΑΚ, ΑΠ 2099/2009, γνωμ. ΝΣΚ 48/2014), που θα είχε ως αποτέλεσμα την επιστροφή του ακινήτου στο Δημόσιο, σε περίπτωση μη καταβολής των δόσεων αυτών και, ενδεχομένως, την θεμελίωση αξιώσεως επιστροφής των ήδη καταβληθεισών δόσεων. Αντιθέτως, συνομολογείται τέτοια αίρεση για την περίπτωση που δεν αφορά στο ερώτημα και συγκεκριμένα επί επιβαρύνσεως του ακινήτου με υποθήκη προ της εγγραφής πρώτης υποθήκης υπέρ του Δημοσίου. Προκύπτει, επίσης, ότι, μετά την καταβολή 7 εκ των ανωτέρω δόσεων (η τελευταία στις

2.7.1959) δεν κατεβλήθη άλλη δόση. Επίσης, δεν έλαβε χώραν σχετική ταμειακή βεβαίωση των οφειλών, είτε των κατ'ιδίαν καθυστερημένων δόσεων, είτε ολοκλήρου του χρέους που κατέστη απαιτητό μετά την 3μηνη καθυστέρηση (κατά την παρ. 7 άρθρου 15 του ανωτέρω Δ/τος και τον σχετικό συμβατικό όρο). Στην συνέχεια, κατά τον χρόνο ενάρξεως ισχύος του Ν.Δ. 547/1970, βάσει του άρθρου 1 αυτού, το ανωτέρω χρέος κεφαλαιοποιήθηκε σε νέα οφειλή, που θα έπρεπε να καταβληθεί σε εξαμηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις, αναλόγως της κατά τον κρίσιμο χρόνο ιδιότητας του ακινήτου (αστικό ή αγροτικό, που δεν δίδεται στο ιστορικό), από 2.7.1970. Δεν προκύπτει, όμως, ούτε η καταβολή των δόσεων αυτών, ούτε η ταμειακή βεβαίωση των σχετικών ποσών. Επίσης, δεν προκύπτει καμία ενέργεια οργάνων και υπηρεσιών του Δημοσίου προς τον σκοπό να επιδιωχθεί η ικανοποίηση των αξιώσεών του, που ήταν διασφαλισμένες με πρώτη υποθήκη. Κατά συνέπεια, οι αξιώσεις του Δημοσίου από το υπολειπόμενο, πιστωθέν και μη εξοφληθέν τίμημα, έχουν παραγραφεί, με την έννοια ότι δεν μπορούν να προβληθούν επιτυχώς και θα αποκρούονταν με προβολή της ενστάσεως της παρ. 1 άρθρου 272 ΑΚ.

V. Κατ' ακολουθίαν των προεκτεθέντων, κατά την ομόφωνη γνώμη του Α' Τμήματος του Ν.Σ.Κ., στο ως άνω ερώτημα, προσήκουν οι ακόλουθες απαντήσεις.

α) Ως προς το πρώτο ερώτημα, η συνομολογηθείσα, με το πωλητήριο συμβόλαιο με αριθμό 20861/1951, σύμβαση, αν και προκύπτει η μη εξόφληση τοκοχρεολυτικών δόσεων του πιστωθέντος τιμήματος, εξακολουθεί και ισχύει, ως προς την μεταβίβαση του ανταλλαξιμού κτήματος με αριθμό ΑΚ 3496, δεδομένου ότι δεν προκύπτει συνομολόγηση και πλήρωση διαλυτικής αιρέσεως, οι δε λοιποί όροι που περιελήφθησαν στο συμβόλαιο, περί καταβολής των δόσεων, μη τηρηθέντες, δεν επιφέρουν, ως συνέπεια, την μη ισχύ της συμβάσεως αγοραπωλησίας και μεταβιβάσεως του ακινήτου, η δε εγγραφείσα υπέρ του Δημοσίου πρώτη υποθήκη έχει αποσβεσθεί.



β) Ως προς το δεύτερο ερώτημα, δεν τίθεται ζήτημα απαντήσεως, δεδομένου ότι, βάσει των προαναφερομένων, δεν συντρέχει περίπτωση υπολογισμού των υπολειπομένων δόσεων.

γ) Ως προς το τρίτο ερώτημα, η απάντηση είναι αρνητική, δηλαδή η υπηρεσία δεν υποχρεούται να επιστρέψει τα ποσά των καταβληθεισών δόσεων, δεδομένου ότι η παραγραφή των αξιώσεων του Δημοσίου επί του μη καταβληθέντος τιμήματος δεν καθιστά, άνευ ετέρου, ανίσχυρο το συμβόλαιο ή κάποιον όρο αυτού και δεν θεμελιώνει αξίωση επιστροφής των ήδη καταβληθεισών δόσεων τιμήματος.-

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα,

27/6/2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΜΙΧΑΗΛ ΑΠΕΣΣΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.



Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Ι. ΜΑΚΑΡΟΝΙΔΗΣ

ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

