



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης : 232/2014**  
**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**ΤΜΗΜΑ Α΄**  
**Συνεδρίαση της 18<sup>ης</sup> Ιουνίου 2014**

**Σύνθεση :**

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

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

**Εισηγήτρια :** Εμμανουέλα Πανοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

**Αριθμός Ερωτήματος :** : Το υπ' αριθ. πρωτ. Δ 10Γ 1000331/5650 ΕΞ 2014/31-12-2013 έγγραφο της Δ/νσης Δημόσιας Περιουσίας/ Γενική Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων/ Τμήμα Γ' της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών.

**Περίληψη Ερωτήματος :** Αν αυθαίρετος κάτοχος που έχει εξαγοράσει ήδη ανταλλάξιμο κτήμα με τις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 357/1976, το οποίο έχει μεταβιβάσει σε τρίτο, δύναται να εξαγοράσει και δεύτερο ανταλλάξιμο κτήμα με τις ίδιες διατάξεις και για την ίδια χρήση.

\*\*\*\*\*

Επί του παραπάνω ερωτήματος το Α' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:

**I.** Στο έγγραφο του ερωτήματος εκτίθεται ότι με το 2716/23-9-2013 έγγραφό της η Κτηματική Υπηρεσία Ν. Λέσβου ζητά να ενημερωθεί εάν μπορεί να προβεί σε πώληση ανταλλαξιμού ακινήτου σε αυθαίρετο χρήστη, ο οποίος χρησιμοποιεί το ακίνητο πριν το 1976 για οικογενειακή στέγη και έχει αγοράσει από το Δημόσιο άλλο ανταλλάξιμο ακίνητο σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 2 του ν. 357/1976, το οποίο έχει μεταβιβάσει με γονική παροχή.

Ο προβληματισμός της ερωτώσας υπηρεσίας συνίσταται στο εάν ο παραπάνω αυθαίρετος κάτοχος μπορεί να εξαγοράσει και δεύτερο ανταλλάξιμο κτήμα με βάση τις ίδιες διατάξεις και για την ίδια χρήση, δηλαδή για οικογενειακή στέγη.

## **II. ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

Στις διατάξεις των άρθρων 2,3,4 και 6 του ν. 357/1976 «Περί επιταχύνσεως της ρευστοποιήσεως και εκκαθαρίσεως της ανταλλαξιμού περιουσίας» (ΦΕΚ Α' 156) ορίζονται τα ακόλουθα:

*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 ανταλλαξιμών κτημάτων, δικαιούνται και οι κάτοχοι των επ' αυτών κτισμάτων, εφ' όσον διεδέχθησαν εις την κατοχήν των κτισμάτων των τους ανεγείραντας ταύτα. 3....*

*4. Το κατά τας προηγουμένας παραγράφους δικαίωμα εξαγοράς εξικνεΐται μέχρις εκτάσεως ενός αρτίου κατά το σχέδιον της πόλεως οικοπέδου, επιτρεπομένης, όμως, της εξαγοράς και μείζονος του ενός*

αρτίου οικοπέδου εκτάσεως εις περίπτωσιν καθ' ην η εναπομείνουσα επί πλέον τούτου έκτασις δεν δύναται ν' αποτελέση άρτιον οικοδομήσιμον οικόπεδον, ή δεν είναι αναγκαστικώς προσκυρωτέα εις όμορον ακίνητον....  
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 3.

1. Οι κατέχοντες και χρησιμοποιούντες δι' οικογενειακήν ή επαγγελματικήν στέγασιν ανταλλαξίμους οικοδομάς, δικαιούνται να εξαγοράσουν ταύτας αντί ποσού ίσου προς την κατά τον χρόνον της εκποιήσεώς των αξίαν αυτών, καταβαλλομένου εις τριάκοντα (30) ίσας εξαμηνιαίας τοκοχρεωλυτικές δόσεις επί επιτοκίω 4%. Εις απάσας τας περιπτώσεις η μέχρι του ποσού των τετρακοσίων χιλιάδων(400.000) δραχμών αξία της οικοδομής, συνυπολογιζομένης και της αξίας του οικοπέδου, μειούται κατά ποσοστόν 10%, η πέραν δε του ποσού αξία αυτής καταβάλλεται εις το ακέραιον. 2. Συντρέχοντος συγκυρίου μετά κατόχου, προτιμάται εις την εξαγοράν της οικοδομής ο συνιδιοκτήτης αυτής.

### 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 εκποίησην 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, Κοινοφελή Ιδρύματα, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου και Ιδιωτικού Δικαίου ως και εις ιδιώτας ανταλλάξιμα κτήματα δημοπρατηθέντα δις και μη κατακυρωθέντα δι' οιονδήποτε λόγον....4...5...»

**III.** Από τις προεκτεθείσες διατάξεις συνάγονται τα ακόλουθα:




**1.** 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 θρησκευματος, 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 ευρισκόμενης στην Ελλάδα μουσουλμανικής περιουσίας (γνωμ. ΝΣΚ 151/2007).

**2.** Η ανταλλάξιμη περιουσία διέπεται από ειδική νομοθεσία, οι διατάξεις της οποίας έχουν αποκλειστική εφαρμογή και κατισχύουν κάθε άλλης, γενικής ή ειδικής, διάταξης και υπάγεται στη διοίκηση, διαχείριση και εκκαθάριση του Δημοσίου, από την ισχύ του α.ν. 1909/1939, που ενεργούσε αρχικά μεν μέσω της ειδικής Υπηρεσίας Διαχείρισεως Ανταλλαξιμών 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 Διεύθυνσης Δημόσιας 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).

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 (Γνωμ. ΝΣΚ Ολομ.177/2011).

**3.** Ειδικότερα, ο ν.357/1976, ο οποίος εξακολουθεί να ισχύει και να εφαρμόζεται μέχρι σήμερα, έχει ως σκοπό- κατά την εισηγητική του έκθεση - την ταχεία ολοκλήρωση της ρευστοποίησης της ανταλλάξιμης περιουσίας, με τακτοποίηση της πραγματικής κατάστασης που είχε δημιουργηθεί μέχρι τότε με την από δεκαετίες κατοχή ανταλλαξίμων ακινήτων χωρίς νόμιμο τίτλο και όχι στη θέσπιση πάγιας ρύθμισης υπέρ των εκάστοτε καταλαμβάνοντων ανταλλάξιμα ακίνητα (ΣΤΕ 2918/2004, 977/2002, ΑΠ 1072/1987, ΕΕΝ 1988, 529). Το άρθρο 1 του νόμου αυτού αναφέρεται στη δυνατότητα και διαδικασία εξαγοράς αγροτικών ανταλλαξίμων κτημάτων, το άρθρο 2 αναφέρεται στο δικαίωμα και στη διαδικασία εξαγοράς αστικών ανταλλαξίμων κτημάτων επί των οποίων έχουν ανεγερθεί κτίσματα από τους κατόχους αυτών, το άρθρο 3 στο δικαίωμα και στη διαδικασία εξαγοράς ανταλλαξίμων οικοδομών από τους κατόχους τους που τις χρησιμοποιούν για οικογενειακή ή επαγγελματική στέγη. Στην παρ.2 του άρθρου 2 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι σε εξαγορά των αστικών ανταλλαξίμων κτημάτων, δικαιούνται και οι κάτοχοι των επ' αυτών κτισμάτων, εφόσον διαδέχθηκαν στην κατοχή των κτισμάτων αυτούς που τα ανήγειραν, ενώ το άρθρο 6 αναφέρεται στην έναντι τιμήματος παραχώρηση



αστικών και αγροτικών κτημάτων που δεν έχουν κάτοχο ή περιέρχονται στην ελεύθερη διαχείριση της ΥΔΑΜΚ και του Υπουργείου Οικονομικών.

Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου, το δικαίωμα εξαγοράς ασκείται για ένα άρτιο οικοπέδο, επιτρέπεται, όμως, η εξαγορά και έκτασης μεγαλύτερης του ενός άρτιου οικοπέδου σε περίπτωση κατά την οποία η έκταση που απομένει επί πλέον τούτου δεν δύναται ν' αποτελέσει άρτιο οικοδομήσιμο οικοπέδο, ή δεν είναι αναγκαστικά προσκυρωτέα σε όμορο ακίνητο. Από την ως άνω διάταξη συνάγεται ότι το δικαίωμα εξαγοράς μπορεί να ασκηθεί για ένα μόνο άρτιο και οικοδομήσιμο ακίνητο και μόνο κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η εξαγορά έκτασης μεγαλύτερης του ενός άρτιου οικοπέδου.

Από όλα τα ανωτέρω συνάγεται ότι τα ανταλλάξιμα ακίνητα αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, η οποία ρυθμίζεται από ειδικές ευνοϊκές διατάξεις για την εξαγορά των αστικών ανταλλάξιμων ακινήτων και των κτισμάτων πάνω στα ακίνητα αυτά, από τους αυθαίρετους κατόχους τους με τους όρους και τη διαδικασία που προβλέπουν οι διατάξεις αυτές. Σε κάθε περίπτωση, ενόψει του σκοπού της θέσπισής τους και του ευνοϊκού καθεστώτος που προβλέπουν, οι σχετικές διατάξεις πρέπει να ερμηνεύονται στενά.

**4.** Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία που συνοδεύουν το ερώτημα της υπηρεσίας, ο αυθαίρετος κάτοχος του προς πώληση ανταλλάξιμου κτήματος έχει εξαγοράσει άλλο ανταλλάξιμο κτήμα με βάση τις ευνοϊκές διατάξεις του άρθρου 2 παρ.1 του ν. 357/1976, το οποίο μεταβίβασε στη συνέχεια σε τρίτο πρόσωπο. Από τα ίδια στοιχεία προκύπτει ότι το ζήτημα εάν είναι δυνατό να παραχωρηθεί το εν λόγω ακίνητο στο ίδιο ως άνω πρόσωπο ανέκυψε λόγω του γεγονότος ότι η σύζυγός του, αυθαίρετη κάτοχος του ακινήτου αυτού, έχει απωλέσει τα αγοραστικά της δικαιώματα για το ακίνητο αυτό (βλ. το με αριθ. πρωτ. 1013113/365/Γ0010/22-2-2011 έγγραφο της Δ/νσης Δημόσιας Περιουσίας).

Κατ' αρχήν, από το συνδυασμό των διατάξεων του ν. 357/1976, με τις οποίες ρυθμίζεται λεπτομερώς το ζήτημα της διάθεσης ανταλλάξιμων ακινήτων, 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. Συνεπώς, από την έναρξη ισχύος του Ν. 357/1976 η Διοίκηση δεν δύναται να αρνηθεί την απ' ευθείας πώληση ανταλλάξιμου ακινήτου προς τον κάτοχο αυτού που έχει υποβάλει σχετική αίτηση, εφόσον βέβαια συντρέχουν στο πρόσωπό του οι προϋποθέσεις του άρθρου 2 παρ.1 και 2 του ν. 357/1976, δηλαδή κατέχει και χρησιμοποιεί το επί του ανταλλάξιμου ακινήτου κτίσμα για οικογενειακή του στέγαση (βλ. ΣΤΕ 977/2002).

Περαιτέρω, στο νόμο 357/1976 δεν περιέχονται διατάξεις σχετικές με απαγόρευση άσκησης του δικαιώματος εξαγοράς ανταλλάξιμου ακινήτου για δεύτερη φορά με βάση τις ίδιες διατάξεις, εφόσον συντρέχουν οι τιθέμενες από αυτές προϋποθέσεις για την άσκηση του ως άνω δικαιώματος. Από την διατύπωση, όμως, και την ερμηνεία των οικείων διατάξεων και ιδίως εκείνης του άρθρου 2 παρ.4 του ως άνω νόμου, συνάγεται ότι η αποκαταστατική ρύθμιση του άρθρου 2 του ν. 357/1976 για την εκποίηση αστικών ανταλλάξιμων ακινήτων αφορά τον κάτοχο ακινήτου, ο οποίος δεν έχει καλύψει με άλλο τρόπο τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του, για την ικανοποίηση των οποίων ανήγειρε και χρησιμοποιεί κτίσμα επ' αυτού (Γνωμ. Ολομ. ΝΣΚ 605/1997). Συνεπώς δεν επιτρέπεται η εκποίηση αστικού ανταλλάξιμου ακινήτου σ' αυτόν που έχει καλύψει τη στεγαστική ανάγκη του με άλλο τρόπο, πολύ δε περισσότερο εάν ο ίδιος έχει εξαγοράσει με τους όρους του ν. 357/1976 άλλο ανταλλάξιμο ακίνητο για την ίδια χρήση, το οποίο μεταβίβασε στη συνέχεια σε τρίτο.

**IV.** Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, το Α' Τμήμα του Ν.Σ.Κ. γνωμοδοτεί ομόφωνα ότι αυθαίρετος κάτοχος που έχει εξαγοράσει ήδη ανταλλάξιμο κτήριο με τις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 357/1976, το οποίο έχει μεταβιβάσει σε τρίτο, δεν δύναται να εξαγοράσει και δεύτερο ανταλλάξιμο κτήριο με τις ίδιες διατάξεις και για την ίδια χρήση.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα 25- 6 -2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΜΙΧΑΗΛ ΑΠΕΣΣΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ

ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ Ν. ΠΑΝΟΠΟΥΛΟΥ

ΠΑΡΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.