



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**  
**ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ**  
**ΙΚΑ-ΕΤΑΜ**

**Αθήνα, 30-1-2015**

**Ατομική γνωμοδότηση 20/2015**

**Ερώτημα:** Το υπ' αριθ. πρωτ. Γ31/3106/19-9-2014 έγγραφο της Γεν. Δ/σης Οικ/τεχνικών Υπηρεσιών-Δ/ση Τεχνικής & Στέγασης- Υποδιεύθυνση Στέγασης- Τμήμα Ακίνητης Περιουσίας.

**Περίληψη ερωτήματος:** 1) Εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είναι δυνατόν να εκτελέσει δικαστική απόφαση που διατάσσει την απόδοση του μισθίου, ιδιοκτησίας του, στην οδό Φράγκων 15 & Λέοντος Σοφού στη Θεσσαλονίκη, όπου στεγάζεται το Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης και, 2) εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει δυνατότητα προσφυγής κατά απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού που εγκρίνει την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή απευθείας εξαγορά από το ΥΠ.ΠΟ.Α. του εν λόγω κτιρίου.

**Γνωμοδοτών:** Παναγιώτα Σ. Παρασκευοπούλου, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος εκθέτω τα ακόλουθα:

**I. Σύντομο Ιστορικό:**

Το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει στην ιδιοκτησία του διατηρητέο κτίριο στην οδό Φράγκων 15 και Λέοντος Σοφού στη Θεσσαλονίκη, συνολικής επιφάνειας 2.315 τμ. (οικοπεδική έκταση 1.257 τμ.), το οποίο αγόρασε το 1949 από την Οθωμανική Τράπεζα.

Μέχρι το 1978 που έγινε σεισμός στην πόλη της Θεσσαλονίκης, στεγάζονταν στο ως άνω κτίριο Υπηρεσίες του ΙΚΑ, οι οποίες μετά το σεισμό μεταφέρθηκαν και λειτουργούν σε διάφορα κτίρια.

Μετά το χαρακτηρισμό του ως άνω κτιρίου ως επικίνδυνου και με δεδομένο ότι ήταν χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο (ΑΦ 31/235249/3080/16.6.77 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών) το ΔΣ του ΙΚΑ με τις 63/12/11.4.1983 και 148/30.6.1983 αποφάσεις του ενέκρινε την παραχώρηση της χρήσης του κτιρίου στο Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης για δεκαπέντε (15) έτη με μηνιαίο (συμβολικό) μίσθωμα 5.000 δρχ.

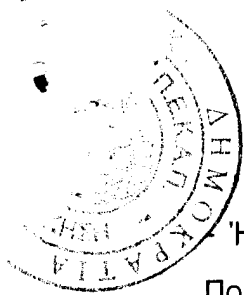
Το ΚΩΘ θα αναλάμβανε την φροντίδα αποκατάστασης των ζημιών από το σεισμό και της ανακαίνισης του κτιρίου, διαμέσου της ΥΑΣΒΕ (Υπηρεσία Αποκατάστασης Σεισμόπληκτων Βορείου Ελλάδας) καταβάλλοντας τις ανάλογες δαπάνες.

Επειδή η σύμβαση του ΙΚΑ με το ΚΩΘ έληγε την 1.7.1988, το ΔΣ του ΙΚΑ με την 125/17/23/4/1998 απόφασή του, ενέκρινε την ανάθεση στη Νομική Υπηρεσία της καταγγελίας της σύμβασης. Στη συνέχεια κατατέθηκε η με αριθμ. 2381/1.7.98 αγωγή απόδοσης του μισθίου, η οποία εκδικάστηκε στις 28.1.1999 ενώπιον του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης και επί της οποίας εξεδόθη η με αριθμ. 396/1999 απόφαση του ανωτέρω δικαστηρίου, που έκανε δεκτό το αίτημα του ΙΚΑ για την απόδοση του κτιρίου.

Κατά της ανωτέρω απόφασης του Ειρηνοδικείου, το ΚΩΘ άσκησε την με αριθμ. κατάθεσης 381/7.5/1999 έφεσή του, η οποία εκδικάστηκε στις 8/6/2000 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Στη συνέχεια εξεδόθη η με αριθμ. 25706/2000 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία απέρριψε την έφεση του ΚΩΘ στο σύνολό της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη. Η ως άνω απόφαση δεν εκτελέστηκε με εντολή της Διοίκησης του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και το Κρατικό Ωδείο παρέμεινε στο μίσθιο χωρίς να καταβάλλει μισθώματα.

Ο Υπουργός Πολιτισμού με το αριθμ. 7310/24.9.1998 έγγραφό του ζήτησε να μην συνεχισθεί η αντιδικία μεταξύ του ΙΚΑ και του ΚΩΘ και να παραχωρηθεί το κτίριο στο Ελληνικό Δημόσιο.

Κατόπιν αυτού, το Δ.Σ. του ΙΚΑ με την 232/21/29.6.2000 απόφασή του, αποφάσισε κατά πλειοψηφία:



· Η να πωληθεί το κτίριο, αφού γίνει η αποτίμησή του από το ΣΟΕ στο Υπουργείο Πολιτισμού ή σε οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο.

- Η να ενοικιασθεί αφού εκτιμηθεί το ακίνητο από το ΣΟΕ.

- Διαφορετικά να εκτελεσθεί η έξωση.

Όμως, σε συνάντηση που έλαβε χώρα στις 21/10/2006 στο Υπουργείο Πολιτισμού παρουσία του Γενικού Γραμματέα του ως άνω Υπουργείου κ. Ζαχόπουλου και του Γενικού Δ/ντή Οικονομοτεχνικών Υπηρεσιών του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ο κ. Γενικός Γραμματέας εξέφρασε την πρόθεση του Υπουργείου για την αγορά του ως άνω κτιρίου.

Η Υπηρεσία απέστειλε το σχετικό φάκελο στο Σώμα Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΕ), το οποίο με την Φ241/7116/12.2.2007 έκθεσή του, εκτίμησε το ακίνητο στο ποσό 5.030.000 ευρώ.

Το Υπουργείο Πολιτισμού – Δ/νση Απαλλοτριώσεων και Ακίνητης Περιουσίας με το ΥΠΠΟ/ΑΠΑΛΛ/Φ93/2011/189/6.3.2007 έγγραφό του προς το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων, που κοινοποιήθηκε και το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, αναφέρει ότι:

*«το Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων στην με αριθμ. 37/8/11/2006 Συνεδρία του γνωμοδότησε για την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή απευθείας αγορά ακινήτου για πολιτιστικούς σκοπούς στην Θεσσαλονίκη...*

*Η αναγκαστική απαλλοτρίωση κρίθηκε αναγκαία για την προστασία, συντήρηση και ανάδειξη του μνημείου... Στα εκπνοούμενα κτηματολογικά διαγράμματα θα πρέπει:*

*A) να αναγράφεται ότι συντάχθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2882/2001*

*B) να αναφέρεται το είδος της έκτασης, τα επικείμενα...*

*Όλα τα ανωτέρω απαιτούνται από το Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών, το οποίο είναι και αρμόδιο για τη σύνταξη και έκδοση απαλλοτριωτικής αποφάσεως...».*

Με το Γ23/2169/14.6.2007 έγγραφο της ήδη ερωτώσας ως άνω Υπηρεσίας του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ διαβιβάστηκαν οι τίτλοι κυριότητας του ακινήτου στο Υπουργείο Πολιτισμού, όπως έγγραφα τους ζητήθηκε, προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία της απευθείας αγοράς.

Επειδή δεν υπήρξε απάντηση, επανήλθαν με το Γ23/1598/7.5.2008 έγγραφό τους προς το Υπουργείο, ζητώντας να τους γνωρίσουν εάν συνεχίζουν να ενδιαφέρονται για την αγορά του ακινήτου.



Μέχρι σήμερα όμως ούτε η δικαστική απόφαση που διέταξε την απόδοση του μισθίου έχει εκτελεσθεί ούτε κατέστη δυνατόν, ύστερα από αλληπάλληλες συναντήσεις και επικοινωνίες με τους αρμόδιους εκπροσώπους του Υπουργείου Πολιτισμού, να επέλθει συμφωνία για την μίσθωση του ακινήτου με αποτέλεσμα ένα σημαντικό περιουσιακό στοιχείο του Ιδρύματος να μην αποφέρει επί της ουσίας κανένα έσοδο στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ενώ η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 7.974.324, 32 ευρώ και επιβαρύνεται με 5.711, 44 ΕΝ.Φ.Ι.Α. (κύριος φόρος).

Τέλος, το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού απέστειλε την με αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/138398/15643/838/30.7.2014 απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με την οποία: *«εγκρίθηκε η αναγκαστική απαλλοτρίωση ή απευθείας εξαγορά από το ΥΠ.ΠΟ.Α. του κτιρίου φερόμενης ιδιοκτησίας ΙΚΑ επί των οδών Φράγκων & Λέοντος Σοφού στη Θεσσαλονίκη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του Ν. 3088/2002 για την αποτελεσματική προστασία, προβολή και ανάδειξη του μνημείου και του περιβάλλοντα χώρου και τη χρήση του κτιρίου για πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως είναι η στέγαση και λειτουργία του Κρατικού Ωδείου Θεσσαλονίκης».*

Κατόπιν των ανωτέρω και δεδομένης της απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, ερωτάται:

- 1) εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είναι δυνατόν να εκτελέσει την δικαστική απόφαση, που διατάσσει την απόδοση του μισθίου και
- 2) εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει δυνατότητα προσφυγής κατά της ως άνω απόφασης.

## **II. Κρίσιμες διατάξεις:**

**A.** Στα άρθρα 17 και 24 του ισχύοντος Συντάγματος ορίζονται τα εξής:

### **Άρθρο 17:**

- «1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.*
- 2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρους αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία*



είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης.

3...4. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια... Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη... Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως...5...6...7...».

#### **Άρθρο 24:**

«1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα ...6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών».

**Β.** Στο δε άρθρο 1 παρ. 4 του Ν. 2882/2001 «Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων» (ΦΕΚ Α' 17), όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 123 Ν. 4070/2012 (Α' 82) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 26 παρ. 1 Ν. 4122/2013 (Α' 42/19.2.2013) ορίζεται:

«4. Όλες οι παραπάνω αποφάσεις κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε από τη δημοσίευση αυτή».

Ενώ, στο άρθρο 7 παραγρ. 1 και 4 του ίδιου νόμου ορίζεται:

«1. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά κατά τον παρόντα νόμο ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση ή δικαστική δαπάνη, η οποία επιδικάζεται κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4, καθώς και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων κατά το επόμενο



άρθρο 8.2...3...4. Από την κατά τις προηγούμενες παραγράφους συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ο υπέρ ου η απαλλοτρίωση αποκτά την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου. Πριν καταβληθεί η οριστική ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη».


Περαιτέρω, στην παρ. 1 του άρθρου 9 του αυτού νόμου ορίζεται:  
«Μετά τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ο υπέρ ου αυτή υποχρεούται να ενεργήσει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, για τη μεταγραφή της απόφασης κήρυξης αυτής, προσκομίζοντας τα στοιχεία που αποδεικνύουν τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, καθώς και αντίγραφο της απόφασης αναγνώρισης δικαιούχων, εφόσον η αναγνώριση έχει γίνει με την ίδια απόφαση με την οποία καθορίστηκε η αποζημίωση...».

Εξάλλου, στο άρθρο 11 παράγρ. 1, 2, 3 και 4 του αυτού Ν. 2882/2001 ορίζεται ότι:  
«1. Η αρχή που κήρυξε την αναγκαστική απαλλοτρίωση δύναται με απόφασή της να την ανακαλέσει, ολικώς ή μερικώς, πριν συντελεσθεί, τηρώντας τη διαδικασία που ορίζεται από το άρθρο 1 για την κήρυξη αυτής.

2. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση ανακαλείται υποχρεωτικά με πράξη της αρχής η οποία την έχει κηρύξει, ύστερα από αίτηση κάθε ενδιαφερομένου που πιθανολογεί εμπράγματο δικαίωμα στο απαλλοτριωμένο ακίνητο, εάν μέσα σε τέσσερα έτη από την κήρυξή της δεν ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό καθορισμό της αποζημίωσης, ή δεν καθορισθεί αυτή εξωδίκως. Η αίτηση είναι απαράδεκτη εάν ασκηθεί μετά την πάροδο έτους από την παρέλευση της τετραετίας αυτής, σε κάθε δε περίπτωση μετά τη δημοσίευση της απόφασης καθορισμού της αποζημίωσης... Οι διατάξεις της παρούσας δεν ισχύουν προκειμένου περί απαλλοτριώσεων προς εφαρμογή σχεδίων πόλεων, ανάπτυξη οικιστικών περιοχών και για αρχαιολογικούς σκοπούς.

3. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως εάν δεν συντελεστεί μέσα σε ενάμισι έτος από τη δημοσίευση της απόφασης προσωρινού καθορισμού της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας οριστικού καθορισμού αυτής, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης. Η αρμόδια για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης αρχή υποχρεούται να εκδώσει μέσα σε τέσσερις μήνες από τη λήξη της προθεσμίας του προηγούμενου εδαφίου βεβαιωτική πράξη για την επελθούσα αυτοδίκαιη άρση. Η πράξη αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.





4. Εάν περάσουν άπρακτες οι κατά τις προηγούμενες παραγράφους 2 και 3 προθεσμίες ή εκδοθεί πράξη αρνητική, κάθε ενδιαφερόμενος δύναται να ζητήσει από το τριμελές διοικητικό πρωτοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το απαλλοτριωμένο ακίνητο, την έκδοση δικαστικής απόφασης, με την οποία να ακυρώνεται η προσβληθείσα πράξη ή παράλειψη και να βεβαιώνεται η αυτοδίκαιη ή υποχρεωτικώς επελθούσα άρση της απαλλοτρίωσης...».

Γ. Τέλος, στο άρθρο 18 του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Φ.Ε.Κ. 153/28.6.2002, τ. Α') ορίζονται τα εξής:

«1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είτε στην ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων.

2. Με όμοια απόφαση, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία, είναι δυνατή είτε η ολική είτε η μερική απαλλοτρίωση είτε η απευθείας εξαγορά ακινήτου, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων ή για τη διενέργεια ανασκαφών. Η εξαγορά γίνεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 2 του Ν. 2882/2001, στη δε επιτροπή του άρθρου 15 του ίδιου νόμου μετέχει αντί του εμπειρογνώμονα, υπάλληλος της Υπηρεσίας στην περίπτωση που πρέπει να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου.

3. Τα ακίνητα μνημεία που βρίσκονται μέσα σε ακίνητα ιδιοκτησίας Ο.Τ.Α., άλλων Ν.Π.Δ.Δ., εκκλησιαστικών νομικών προσώπων διατηρούνται και προστατεύονται με ευθύνη της Υπηρεσίας χωρίς το Δημόσιο να υποχρεούται σε απαλλοτρίωση.

4. Η απαλλοτρίωση ή η απευθείας εξαγορά γίνεται με υπέρ του Δημοσίου με δαπάνες αυτού ή άλλου νομικού προσώπου ή φυσικού προσώπου.

5. Κατά της απόφασης της παραγράφου 1 χωρεί ένσταση εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της στον ενδιαφερόμενο, επί της οποίας αποφαιίνεται ο Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνώμη του Συμβουλίου.

6. Η εισήγηση της Υπηρεσίας για ολική ή μερική απαλλοτρίωση ή απευθείας εξαγορά ακινήτου περιλαμβάνει την αιτιολογημένη απόρριψη άλλων λύσεων προστασίας των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, καθώς και τις βασικές



κατευθύνσεις για τον τρόπο διατήρησης και ανάδειξής τους μέσα στο προς απαλλοτρίωση ακίνητο.

7. Το ποσό της αποζημίωσης μπορεί να καταβάλλεται, εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης, σε δόσεις ή σε ομόλογα ή σε είδος ή με άλλου είδους διακανονισμό, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού.

8. Εφόσον συναινεί ο ιδιοκτήτης είναι δυνατή η ανταλλαγή ιδιωτικού ακινήτου με ακίνητο ίσης αξίας του Δημοσίου ή του Ο.Τ.Α. ή η αποζημίωση με άλλο νόμιμο τρόπο. Στις περιπτώσεις αυτές εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, η οποία εκτελείται με μέριμνα της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου και είναι δυνατόν να καταβάλλεται τμήμα της τιμής του ακινήτου ή της αποζημίωσης που καθορίζεται. Η διάταξη της παραγράφου 7 εφαρμόζεται αναλόγως. Σε περίπτωση έκδοσης ομολόγων οι ειδικότεροι όροι και οι προϋποθέσεις έκδοσής τους θα καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

9. Η ανεπιφύλακτη παραλαβή της αποζημίωσης σε είδος ή των ομολόγων ή της πρώτης δόσης ή του αντικειμένου του διακανονισμού κατά την παράγραφο 7 ή του τμήματος της αποζημίωσης κατά την παράγραφο 8, εξομοιώνεται με την έγγραφη συναίνεση».

### **III. Ερμηνεία διατάξεων- ανάλυση-υπαγωγή:**

Από τις ανωτέρω διατάξεις, ερμηνευόμενες σύμφωνα με το γράμμα, το πνεύμα και το σκοπό του νόμου συνάγονται τα ακόλουθα:

1) Ως προς το πρώτο ερώτημα, εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ είναι δυνατόν να εκτελέσει τη δικαστική απόφαση που διατάσσει την απόδοση του μισθίου του, και ειδικότερα την υπ' αριθμ. 25706/2000 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία απορρίφθηκε η έφεση του ΚΩΘ στο σύνολό της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη και ως εκ τούτου τελεσιδίκησε το, ήδη γεγνημένο πρωτοδικώς δεκτό με την αρ. 396/1999 απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, αίτημα του Ιδρύματος για απόδοση του εν λόγω μισθίου στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, παρατηρητέα τα ακόλουθα:

Όπως ορθά, νόμιμα και αιτιολογημένα αναφέρει στο σκεπτικό της η πρόσφατη υπ' αρ. 2986/2011 πρωτόδικη απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, η οποία



εκδόθηκε κατόπιν ασκήσεως της από 16-12-2011 και με αριθμό καταθέσεως 1620/2011 αίτησης του ΝΠΔΔ «ΚΡΑΤΙΚΟ ΩΔΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ» περί αναστολής εκτελέσεως της διαδικασίας της αναγκαστικής εκτελέσεως, που επισπεύτηκε από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ σε βάρος αυτού (του ΝΠΔΔ), δυνάμει εκδοθείσας επιταγής προς εκτέλεση, κάτω από αντίγραφο εξ απογράφου της με αριθ. 396/1999 αποφάσεως του ιδίου δικαστηρίου (διαδικασία μισθωτικών διαφορών), υπάρχει σαφώς δεδικασμένο με την εν λόγω τελεσίδικη απόφαση (ΚΠολ 330, 933 παρ. 3), και δε χωρεί στην μισθωτική και ήδη λήξασα σύμβαση μεταξύ των δύο διαδίκων σιωπηρή αναμίσθωση, ούτε και από μόνη της η μη επίδοση επιταγής προς εκτέλεση επί δέκα και πλέον έτη είναι καταχρηστική, καθόσον απαιτείται να συντρέχουν επιπρόσθετα ειδικές συνθήκες και περιστάσεις, προερχόμενες κυρίως από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου και του οφειλέτη, ενόψει των οποίων και της αδράνειας του δικαιούχου η επακολουθήσασα άσκηση του δικαιώματος, που τείνει σε ανατροπή της καταστάσεως που δημιουργήθηκε υπό τις παραπάνω ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο, να εξέρχεται των ορίων που τίθενται με τη διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ.

Και τούτο διότι, κατά την έννοια του άρθρου 281 ΑΚ, το δικαίωμα ασκείται καταχρηστικά και όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου, που προηγήθηκε της ασκήσεώς του, καθώς και η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε κατά το διάστημα που μεσολάβησε, δημιούργησαν στον οφειλέτη την εύλογη πεποίθηση ότι δεν θα ασκηθεί το δικαίωμα, σε τρόπο ώστε η μεταγενέστερη άσκησή του, που θα έχει επαχθείς για τον οφειλέτη συνέπειες, να μη δικαιολογείται επαρκώς και να υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Μόνη η μακροχρόνια αδράνεια του δικαιούχου και όταν ακόμη δημιούργησε στον οφειλέτη την πεποίθηση ότι δεν υπάρχει δικαίωμα ή ότι δεν πρόκειται πλέον να ασκηθεί, δεν αρκεί για να καταστήσει καταχρηστική τη μεταγενέστερη άσκηση αυτού, αλλ' απαιτείται να συντρέχουν επιπρόσθετα ειδικές συνθήκες και περιστάσεις, προερχόμενες κυρίως από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου και του οφειλέτη, ενόψει των οποίων και της αδράνειας του δικαιούχου η επακολουθήσασα άσκηση του δικαιώματος, που τείνει στην ανατροπή της καταστάσεως που δημιουργήθηκε υπό τις παραπάνω ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο, να εξέρχεται των ορίων που τίθενται με τις διάταξη του άρθρου 281 ΑΚ. (ιδ. σχετ. ΑΠ 646/2010, ΔΕΕ 2013/504). Στην



προκειμένη υπόθεση, όπως ορθώς κρίθηκε και με την εν λόγω απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ δεν αδράνησε ως προς τα δικαιώματά του ως εκμισθωτή και κυρίου του μισθίου, αλλά αντιθέτως υπήρξε συνεχής διαπραγμάτευση και αλληλογραφία μεταξύ αυτού και του ανωτέρω ΝΠΔΔ μισθωτή.

Σημειωτέον δε ότι, σε περίπτωση κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις τόσο του Συντάγματος (άρθρ. 17 και 24), όσο και αυτές του Ν. 2882/2001 (άρθρ. 7 παρ. 1 και 4), οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά, είναι σαφές ότι, πριν την καταβολή της αποζημίωσης (οριστικής ή προσωρινής) διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη από τον υπέρ ου η απαλλοτρίωση.

2) Ως προς το δεύτερο ερώτημα, εάν το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ έχει δυνατότητα προσφυγής κατά της με αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/138398/15643/30.7.2014 απόφασης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, παρατηρητέα τα ακόλουθα:

α. Κατ' αρχήν, το Δημόσιο και ειδικότερα το ΥΠ.ΠΟ. μπορεί να αποκτήσει κατά κυριότητα για αρχαιολογικούς σκοπούς ένα ακίνητο μνημείο ή οποιοδήποτε ακίνητο στο οποίο υπάρχει μνημείο, καθώς και παρακείμενα προς αυτά ακίνητα ή μνημεία, πέραν των διαγραφόμενων στον Α.Ν. 2039/1939 (ΦΕΚ Α' 455) τρόπων (δωρεά εν ζωή, διάταξη τελευταίας βούλησης), αποκλειστικά και μόνον κατά τους αναφερόμενους, στις διατάξεις του άρθρου 18 και ειδικότερα της παρ. 1 αυτού του Ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153 Α) «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», τρόπους, ήτοι με αναγκαστική απαλλοτρίωση και με απευθείας εξαγορά ή ανταλλαγή. Οι διατυπώσεις διενέργειας και ολοκλήρωσης αυτών (τρόπος κήρυξης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και διενέργειας της εξαγοράς ή ανταλλαγής, συντέλεση αυτών κ.α.) διέπονται κατά κύριο λόγο από τις διατάξεις του άρθρου 18 του εν λόγω νόμου και συμπληρωματικά από τις οικείες διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α.), που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του Ν. 2882/2001 (ιδ. σχετ. ατομ. γνωμ. 343/2007 ΝΣΚ).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 5 του ίδιου άρθρου, κατά της ανωτέρω απόφασης της παραγράφου 1 χωρεί ένσταση εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της στον ενδιαφερόμενο, επί της οποίας αποφαινεται ο Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνώμη του Συμβουλίου (άρθρ. 18 παρ. 5 ν. 3028/2002). Στην προκειμένη υπόθεση, η εν λόγω από 30.7.2014 απόφαση για την αναγκαστική



απαλλοτρίωση του ως άνω μισθίου του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, όπως προκύπτει από το ίδιο το σώμα αυτής, κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία σας στις 6-8-2014, η δε εν λόγω προθεσμία έληξε στις 5-9-2014, με συνέπεια το Ίδρυμα να έχει πλέον χάσει το δικαίωμα υποβολής της ανωτέρω ένστασης .

β. Εξάλλου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του Κ.Α.Α.Α. (ν. 2282/2001), όπως το άρθρο αυτό είχε τροποποιηθεί με το άρθρο 123 Ν. 4070/2012 (ΦΕΚ Α' 82) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 26 παρ. 1 του Ν. 4122/2013 (ΦΕΚ Α' 42/19.2.2013), όλες οι αποφάσεις κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και η απαλλοτρίωση θεωρείται ότι κηρύχθηκε από τη δημοσίευση αυτή. Η ανωτέρω υποχρεωτική δημοσίευση έχει σημασία και για την νόμιμη έναρξη της προθεσμίας ασκήσεως αιτήσεως ακυρώσεως κατά πράξεως περί κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως από τους θιγόμενους ιδιοκτήτες απαλλοτριωμένων ακινήτων. Ειδικότερα, ο ν. 2882/2002 «*Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων*» (ΦΕΚ Α' 17), δεν περιλαμβάνει διάταξη παρόμοια με εκείνη του άρθρου 5 παρ. 2 του ν. 797/1971 (ΦΕΚ Α' 1), η οποία καθιέρωνε ειδική τριακονθήμερη προθεσμία για την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά πράξεως περί κηρύξεως αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Συνεπώς, η προθεσμία για την άσκηση αιτήσεως ακυρώσεως κατά τέτοιας πράξεως υπό το κράτος ισχύος του ν. 2882/2001 είναι η προβλεπόμενη από τη νομοθεσία περί Συμβουλίου της Επικρατείας εξηκονθήμερη προθεσμία, σύμφωνα και με τη γενική διάταξη του άρθρου 46 παρ. 1 του π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ Α' 8). (βλ. ΣΤΕ 806/2005). Και τούτο, ανεξαρτήτως του ότι η προθεσμία της αιτήσεως ακυρώσεως κατά πράξεως κηρύξεως απαλλοτριώσεως αρχίζει, προκειμένου περί των αμέσως θιγόμενων ιδιοκτητών απαλλοτριωμένων ακινήτων, όχι από τη δημοσίευση της εν λόγω πράξεως στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αλλά από της κοινοποιήσεώς της σε αυτούς ή της κατ' άλλον τρόπον πλήρους υπ' αυτών γνώσεώς της (ΣΤΕ 3397/2010, Ολομ. 1889/2006, πρβλ. ΣΤΕ Ολομ. 2486, 2487/2006, ΣΤΕ 239/2006 (ΑΝΑΣΤ)), διότι, πριν από τη δημοσίευσή της η απαλλοτριωτική απόφαση, δεν έχει λάβει νόμιμη υπόσταση (ΣΤΕ 282/2007, 3019/2005).


Στην εν λόγω υπόθεση, η ως άνω από 30.7.2014 απαλλοτριωτική απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού παραλήφθηκε από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ και ειδικότερα από το Περιφ. Υποκ/μα Θεσσαλονίκης στις 6-8-2014, οπότε και έλαβε αριθμό πρωτ.



20964, ενώ από πουθενά δεν προκύπτει νόμιμη δημοσίευση αυτής στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κατά συνέπεια, ναι μεν, δεν έχει λάβει νόμιμη υπόσταση, πλην όμως, ενόψει του ότι, σε συνέχεια των ανωτέρω, μπορεί να θεωρηθεί για την έναρξη της 60νθήμερης προθεσμίας για την άσκηση τυχόν αιτήσεως ακυρώσεως κατ' αυτής από το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, η κοινοποίησή της, άλλως η γνώση αυτής από το Ίδρυμα με την ιδιότητα του θιγόμενου ιδιοκτήτη του απαλλοτριωμένου ακινήτου, που, αδιαμφισβήτητα, συντελέστηκε στις 6-8-2014, είναι προφανές ότι η εν λόγω προθεσμία, η οποία, αν και ανεστάλη λόγω των δικαστικών διακοπών, άρχισε εκ νέου στις 16-9-2014 και έληξε εν τέλει στις 15-11-2014.

Επομένως, εάν όντως δεν έχει δημοσιευτεί έως σήμερα η εν λόγω απόφαση στην ΕτΚ, πράγμα σύνηθες, όπως συνέβη και με την προγενέστερη αυτής από 29.11.2006 όμοια απόφαση του ΥΠΠΟ, ώστε να μπορεί να θεωρηθεί από το ΣΤΕ, μεταξύ των δύο ημερομηνιών (κοινοποίησης και δημοσίευσης), ως νόμιμη αυτή της δημοσίευσης, είναι προφανές ότι, έχει παρέλθει πλέον η προθεσμία των 60 ημερών για την εμπρόθεσμη άσκηση αίτησης ακυρώσεως κατά της τελευταίας από 30.7.2014 απαλλοτριωτικής απόφασης, η οποία αρχίζει από την κοινοποίηση της εν λόγω πράξης κήρυξης απαλλοτρίωσης στον άμεσα θιγόμενο ιδιοκτήτη ΙΚΑ-ΕΤΑΜ.

γ. Περαιτέρω, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 11 του Κ.Α.Α.Α., με τις οποίες ορίζεται τόσο η δυνατότητα άρσης της απαλλοτρίωσης πριν την συντέλεσή της, όσο και η αυτοδίκαιη άρση αυτής μετά την άπρακτη πάροδο ενάμισι έτους από την δημοσίευση της απόφασης προσδιορισμού της προσωρινής αποζημίωσης, καθώς και η υποχρεωτική άρση αυτής μετά την πάροδο τεσσάρων ετών από την κήρυξή της χωρίς να ασκηθεί αίτηση για το δικαστικό ή εξώδικο καθορισμό της αποζημίωσης, και με την επιφύλαξη των ειδικών ρυθμίσεων των άρθρων 18 και 19 του ν. 3028/2002, για τις απαλλοτριώσεις που κηρύσσονται για αρχαιολογικούς σκοπούς δεν προβλέπεται υποχρεωτική ανάκλησή τους μετά την άπρακτη πάροδο ορισμένου χρονικού διαστήματος από την κήρυξή τους. Και αυτές, όμως, οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται, χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους, σύμφωνα με το νόμο, επί μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες, που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, υπερβαίνει τα, κατά την κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου, εύλογα όρια, αποτελούν νομικό και οικονομικό βάρος της ιδιοκτησίας, το οποίο είναι αντίθετο προς



την συνταγματική προστασία της. Επομένως, και στις περιπτώσεις αυτές, ανακύπτει υποχρέωση της Διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, λαμβάνοντας, παράλληλα, εφόσον συντρέχει περίπτωση, τα προσήκοντα, κατά το άρθρο 24 παράγραφοι 1 και 6 του Συντάγματος και τον ν. 3028/2002, μέτρα για τη διηλεκτική προστασία των μνημείων. Στην περίπτωση αυτή, όπως κρίθηκε από το ΣΤΕ με την αρ. 3749/2011 απόφασή του, για τον υπολογισμό της διάρκειας του ως άνω εύλογου χρόνου νομίμως υπολογίζεται το σύνολο του χρονικού διαστήματος, κατά το οποίο η ιδιοκτησία τελεί, όπως εν προκειμένω, υπό αλληπάλληλες, επιβαλλόμενες και ανακαλούμενες απαλλοτριώσεις, διότι οι ιδιοκτήτες δεν έχουν τη δυνατότητα ακώλυτης χρήσης της ιδιοκτησίας τους και το σχετικό δικαίωμα παραμένει διαρκώς αδρανές σε σχέση με τον προορισμό του ακινήτου, ενώ εκτιμώνται οι ιδιαίτερες συνθήκες της επίδικης περίπτωσης και συγκεκριμένα η παράλειψη της Διοίκησης να προβεί σε ενέργειες για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης, η δε, υποχρέωση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση λόγω της παρόδου του ευλόγου χρόνου διατήρησής της, δεν επηρεάζεται από τις σχετικές ενέργειες ή παραλείψεις των ιδιοκτητών του ακινήτου, όπως το ότι δεν έχουν προβεί σε οποιοδήποτε ενέργεια για την αποζημίωσή τους, διότι, κάτι τέτοιο δεν αποδυναμώνει το δικαίωμά τους για την άρση κατά το άρθρο 281 ΑΚ (πρβλ. ΣΤΕ 2482/2009, 3856/2008, 568/1999 7μ.).

#### **IV. Συμπέρασμα:**

Με βάση τα ανωτέρω εκτεθέντα και δοθέντα στοιχεία, οι απαντήσεις στα υποβληθέντα ερωτήματα είναι ότι:

1) Ως προς το πρώτο ερώτημα και με δεδομένη την κήρυξη της νεότερης από 30.7.2014 απαλλοτρίωσης του ως άνω μισθίου (Κρατικού Ωδείου Θεσσαλονίκης) υπέρ του Δημοσίου (ΥΠΠΟ), είναι εκτελεστική η ήδη τελεσίδικη υπ' αριθ. 396/1999 απόφαση του Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία διατάσσεται η απόδοση του εν λόγω μισθίου στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, καθόσον η ανωτέρω απαλλοτρίωση δεν έχει ακόμα συντελεσθεί με την καταβολή της σχετικής προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης στο Ίδρυμα.

2) Ως προς το δεύτερο ερώτημα, περί της δυνατότητας προσφυγής του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ κατά της ανωτέρω πράξεως κήρυξης της απαλλοτρίωσης του ανωτέρω μισθίου, και με δεδομένη την πάροδο των προθεσμιών για την άσκηση πλέον είτε της ένστασης

της παρ. 5 του άρθρου 18 του Ν. 3028/2002, είτε της αίτησης ακυρώσεως ενώπιον του ΣτΕ δυνάμει της διάταξης του άρθρ. 46 παρ. 1 του π.δ. 18/1989 και σε περίπτωση που, το Ίδρυμα δεν επιθυμεί πλέον την αναγκαστική απαλλοτρίωση ή την εξαγορά από το Δημόσιο (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού) του ανωτέρω μισθίου του, που στεγάζει έως σήμερα το Κρατικό Ωδείο Θεσσαλονίκης, είναι σαφές ότι, οι εναλλακτικές νομικές λύσεις είναι πλέον οι ακόλουθες:

Ειδικότερα, ενόψει των ανωτέρω νομοθετικών και νομολογιακών δεδομένων, είναι δυνατή, κατ' αρχήν, εξωδίκως η άρση της κηρυχθείσας ως άνω από 30.7.2014 απαλλοτρίωσης, πριν την συντέλεσή της, με σχετικό αίτημα του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ προς τον ΥΠΠΟΑ, κατ' αναλογική εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 11 του Κ.Α.Α.Α., όπου θα μπορούν να αναφέρονται τα νομικά εμπόδια νόμιμης κήρυξης αυτής (ήτοι το δεδικασμένο της τελεσίδικης απόφασης του 1999 περί απόδοσης του μισθίου, η μη νόμιμη υπόσταση αυτής λόγω μη προσυπογραφής του Υπουργού Οικονομικών και μη δημοσίευσής της στην ΕτΚ).

Περαιτέρω, ενόψει του ότι, είναι υποχρεωτική η εν λόγω άρση, μετά την κήρυξή της και την πάροδο ευλόγου χρόνου, χωρίς να έχει προβεί η Διοίκηση στις απαιτούμενες ενέργειες για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης, εφόσον έχει υπερβεί τον εύλογο για την διατήρησή τους χρόνο, στον οποίο μάλιστα μπορεί να συνυπολογιστεί ακόμα και αυτός που μεσολάβησε (8 χρόνια) κατά την προηγούμενη μη συντελεσθείσα από 29.11.2006 απαλλοτρίωση του επίμαχου ακινήτου, δύναται προφανώς το Ίδρυμα, να στραφεί πλέον δικαστικώς σε περίπτωση ρητής ή σιωπηρής (μετά την πάροδο τριμήνου από αυτή) άρνησης του ΥΠΠΟΑ να άρει την τελευταία απαλλοτριωτική απόφαση.

**Η Γνωμοδοτούσα**



**ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Σ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΟΠΟΥΛΟΥ**

**ΠΑΡΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.**