



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης : 151/2015
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄
Συνεδρίαση της 17^{ης} Ιουνίου 2015

Σύνθεση :

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

Μέλη : Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια : Μαρία Βλάσση, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμ. Ερωτήματος : το υπ' αριθ. πρωτ.Δ10Α 1008196/2720πε ΕΞ 2013/10-1-2014 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών ,Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας ,Γενική Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας και Εθνικών Κληροδοτημάτων , Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας.

Περίληψη Ερωτήματος : Αν οι διατάξεις των άρθρων 14 έως και 20 του Ν. 3986/2011 καταλαμβάνουν αποκλειστικά τα ακίνητα που έχουν περιέλθει σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 2 του ίδιου ως άνω νόμου στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) ή επεκτείνεται η εφαρμογή τους και σε δημόσια κτήματα αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών .

Εισηγήτρια : Μαρία Βλάσση , Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Επί του παραπάνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α) γνωμοδότησε ως ακολούθως :

I. Η Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών ζητά να γνωμοδοτήσει το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους ,σχετικά με το παραπάνω ερώτημα , με αφορμή το ,με αριθμό πρωτοκόλλου 631/2012 ,έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ροδόπης ,που αναφέρεται στο ακίνητο με Α.Β.Κ. 1907, το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιοχή Μέσης ,του πρώην Δήμου Αιγείρου και νυν Κομοτηνής, στην θέση Μεταμόρφωση (παραλία) Μέσης, συνολικής έκτασης 411.161,97 τετραγωνικών μέτρων και κατέχεται αυθαίρετα από καταπατητές . Η Κτηματική Υπηρεσία Ροδόπης με το έγγραφό της , αιτείται να πληροφορηθεί , εάν συντρέχουν στο πρόσωπο των αυθαιρέτων κατόχων οι προϋποθέσεις που απορρέουν από τις διατάξεις του Ν.3986/2011, άρθρ. 14 και 18.

Στην οικεία περιοχή οι οριογραμμές του αιγιαλού , της παραλίας και του παλαιού αιγιαλού καθορίστηκαν με τη με αριθμό πρωτοκόλλου 1543/15.5.2013 απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας Θράκης (ΦΕΚ 268/Δ/2013) και δεν τελούν υπό επανακαθορισμό. Το Α.Β.Κ.1907 βρίσκεται εκτός των ζωνών αιγιαλού και παραλίας .

II. ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

A. Στις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του ν. 3986/2011«Επείγοντα μέτρα εφαρμογής μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015» (Α'152)», όπως αυτές συμπληρώθηκαν ή τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις των μεταγενέστερων νόμων 4038/2012 (Α'14), 4092/2012 (Α 220) και 4093/2012 (Α'222) με τον τίτλο «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου», ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 1. Σύσταση-Σκοπός-Επωνυμία- Έδρα-Διάρκεια.

1.Συνιστάται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.» (Ταμείο). Το Ταμείο έχει αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων Ν.Π.Δ.Δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ., όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, σύμφωνα με τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και με εγγυήσεις πλήρους διαφάνειας, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των εσόδων. Τα περιουσιακά στοιχεία μεταβιβάζονται στο Ταμείο, σύμφωνα με τις επόμενες

διατάξεις. 2. 3. Το Ταμείο λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας,

Άρθρο 2 Κεφάλαιο - Περιουσία - Εσοδα - Διάθεση εσόδων

..... 4. Στο Ταμείο μεταβιβάζονται και περιέρχονται, χωρίς αντάλλαγμα: α) Κατά πλήρη κυριότητα, κινητές αξίες εταιρειών από αυτές που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995 (Α` 247).

β) Περιουσιακής φύσεως δικαιώματα, εμπράγματα δικαιώματα, δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, «αποκλειστικής ή μη» κεκτημένα οικονομικά συμφέροντα, άυλα δικαιώματα και δικαιώματα λειτουργίας, συντήρησης και εκμετάλλευσης υποδομών, που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995, ή ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημόσιου, σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε δημόσιες επιχειρήσεις των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.

γ) Κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητα που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995, ή ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημόσιου, σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε δημόσιες επιχειρήσεις των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.

5. Οι κινητές αξίες, τα περιουσιακής φύσεως δικαιώματα και τα ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α`, β` και γ` της προηγούμενης παραγράφου μεταβιβάζονται και περιέρχονται στο Ταμείο, με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιарθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.Α.) που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ν. 3049/2002 (Α` 212).....

Β. Στις διατάξεις του Κεφαλαίου Β` (άρθρα 10 έως και 17), του ως άνω ν.3986/2011 , με τον τίτλο «πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας», όπως αυτές ισχύουν μετά τη συμπλήρωση και τροποποίησή τους με τις μεταγενέστερες διατάξεις του ν. 4092/2012, ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 10

Σκοπός - Πεδίο εφαρμογής

1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους, που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α.

2. Στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 10 έως 17 υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, στα οποία το Ταμείο ή εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, αποκτά κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο δικαίωμα περιουσιακής φύσης ή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου, μπορεί να υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος Κεφαλαίου και άλλα δημόσια ακίνητα, με σκοπό τη βέλτιστη ανάπτυξη και αξιοποίησή τους.

Άρθρο 14

Παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας

1. Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης ή στον έλκοντα εξ αυτού δικαιώματα, της χρήσης αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης ή και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων επί αιγιαλού και παραλίας για την εξυπηρέτηση της επένδυσης. Η παραχώρηση γίνεται για χρονικό διάστημα μέχρι πενήντα (50) έτη με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και μπορεί να παραταθεί για περαιτέρω σαράντα εννέα (49) έτη με τους όρους και προϋποθέσεις που ορίζονται σε κοινή απόφαση των ίδιων Υπουργών.

Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, η πιο πάνω απόφαση εκδίδεται από τον Υπουργό Οικονομικών, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας. Το αντάλλαγμα παραχώρησης στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων καθορίζεται, ανά πενταετία, με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου για την παραχώρηση οργάνου, ύστερα από εισήγηση της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας

Περιουσίας. Για τον καθορισμό του ύψους του ανταλλάγματος λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, το μέγεθος του παραχωρούμενου χώρου, το είδος της αιτούμενης δραστηριότητας ή του υπό εκτέλεση έργου, καθώς και οι μισθωτικές αξίες της περιοχής. Με πράξη του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου παραχώρησης μπορεί το καθορισθέν αντάλλαγμα να αναπροσαρμόζεται κατά τη διάρκεια της πενταετίας, αν διαπιστωθεί σημαντική αύξηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου. Η παραχώρηση απλής χρήσης αιγιαλού και παραλίας που έχουν χαρακτηριστεί Τουριστικά Δημόσια Κτήματα, καθώς και των επ' αυτών νομίμως υφιστάμενων συστατικών και παραρτημάτων, διενεργείται, για το χρόνο που ορίζεται στο δεύτερο εδάφιο, με απόφαση του φορέα διοίκησης αυτών, στην οποία καθορίζονται οι όροι και το αντάλλαγμα για την παραχώρηση.

Για την εκτέλεση των έργων στον αιγιαλό ή στην παραλία τηρείται η διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις του ν. 2971/2001 (Α' 285).

2. Στην περίπτωση που τα λιμενικά έργα της παραγράφου 1 εμπεριέχουν πρόσχωση θαλάσσιου χώρου, μετά την ολοκλήρωσή τους κινείται η διαδικασία επανακαθορισμού των οριογραμμών αιγιαλού - παραλίας και το γήπεδο που δημιουργείται καταγράφεται ως δημόσιο κτήριο. Το εν λόγω δημόσιο κτήριο, εφόσον ο κύριος της επένδυσης ή ο έλκων εξ αυτού δικαιώματα το επιθυμεί, μπορεί να παραχωρείται κατά χρήση ή να εκμισθώνεται απευθείας σε αυτόν.

3. Η αξιοποίηση του αιγιαλού και της παραλίας με την παραχώρηση πρέπει να μην εμποδίζει την ελεύθερη και απρόσκοπτη πρόσβαση των λουομένων στην παραλία και αιγιαλό, εκτός αν τούτο επιβάλλεται για λόγους εθνικής άμυνας, δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας αρχαίων, του περιβάλλοντος ή της δημόσιας υγείας, και εφόσον προβλέπεται στην οικεία σύμβαση παραχώρησης.

4. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 3, η με οποιονδήποτε τρόπο χρήση από τρίτους της παραχωρούμενης προς τον κύριο της επένδυσης έκτασης αιγιαλού, παραλίας και λιμενικών έργων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση «με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών», εφόσον η χρήση αυτή επιβάλλεται για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας ή άλλης δημόσιας ωφέλειας και δεν παρεμποδίζεται η ομαλή λειτουργία της επένδυσης.

5. Τυχόν υφιστάμενες συμβάσεις παραχώρησης της χρήσης των ανωτέρω εκτάσεων και εγκαταστάσεων συνεχίζονται μετά την υπογραφή της σύμβασης της παραγράφου 1 μέχρι τη λήξη τους και, σε κάθε περίπτωση, όχι για περισσότερο από έξι (6) μήνες, μετά την πάροδο των οποίων λύονται αυτοδικαίως.

Με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμοδίου Υπουργού καθορίζονται η διαδικασία, ο τρόπος και τα όργανα προσδιορισμού της αποζημίωσης των πρώην παραχωρησιούχων, οι συμβάσεις των οποίων λύνονται με βάση την παρούσα παράγραφο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα.

6. Για την έκδοση της απόφασης παραχώρησης υποβάλλεται αίτηση του κυρίου της επένδυσης ή του έλκοντος εξ αυτού δικαιώματα στην κατά τόπον αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, συνοδευόμενη:

α. Αν πρόκειται για παραχώρηση απλής χρήσης, από το οικείο Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου που έχει εγκριθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του παρόντος νόμου.

β. Αν πρόκειται για παραχώρηση χρήσης για την εκτέλεση έργων, από την προβλεπόμενη στο άρθρο 13 απόφαση έγκρισης της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου ή, στις περιπτώσεις δημοσίων ακινήτων που πολεοδομούνται, από την προβλεπόμενη στην παρ. 7 του άρθρου 12 απόφαση έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Αν στις πιο πάνω αποφάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται όροι για τις αιτούμενες επεμβάσεις στον αιγιαλό, την κοινόχρηστη παραλία, τη θάλασσα και τον πυθμένα αυτής, προσκομίζεται ιδιαίτερη προς τούτο απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων. Σε κάθε περίπτωση, συνυποβάλλεται και η οριστική μελέτη του έργου με τα ακριβή όρια του ζητούμενου προς παραχώρηση χώρου.

Γ. Στις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ' (άρθρα 18 έως και 26) του ως άνω ν.3986/2011, με τον τίτλο « Δικαίωμα Επιφανείας επί Δημοσίων Κτημάτων», όπως αυτές ισχύουν μετά τη συμπλήρωση και τροποποίησή τους με τις μεταγενέστερες διατάξεις του ν. 4092/2012, ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 18

Για τους σκοπούς του Κεφαλαίου αυτού:

«1. «Επιφάνεια» είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε τέτοιο κτήμα τις εξουσίες, που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.

2. «Κύριος» είναι ο κύριος του εδάφους του δημοσίου κτήματος.

3. «Επιφανειούχος» είναι το πρόσωπο που έχει το δικαίωμα της επιφανείας.

4. «Δημόσια κτήματα» είναι τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε εταιρίες και δημόσιες επιχειρήσεις, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξολοκλήρου, άμεσα ή

έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους...

5. «Κτίσμα» είναι κάθε συστατικό του δημοσίου κτήματος και ιδίως το οικοδόμημα... καθώς και κάθε κατασκευή επί του εδάφους. Το κτίσμα μπορεί να είναι και υπόγειο.

6. «Εδαφονόμιο» είναι το περιοδικό αντάλλαγμα που καταβάλλεται από τον επιφανειούχο στον κύριο κατά τη διάρκεια του δικαιώματος της επιφανείας.

Άρθρο 19

Σύσταση δικαιώματος επιφανείας

1. Κατά παρέκκλιση των άρθρων 953 και 954 του Αστικού Κώδικα, επιτρέπεται η σύσταση δικαιώματος επιφανείας επί δημοσίων κτημάτων. Το δικαίωμα επιφανείας περιλαμβάνεται στην ακίνητη περιουσία κατά την έννοια του άρθρου 949 του Αστικού Κώδικα.

2. Η επιφάνεια συνιστάται για ορισμένο χρόνο με σύμβαση. Οι διατάξεις για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτων με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και για τη σύσταση επιφανείας. Η επιφάνεια δεν μπορεί να συσταθεί για χρόνο μεγαλύτερο των ενενήντα εννέα (99) ετών και μικρότερο των πέντε (5) ετών. Επιφάνεια που συστήθηκε για χρόνο μεγαλύτερο των ενενήντα εννέα (99) ετών ή μικρότερο των πέντε (5) ετών, ισχύει για ενενήντα εννέα (99) ή πέντε (5) έτη αντίστοιχα. Τα μέρη μπορούν με σύμβαση να παρατείνουν τη διάρκεια, υποχρέωση όμως παράτασης αναλαμβανόμενη εκ των προτέρων δεν δεσμεύει. Η συμφωνία παράτασης γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή.

3. Επιφάνεια μπορεί να συσταθεί και σε έδαφος, συγκύριος του οποίου είναι ο επιφανειούχος. Δεν μπορεί να συσταθεί, αν η κυριότητα επί του εδάφους βαρύνεται με δικαίωμα επικαρπίας ή έχει ήδη επιβαρυνθεί με δικαίωμα επιφανείας.

4. Σύσταση δικαιώματος επιφανείας με χρησικτησία δεν επιτρέπεται.

5. Κτίσμα, που αποτελεί αντικείμενο δικαιώματος επιφανείας μπορεί να υπαχθεί στο καθεστώς διηρημένης ιδιοκτησίας από τον επιφανειούχο, κατ' ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του ν.3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971. Στην περίπτωση αυτή, οι επί μέρους οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες δεν έχουν ποσοστά συγκυριότητας στο έδαφος, αλλά ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο δικαίωμα επιφανείας.

6. Επιτρέπεται διαίρεση του δικαιώματος επιφανείας με τους όρους και τις προϋποθέσεις που ισχύουν για την κυριότητα. Ως προς τα δικαιώματα τρίτων εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις για την κυριότητα.

III. ANALΥΣΗ- ΕΡΜΗΝΕΙΑ

Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτουν τα ακόλουθα:

1. Οι διατάξεις του Ν.3986/2011, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση, υπό τον τίτλο «Γενική Παρουσίαση», εξυπηρετούν σκοπούς «υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, που συνίσταται στην επίτευξη των μακροοικονομικών και δημοσιονομικών στόχων της χώρας, μέσα σε αρνητικό διεθνή και ευρωπαϊκό συσχετισμό δυνάμεων».

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' (άρθρα 1 έως 9) συστάθηκε, ως ανώνυμη εταιρεία του ν. 2190/1920, «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου» (εφεξής: Ταμείο). Σκοπός της εν λόγω δημόσιας, εφόσον αποκλειστικός μέτοχός της είναι το Ελληνικό Δημόσιο (άρθρο 2 παρ. 1), εταιρείας είναι η «αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων των δημοσίων επιχειρήσεων, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.» (άρθρο 1 παρ. 1).

2. Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' (άρθρα 10-17) ρυθμίζονται θέματα που αφορούν την αξιοποίηση των δημόσιων ακινήτων. Συγκεκριμένως, μεταξύ άλλων, προσδιορίζεται για την εφαρμογή του διατάξεων του κεφαλαίου αυτού η έννοια του όρου δημόσια ακίνητα, στην οποία υπάγονται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α.

Στη συνέχεια, το ίδιο άρθρο εξειδικεύει το πεδίο εφαρμογής του κεφαλαίου Β'. Σύμφωνα με την παρ 2 του άρθρου 10, στο Β' κεφάλαιο, υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, (ως αυτά προσδιορίστηκαν στην παρ. 1 του ίδιου άρθρου), στα οποία το Ταμείο ή εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, αποκτά κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο δικαίωμα περιουσιακής φύσης ή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9.

Πέραν των πιο πάνω ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ και των συνδεδεμένων με αυτό εταιρειών, στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του οικείου κεφαλαίου, μπορεί, σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου, να υπάγονται επίσης και άλλα δημόσια ακίνητα (όπως προσδιορίστηκαν στην παρ. 1 του άρθρου 10), κατόπιν έκδοσης

κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου.

Τα ακίνητα, όμως, που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου δεν περιέρχονται στο ιδιαίτερο νομικό καθεστώς του Κεφαλαίου Β' από και διαμόνης της μεταβιβάσεώς τους στο ΤΑΙΠΕΔ.(ΣΤΕ 1415/2013)

Τούτο, διότι για την υπαγωγή των ακινήτων που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου στις ουσιαστικού περιεχομένου διατάξεις του ως άνω Κεφαλαίου Β' απαιτείται και η έκδοση των προβλεπομένων στο ίδιο Κεφάλαιο διοικητικών πράξεων, κατόπιν τηρήσεως ειδικών διοικητικών διαδικασιών [ήτοι των π. δ/των περί εγκρίσεως των Ειδικών Σχεδίων Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ), των κ.υ.α. περί εγκρίσεως πολεοδομήσεως, χωροθετήσεως επενδυτικών σχεδίων και περί σκοπιμότητας, βιωσιμότητας και καταλληλότητας, των κ.υ.α. περί παραχωρήσεως της χρήσεως αιγιαλού, παραλίας, όχθης και παρόχθιας ζώνης και του δικαιώματος εκτελέσεως λιμενικών έργων, των πράξεων χορηγήσεως οικοδομικών αδειών και κηρύξεως αναγκαστικών απαλλοτριώσεων κ.ο.κ.].

Κατά τη γνώμη της μειοψηφούσας Νομικής Συμβούλου Σ. Χαριτάκη, το κεφάλαιο Β του ν. 3986/2011 θα πρέπει να θεωρηθεί ως αυτοτελές έναντι του κεφαλαίου Α αυτού. Ειδικότερα, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι αντικείμενο του συγκεκριμένου νόμου είναι η ρύθμιση διαφόρων θεμάτων, λόγος για τον οποίο και ο νόμος διαρθρώνεται σε 6 διαφορετικά κεφάλαια. Το κεφάλαιο Α' (άρθρα 1-9) ρυθμίζει ειδικά θέματα του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. που συνιστάται υπό μορφή ανώνυμης εταιρείας, ειδικού σκοπού και περιορισμένης χρονικής διάρκειας, περιλαμβάνει δε και σχετικές μεταβατικές διατάξεις(άρθρο 9).Αντίθετα, από τον τίτλο και το περιεχόμενο των εν γένει διατάξεων του Κεφαλαίου Β', συνάγεται ότι οι σχετικές επί μέρους ρυθμίσεις δεν περιορίζονται στα αναφερόμενα στη παρ.2 του άρθρου 10 ακίνητα του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και των συνδεδεμένων με αυτό εταιρειών. Ο προσδιοριζόμενος στη παρ. 1 του άρθρου 10 σκοπός του συγκεκριμένου Κεφαλαίου αφορά στη, δια της επενδύσεως ιδιωτικών κεφαλαίων, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, αλλά υπό όρους και προϋποθέσεις που διασφαλίζουν και μια εκ των προτέρων ολοκληρωμένη αξιολόγηση σε σχέση με την πραγματοποίηση μιας βιώσιμης επένδυσης, των συνεπειών της και του συμβατού αυτής με τις ευρύτερες πολιτικές της χώρας (δημοσιονομική, αναπτυξιακή, χωροταξική, περιβαλλοντική, πολιτιστική, τουριστική κλπ).Ο προαναφερθείς σκοπός δημοσίου συμφέροντος, κατά τη γραμματική διατύπωση της παρ. 1, αλλά και κατά λογική ερμηνεία, αφορά στο σύνολο της υπό

δυναμική αξιοποίηση δημόσιας περιουσίας και θα πρέπει να ερμηνεύεται ως διαρκής σκοπός δημοσίου συμφέροντος. Η, δια της επομένης παραγράφου 2, ρητή υπαγωγή του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και των συνδεδεμένων εταιρειών, στις διατάξεις του συγκεκριμένου Κεφαλαίου, θα πρέπει να ερμηνευθεί ως απαγόρευση εξαίρεσης των συγκεκριμένων νομικών προσώπων από τις γενικές ρυθμίσεις του Κεφαλαίου Β και όχι ως περιορισμός του πεδίου εφαρμογής των σχετικών διατάξεων μόνο στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. και στις εταιρείες επιρροής του.

Β.Με τις υπόλοιπες διατάξεις του κεφαλαίου Β' (άρθρα 11 έως και 13) εισάγονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, που διασφαλίζουν τον ολοκληρωμένο επενδυτικό προορισμό τους με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, τεχνικοοικονομικά και εμπορικά, (άρθρο 14) ρυθμίζεται η διαδικασία παραχώρησης της χρήσης του αιγιαλού και παραλίας και του δικαιώματος εκτέλεσης, χρήσης και εκμετάλλευσης λιμενικών έργων ή επέκτασης, ήδη υφιστάμενων στην περιοχή, λιμενικών εγκαταστάσεων, (άρθρο 15) ορίζεται ότι όλες οι οικοδομικές άδειες για τις μόνιμες κτιριακές εγκαταστάσεις που θα ανεγερθούν επί των δημοσίων ακινήτων για τα οποία έχει προηγηθεί έγκριση χωροθέτησης κατά το άρθρο 13, θα εκδίδονται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτηριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, (άρθρο 16) ρυθμίζεται η σύνθεση, οι αρμοδιότητες και ο τρόπος συγκρότησης και λειτουργίας του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και τέλος (άρθρο 17) ρυθμίζονται θέματα που αφορούν στην ωρίμανση της τουριστικής περιουσίας του Δημοσίου, προκειμένου να επιταχυνθούν οι διαδικασίες αξιοποίησης, με στόχο την προσέλκυση επενδυτικού ενδιαφέροντος.

3. Με το Κεφάλαιο Γ' (άρθρα 18 – 26) του νόμου επανεισάγεται ο θεσμός της επιφανείας επί δημόσιων κτημάτων. Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση του νόμου επί του Κεφαλαίου αυτού, «η επιφάνεια αποτελούσε θεσμό του ρωμαϊκού δικαίου».

Στο προϊσχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, ως επιφάνεια οριζόταν «το εμπράγματο δικαίωμα, όπερ παρέχει τω επιφανειούχω εξουσίαν του έχουν οικοδομήν επί αλλοτρίου εδάφους και επωφελείσθαι αυτήν ως ιδιόκτητον». Το δικαίωμα αυτό διασπούσε τον κανόνα «τα υπερκείμενα είκει τοις υποκειμένοις», ένα κανόνα στηριζόμενο στο *ius naturale*. Επρόκειτο λοιπόν για ιδιαίτερο εμπράγματο δικαίωμα επί αλλοτρίου πράγματος, αστικού και όχι αγροτικού χαρακτήρα (όπως η εμφύτευση), που στηριζόταν στην ιδέα ότι «οικοδόμημά τι ή άλλο έργον κείμενον επί τινος γηπέδου ή

υπ'αυτό ανήκει εις τινα άνευ του εδάφους». Παρεμφερές με το δικαίωμα επιφάνειας υπήρξε το λεγόμενο «κυκλαδικό έθιμο», η δυνατότητα δηλ. «να υπάρχει ιδιότυπη ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία στο δώμα ισόγειας οικοδομής τρίτου, χωρίς να έχει ο κύριος αυτής και ανάλογο ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του εδάφους, του οποίου κύριος παρέμεινε ο ιδιοκτήτης του ισογείου». Το έθιμο αυτό καταργήθηκε με την εισαγωγή του ΑΚ σύμφωνα με το άρθρο 1 ΕισΝΑΚ.

Η επιφάνεια ίσχυε στην Ελλάδα μέχρι την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα το 1946, οπότε καταργήθηκε με το άρθρο 59 του ΕισΝΑΚ ,ενώ διατηρήθηκαν τα προϋπάρχοντα δικαιώματα. Λόγος της κατάργησης ήταν τότε το ανεπιθύμητο της πολυδιάσπασης της κυριότητας.

Ο Ν. 3986/2011 , με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Γ', επιχειρεί μία περιορισμένη επανεισαγωγή του θεσμού της επιφάνειας μόνο για τα δημόσια κτήματα, ενώ ενδεχόμενη γενική υιοθέτηση του μεσοπρόθεσμα ,θα εξαρτηθεί σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση , από την εμπειρία που εν τω μεταξύ θα αποκτηθεί .

Το δικαίωμα της επιφάνειας υιοθετείται με σκοπό την καλύτερη αξιοποίηση της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου ,χωρίς μεταβίβαση κυριότητας.

Αυτός ο ειδικός σκοπός δικαιολογεί και διαφοροποιεί τις οικείες διατάξεις , από τις διατάξεις περί μίσθωσης ακινήτων του Δημοσίου (π.δ. 12-//1929 περί διοικήσεως δημοσίων κτημάτων ,όπως τροποποιήθηκε με το Ν.5234/1931, Ν.3581/2007).

Δημόσια κτήματα ,επί των οποίων μπορεί να συσταθεί το δικαίωμα επιφάνειας , σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 4 *είναι τα ακίνητα οποιασδήποτε φύσης που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε εταιρίες και δημόσιες επιχειρήσεις, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους. Σε αντίθεση δε με τα αναφερόμενα στο κεφάλαιο Β' του ίδιου νόμου ,στην περίπτωση του κεφαλαίου αυτού δεν ορίζεται ειδικότερο πεδίο εφαρμογής ,οπότε καταλαμβάνει όλα τα δημόσια κτήματα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Ελληνικού Δημοσίου, σε νηδδ, σε εταιρίες και δημόσιες επιχειρήσεις, σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νηιδ ή και σε εταιρίες που αποκτούν τα ακίνητα των παραπάνω φορέων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους, δηλαδή και τα μη ανήκοντα στο ΤΑΙΠΕΔ ακίνητα .*

Το δικαίωμα επιφάνειας όμως δεν μπορεί να συσταθεί σε ειδικές κατηγορίες δημοσίων κτημάτων (ενδεικτικά ανταλλάγμα , Γν.ΝΣΚ 197/2013), όπου υφίσταται

ειδική νομοθετική ρύθμιση για την εξυπηρέτηση ειδικού σκοπού καθώς και σε ακίνητα που τελούν υπό ειδικό καθεστώς προστασίας (άρθρο 24 Σ, ενδεικτικά αρχαιολογικοί χώροι, κτήματα διεθνούς σημασίας Ramsar, τόποι Κοινοτικής Προστασίας (ΤΚΠ) του Δικτύου NATURA , ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ) , καταφύγια άγριας ζωής, Εθνικά Πάρκα , κλπ) . Στις περιπτώσεις αυτές εφαρμόζονται οι ειδικότερες νομοθετικές διατάξεις και οι εκάστοτε προβλεπόμενες διοικητικές διαδικασίες (αριθμ. 44549/17-10-2008 κ.υ.α. Ανάπτυξης-ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.- Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων-Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής-Μακεδονίας Θράκης, ΦΕΚ 497 Δ' /2008 κλπ).

Η αυθαίρετη κατοχή του δημόσιου κτήματος από τρίτους δεν προσδίδει σε αυτούς ιδιαίτερα δικαιώματα προτίμησης , ούτε όμως τους αποκλείει από την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 3986/2011.

Ως «κτίσμα» ορίζεται «οποιασδήποτε φύσης οικοδόμημα ή εγκατάσταση(και υπόγεια), ιδίως δε κτίριο, δεξαμενή, υπόστεγο, σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ), γέφυρα, σήραγγα, μνημείο, αγωγός, αεροδρόμιο, οδικό, σιδηροδρομικό ή λιμενικό έργο. Η γενικότητα της διατύπωσης επιτρέπει το συμπέρασμα ότι η έννοια του κτίσματος είναι ευρύτερη του οικοδομήματος, αφού περιλαμβάνει και μη οικοδομικές εγκαταστάσεις, αρκεί να πρόκειται για αποτέλεσμα ανθρώπινης κατασκευαστικής δράσης.

Θα πρέπει να τονισθεί ότι ο επιφανειούχος έχει το αποκλειστικό δικαίωμα κατασκευής και διατήρησης κτίσματος επί του εδάφους, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις και τις απαιτούμενες άδειες . Το δικαίωμα της επιφάνειας δεν γεννάται όταν κατασκευασθεί το οικοδόμημα, ούτε τελεί υπό την αίρεση της κατασκευής του. Υπάρχει ήδη από τη νόμιμη σύστασή του. Γι' αυτό, όπως ρητά προβλέπεται στο άρθρο 22 § 4 ν. 3986/2011, αλλά και ξένες νομοθεσίες, η καταστροφή του οικοδομήματος δεν επάγεται απώλεια του δικαιώματος επιφάνειας.

Το κτίσμα μπορεί να είναι ήδη κατασκευασμένο κατά τη σύσταση του δικαιώματος. Η παραχώρηση του δικαιώματος επιφάνειας δεν επάγεται τη νομιμοποίηση τυχόν υπάρχοντος αυθαίρετου << κτίσματος >>, αλλά σε κάθε ξεχωριστή περίπτωση θα πρέπει να εφαρμόζονται οι ειδικότερες ισχύουσες διατάξεις (πολεοδομικές , νομιμοποίησης αυθαιρέτων , κατεδάφισης αυθαιρέτων, ν.4178/2013 κλπ) και να εκδίδονται οι προβλεπόμενες άδειες(ν.4030/2011, 4067/2012 κλπ) .

Το άρθρο 19 παρ.1 ρυθμίζει τον τρόπο σύστασης της επιφάνειας, τονίζοντας ότι πρόκειται για δικαίωμα που αποτελεί παρέκκλιση από τα άρθρα 953, 954 (αλλά και 1001) ΑΚ, λόγω του ότι τα επί του εδάφους κτίσματα μπορούν να είναι συστατικά

του ακινήτου και ταυτόχρονα να αποτελούν αντικείμενα χωριστού εμπράγματος δικαιώματος

Η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας για ορισμένο χρόνο ,που κυμαίνεται μεταξύ 5 και 99 ετών, γίνεται με σύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 1033 ΑΚ, δηλαδή με συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος το δικαίωμα ότι συνιστάται το δικαίωμα για κάποια νόμιμη αιτία, η οποία (συμφωνία) γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή, ενώ δεν επιτρέπεται σύσταση δικαιώματος επιφανείας με χρησικτησία (άρθρο 19 παρ.2 και 4). Ωστόσο ,στο βαθμό που η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας συνδέεται με την εκτέλεση έργων επί δημοσίου κτήματος , για την επιλογή του ιδιωτικού φορέα υπέρ του οποίου θα συσταθεί το δικαίωμα της επιφάνειας, θα πρέπει κάθε φορά να εξετάζεται , αν η σύμβαση παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά των συμβάσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των Κοινοτικών Οδηγιών 2004/18/ΕΚ και 2004/17/ΕΚ για τις δημόσιες συμβάσεις ή της ερμηνευτικής ανακοίνωσης της Επιτροπής 2006 /C179/02.

Το άρθρο 20 επιτρέπει στα μέρη να διαμορφώνουν το δικαίωμα της επιφάνειας με ορισμένους όρους ,εφόσον προβλεφθούν συμβατικά με το ,υποβαλλόμενο σε μεταγραφή ,συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η σχετική συμφωνία έχει εμπράγματο χαρακτήρα και για το λόγο αυτό οι όροι που αναφέρονται στην παρ.1 υπόκεινται στον κανόνα του κλειστού αριθμού και ισχύουν erga omnes.

IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

1. Ενόψει των ανωτέρω συνάγεται ότι , οι ρυθμίσεις του κεφαλαίου Β' του Ν. 3986/2011 (άρθρα 10-17) περιορίζονται στα δημόσια ακίνητα (που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α.) , στα οποία το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ή εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, αποκτά κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο δικαίωμα περιουσιακής φύσης ή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9 του ίδιου νόμου. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του κυρίου του ακινήτου, μπορεί όμως να υπάγονται στις ρυθμίσεις του Κεφαλαίου Β' και άλλα δημόσια ακίνητα, με σκοπό την επενδυτική τους αξιοποίηση (πλειοψηφία) .

2. Οι ρυθμίσεις του κεφαλαίου Γ' (δικαίωμα επιφάνειας ,άρθρα 18-26) του Ν 3986/2011 δεν καταλαμβάνουν αποκλειστικά μόνο τα ακίνητα που έχουν περιέλθει ,σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 2 του ίδιου ως άνω νόμου ,στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο ,αλλά επεκτείνεται η εφαρμογή τους και στα δημόσια κτήματα της αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών, δηλαδή στα δημόσια ακίνητα , που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, σε Ν.Π.Δ.Δ., σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή Ν.Π.Ι. Δ. ή και σε εταιρείες, εφόσον εκπληρώνεται ο σκοπός του νόμου, περί καλλίτερης αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής της κατά τρόπο που να επαυξάνει την αξία της ,προς όφελος του Δημοσίου και δεν πρόκειται για ειδική κατηγορία δημοσίων κτημάτων(ενδεικτικά ανταλλάξιμα , Γν.ΝΣΚ 197/2013), όπου υφίσταται ειδική νομοθετική ρύθμιση για την εξυπηρέτηση ειδικού σκοπού ,ή δεν τελούν υπό ειδικό καθεστώς προστασίας (ενδεικτικά αρχαιολογικοί χώροι, κτήματα διεθνούς σημασίας Ramsar, τόποι Κοινοτικής Προστασίας (ΤΚΠ) του Δικτύου NATURA , ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ) ,καταφύγια άγριας ζωής , Εθνικά Πάρκα κλπ) , οπότε ισχύουν οι ειδικότερες νομοθετικές ρυθμίσεις και οι εκάστοτε προβλεπόμενες ειδικές διοικητικές διαδικασίες. Η τυχόν αυθαίρετη κατοχή του δημόσιου κτήματος από τρίτους δεν προσδίδει σε αυτούς ιδιαίτερα δικαιώματα προτίμησης , ούτε όμως τους αποκλείει από την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3986/2011 (ομόφωνα).

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

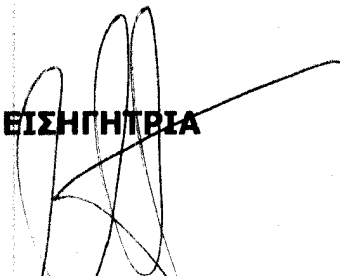
ΑΘΗΝΑ 23-6-2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



ΑΝΔΡΕΑΣ ΧΑΡΛΑΥΤΗΣ
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ



ΜΑΡΙΑ ΒΛΑΣΣΗ
ΠΑΡΕΔΡΟΣ Ν.Σ.Κ.