



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

**Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 259/2015
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Τμήμα Δ´

Συνεδρίαση της 10^{ης} Νοεμβρίου 2015

Σύνθεση:

Πρόεδρος : Χρυσάφουλα Αυγερινού, Αντιπρόεδρος Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Μέλη: Στέφανος Δέτσης, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αικατερίνη Γρηγορίου, Γαρυφαλλιά Σκιάνη, Δήμητρα Κεφάλαι, Ευστράτιος Συνοίκης, Παναγιώτης Παππάς, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής : Εμμανουήλ Μουστάκης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός Ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. 517/33460/9-7-2015 έγγραφο του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας – Γεν. Δ/ση Διοικ. Υπηρεσιών και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης – Δ/ση Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας – Τμήμα Εμπραγμάτων Δικ/των και Νομικών Υποθέσεων.

Περίληψη Ερωτήματος: Μετά την ισχύ του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014 πώς αντιμετωπίζονται οι αιτήσεις δικαιούχων ή κληρονόμων αρχικών δικαιούχων, για βεβαίωση βάσει του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014,

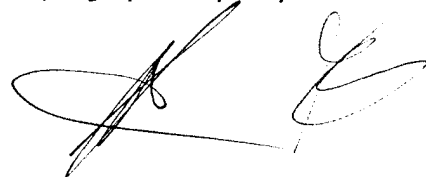
του προστίμου, με σκοπό τη διατήρηση της κυριότητας του οικοπέδου χωρίς όρους και περιορισμούς; Ειδικότερα, παρέχεται η δυνατότητα στους δικαιούχους ή στους κληρονόμους αρχικών δικαιούχων: 1) Να επιλέξουν να κάνουν χρήση της προθεσμίας που δίνει το άρθρο 48 του Ν. 4301/2014 για εκπλήρωση των όρων και περιορισμών των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3147/2003, με αναστολή της βεβαίωσης προστίμων για το χρονικό διάστημα που προβλέπει το άρθρο 48 του Ν. 4301/2014 ή 2) οφείλουν σε κάθε περίπτωση να καταβάλουν το πρόστιμο βάσει του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Δ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία ως εξής:

I. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

«Στη Διεύθυνση Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας του πρώην Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ήδη Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων). έχουν υποβληθεί με έγγραφα της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της Περιφερειακής Ενότητας Καβάλας της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης και της Δ/σης Πολιτικής Γης της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας ερωτήματα για την εφαρμογή των αναφερομένων στο ανωτέρω ερώτημα διατάξεων σχετικά με τα παρακάτω πραγματικά περιστατικά:

α) Με την αριθ. 8/1988 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων Καβάλας που εκδόθηκε βάσει του από 24-4-85 π.δ/τος παραχωρήθηκε στον Ι. Ζ. του Γ. το αριθ.466 οικόπεδο Ο.Τ. 5 στο συνοικισμό Πλατανότοπου και εκδόθηκε ο αριθ. 52687/2-1-1996 τίτλος κυριότητας ο οποίος μεταγράφηκε στο οικείο Υποθηκοφυλακείο στον Τ. 619/162/19-3-1996. Ο δικαιούχος δεν έκτισε σπίτι εντός πενταετίας από την μεταγραφή του τίτλου κυριότητας, όπως όριζαν οι διατάξεις του από 24-4-85 π.δ/τος, δεν ανακλήθηκε όμως η απόφαση



παραχώρησης του οικοπέδου. Με την από 9-5-2014 αίτησή του (που υποβλήθηκε πριν τη δημοσίευση του ν. 4301/2014) ζητά τη βεβαίωση προστίμου στην οικεία Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το ν. 4235/2014, με σκοπό τη διατήρηση της κυριότητας του οικοπέδου χωρίς όρους κα περιορισμούς.

β) Με την αριθ. 67/1993 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων Καβάλας παραχωρήθηκε στο Ν.Π. το αριθ. 5 οικόπεδο Ο.Τ. 278 στο συνοικισμό Νέας Περάμου και εκδόθηκε ο αριθ. 57997/12-9-2006 τίτλος κυριότητας, ο οποίος καταχωρήθηκε στα φύλλα του Κτηματολογικού Γραφείου Παγγαίου στις 2-11-2006. Ο δικαιούχος προχώρησε σε εργασίες ανέγερσης οικίας χωρίς όμως να τις ολοκληρώσει, εντός της προβλεπόμενης από το νόμο προθεσμίας, όμως δεν μπορεί να προβεί στη μεταβίβαση του οικοπέδου, καθώς η οριζόμενη από το νόμο δεκαετής προθεσμία λήγει στις 2-11-2016. Με την από 20-1-2015 αίτησή του (που υποβλήθηκε μετά τη δημοσίευση του ν. 4301/2014) ζητά τη βεβαίωση προστίμου στην οικεία Δ. Ο. Υ. σύμφωνα με το ν. 4235/2014, με σκοπό τη διατήρηση της κυριότητας του οικοπέδου χωρίς όρους και περιορισμούς.

γ) Με την αριθμ. 22/86 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων Κοζάνης παραχωρήθηκε στο Ν.Ι του Ι το αριθμ. 15 οικόπεδο Ο.Τ.2 στο συνοικισμό Νέας Χαραυγής και εκδόθηκε ο αριθμ. 26928/19-4-1988 τίτλος κυριότητας ο οποίος μεταγράφηκε στο οικείο Υποθηκοφυλακείο στον Τ.633/20/22-11-1998.

Κατόπιν αυτοψίας της Δ/σης Πολιτικής Γης της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας στις 27-4-2014 διαπιστώθηκε ότι στο οικόπεδο υπήρχαν πρόχειρα παραπήγματα αλλά όχι οικία, όπως ορίζουν οι διατάξεις του από 24-4-85 π.δ/τος. Στις 27-3-14 οι κληρονόμοι του αρχικού δικαιούχου, ο οποίος απεβίωσε στις 27-6-2013, υπέβαλαν αίτηση με την οποία ζητούν τη βεβαίωση προστίμου στην οικεία ΔΟΥ σύμφωνα με το ν. 4235/2014, με σκοπό τη διατήρηση της κυριότητας του οικοπέδου χωρίς όρους και περιορισμούς.»

Εν όψει των ανωτέρω εκτεθέντων, η ερωτώσα υπηρεσία υποβάλλει το παραπάνω ερώτημα, το οποίο υπογράφει νομίμως και παραδεκτως ο Αναπληρωτής Γενικός Γραμματέας του πρώην Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 6252/78481/14-7-2015 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Παραγωγικής Ανασυγκρότησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας, (ΦΕΚ τευχ. δεύτερο 1503/17-7-2015) δυνάμει

της οποίας μεταβιβάστηκε, μεταξύ άλλων, στον Αναπληρωτή Γενικό Γραμματέα του εν λόγω Υπουργείου, το δικαίωμα να υπογράψει «με εντολή Αναπληρωτή Υπουργού», ερωτήματα προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (βλ. σελ. 18748 του ανωτέρω ΦΕΚ με αύξοντα αριθμό 30).

II. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στο από 24-4-1985 προεδρικό διάταγμα, «Δικαιούχοι αγροτικών οικοπέδων διαδικασία και κριτήρια προσδιορισμού τους» (ΦΕΚ τεύχ. πρώτο Αρ. Φύλλου 239/23-5-1985), που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 38 παρ. 3 του Ν. 1337/1983, ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 1

1. Ως δικαιούχοι οικοπέδων σε νέους οικισμούς που εμπίπτουν στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 19 του Ν.Δ. 3958/1959 ή επεκτάσεις αυτών επιλέγονται κατά σειρά προτεραιότητας.

α) Οι πολιτικοί πρόσφυγες.

β) Οι αγωνιστές της Εθνικής Αντίστασης

γ) Οι μόνιμοι κάτοικοι της κοινότητας ή του δήμου που ασχολούνται στον πρωτογενή τομέα.

δ) Οι μόνιμοι κάτοικοι της κοινότητας ή του δήμου που ασχολούνται στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα.

ε) Όσοι επιθυμούν να εγκατασταθούν στους οικισμούς αυτούς και προέρχονται από το εξωτερικό ή από μεγάλα αστικά κέντρα της Χώρας με την εξής σειρά προτεραιότητας:

Αυτοί που ανήκουν στον ενεργό πληθυσμό.

Όσοι έχουν ηλικία μεγαλύτερη των εξήντα ετών.

Οι συνταξιούχοι.

2. Η επιλογή κάποιου ως δικαιούχου δεν επιτρέπεται εφόσον διαθέτει οικοπέδο ή κατοικία σε οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας.

Μεταξύ αυτών που συγκεντρώνουν τις ίδιες προϋποθέσεις επιλογής προτιμούνται οι παντρεμένοι.

5. Η επιλογή των δικαιούχων γίνεται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 71 του Αγροτικού Κώδικα.

Άρθρο 2

1. α) Τα οικοπέδα παραχωρούνται κατά κυριότητα. Η κυριότητα αποκτάται με τη μεταγραφή του παραχωρητηρίου. Το παραχωρητήριο μεταγράφεται με μέριμνα της Διεύθυνσης Γεωργίας.

β) Η παραχώρηση γίνεται με τίμημα το οποίο καθορίζεται και καταβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας.

2. Η παραχώρηση ανακαλείται και ο δικαιούχος διαγράφεται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων εφόσον συντρέχει μία από τις παρακάτω περιπτώσεις:

α) Δεν κτίσει σπίτι μέσα σε πέντε (5) χρόνια από την απόκτηση της κυριότητας. Παράταση της προθεσμίας αυτής επιτρέπεται μόνο μια φορά για χρονικό διάστημα έως δύο (2) χρόνια εφόσον συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι.

β) Εγκαταλείπει τον οικισμό πριν περάσουν δέκα (10) χρόνια από την απόκτηση της κυριότητας. Εγκατάλειψη του οικισμού πριν από την παρέλευση της δεκαετίας είναι δικαιολογημένη μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογένειάς του. Αν ο δικαιούχος εγκαταλείπει μαζί με την οικογένειά του τον οικισμό αδικαιολόγητα πριν από την παρέλευση της δεκαετίας από την απόκτηση της κυριότητας, εφόσον έχει κτίσει σπίτι, υποχρεούται στην καταβολή της αγοραίας αξίας του οικοπέδου κατά το χρόνο εγκατάλειψης, διαφορετικά η παραχώρηση ανακαλείται με απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων. Η αγοραία αξία του οικοπέδου καταβάλλεται σε τρεις (3) ετήσιες ισόποσες δόσεις.

3. Η μεταβίβαση του οικοπέδου απαγορεύεται πριν περάσουν δέκα (10) χρόνια από την απόκτηση της κυριότητας. Μεταβίβαση μέσα στη δεκαετία επιτρέπεται μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογενείας του, ύστερα από απόφαση της επιτροπής απαλλοτριώσεων.»

Περαιτέρω, με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του Ν. 3147/2003 αντικαταστάθηκαν οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του από 24-4-1985 π.δ. ως εξής:

« Εάν ο δικαιούχος δεν κτίσει σπίτι μέσα σε δέκα έτη από την κοινοποίηση σε αυτόν της οριστικής απόφασης της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων ή εγκαταλείψει τον οικισμό πριν παρέλθει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας, εκπίπτει αυτοδικαίως του δικαιώματός του. Με απόφαση του Νομάρχη, ύστερα από εισήγηση της αρμόδιας Υπηρεσίας Γεωργίας, ανακαλείται η απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων. Εγκατάλειψη του οικισμού πριν από την παρέλευση δεκαετίας είναι δικαιολογημένη μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογένειάς του. Εάν ο δικαιούχος που εγκατέλειψε εντός της δεκαετίας τον οικισμό έχει ανεγείρει κτίσμα, επιτρέπεται να εξαγοράσει το οικόπεδο με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, καταβάλλοντας ολόκληρη την αξία που έχει κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης. Η καταβολή του τιμήματος γίνεται σε τρεις ίσες ετήσιες άτοκες δόσεις.

3. Απαγορεύεται, πριν παρέλθει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας, η διάθεση του οικοπέδου, ακόμη και στην περίπτωση που ο δικαιούχος έχει ανεγείρει σπίτι. Μεταβίβαση μέσα στη δεκαετία επιτρέπεται μόνο για λόγους σοβαρής βλάβης της υγείας του δικαιούχου ή μέλους της οικογένειάς του ύστερα από απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων »

Ακολούθως, με τη διάταξη του άρθρου 37 παρ. 1 του Ν. 4061/2012 ορίσθηκαν τα εξής:

« Καταργούνται οι κάτωθι διατάξεις, καθώς και όλες οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις τους : α)... ιε) Το από 24-4-1985 προεδρικό διάταγμα «Δικαιούχοι αγροτικών οικοπέδων, διαδικασία και κριτήρια προσδιορισμού τους (Δ'.239), όπως οι παράγραφοι 2,3 και 4 του άρθρου 2 τροποποιήθηκαν με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 3147/2003»

Ακολούθως, με τη διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014, μετά την παράγραφο 13 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, προστέθηκε, μεταξύ άλλων, παράγραφος 16 ως εξής:

«16. Όποιος απέκτησε οικόπεδο κατ' εφαρμογή του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος και δεν τήρησε τους όρους που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2 αυτού, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3147/2003, διατηρεί την κυριότητα του οικοπέδου που δικαιώθηκε, καταργουμένου κάθε όρου και περιορισμού του

δικαιώματος κυριότητας, εφόσον καταβάλλει πρόστιμο ίσο με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου.

Για τον σκοπό αυτόν διενεργείται αυτοψία από υπάλληλο της Περιφερειακής Ενότητας, στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο και συντάσσεται έκθεση με την οποία βεβαιώνεται η παράβαση του σχετικού όρου του προεδρικού διατάγματος. Η αρμόδια υπηρεσία της Περιφερειακής Ενότητας βεβαιώνει το πρόστιμο στην οικεία Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία. Το πρόστιμο αποτελεί έσοδο της Περιφέρειας και καταβάλλεται σε δύο άτοκες δόσεις, η πρώτη μέχρι 31-12-2015 και η δεύτερη μέχρι 31-12-2017. Αν δεν καταβληθεί κάποια δόση η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών ανακαλεί την απόφαση παραχώρησης του οικοπέδου και η σχετική μεταβολή σημειώνεται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολογικό Γραφείο με μέριμνα της αρμόδιας υπηρεσίας της Περιφέρειας»

Τέλος, με τη διάταξη του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014, μετά την παρ. 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, που προστέθηκε με την παρ. 14 περ. δ' του άρθρου 37 του Ν. 4235/2014, προστέθηκε νέα παράγραφος με άρθρο 16^α με το ακόλουθο περιεχόμενο:

« 16^α. Όποιος απέκτησε οικόπεδο κατ' εφαρμογή του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος και δεν τήρησε τους όρους που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2 αυτού, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3147/2003, εφόσον και εξακολουθεί να είναι κάτοχος, ο ίδιος ή οι κληρονόμοι του, του ανωτέρω οικοπέδου, μπορεί να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του, εντός προθεσμίας δέκα ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος».

III ΕΡΜΗΝΕΙΑ – ΑΝΑΛΥΣΗ

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις προκύπτουν τα εξής:

Με τις διατάξεις του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος προβλεπόταν η παραχώρηση κατά κυριότητα οικοπέδων, έναντι τιμήματος, με απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων του άρθρου 71 του Αγροτικού Κώδικα και εξεδίδετο σχετικό παραχωρητήριο, με την μεταγραφή του οποίου μετεβιβάζετο η κυριότητα του οικοπέδου στο δικαιούχο. Στις διατάξεις των

παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 2 του ανωτέρω π.δ. καθορίζονται οι υποχρεώσεις του δικαιούχου, οι οποίες αφορούσαν στην ανέγερση κύριας κατοικίας εντός χρονικού διαστήματος πέντε (5) ετών από την απόκτηση της κυριότητας, καθώς και στη μη εγκατάλειψη του οικισμού και τη μη μεταβίβαση του οικοπέδου πριν την παρέλευση δέκα (10) ετών από την απόκτηση της κυριότητας.

Εν συνεχεία, με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του Ν. 3147/2003 αντικαταστάθηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 2 του από 24-4-1985 π.δ και ορίσθηκε ότι σε περίπτωση που ο δικαιούχος: α) δεν κτίσει σπίτι μέσα σε δέκα έτη από την κοινοποίηση σ' αυτόν της οριστικής αποφάσεως της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, σε αντίθεση με την πρόβλεψη της αντικατασταθείσης διατάξεως, δυνάμει της οποίας η υποχρέωση για την ανέγερση κύριας κατοικίας άρχιζε από της μεταβιβάσεως της κυριότητας του παραχωρουμένου οικοπέδου, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, επήρχετο με την μεταγραφή του σχετικού παραχωρητηρίου, ο δε δικαιούχος υπεχρεούτο σε ανέγερση κατοικίας εντός προθεσμίας πέντε ετών από της κατά τα άνω μεταβιβάσεως της κυριότητας του οικοπέδου, β) εγκαταλείπει τον οικισμό πριν παρέλθει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας, εκπίπτει αυτοδικαίως του δικαιώματός του, ανακαλουμένης της αποφάσεως περί παραχωρήσεως του οικοπέδου που είχε εκδώσει η Επιτροπή Απαλλοτριώσεων. Επίσης δε απαγορευόταν πριν παρέλθει δεκαετία από την απόκτηση της κυριότητας, η διάθεση του οικοπέδου, ακόμη και στην περίπτωση που ο δικαιούχος είχε κτίσει σπίτι. Ακολουθώντας, με τη διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4061/2014 καταργήθηκε το από 24-4-1985 προεδρικό διάταγμα, όπως οι παράγραφοι 2 και 3 του άρθρου 2 είχαν τροποποιηθεί με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 3147/2003.

Πλην όμως, και με δεδομένο ότι «η μεγάλη πλειοψηφία των δικαιούχων δεν τήρησε τους παραπάνω όρους με συνέπεια να δημιουργούνται κοινωνικές εντάσεις, λόγω της οδηγίας προς τις οικείες Επιτροπές Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών για άμεση ανάκληση των σχετικών αποφάσεων, κατόπιν ελέγχου για τήρηση των προβλεπόμενων όρων», (βλ. την από 18-12-2013 αιτιολογική έκθεση του Νόμου 4235/2014) κατέστη αναγκαία η επίλυση του δημιουργηθέντος προβλήματος.

Για τον λόγο αυτό, με τη διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014, μετά τη διάταξη της παραγράφου 13 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, προστέθηκε μεταξύ άλλων, παράγραφος 16, δυνάμει της οποίας οι παραβάτες δικαιούχοι αποκτούσαν το δικαίωμα κυριότητας, καταργουμένου κάθε όρου και περιορισμού κυριότητας που προέβλεπε το ανωτέρω προεδρικό διάταγμα, με την υποχρέωση καταβολής προστίμου, ίσου με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, αντί του αρχικώς προβλεφθέντος, με το υποβληθέν νομοσχέδιο, προστίμου ίσου με το ήμισυ της αντικειμενικής αξίας του παραχωρηθέντος οικοπέδου.

Για τον σκοπό αυτό, προβλέφθηκε η διενέργεια αυτοψίας από υπάλληλο της Περιφερειακής Ενότητας στην οποία βρισκόταν το οικόπεδο, και η σύνταξη εκθέσεως με την οποία θα βεβαιωνόταν η παράβαση του σχετικού όρου του προεδρικού διατάγματος. Η αρμόδια υπηρεσία της Περιφερειακής Ενότητας έπρεπε να βεβαιώνει το πρόστιμο στην οικεία Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία. Σύμφωνα με τις ίδιες ως άνω διατάξεις, το πρόστιμο αποτελεί έσοδο της Περιφέρειας και καταβάλλεται σε δύο ετήσιες άτοκες δόσεις, η πρώτη μέχρι 31-12-2015 και η δεύτερη μέχρι 31-12-2017. Εάν δεν καταβληθεί κάποια δόση, η Επιτροπή Θεμάτων Γης και Επίλυσης Διαφορών υποχρεούται να ανακαλέσει την απόφαση παραχωρήσεως του οικοπέδου.

Τέλος, με τη διάταξη του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014, μετά την παράγραφο 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, που προστέθηκε με την παρ. 14 περίπτωση δ' του άρθρου 37 του Ν. 4235/2014, προστέθηκε νέα παράγραφος με αριθμό 16^α, με τις διατάξεις της οποίας ορίσθηκε ότι, όποιος απέκτησε οικόπεδο κατ' εφαρμογή του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος και δεν τήρησε τους όρους που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2 αυτού, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 3147/2003, εφόσον εξακολουθεί να είναι κάτοχος ο ίδιος ή οι κληρονόμοι του, του ανωτέρω οικοπέδου, μπορεί να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του, εντός προθεσμίας δέκα ετών από την έναρξη ισχύος του Ν. 4061/2012 (ήτοι από τις 22-3-2012).

IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, με τις διατάξεις της παραγράφου 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, που προστέθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014 και ισχύει από 11-2-2014, δόθηκε η

δυνατότητα στους δικαιούχους που δεν ετήρησαν τους όρους και τους περιορισμούς του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος να διατηρήσουν την κυριότητα του παραχωρηθέντος οικοπέδου, καταργουμένου κάθε όρου και περιορισμού του δικαιώματος κυριότητας, με την καταβολή εκ μέρους τους, προστίμου ίσου με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις της πιο πάνω διάταξης, ήτοι διενέργειας αυτοψίας από το αρμόδιο όργανο, έκθεση βεβαίωσης της παράβασης, βεβαίωσης του προστίμου στην οικεία Δ.Ο.Υ. σε δύο ετήσιες άτοκες δόσεις, εκ των οποίων η πρώτη μέχρι 31-12-2015 και η δεύτερη μέχρι 31-12-2017, επί ποινή ανάκλησης της απόφασης παραχώρησης του οικοπέδου.

Περαιτέρω, όμως, με την διάταξη της παραγράφου 16^α του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, που προστέθηκε με τη διάταξη του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014 και ισχύει από 7-10-2014, δόθηκε η εναλλακτική δυνατότητα στους παραβάτες δικαιούχους ή τους κληρονόμους τους, εφόσον αυτοί εξακολουθούν να είναι κάτοχοι του οικοπέδου, να εκπληρώσουν όλες τις υποχρεώσεις τους εντός προθεσμίας δέκα ετών.

Σύμφωνα δε με τη γραμματική ερμηνεία των κρίσιμων διατάξεων, αλλά και τον προφανή σκοπό της ρυθμίσεως της διατάξεως της παραγρ. 16^α του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, στην δεύτερη αυτή περίπτωση, οι ανωτέρω δικαιούχοι ή οι κληρονόμοι τους δεν θα βαρύνονται ταυτοχρόνως με την υποχρέωση καταβολής προστίμου ίσου με το 1/3 της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, αφού θα ήταν αντιφατικό να τους επιβληθεί πρόστιμο και παρά ταύτα να πρέπει να εκπληρώσουν και τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τις ανωτέρω διατάξεις του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αυτές τροποποιήθηκαν.

Έτσι λοιπόν, οι διατάξεις των ανωτέρω παραγράφων 16 και 16^α του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, από τότε που ισχύουν, ήτοι από 11-2-2014 και 7-10-2014 λειτουργούν παράλληλα και παρέχουν την εναλλακτική δυνατότητα στους παραβάτες δικαιούχους είτε να καταβάλουν το ανωτέρω πρόστιμο, προκαλώντας μάλιστα οι ίδιοι, με αίτησή τους, την σχετική διαδικασία επιβολής προστίμου και να καταργηθούν έτσι οι περιορισμοί της κυριότητάς τους, χωρίς δηλαδή να κάνουν χρήση της προθεσμίας των δέκα (10) ετών, υπό τις ειδικότερες βεβαίως, προϋποθέσεις των διατάξεων του

άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν.4235/2014, είτε αντιθέτως, να κάνουν χρήση αυτής της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους, απαλλασσόμενοι όμως από την υποχρέωση καταβολής του προστίμου.

Στο παραπάνω συμπέρασμα συνηγορεί και το γεγονός ότι προστιθεμένης της διατάξεως της παραγράφου 16^α δεν καταργήθηκε η διάταξη της παραγράφου 16, με αποτέλεσμα να ισχύουν παράλληλα και οι δύο παραπάνω διατάξεις.

Κατά τη μειοψηφίσασα άποψη των Νομικών Συμβούλων του Κράτους, Γαρυφαλιάς Σκιάνη και Παναγιώτη Παππά, από την εκτιθέμενη περίληψη του ερωτήματος καθώς και από την παράθεση των τριών πραγματικών περιστατικών αυτού προκύπτει ότι ως μόνος προβληματισμός προς αντιμετώπιση και επίλυση εν προκειμένω είναι η τύχη των κατατεθεισών, με βάση τη ρύθμιση της διάταξης της παρ. 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, η οποία προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014 [ισχύς από 11-2-2014 ΦΕΚ Α'32/11-2-2014], αιτήσεων των δικαιούχων, και τούτο διότι, σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, επακολούθησε η διάταξη του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014[ισχύς από 7-10-2014 ΦΕΚ Α'223/7-10-2014], με την οποία προστέθηκε νέα παράγραφος 16^α μετά την παράγραφο 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, στην οποία διαλαμβάνονταν μία νέα διάφορη και ευνοϊκότερη (υπό την έννοια της μη καταβολής προστίμου) ρύθμιση αυτής της προηγούμενης, για τους μη εκπληρώσαντες τις υποχρεώσεις τους δικαιούχους.

Ειδικότερα ο προβληματισμός, κατά την άποψη της μειοψηφίας, προφανώς έγκειται στο αν η διοίκηση θα πρέπει να εξετάσει τις αιτήσεις των ως άνω δικαιούχων αποκλειστικά και μόνο μέσα στα προδιαγραφόμενα ρυθμιστικά πλαίσια της παρ. 16 του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, η οποία προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014, ή και σε συνάρτηση και συνδυασμό και με τις ευνοϊκότερες ρυθμίσεις της μεταγενέστερης διάταξης.

Ζήτημα αντιθέτως δεν μπορεί να γεννηθεί για τυχόν υποβληθείσες ή όσες ενδεχομένως υποβληθούν αιτήσεις μετά την ισχύ της διάταξης της παρ. 16^α του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012, η οποία προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014, και τούτο διότι ο κάθε δικαιούχος είναι ήδη

γνώστης αμφοτέρων των ρυθμίσεων, και αυτής της διάταξης της ως άνω παρ. 16, σύμφωνα με την οποία «...όποιος απέκτησε οικοπέδο κατ' εφαρμογή του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος και δεν τήρησε τους όρους που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2 αυτού ... διατηρεί την κυριότητα του οικοπέδου που δικαιώθηκε, καταργουμένου κάθε όρου και περιορισμού του δικαιώματος κυριότητας, εφόσον καταβάλει πρόστιμο ίσο με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής του αξίας του οικοπέδου...», και αυτής της ως άνω παρ. 16^α, σύμφωνα με την οποία «... όποιος απέκτησε οικόπεδο ... και δεν τήρησε τους όρους ... εφόσον εξακολουθεί να είναι κάτοχος ο ίδιος ή οι κληρονόμοι του, του ανωτέρω οικοπέδου, μπορεί να εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις του, εντός προθεσμίας δέκα ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος», και κατά συνέπεια, αυτός πλέον έχει το δικαίωμα της ελεύθερης επιλογής μιας εκ των προαναφερθεισών δύο ρυθμίσεων, χωρίς να τίθεται ζήτημα προβληματισμού της Διοίκησης ως προς την εφαρμοστέα διάταξη και χωρίς να παρέχεται σ' αυτήν ευχέρεια παρέμβασης προς ρύθμιση κάποιας εκκρεμότητας.

Σχετικά με τον πρώτο όμως εκ των προαναφερομένων προβληματισμών η Διοίκηση, με βάση τις αρχές της χρηστής διοίκησης, θα πρέπει, προς αποτροπή αιφνιδιασμού και δυσμενέστερης αντιμετώπισης των διοικουμένων αυτών, να ενημερώσει με κάθε πρόσφορο μέσο [προς μεγαλύτερη ασφάλεια και εγγράφως] όλους, όσοι υπέβαλαν αίτηση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014, προκειμένου να τους γνωστοποιήσει την ύπαρξη και το περιεχόμενο της ρύθμισης της διάταξης του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014 ούτως ώστε και αυτοί να έχουν τη δυνατότητα να τύχουν, αν και εφόσον επιθυμούν, της ευνοϊκότερης μεταχείρισης που επιφυλάσσει η δεύτερη εκ των προαναφερθεισών ρυθμίσεων.

Η ως άνω ενέργεια της Διοίκησης μάλιστα θα πρέπει να γίνει άμεσα λόγω εκπνοής της προθεσμίας που τάσσεται με το άρθρο 37 παρ. 14δ του Ν. 4235/2014 (παρ. 16 Ν. 4061/2012) για την καταβολή της πρώτης εκ των δύο δόσεων του βεβαιωμένου προστίμου στις 31-12-2015.

Εξυπακούεται φυσικά ότι, σε περίπτωση επιλογής εφαρμογής της δεύτερης διάταξης, δεν συντρέχει δυνατότητα και ταυτόχρονης εφαρμογής από την Διοίκηση και της πρώτης, αφού σκοπός του νομοθέτη, με την

θεσμοθέτηση της διάταξης αυτής, ήταν να βοηθηθούν όσοι εξ εκείνων των δικαιούχων αδυνατούν να καταβάλουν το προβλεπόμενο από την πρώτη διάταξη πρόστιμο.

Εν όψει των προεκτεθέντων, κατά τη γνώμη των Νομικών Συμβούλων, Γαρυφαλιάς Σκιάνη και Παναγιώτη Παππά, όσοι εκ των δικαιούχων ή των κληρονόμων των αρχικών δικαιούχων, στους οποίους παραχωρήθηκαν οικόπεδα με βάση τις διατάξεις του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αυτές μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν, δεν τήρησαν τους όρους και τους περιορισμούς του εν λόγω προεδρικού διατάγματος και υπέβαλαν αιτήσεις μετά την ισχύ του άρθρου 48 του Ν. 4301/2014, μπορούσαν να επιλέξουν είτε α) να κάνουν χρήση της προθεσμίας που δίνει το άρθρο 48 του Ν. 4301/2014 για εκπλήρωση των όρων και περιορισμών των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.3147/2003, χωρίς να υποχρεούνται σε καταβολή του προστίμου που προβλέπει η διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν.4235/2014, είτε β) να καταβάλουν πρόστιμο ίσο με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, που προβλέπεται στις διατάξεις του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν.4235/2014 και να διατηρήσουν την κυριότητα του οικοπέδου χωρίς όρους και περιορισμούς, όσον αφορά όμως στους δικαιούχους, οι οποίοι έχουν υποβάλει αιτήσεις με βάση τις ρυθμίσεις της διάταξης του άρθρου 37 παρ. 14 δ του Ν. 4235/2014, η Διοίκηση οφείλει να τους ενημερώσει άμεσα, λόγω προθεσμίας, για το περιεχόμενο της ρύθμισης της διάταξης της παρ. 16^α του Ν. 4061/2012, η οποία προστέθηκε με την διάταξη του άρθρου 48 Ν. 4301/2014, ώστε, λαμβάνοντας και αυτοί γνώση και τούτου, να δύνανται να επιλέξουν σε ποιά εκ των δύο ρυθμίσεων επιθυμούν να υπαχθούν, χωρίς φυσικά, σε περίπτωση επιλογής της δεύτερης ρύθμισης, να βεβαιώνεται το προβλεπόμενο πρόστιμο της πρώτης ρύθμισης.

V. ΑΠΑΝΤΗΣΗ

Εν όψει των προεκτεθέντων, το Δ' Τμήμα του Ν.Σ.Κ γνωμοδοτεί ότι:

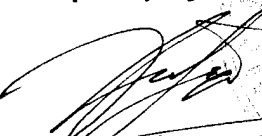
Οι δικαιούχοι ή οι κληρονόμοι των αρχικών δικαιούχων, στους οποίους παραχωρήθηκαν οικόπεδα με βάση τις διατάξεις του από 24-4-1985

προεδρικού διατάγματος, όπως αυτές μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν, και οι οποίοι δεν τήρησαν τους όρους και τους περιορισμούς του εν λόγω προεδρικού διατάγματος, μετά την ισχύ των διατάξεων της παραγράφου 16^α του άρθρου 36 του Ν. 4061/2012 (από 7-10-2014), έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν είτε α) να κάνουν χρήση της δεκαετούς προθεσμίας που δίνει το άρθρο 48 του Ν. 4301/2014 για εκπλήρωση των όρων και περιορισμών των διατάξεων των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος, όπως αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.3147/2003, χωρίς να υποχρεούνται και σε καταβολή του προστίμου που προβλέπει η διάταξη του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν.4235/2014 είτε β) να καταβάλουν πρόστιμο ίσο με το ένα τρίτο (1/3) της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου, που προβλέπεται στις διατάξεις του άρθρου 37 παρ. 14δ του Ν.4235/2014 υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις αυτού και να διατηρήσουν την κυριότητα του οικοπέδου χωρίς όρους και περιορισμούς.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 8 -12-2015

Η Πρόεδρος του Τμήματος


Χρυσάφουλα Α. Αυγερινού

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ

Ο Εισηγητής


Εμμανουήλ Μουστάκης

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.