



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

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως:291/2015

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(ΤΜΗΜΑ Γ΄)**

Συνεδρίαση της 30^{ης} Νοεμβρίου 2015

ΣΥΝΘΕΣΗ :

Πρόεδρος: Βασιλική Δούσκα, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Μέλη: Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Ευγενία Βελώνη, Νίκη Μαριόλη, Κωνσταντίνος Κατσούλας, Αθηνά Αλεφάντη, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους,

Εισηγητής: Βασίλειος Κορκίζογλου, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο)

Αριθμός Ερώτηματος : Το αριθ. πρωτ. 124598/2-6-2015 έγγραφο του Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας , Γενικής Γραμματείας ΥΠΕΚΑ, Γενικής Δ/σης Ανάπτυξης και Προστασίας Δασών και Αγροπεριβάλλοντος, Δ/σης Προστασίας Δασών και Αγροπεριβάλλοντος, , Τμήματος Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων (Γ΄).

Ερώτημα: Ερωτάται εάν δύναται να θεωρηθεί ως ιδιωτική, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της περιπτώσεως ζ' του τμήματος ΙΙΙ της παρ.1 του άρθρου

10 του ν. 3208/03, όπως αυτό προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 43 του ν. 4280/2014, η έκταση που περιήλθε στους αγοραστής δυνάμει του υπ'αρ. 16500/6-12-1924 συμβολαίου του συμβ/φου Λαμίας Δημητρίου Επαμ. Δημολιούλια, κατόπιν της υπ'αριθ. 138434/22-11-1924 εγκριτικής απόφασης του Υπουργού Γεωργίας περί άρσεως της απαγόρευσης κατάτμησης κατά το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 3250/1924.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδότησε ως εξής :

Ιστορικό

Από το έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας και των στοιχείων του φακέλου που το συνοδεύουν, προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

1. Για την έγκυρη πώληση του 1/2 εξ αδιαιρέτου του λιβαδίου «Μάραθος» Γραμμένης Ράχης του Ν. Φθιώτιδας, εμβαδού του μεταβιβαζομένου ακινήτου μεγαλύτερου των 300 στρεμμάτων, ο Υπουργός Γεωργίας εξέδωσε την δημοσιευθείσα στην εφημερίδα «Καθημερινή» (φύλλο της 23-11-1924) υπ'αριθμ. 138434/22-11-1924 απόφασή του, αίροντας με αυτή την απαγόρευση μεταβίβασης, σε εφαρμογή του άρθρου 2 του ν.δ/τος της 3^{ης} Σεπτεμβρίου 1924.

Ειδικότερα, ο Υπουργός Γεωργίας με την ως άνω απόφαση-άδεια επέτρεψε την πώληση από τους Δημήτριο Γ. Τσιτσάρα, Πέτρο Γ. Ζουλούμη και Δημήτριο και Νικόλαο Ι. Ζουλούμη, που είχαν υποβάλει αίτηση για την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης, προς τους Αθανάσιο Ν. Δελημάρα, Γεώργιο Ν. Ντούμα και Αθανάσιο Στ. Κατσαδούρο, ενεργούντες ως αντιπρόσωποι της Κοινότητας Γραμμένης Ράχης. Η έκδοση της υπ' αριθμ. 138434/1924 απόφασης στηρίχθηκε στην αίτηση εκ μέρους των υποψηφίων πωλητών, την υπ' αριθμ. 1586/1924 αναφορά του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, που αναφέρονται στο προοίμιο της ως άνω Υπουργικής Απόφασης, αλλά και στο επίσης μνημονευόμενο υπ' αριθμ. 16445/01-11-1924 Προσύμφωνο πωλήσεως που συνέταξε ο συμ/φος Λαμίας Δημήτριος Ε. Δημολιούλιας.

2. Μετά την έκδοση της 138434/1924 Υπουργικής Απόφασης, συνήφθη η οριστική πώληση του 1/2 εξ αδιαιρέτου του προαναφερόμενου ακινήτου

μεταξύ αφενός, των τεσσάρων αναφερόμενων στην ως άνω Απόφαση ως πωλητών και αφετέρου ογδόντα ενός κατοίκων της Κοινότητας Γραμμένης ως αγοραστών. Οι συμβαλλόμενοι ορίζονται στο υπ' αριθμ.16500/6-12-1924 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Λαμίας Δημητρίου_Ε. Δημολιούλια, για τη σύνταξη του οποίου προσκομίσθηκε και η υπ' αριθμ. 1831/5-12-1924 Βεβαίωση του Γραφείου Εποικισμού Λαμίας, περί του ότι οι αγοραστές είναι όντως πρόσωπα δικαιούμενα αποκαταστάσεως. Επακολούθησε η διανομή του λιβαδίου «Μάραθος» μεταξύ των ογδόντα ενός αγοραστών του 1/2 εξ αδιαιρέτου του κτήματος και των συγκυρίων εξ αδιαιρέτου του άλλου 1/2 Ηλία Σπ. Σκαρλάτου και Ιωάννη Δ. Μπλιατσιώρη, έκαστος των οποίων έλαβε την ανήκουσα σε αυτόν μερίδα, όπως οριοθετείται στο υπ' αριθμ. 6427/25-03-1926 Διανεμητήριο συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Μακρακώμης Δημητρίου Κ. Τσαγκάρη, η μεταγραφή του οποίου βεβαιώνεται κάτω από αυτό εκ μέρους του Μεταγραφοφύλακα που το υπογράφει.

3. Με την 364/2-2-1998 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Σπερχειάδος, η επίμαχη έκταση κατά 1695 στρέμματα χαρακτηρίζεται ως δάσος της παρ.1 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, κατά 207 στρέμματα ως δασική έκταση της παρ. 3 του ως άνω άρθρου και κατά 38 στρέμματα αγροτική. Κατά της ως άνω πράξης χαρακτηρισμού ασκήθηκαν αντιρρήσεις από τους Γ.Κυργιόπουλο κλπ κτηνοτρόφους, τους Κων/νο Καραχάλιο κλπ, δικαιούμενους αγροτικής αποκατάστασης και από την Κοινότητα Γραμμένης, οι οποίες αντιρρήσεις απερρίφθησαν με την 5/1998 απόφαση της Α'βάθμιας ΕΕΔΑ. Κατά της ως άνω απόφασης της Α'βάθμιας ΕΕΔΑ ασκήθηκε προσφυγή από τους Κων/νο Καραχάλιο κλπ. ενώπιον της Β'βάθμιας ΕΕΔΑ, η οποία προσφυγή μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί.

4. Ακολούθως, η Επιτροπή Διαχείρισης Ακτημόνων Καλλιεργητών του Κτήματος Μάραθος, με το από 20-8-2012 υπόμνημά της προς την ερωτώσα υπηρεσία, ζήτησε να αναγνωρισθεί ότι το λιβάδι Μάραθος έχει περιέλθει στους Ακτήμονες Καλλιεργητές της Κοινότητας Γραμμένης δι' αγοράς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 11 παρ. 1 ν. 3147/2003 και 10 παρ. (Ι) (ι) του ν. 3208/2003, προσκομίζοντας τα ως άνω στοιχεία.

5. Μετά την απόρριψη του αιτήματός τους, οι αιτούντες επανήλθαν με αιτήματά τους στην ερωτώσα υπηρεσία και στην Δ/νση Πολιτικής Γης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠΑΑΤ), η οποία και διερεύνησε το ζήτημα εάν η αγοραπωλησία του λιβαδίου Μάραθος με το 16500/6-12-1924 συμβόλαιο του Συμβ/φου Λαμίας Δημητρίου Δημολιούλια έχει τον χαρακτήρα εκούσιας μεταβίβασης, όπως νοείται στην αγροτική νομοθεσία, υποβάλλοντας σχετικό ερώτημα στο Νομικό Σύμβουλο ΥΠΑΑΤ.

6. Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, με την 45/2014 Γνωμοδότησή του, που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, αποφάνθηκε ότι «η δια του υπ'αριθμ. 16500/6-12-1924 συμβολαίου του Συμβ/φου Λαμίας Δημητρίου Δημολιούλια πώληση του λιβαδίου «Μάραθος» κατά το 1/2 εξ αδιαιρέτου, για την οποία δόθηκε η δια της υπ'αριθμ. 138434/22-11-1924 αποφάσεως του Υπουργού Γεωργίας άδεια σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ/τος της 3-9-1924, δεν έχει χαρακτήρα εκούσιας μεταβίβασης σε ακτήμονες καλλιεργητές, ως δικαιούχους γεωργικής αποκατάστασης κατά την αγροτική νομοθεσία».

7. Με βάση τα παραπάνω η ερωτώσα υπηρεσία έκρινε ότι το λιβάδι Μάραθος δεν μπορούσε να θεωρηθεί ως ιδιωτικό διότι, ως προς τις δασικές εκτάσεις και τα δάση το Δημόσιο θεωρεί λυμένο το ιδιοκτησιακό καθεστώς μόνο, όταν ο ιδιώτης έχει έναν από τους τίτλους που ρητά κατονομάζονται στο άρθρο 10 ν. 3208/2003. Τα συμβόλαια του κοινού ιδιωτικού δικαίου, όπως χαρακτηρίζει η 45/2014 Γνωμοδότηση το 16500/6-12-1924 συμβόλαιο, δεν αποτελούν τέτοιο τίτλο.

8. Στη συνέχεια η Επιτροπή Διαχείρισης Ακτημόνων Καλλιεργητών υπέβαλε τις από 27-8-2014, 24-10-2014 και 27-11-2014 αιτήσεις της με τις οποίες ισχυρίζεται ότι η έκταση που μεταβιβάστηκε με το αριθ. 16500/6-12-1924 συμβόλαιο του Συμβ/φου Λαμίας Δ. Δημολιούλια, κατόπιν της αριθ. 138434/1924 αδείας του Υπουργού Γεωργίας, σε εφαρμογή του άρθρου 2 ΝΔ της 3ης Σεπτεμβρίου 1924, εμπίπτει στο εδάφιο (ζ) του τμήματος ΙΙΙ του άρθρου 10 του ν. 3208/2003, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 43 του ν. 4280/2014 και ως εκ τούτου το Δημόσιο δεν μπορεί να προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επί αυτής.

9. Η ερωτώσα υπηρεσία με το 118269/7101/14-1-2015 έγγραφό της διαβίβασε τις ως άνω αιτήσεις της προαναφερθείσας Επιτροπής στη Δ/ση Πολιτικής Γης προκειμένου να ενημερωθεί, εάν η άδεια ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε. Η Δ/ση Πολιτικής Γης με το υπ' αριθ. 94/4833/19-1-2015 έγγραφό της απάντησε ότι μετά από έρευνα στο Αρχείο της δεν βρέθηκε απόφαση που να ακυρώνει ή ανακαλεί την 138434/1924 Υπουργική απόφαση.

10. Η ερωτώσα υπηρεσία αναζήτησε την 3947/7-1-1952 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας στα Γενικά Αρχεία του Κράτους, όπου έχει παραδοθεί το αρχείο της Δ/σης Πολιτικής Γης του Υπουργείου Γεωργίας, αλλά δεν ανευρέθη (σχετικό το αριθ. 1217/4084/3-12-2014 έγγραφο των Γενικών Αρχείων του Κράτους).

11. Κατόπιν των ανωτέρω, η ερωτώσα υπηρεσία υποβάλλει το ερώτημα, εάν μπορεί να θεωρήσει ως ιδιωτική την έκταση που περιήλθε στους ως άνω αγοραστές με το 16500/6-12-1924 συμβόλαιο, κατόπιν της αριθ. 138434/29-11-1924 απόφασης του Υπουργού Γεωργίας, σύμφωνα με το εδ. (ζ) του τμήματος ΙΙΙ του άρθρου 10 του ν.3208/2003, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του ν. 4280/2014.

Νομοθετικό πλαίσιο.

12. Στο άρθρο 2 του από 3-9-1924 ν. δ/τος που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του ν.3250/1924 « Περὶ κυρώσεως του από 3 Σεπτεμβρίου 1924 νομοθετικού διατάγματος « περί απαγορεύσεως δικαιοπραξιών ἐπὶ ακινήτων» (Α'324), ως ίσχυε πριν αντικατασταθεί, ορίζεται ότι:

«1. Απαγορεύεται ἐπίσης ἐπὶ ποινή ἀπολύτου ἀκυρότητος πᾶσα δικαιοπραξία ἐν ζωῇ δι ἧς μεταβιβάζεται ἡ κυριότης ἢ συνιστάται ἕτερον ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀγροτικῶν ἀκινήτων, ἐκτάσεως ἀνωτέρας τῶν τριακοσίων στρεμμάτων εἴτε μερικῶς δια καταμήσεως εἰς τμήματα ἐλάσσονα τῶν 300 στρεμμ., εἴτε ολικῶς, ἐκτὸς τῶν κειμένων εἰς τὴν Ἐπὶ ἀνήσον, Πελοπόννησον, Κρήτην, καὶ τὰς νήσους Αἰγαίου, πλην τῆς Εὐβοίας.

2. Αἱ απαγορεύσεις τοῦ προηγουμένου ἐδαφίου δύνανται ν' ἀρθῶσι δι' ἀποφάσεως μὲν τοῦ Υπουργοῦ τῆς Γεωργίας εἰς συγκεκριμένας περιπτώσεις, ἰδίᾳ πρὸς ἐκουσίαν μεταβίβασιν εἰς τοὺς κατὰ τὴν ἀγροτικὴν

νομοθεσίαν δικαιούμενους αποκαταστάσεως, μετά γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Εποικισμού, της αποφάσεως δημοσιευομένης εφ' άπαξ εις μίαν εφημερίδα της πρωτευούσης του νομού, ένθα κείται το κτήμα, και, εν ελλείψει τοιαύτης, εις μίαν εφημερίδα της πρωτευούσης του Κράτους, δια Διατάγματος δε δι' ωρισμένας κατηγορίας κτημάτων κατ' είδος ή κατ' έκτασιν καθ' όλον το Κράτος ή εις ωρισμένην περιφέρειαν, μετά γνωμοδότησιν του Συμβουλίου Εποικισμού...3....4...».

13. Στο άρθρο μόνο του ν. 2148/1952 περί « τροποποιήσεως του Νόμου 3250/1924 « περί απαγορεύσεως δικαιοπραξιών επί ακινήτων» (Α'153),όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 73 παρ. 3 του ν.δ/τος 2185/1952, ορίζεται ότι :

« 1) Αι παράγραφοι 1,2 και 3 του άρθρου 2 του Ν. 3250/1924 αντικαθίστανται ούτω: " 1. Απαγορεύεται επί ποινή απολύτου ακυρότητος η διά πράξεων εν τη ζωή καθ'οιανδήποτε τρόπον μεταβίβασις ή διανομή ή σύστασις οιουδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος επί αγροτικών ακινήτων ανηκόντων εις φυσικά πρόσωπα και Νομικά πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου ως προς την πέραν των 250 στρεμμάτων έκτασιν κατ' ιδιοκτήτην. 2. Το αυτό ισχύει και επί κτημάτων οιασδήποτε εκτάσεως ανηκόντων εις την εκκλησιαστικήν εν γένει περιουσίαν και τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου. 3. Αι απαγορεύσεις των προηγουμένων παραγράφων δύνανται ν'αρθώσι δι' αποφάσεως του Υπουργού της Γεωργίας μετά γνώμην του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Εποικισμού δημοσιευομένης εις μίαν Εφημερίδα της Πρωτευούσης του Νομού ένθα κείται το κτήμα και εν ελλείψει τοιαύτης εις μίαν Εφημερίδα της Πρωτευούσης του Κράτους».

2) Άδειαι περί μεταβιβάσεως ή διανομής ή συστάσεως ετέρου εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτων εκδοθείσαι βάσει της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Νόμου 3250/1924 θεωρούνται ανακληθείσαι από της 9ης Ιανουαρίου 1952 ημερομηνίας αφ' ης ίσχυσεν η υπ' αριθ. 3947/7.1.52 απόφασις του Υπουργού Γεωργίας.

3). Η ισχύς του παρόντος Νόμου άρχεται από της δημοσιεύσεως αυτού εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως».

Οι ως άνω διατάξεις, καθώς και όλες οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις αυτών, καταργήθηκαν με τη διάταξη του άρθρου 37 παρ. 1 α΄του ν. 4061/2012 (Α΄66).

14. Στο άρθρο 10 παρ.1 του ν. 3208/2003 « Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις» (Α΄303), όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 43 παρ. 2, 3, 4 και 5 του ν. 4280/2014 «Περιοχή Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης/ΔΑΣΗ (Α΄159), ορίζεται ότι :

« 1. Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές εκτάσεις και στις εκτάσεις των περιπτώσεων α΄ και β΄ της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου που ¹:

I. Αναγνωρίστηκαν ως ιδιωτικά: α)..... β)..... γ).....

II. Παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα: α)..... β)..... γ).....

III. Περιήλθαν κατά κυριότητα:

α) Στους υπερθεματιστές, μετά από κατακυρωτικές εκθέσεις δημόσιων αναγκαστικών πλειστηριασμών, συμπεριλαμβανομένων και των κατά τις διατάξεις του Ν.Δ. 356/1974 (ΦΕΚ 90Α) διενεργουμένων, εφόσον δεν ασκήθηκε εμπρόθεσμα διεκδικητική αγωγή κατά το άρθρο 1020 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και του άρθρου 33 παράγραφος 3 του Ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127 Α) ή ανακοπή κατά το άρθρο 74 του Ν.Δ. 356/1974 (Κ.Ε.Δ.Ε.).

β) Σε τρίτους, βάσει συμβιβαστικών πράξεων με το Ελληνικό Δημόσιο, κατά τη διαδικασία του άρθρου 39 του ν. 1884/1990, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 2227/1994 (Α΄ 129), καθώς και των διατάξεων του β.δ. 6/1961, εφόσον αντικείμενο της συμβιβαστικής πράξης έχει αποτελέσει η κυριότητα της έκτασης και όχι οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα τρίτων σε αυτήν.

¹ Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1, όπως είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 55 παρ.11 του ν. 4030/2011(Α΄159), αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 43 παρ. 1 του ν. 4280/2014 (Α΄159). Η αναφορά « του παρόντος νόμου» αναφέρεται στο ν. 998/1979, όπως ισχύει.

γ) Από διαχωρισμό υπέρ των Ταμείων Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης και των Μονών βάσει του ν. 3345/1925.

δ) Σε τρίτους από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Ε.Τ.Ε.), ως διαχειρίστριας ανταλλαξίμων κτημάτων, βάσει της από 5.5.1925 συμβάσεως μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Ε. Τ .Ε., με την προϋπόθεση ότι τα κτήματα αυτά είχαν παραδοθεί στην Ε. Τ .Ε. με πρωτόκολλο παραδόσεως και παραλαβής και κατά τη διάρκεια ισχύος της συμβάσεως δεν υπήρχε διεκδίκηση από κάποια δημόσια υπηρεσία εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών και για τις πωλήσεις που έγιναν από την Ε.Τ.Ε. μετά την 9.10.1937, προκειμένου δε περί παραμεθορίων περιοχών, είχε χορηγηθεί ειδική έγγραφη άδεια του Γενικού Επιτελείου Στρατού.

ε) Στην εγχώρια περιουσία των Νήσων Κυθήρων και Αντικυθήρων κατά τις διατάξεις του άρθρου 84 του Ν.416/1984 (ΦΕΚ 18Α).

στ) Με τις διατάξεις των άρθρων 13 και 18 του παρόντος Νόμου.

ζ) Κατόπιν αδείας του Υπουργού Γεωργίας κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 του από 3.9.1924 νομοθετικού διατάγματος που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του ν. 3250/1924 (Α` 324), εφόσον η άδεια μεταβίβασης δεν ανακλήθηκε ούτε ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση».

Οι περιπτώσεις α' και β' της παρ. 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979 έχουν ως εξής:

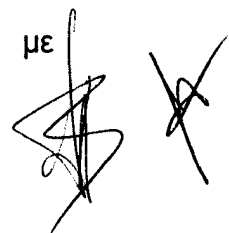
«α) Οι χορτολιβαδικές εκτάσεις που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών και συγκροτούν φυσικά οικοσυστήματα αποτελούμενα από φρυγανική, ποώδη ή άλλη αυτοφυή βλάστηση ή από δασική μεν βλάστηση που δεν συνιστά δασοβιοκοινότητα.

β) Οι βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις των ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών».

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων.

Από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς και σε συνδυασμό, συνάγονται τα ακόλουθα :

15. Με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 1 του ν. 3250/1924 απαγορεύτηκε η μεταβίβαση αγροτικών ακινήτων, έκτασης μεγαλύτερης των τριακοσίων στρεμμάτων. Η απαγόρευση αυτή μπορούσε να αρθεί με



απόφαση του Υπουργού Γεωργίας για μεταβιβάσεις στους κατά την αγροτική νομοθεσία δικαιούμενους αποκατάστασης.

16. Με τις διατάξεις του άρθρου μόνου του ν. 2148/1952 τροποποιήθηκαν οι ως άνω διατάξεις ως προς την απαγόρευση μεταβίβασης, η οποία ισχύει πλέον για την πέραν των 250 στρεμμάτων έκταση κατά ιδιοκτήτη, διατηρήθηκε δε το δικαίωμα του Υπουργού Γεωργίας για άρση της απαγόρευσης μεταβίβασης των εκτάσεων αυτών. Με τις ίδιες διατάξεις ορίσθηκε ότι άδειες περί μεταβίβασης ακινήτων που εκδόθηκαν βάσει της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3250/1924, θεωρούνται ανακληθείσες από 9-1-1952.

17. Κατά την αληθή έννοια των ως άνω διατάξεων η ανάκληση αφορά μόνο τις άδειες με τις οποίες επιτράπηκε η μεταβίβαση ακινήτων έκτασης μεγαλύτερης των 300 στρεμμάτων, αλλά δεν επακολούθησε μέχρι την ψήφιση του νόμου η σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης και όχι και τις άδειες που εκδόθηκαν με βάση την ως άνω διάταξη και ολοκληρώθηκε η διαδικασία μεταβίβασης με την σύνταξη των σχετικών συμβολαίων.

Αντίθετη ερμηνεία θα οδηγούσε σε ανεπίτρεπτη καταστρατήγηση των αρχών του κράτους δικαίου, της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης και κάθε αρχής ασφάλειας δικαίου και συναλλαγών, που οφείλει να διέπει τη δράση της Διοίκησης και της σχέσης της με τους διοικούμενους. Αυτό προκύπτει τόσο από την γραμματική ερμηνεία της ως άνω διάταξης, όσο και από την εισηγητική έκθεση που την συνοδεύει. Συγκεκριμένα στην ως άνω διάταξη αναφέρεται η ανάκληση των αδειών μεταβίβασης των ως άνω εκτάσεων και όχι και των πράξεων μεταβίβασης που συντάχθηκαν με βάση τις άδειες αυτές. Αν ο νομοθέτης ήθελε η ανάκληση των αδειών αυτών να επιφέρει την ακύρωση των ήδη συνταχθέντων συμβολαίων μεταβίβασης των προαναφερθέντων εκτάσεων, θα το όριζε ρητά.

Πέραν αυτών, στην εισηγητική έκθεση της ως άνω διάταξης αναφέρεται ότι η ανάκληση των αδειών αυτών γίνεται για να επιτευχθεί η με αναγκαστική απαλλοτρίωση, αποκατάσταση καλλιεργητών και ακτημόνων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 104 του Συντάγματος του 1952. Για να πραγματοποιηθεί όμως ο σκοπός αυτός έπρεπε να αποτραπεί η κατάτμηση εκ μέρους των

ιδιοκτητών της αγροτικής τους περιουσίας, προφανώς με άδειες που εκδόθηκαν για το σκοπό αυτό, αλλά δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία κατάκτησης με τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης. Πράγματι στο άρθρο 104 του Συντάγματος του 1952 ορίζεται ότι προς αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών και μικρών ακτημόνων επιτρέπεται επί μια τριετία από της ισχύος του Συντάγματος αναγκαστική απαλλοτρίωση αγροτικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων.

Η ερμηνεία αυτή ενισχύεται και από το γεγονός ότι ο ν. 2148/1952 δημοσιεύτηκε στις 4-6-1952, ενώ οι άδειες θεωρούνται ανακληθείσες από την 9-1-1952, δηλαδή σε προγενέστερη ημερομηνία προκειμένου να αποτραπεί η σύναψη συμβολαίων μεταβίβασης από τον χρόνο αυτόν και εντεύθεν, αφού δεν θα υφίσταντο οι εγκριτικές άδειες ή και να ακυρωθούν όσα συμβόλαια μεταβίβασης συνήφθησαν μετά την 9-1-1952.

18. Επομένως, από τις προπαρατιθέμενες διατάξεις συνάγεται ότι, η ανάκληση της ως άνω διάταξης αφορά μόνο τις άδειες του Υπουργού Γεωργίας που εκδόθηκαν κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του ν. 3250/1924, για τις οποίες δεν επακολούθησε η σύνταξη των σχετικών συμβολαίων μεταβίβασης.²

19. Κατά τη σαφή διατύπωση των διατάξεων της παραγράφου 10 του ν. 3208/2003 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 43 του ν. 4280/2014, οι περιπτώσεις που το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επί δασών και δασικών εκτάσεων διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:

Η πρώτη αφορά εκτάσεις που αναγνωρίστηκαν με διατάξεως νόμου, πράξεις της Διοίκησης και δικαστικές αποφάσεις ως μη ανήκουσες στην κυριότητα του Δημοσίου.

² Επί του ως άνω ζητήματος και επί αιτήσεων ακυρώσεως κατά της 3947/7-1-1952 απόφασης του Υπουργού Γεωργίας, που αναφέρεται στο άρθρο Μόνον παρ. 2 του ν. 2148/1952, εκδόθηκαν οι 1699 και 1700/1952 αποφάσεις της Ολομ. του ΣΤΕ, με τις οποίες κρίθηκε ότι ανακλήθηκαν μόνο οι άδειες πωλήσεως με βάση τις οποίες δεν συνήφθησαν οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης μέχρι 8-1-1952. Δεν υπάρχει νεώτερη νομολογία. Υπάρχει νομολογία μόνο ως προς το ζήτημα, εάν οι ως άνω διατάξεις του ν.2148/1952 ισχύουν και πέραν της κατά το άρθρο 104 του Συντάγματος του 1952 προβλεπόμενης τριετίας. Το ΑΕΔ με την 24/1990 απόφασή του επί του ζητήματος αυτού, έκρινε ότι οι διατάξεις αυτές ισχύουν και πέραν της τριετίας.

Η δεύτερη εκτάσεις που, δυνάμει διατάξεων νόμου παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα σε ιδιώτες και

Η τρίτη εκτάσεις που περιήλθαν κατά κυριότητα σε ιδιώτες με κάποιον από τους αναφερόμενους στην υποπερίπτωση III της ανωτέρω διατάξεως τρόπους.

Και στις τρεις ως άνω περιπτώσεις, το Δημόσιο στερείται της δυνατότητας προβολής δικαιωμάτων κυριότητας, εφόσον ιδιώτες έχουν αποκτήσει νομίμως κατά τα προβλεπόμενα στο εν λόγω άρθρο, δικαιώματα κυριότητας επί δασών ή δασικών εκτάσεων. Συνεπώς η αναγνώριση, παραχώρηση ή περιέλευση δικαιωμάτων κυριότητας ιδιωτών επί των εκτάσεων αυτών, αποτελεί την αναγκαία προϋπόθεση εφαρμογής της επίμαχης διάταξης.

Τούτο προκύπτει τόσο από την γραμματική διατύπωσή του ως άνω άρθρου, που αναφέρεται σε δικαιώματα κυριότητας σε δάση και δασικές εκτάσεις, όσο και από το σκοπό που επιδιώκεται με αυτό, ο οποίος συνίσταται στην επίλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και στην άρση των αμφισβητήσεων των δασών και δασικών εκτάσεων που εμπίπτουν στις ρυθμίσεις του. (βλέπε σχετική Εισηγητική Έκθεση ν. 3208/2003 άρθρο 10).

Άλλωστε, η εν λόγω διάταξη, ως διάταξη εξαιρετικού χαρακτήρα, που αναγνωρίζει σε ιδιώτες δικαιώματα ιδιοκτησίας σε δάση και δασικές εκτάσεις, που αποτελούν κατά το Σύνταγμα(άρθρο 24) προστατευτέα αγαθά, θα πρέπει, λόγω του χαρακτήρα της, να ερμηνεύεται στενά (Γνωμ. Ολομ. ΝΣΚ 98/2011).

20. Η τεθείσα με την στοιχείο ζ' περίπτωση κτηθείσης κυριότητας, αναφέρεται σε εκτάσεις οι οποίες μεταβιβάστηκαν κατόπιν αδείας του Υπουργού Γεωργίας, κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 του από 3.9.1924 νομοθετικού διατάγματος που κυρώθηκε με το άρθρο μόνο του ν. 3250/1924, εφόσον η άδεια αυτή δεν έχει ανακληθεί, ούτε ακυρωθεί με δικαστική απόφαση. Η ανωτέρω διάταξη της περίπτωσης ζ' προστέθηκε με το άρθρο 43 παρ. 5 ν. 4280/2014, πλην στην αιτιολογική έκθεση του άρθρου αυτού, αλλά ούτε σε τυχόν τροπολογίες του ανευρέθη κάτι που να αναφέρεται στην εν λόγω περίπτωση. Εξάλλου η δοθείσα, σύμφωνα με το ν. 3250/1924, άδεια του Υπουργού Γεωργίας σύμφωνα με την γραμματική διατύπωση της σχετικής διάταξης αναφέρεται στην άρση της απαγόρευσης διαθέσεως δια

κατατμήσεως αγροτικών και μόνον ακινήτων. (Α.Π. 1275/2007, 879/2004, ΣτΕ 2381/1994, ΣτΕ Ολομ. 2281/1992). Κατά συνέπεια δεν είναι νόμιμη οιαδήποτε κατάτμηση εκτάσεως άλλης μορφής, πλην της αγροτικής με την ανωτέρω άδεια.

21. Επειδή δε, σύμφωνα με την παρ. ΙΙΙ του άρθρου 10 ν. 3208/2003, ως εξετέθη ανωτέρω, προκειμένου να εφαρμοστεί αυτή, πρέπει να έχει περιέλθει στον ιδιώτη η έκταση κατά κυριότητα, κύριος δε εκτάσεως που μεταβιβάστηκε κατόπιν αδειας σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3250/1924 δύναται να γίνει μόνο σε αγροτική έκταση. Η διάταξη λοιπόν αυτή που αναφέρεται σε εκτάσεις, στις οποίες το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας, με μορφή προστατευόμενη από την δασική νομοθεσία, πρέπει να ερμηνευτεί υπό την εκδοχή ότι οι αγροτικές αυτές εκτάσεις, οι οποίες έφεραν τον χαρακτήρα αυτόν κατά τον χρόνο εκδόσεως της άδειας του Υπουργού Γεωργίας, οπότε και νομίμως εκτήθη η κυριότητα, έπαυσαν να φέρουν την μορφή αυτήν έκτοτε και έλαβαν μία εκ των προστατευομένων από την δασική νομοθεσία τοιούτων. Οιαδήποτε άλλη ερμηνεία, η οποία θα νομιμοποιούσε περιπτώσεις, στις οποίες η άδεια του ν. 3250/1924 χρησιμοποιήθηκε παρά τον νόμο για μεταβίβαση εκτάσεως με μορφή δάσους, θα αντέβαινε στις προπαρατιθέμενες διατάξεις της αυτής παραγράφου του άρθρου 10 ν.3208/2003, με τις οποίες δεν αναγνωρίζεται κυριότητα, αλλά η κτήση αυτής προϋπάρχει και έχει γίνει κατά νόμιμο τρόπο.

22. Στην προκείμενη περίπτωση με βάση το πραγματικό του ερωτήματος, συνάγονται τα ακόλουθα:

Με δεδομένο ότι τόσο η υπ' αριθ. 138434/22-11-1924 εγκριτική απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, όσον και το 16500/6-12-1924 συμβόλαιο του συμβ/φου Λαμίας Δημ. Δημολιούλια που επακολούθησε, έλαβαν χώρα πριν από τη θέσπιση της διάταξης του ν.2148/1952(άρθρο μόνον περ.2), με την οποία θεωρούνται ανακληθείσες από 9-1-1952 οι άδειες περί μεταβίβασης ή διανομής ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος και όχι και οι άδειες και μεταβιβάσεις ακινήτων που ολοκληρώθηκαν μέχρι την ως άνω ημερομηνία, σύμφωνα με την προαναφερθείσα ερμηνεία, η ως άνω επίμαχη εγκριτική άδεια δεν έχει ανακληθεί.

23. Με τα προσαγόμενα συμβόλαια μεταβιβάστηκε μόνο γεωργική γη και όχι δάσος κατά το έτος συντάξεως τους, εφόσον μόνο γι' αυτή εδόθη άδεια κατατμήσεως. Τούτο προκύπτει και από αυτά τα ίδια τα συμβόλαια διότι, ναι μεν στο υπ' αριθμ. 16445/1924 προσύμφωνο, καθώς και στο υπ' αριθμ. 16500/6-12-1924 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Λαμίας Δημητρίου Επαμ. Δημολιούλια το «λειβάδι Μάραθος» το οποίο μεταβιβάζεται, φέρεται να αποτελείται εκ «γαιών, λειβαδίων, υδάτων, πετρών, δάσους και λοιπών προσαρτημάτων και παρακολουθημάτων του», χωρίς να προσδιορίζεται κατ' έκταση, αλλά ούτε και κατά σαφή όρια, όμως στο υπ' αριθμ. 6427/25-3-1926 διανεμητήριο συμβόλαιο με το οποίο η ανωτέρω αγορασθείσα έκταση διανέμεται μεταξύ των αγοραστών σε μερίδια, προσδιοριζόμενα σαφώς κατ' όρια για ένα έκαστον, καθώς και σε προσαρτώμενο κτηματολογικό σχεδιάγραμμα του εμπειρικού γεωμέτρου Α. Αναγνωστάκη, η περιγραφή της διανεμόμενης γης αλλάσσει και δεν αναφέρονται πλέον δάση αλλά γαίες, λειβάδια, πέτρες, ύδατα και δένδρα, τα δε τεμάχια αυτά τα οποία λαμβάνουν «εις την κατοχήν και κυριότητα» τους κατά το διανεμητήριο συμβόλαιο αποτελούν αγρούς προς καλλιέργειαν (βλέπε σελ 46 αυτού).

Απάντηση

24. Κατ'ακολουθία των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί ομοφώνως, ως εξής : Η έκταση που δύναται να θεωρηθεί ως ιδιωτική κατ' εφαρμογή των διατάξεων της περίπτωσης ζ' του τμήματος ΙΙΙ της παρ. 1 του άρθρου 10 ν. 3208/2003, (ήτοι επ' αυτής δεν προβάλλονται δικαιώματα ως δημόσιας δασικής), είναι αυτή εκ του συμβολαίου 16500/6-12-1924 του Συμ/φου Λαμίας Δημητρίου Ε. Δημολιούλια, το οποίο συνετάγη κατόπιν της υπ' αριθ. 138434/22-11-1924 εγκριτικής απόφασης του Υπουργού Γεωργίας περί άρσεως της απαγόρευσης κατάτμησης κατά το άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 3250/1924, η οποία κατά τον χρόνο συντάξεως του άνω συμβολαίου είχε αγροτική μορφή και δεν ήταν δάσος, ενώ εν τω μεταξύ έχει απωλέσει την αγροτική μορφή και φέρει μία των μορφών που προστατεύεται από την δασική νομοθεσία, εφόσον βεβαίως δεν υφίστανται επ' αυτής δικαιώματα του Δημοσίου εξ άλλης αιτίας. Η άδεια κατατμήσεως του Υπουργού Γεωργίας δυνάμει της οποίας συνετάγη το άνω συμβόλαιο, ουδέποτε ανακλήθηκε και ισχύει. Τέλος δε, η εφαρμογή των

τίτλων και η εύρεση της ακριβούς εκτάσεως, η οποία κατά τα ανωτέρω μεταβιβάστηκε δυνάμει του 16500/24 συμβολαίου, εκφεύγει των αρμοδιοτήτων του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Θεωρήθηκε

Αθήνα 17-12-2015

Η Πρόεδρος

Βασιλική Δούσκα

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Ο Εισηγητής

Βασίλειος Κορκίζογλου

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.