



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

**Αριθμός Γνωμοδότησης 34/2019
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄
Συνεδρίαση της 19ης Φεβρουαρίου 2019**

Σύνθεση:

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

Μέλη : Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Στυλιανή Χαριτάκη, Νικόλαος Δασκαλαντωνάκης, Κωνσταντίνος Κηπουρός, Κωνσταντίνα Χριστοπούλου, Αγγελική Καστανά, Ευσταθία Τσαούση και Βασίλειος Κορκίζογλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής : Ανδρέας Χαρλαύτης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθμός ερωτήματος : Το με αριθμό πρωτ. ΔΔΠΑ0020227ΕΞ2018/16.11.2018 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας και Κοινοφελών Περιουσιών, Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας, Τμήμα Α΄.

Περίληψη ερωτήματος : Ερωτάται αν είναι δυνατή η χορήγηση από την αρμόδια Υπηρεσία πρωτοκόλλου εξοφλήσεως χρέους (μέρους τιμήματος αγοράς ακινήτου) στην περίπτωση που οι ιδιώτες, απώτεροι κάτοχοι του ακινήτου, δεν μπορούν να αποδείξουν την εξόφληση αλλά και στην Υπηρεσία δεν ανευρίσκονται τα τριπλότυπα εξοφλήσεως των δόσεων και, σε αρνητική περίπτωση, αν η αγοραπωλησία έχει διαλυθεί, με αυτοδίκαιη επάνοδο της κυριότητας του ακινήτου στο Δημόσιο.

Στο πιο πάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α΄) γνωμοδότησε ως εξής :

Ιστορικό

1. Με το με αριθμό 43374/29-02-1960 πωλητήριο του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθ/κείου Κατερίνης, εκποιήθηκε χωρίς δημοπρασία κατά τους όρους των διατάξεων περί εκποίησης δημοσίων κτημάτων στον Αλ. Δ. Παπ., το ΑΒΚ 204 ακίνητο του Δημοσίου, αρμοδιότητας της πρώην Οικονομικής Εφορίας Πιερίας, δηλ. οικόπεδο εκτάσεως 260 τ.μ. που βρίσκεται στο Συνοικισμό Παραλίας Καλλιθέας-Κατερίνης.

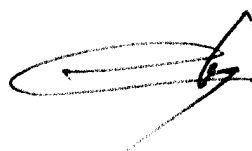
Όπως προκύπτει από το εν λόγω πωλητήριο, ως τίμημα ορίσθηκε το ποσό των 47.000 δρχ., αφαιρουμένης δε εκ του ποσού αυτού, της προκαταβολής δρχ. 9.400, η οποία καταβλήθηκε με το με αριθμό 22810/11-11-1959 τριπλότυπο του Δημοσίου Ταμείου Πιερίας, το υπόλοιπο ποσό καθορίσθηκε να καταβληθεί σε τέσσερις (4) ίσες εξαμηνιαίες δόσεις (9.400 εκάστη), έντοκες προς 7% ετησίως και συγκεκριμένα την 29^η Αυγούστου και την 28^η Φεβρουαρίου καθ' έκαστο εξάμηνο.

Παράλληλα εξοφλήθηκε και ο αναλογών φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου δια του υπ' αριθμ. 22881/11-11-1959 τριπλοτύπου του ίδιου ως άνω Ταμείου.

Με το υπ' αριθ. 2653/11-11-2003 συμβόλαιο της Συμ/φου Σιάτιστας Ελ. Θ.-Τζ., οι Δημ.-Δημ. και Κ. Παπ., καθώς και η Ιφ. Παπ., (κληρονόμοι, ως τέκνα και σύζυγος του προαναφερόμενου αγοραστή, που πέθανε στις 28-1-1997), μεταβίβασαν λόγω πωλήσεως το προπεριγραφέν ακίνητο με την επ' αυτού ανεγειρόμενη οικοδομή, στην Ομόρρυθμη Εταιρία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΧΡ. ΜΑΛ. ΟΕ»-«ΓΟΥΝ.-ΔΕΡΜ.» και «ΞΕΝ. ΕΠΙΧ.».

Στη συνέχεια η άνω εταιρεία τέθηκε υπό εκκαθάριση και το ακίνητο μεταβιβάστηκε, λόγω πωλήσεως, με την ήδη αποπερατωθείσα επ' αυτού οικοδομή, σε λειτουργία ως ξενοδοχείο, με το υπ' αριθμ. 8457/02-06-2016 συμβόλαιο της Συμβ/φου Κατερίνης Στ. Καν.-Μπ., στους Δημ. Φ. κλπ. (σύν. 4) με τους όρους που διαλαμβάνονται σε αυτό, σε περίπτωση που δεν προσκομισθεί από την πωλήτρια εταιρεία εξοφλητική πράξη, που έπρεπε να είχε εκδοθεί για το με αριθμό 43374/1960 ως άνω πωλητήριο.

Κατόπιν τούτου, ο πληρεξούσιος δικηγόρος της ως άνω πωλήτριας, υπό εκκαθάριση ομόρρυθμης εταιρείας, προκειμένου να εκδοθεί και να του χορηγηθεί το προβλεπόμενο από τις διατάξεις του άρθρου 77 του από 11/12 Νοεμβρίου 1929 δ/τος, πρωτόκολλο περί ολοσχερούς εξοφλήσεως του τιμήματος του εκποιηθέντος υπό του Δημοσίου ακινήτου, προέβη στην υποβολή σειράς αιτήσεων προς τις εμπλεκόμενες Υπηρεσίες (Κτηματική Υπηρεσία Πιερίας, ΔΟΥ Κατερίνης κλπ)



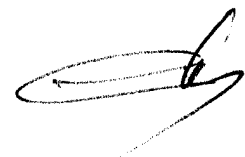
ισχυριζόμενος, ότι έχει εξοφληθεί το σύνολο του ορισθέντος τιμήματος, πλην όμως, δεν κατέστη δυνατή η ανεύρεση των τριπλοτύπων εξόφλησης.

Νομοθετικό Πλαίσιο.

2. Στα άρθρα 75 εδ. 7 του από 11/12 Νοεμβρίου 1929 δ/τος Περί Διοικήσεως Δημοσίων Κτημάτων (Α' 399), που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 53 του ΕισΝΑΚ, όπως το εδάφιο αυτό συμπληρώθηκε με το άρθρο 1 εδ. 23 του ν. 5234/1931 (Α'269) και αντικαταστάθηκε δια πέντε εδαφίων, υπ' αριθμούς 7,8,9,10 και 11 με το άρθρο 14 του ν.1540/1938 (Α' 488) και 77, τα οποία, κατά τη ρητή πρόβλεψη του άρθρου 98 του ίδιου δ/τος εφαρμόζονται και επί των άνευ δημοπρασίας απευθείας εκποιήσεων, ορίζονται τα εξής : «Άρθρο 75, 1. Το τίμημα των εκποιουμένων κτημάτων καταβάλλεται εις μετρητά. Εάν δεν υπερβαίνει τας πέντε χιλιάδας δραχμάς καταβάλλεται ολόκληρον εντός δέκα ημερών από της εις τον αγοραστήν υπό του Οικονομικού Εφόρου επιδιδόμενης δια της δημοτικής ή κοινοτικής αρχής γνωστοποιήσεως της εγκρίσεως. 2. Επί μείζονος τιμήματος καταβάλλεται εντός της προθεσμίας ταύτης μόνον το πέμπτον αυτού, συμψηφιζομένου εις το ποσόν τούτο του κατά την δημοπρασίαν καταβληθέντος δεκάτου του ελαχίστου όρου προσφοράς. Το υπόλοιπον καταβάλλεται εις τέσσαρας ετησίας δόσεις εντόκως προς (8%) οκτώ τοις εκατόν ετησίως, από της εκδόσεως του πωλητηρίου. Εν ουδεμίā όμως περιπτώσει εκάστη δόσις δύναται να είναι ελάσσων των 5.000 δραχμών, μειουμένου αναλόγως εν τοιαύτη περιπτώσει του αριθμού των δόσεων. Η Διοικητική Επιτροπή δύναται ν' αξιώσει την ολοκληρωτικήν καταβολήν του τιμήματος ασχέτως ποσού εντός της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου, τούθ' όπερ αναγράφεται υποχρεωτικώς εν τη διακηρύξει. 3... 4. Το γραμμάτιον πληρωμής, είτε ολοκλήρου του τιμήματος είτε του πέμπτου κατά την ανωτέρω διάκρισιν, αποστέλλει ο Έφορος εις την Διεύθυνσιν Δημοσίων Κτημάτων, μεθ' ο εκδίδεται το πωλητήριο, υπογραφόμενον υπό του Γενικού Γραμματέως και του οικείου Τμηματάρχου. Εκάστη δόσις πληρώνεται κατά Σεπτέμβριον. 5. Εάν παρέλθει άπρακτος η εν τω εδαφ. 1 προθεσμία, η αγοραπωλησία θεωρείται αυτοδικαίως άκυρος και το υπό του αγοραστού καταβληθέν κατά την δημοπρασίαν δέκατον καταπίπτει και βεβαιούται υπέρ της Διευθύνσεως Δημοσίων Κτημάτων 6. Επίσης καταπίπτει το καταβληθέν υπό του τελευταίου πλειοδότου δέκατον, όταν αρνηθή ούτος να υπογράψη το πρακτικόν της δημοπρασίας ευθύς μετά την κατακύρωσιν. 7. Εάν παρέλθη άπρακτος η εν τω εδαφ.,1 προθεσμία και εις την περίπτωσιν, καθ' ήν ο αγοραστής ήθελε καθυστερήσει την καταβολήν δύο συνεχών

δόσεων ή και μόνης της τελευταίας, διαλύεται αυτοδικαίως η αγοραπωλησία, τα δε κτήματα επανεκτίθενται εις δημοπρασίαν εκποιήσεως εις βάρος του τελευταίου πλειοδότη ή αγοραστή, καταλογιζόμενης εις αυτούς και εισπραττομένης κατά τας διατάξεις του νόμου περί εισπράξεως δημοσίων εσόδων της τυχόν προκυψάσης επί έλαττον διαφοράς του τιμήματος και των οφειλομένων συμβατικών τόκων υπερημερίας. Αντιθέτως, εάν ήθελεν επιτευχθή επί πλέον τίμημα, αποδίδεται εκ του πλεονάσματος εις τον εκπεσόντα αγοραστήν μέρος ή το όλον των τυχόν καταβληθεισών υπ' αυτού δόσεων, κατόπιν αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών μετά γνώμην της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων. 8. Μέχρι της προτεραίας της πρώτης δημοπρασίας της εκποιήσεως δύναται ο κηρυχθείς έκπτωτος αγοραστής ή ο εξ αυτού έλκων τα δικαιώματά του ή και ο ενυπόθηκος δανειστής του εκποιουμένου κτήματος να καταβάλλη τα εις το Δημόσιον οφειλόμενα, ότε, δι' αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών, μετά γνώμην της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων, ανακαλείται η γενομένη ακύρωσις και το ακυρωθέν πωλητήριο επανέρχεται εν ισχύϊ λαμβανομένης της δεούσης σημειώσεως εις τα βιβλία των μεταγραφών επιμελεία του παραχωρησιούχου. 9. Κατά την επαναληπτικήν, συμφώνως τω εδαφίω 7, δημοπρασίαν, ως ελάχιστος όρος προσφοράς τίθεται το ποσόν του τιμήματος της αρχικής πωλήσεως. Δύναται όμως να τεθή ως ελάχιστος όρος και το ποσόν της κατά τον χρόνον του αναπλειστηριασμού αξίας του κτήματος, επί βάσει νέας εκτιμήσεως. Εάν η δημοπρασία αποβαίνει άγονος, δύναται να μειωθή ο ελάχιστος όρος προσφοράς δια διαταγής του Υπουργού των Οικονομικών, μετά την πρότασιν της επί των δημοπρασιών επιτροπής. 10. Το αποτέλεσμα της δημοπρασίας εναπόκειται πάντοτε εις την έγκρισιν του Υπουργού των Οικονομικών. Εάν ακυρωθώσι πρακτικά της δημοπρασίας, λόγω ασυμφόρου της προσφοράς, και η επομένη δημοπρασία αποβεί άνευ αποτελέσματος, ο αναπλειστηριασμός τερματίζεται. 11. Η κατά του εκπεσόντος αγοραστή ή πλειοδότη απαιτήσις του Δημοσίου, δι' ήν εγένετο ο αναπλειστηριασμός, περιορίζεται πάντοτε κατά το εν τη τελευταία δημοπρασία, καθ' όν χρόνον ενεργείτο ο αναπλειστηριασμός επιτευχθέν ποσόν, αδιαφόρως αν επεκυρώθησαν ή μη τα πρακτικά της δημοπρασίας ταύτης.

Άρθρο 77. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος διατάσσεται επί τη βάσει αιτιολογημένου πρωτοκόλλου του αρμοδίου ταμίου και Οικον. Εφόρου η σημείωσις εν τη οικεία πράξει των μεταγραφών περί εξοφλήσεως του χρέους».



3.Στις διατάξεις των άρθρων 202, 281 και 424 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής :

Άρθρο 202

«Αν με τη δικαιοπραξία εξαρτήθηκε η ανατροπή των αποτελεσμάτων της από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο (αίρεση διαλυτική), μόλις συμβεί το γεγονός αυτό παύει η ενέργεια της δικαιοπραξίας και επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση»

Άρθρο 281

«Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή ο οικονομικός σκοπός του δικαιώματος»

Άρθρο 424

«Ο οφειλέτης καταβάλλοντας έχει το δικαίωμα να απαιτήσει έγγραφη εξοφλητική απόδειξη και αν εξοφλήσει ολοσχερώς, απόδοση του χρεωστικού εγγράφου. Από την απόδοση του χρεωστικού εγγράφου τεκμαίρεται η εξόφληση του χρέους»

4.Υπόψη του Τμήματος τέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:

α) Το υπ' αριθ. 43374/29-2-1960 πωλητήριο του Υπουργείου Οικονομικών, από το οποίο προκύπτει ότι το ΒΚ 204 ακίνητο, εκτάσεως 260 τ.μ., κείμενο στον Συνοικισμό Παραλίας Καλλιθέας-Κατερίνης, πωλήθηκε προς 47.000 δρχ., ότι καταβλήθηκαν άμεσα 9.400 δρχ., ο φόρος μεταβιβάσεως 1937 δρχ. και η πίστωση του υπολοίπου τιμήματος σε τέσσερες (4) εξαμηνιαίες δόσεις προς 7% ετησίως.

β) Το υπ' αριθ. 5376/21-7-1960 έγγραφο της Οικονομικής Εφορίας Πιερίας προς την Γενική Δ/ση Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών, στο οποίο αναφέρεται ότι εισπράχθηκε ο φόρος μεταβιβάσεως και ότι βεβαιώθηκαν οι υπόλοιπες 4 δόσεις του τιμήματος.

γ) Το υπ' αριθ. 3251/19-10-1981 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας που χορηγήθηκε στον αρχικό αγοραστή Αλ. Δημ. Παπ.

δ) Το υπ' αριθ. 597/28-1-2016 έγγραφο του Αυτοτελούς Γραφείου Δημόσιας Περιουσίας Πιερίας, στο οποίο αναφέρεται ότι στο φάκελο του εκποιηθέντος ακινήτου δεν υπάρχουν αντίγραφα των εξοφλητικών αποδείξεων των δόσεων του τιμήματος.

ε) Το υπ' αριθ. πρωτ. ΔΔΠ004240ΕΞ2016/0270 Β' 11-3-2016 έγγραφο της Δ/σης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών (Υπηρεσία στην οποία

φαίνεται ότι τηρείται φάκελος του εκπονηθέντος ΒΚ 204 ακινήτου), στο οποίο αναφέρεται ότι δεν έχουν περιέλθει από τη ΔΟΥ Κατερίνης οι εξοφλητικές αποδείξεις των οφειλομένων δόσεων.

στ) Το υπ' αριθ. πρωτ. 58440/30-9-2016 έγγραφο της ΔΟΥ Κατερίνης στο οποίο αναφέρεται ότι στην ως άνω Υπηρεσία και στο χειρόγραφο αρχείο οφειλετών της δεν βρέθηκαν στοιχεία για τον αρχικό αγοραστή Αλ. Παπ. και στο Α.Φ.Μ. του ανωτέρω ήδη θανόντος δεν υφίστανται οφειλές.

Τα αυτά αναφέρονται και στο υπ' αριθ. 9985/5-8-2016 έγγραφο της ίδιας Υπηρεσίας.

ζ) Τέλος το υπ' αριθ. πρωτ. ΑΠΑ 48560/11-6-2018 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Κατερίνης στο οποίο επίσης βεβαιώνεται ότι δεν υπάρχουν στην Υπηρεσία αυτή επί πλέον στοιχεία για το ακίνητο.

Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και του όλου νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος από την ερωτώσα Υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα :

5. Η ως άνω κατά το έτος 1960 προς τον Αλ. Δημ. Παπ. γενόμενη πώληση του ΑΒΚ 204 δημοσίου κτήματος τελούσε υπό την, οριζόμενη στις διατάξεις του άρθρου 75 του από 11/12-11-1929 δ/τος, αίρεση της αυτοδίκαιης διάλυσης της αγοραπωλησίας σε περίπτωση μη καταβολής ή καθυστέρησης καταβολής των δύο τελευταίων δόσεων του τιμήματος ή και μόνης της τελευταίας, χωρίς να ασκεί οιαδήποτε επιρροή στο κύρος και στη νομιμότητα αυτής ή του οικείου πωλητηρίου, η μη μνεία της εν λόγω αιρέσεως αλλά η φράση ότι «η εκποίηση γίνεται υπό τους όρους και τας υποχρεώσεις των νόμων περί εκποιήσεως δημοσίων κτημάτων», ως τοιούτων νοουμένων των κατά τον χρόνο εκδόσεως του ως άνω πωλητηρίου προαναφερθεισών διατάξεων του από 11/12-11-1929 δ/τος (Ολ.ΝΣΚ 260/1994).

6. Περαιτέρω η ρύθμιση του άρθρου 77 του ιδίου ως άνω δ/τος, έχει επιτακτικό χαρακτήρα και κατά συνέπεια με την ολοσχερή εξόφληση του τιμήματος δημιουργείται υποχρέωση του Δημοσίου, προς έκδοση του πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, το οποίο είναι αναγκαίο για τη σχετική σημείωση στην οικεία πράξη μεταγραφής του πωλητηρίου συμβολαίου στα βιβλία μεταγραφών για λόγους δημοσιότητας και ασφάλειας των συναλλαγών, ενόψει και της ανατρεπτικής



αιρέσεως υπό την οποία τελεί η πώληση, αντιστοίχως δε γεννάται σχετική αξίωση του αγοραστή.

7. Κατά το άρθρο 281 ΑΚ, η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται, αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής το δικαίωμα, στην έννοια του οποίου περιλαμβάνεται και το εμπράγματο, θεωρείται ότι ασκείται καταχρηστικώς, όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου που προηγήθηκε ή η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε, χωρίς κατά νόμο να εμποδίσουν τη γένεση ή να επάγονται την απόσβεση του δικαιώματος, καθιστούν μη ανεκτή την άσκησή του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου, αφού εκείνη τείνει στην ανατροπή κατάστασης που δημιουργήθηκε υπό ορισμένες ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε για πολύ χρόνο, με επακόλουθο να συνεπάγεται επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο. Απαιτείται δηλαδή για να χαρακτηριστεί καταχρηστική η άσκηση δικαιώματος, να έχει δημιουργηθεί στον υπόχρεο από τη συμπεριφορά του δικαιούχου, σε συνάρτηση και με εκείνη του υπόχρεου, και μάλιστα ευλόγως, η πεποίθηση ότι ο δικαιούχος δεν πρόκειται να ασκήσει το δικαίωμά του. Απαιτείται ακόμη οι πράξεις του υπόχρεου και η υπ' αυτού δημιουργηθείσα κατάσταση, επαγόμενη ιδιαιτέρως επαχθείς για τον υπόχρεο επιπτώσεις, να τελούν σε αιτιώδη σύνδεσμο με την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου. Μόνη η μακροχρόνια αδράνεια του δικαιούχου και όταν ακόμη δημιούργησε την εύλογη πεποίθηση στον υπόχρεο ότι δεν υπάρχει το δικαίωμα ή ότι δεν πρόκειται πλέον να ασκηθεί, δεν αρκεί για να καταστήσει καταχρηστική τη μεταγενέστερη άσκηση αυτού, αλλά απαιτείται να συντρέχουν προσθέτως, ειδικές συνθήκες και περιστάσεις, προερχόμενες κυρίως από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου και του οφειλέτη, ενόψει των οποίων και της αδρανείας του δικαιούχου η επακολουθούσα άσκηση του δικαιώματος που τείνει σε ανατροπή της διαμορφωθείσας κατάστασης υπό τις ανωτέρω ειδικές συνθήκες και διατηρηθείσας για αρκετό μεγάλο χρονικό διάστημα, να εξέρχεται των από την ανωτέρω διάταξη διαγραφόμενων ορίων. Η ειρημένη δε αδράνεια του δικαιούχου, που δεν είναι απαραίτητο να προκαλεί αφόρητες ή δυσβάστακτες για τον υπόχρεο συνέπειες, ενώ αρκεί και η επέλευση δυσμενών απλώς για τα συμφέροντά του επιπτώσεων, πρέπει να υφίσταται επί μακρό χρονικό διάστημα (Ολ ΑΠ 7/2002, 8/200, ΑΠ589/2018, 1225/2017, 206/2017, 191/2013, 534/1988).

Επίσης κατά το άρθρο 424 του Αστικού Κώδικα ο οφειλέτης φέρει το βάρος αποδείξεως της εξοφλήσεως του χρέους.

8.Εν προκειμένω μετά την κατά το έτος 1960 γενόμενη πώληση, την καταβολή της προκαταβολής, του φόρου μεταβιβάσεως και της βεβαιώσεως του υπολοίπου τιμήματος, χορηγήθηκε στον αρχικό αγοραστή κατά το έτος 1981 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας, εκδόθηκε άδεια ανοικοδομήσεως για το επίδικο ακίνητο και σύμφωνα με τα έγγραφα της Δ.Ο.Υ. Κατερίνης δεν υπάρχουν πλέον βεβαιωμένες οφειλές σε βάρος του αρχικού αγοραστή. Στο μεταξύ διάστημα οι Υπηρεσίες του Δημοσίου αδράνησαν να εκκινήσουν τις αναφερόμενες στο άρθρο 75 διαδικασίες σε βάρος του αρχικού αγοραστή και περαιτέρω επί 30ετία εισέπρατταν φόρους (κληρονομίας και μεταβιβάσεως). Από της άλλης πλευράς ο αγοραστής, έλαβε άδεια ανοικοδομήσεως του ακινήτου, ανεγέρθηκε επ'αυτού πολυώροφη οικοδομή, γεγονός από το οποίο προκύπτει ότι είχε εδραιωμένη πεποίθηση, ότι ουδέποτε το Δημόσιο θα ασκήσει τα δικαιώματά του. Ενόψει των παραπάνω πραγματικών περιστατικών, κατά τη γνώμη που επικράτησε στο Τμήμα, συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 281 του Α.Κ. και είναι δυνατή η χορήγηση στους ενδιαφερομένους του αιτουμένου πρωτοκόλλου εξοφλήσεως, καθ' όσον τυχόν άρνηση του Δημοσίου, κατ'επίκληση ανατροπής της αγοραπωλησίας, θα υπερέβαινε καταφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και ο κοινωνικός και οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. (Σύμφωνη Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 332/2008, αντίθετες 83/2012, 187/2013).

9.Μειοψήφησε ο Νομικός Σύμβουλος Κωνσταντίνος Κηπουρός που υποστήριξε ότι το Ν.Σ.Κ., κατά τη γνωμοδοτική του λειτουργία, επιλύει νομικά ζητήματα επί τη βάσει των εκτιθέμενων από τη Διοίκηση πραγματικών περιστατικών. Ειδικότερα, η έκδοση αρμοδίως πρωτοκόλλου ή πράξεως για την εξόφληση χρέους στηρίζεται στη διαπίστωση ότι το υπόψη χρέος έχει πράγματι εξοφληθεί. Εν προκειμένω, ούτε στο ερώτημα ούτε στα συνοδευτικά του έγγραφα στοιχεία βεβαιώνεται η εξόφληση του εν λόγω χρέους, δηλ. δεν βεβαιώνεται το κρίσιμο πραγματικό περιστατικό της πληρωμής του χρέους που αποτελεί προϋπόθεση για την έκδοση του πρωτοκόλλου εξόφλησης, το δε Τμήμα του ΝΣΚ δεν μπορεί να διευρύνει τον κύκλο πραγματικών περιστατικών, διαπιστώνοντας το ίδιο το ως άνω κρίσιμο πραγματικό περιστατικό για να στηρίξει σε αυτό την κρίση του περί της νομιμότητας(ή μη) της εκδόσεως πρωτοκόλλου εξόφλησης.



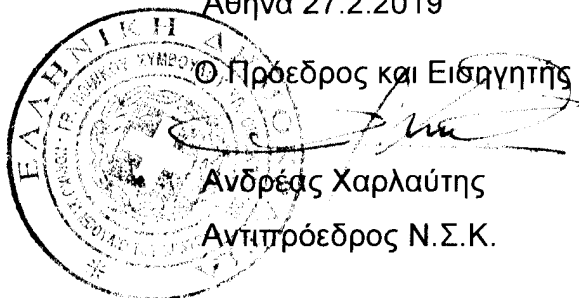
Εν πάση περιπτώσει, η αδυναμία των βαρυνόμενων με την απόδειξη εξόφλησης ιδιωτών (βλ. άρθρο 338 παρ.1 ΚΠολΔ) να προσκομίσουν ή, έστω, να συγκεκριμενοποιήσουν οποιοδήποτε τριπλότυπο εξόφλησης οποιασδήποτε από τις τέσσερις καταβλητέες δόσεις, η μη προσκόμιση και απουσία μνείας των ως άνω τριπλοτύπων στις πράξεις διαδοχικής μεταβίβασης του εκποιηθέντος ακινήτου και η μη ανεύρεση αυτών των τριπλοτύπων στους τηρούμενους για τη συγκεκριμένη εκποίηση φακέλους στις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες στηρίζουν, σε συνδυασμό μεταξύ τους και κατά τα διδάγματα της κοινής λογικής και πείρας, την παραδοχή ότι ουδεμία των τεσσάρων καταβλητέων δόσεων πληρώθηκε, πλην βεβαίως της προηγηθείσας προκαταβολής – πρώτης δόσεως, με συνέπεια την ανατροπή ή διάλυση της αγοραπωλησίας κατά το παρελθόν (βλ. άρθρα 75 εδ. 7 του από 11/12-11-1929 δ/τος και 202 Α. Κ), η οποία (ανατροπή) εκτείνεται και στην εκ της αγοραπωλησίας οφειλή του τιμήματος που εξέλιπε. Επομένως, δεν συντρέχει νόμιμη περίπτωση έκδοσης πρωτοκόλλου εξόφλησης, και τούτο ανεξαρτήτως της τυχόν υποχρέωσης της Διοίκησης να δεχθεί, κατ' εφαρμογή των αρχών της καλής πίστης και της χρηστής διοίκησης και ενόψει των ελεγχόμενων ειδικών περιστάσεων της υπόψη εκποίησης, ως οριστικοποιημένη την δι' αυτής εμπράγματα μεταβολή.

Απάντηση

10. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα στο ερώτημα που υποβλήθηκε το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α') γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία ότι, υπό το εκτιθέμενο πραγματικό, είναι δυνατή η χορήγηση στους ενδιαφερομένους του ερωτήματος του αιτουμένου πρωτοκόλλου εξοφλήσεως χρέους και δεν τίθεται θέμα διαλύσεως της αγοραπωλησίας που πραγματοποιήθηκε το έτος 1960. Παρά το ότι σχηματίστηκε πλειοψηφία, ομοφώνως το Τμήμα απεφάσισε, λόγω της σοβαρότητας του θέματος και της εκδόσεως κατά το παρελθόν αντιθέτων γνωμοδοτήσεων, την παραπομπή του ερωτήματος στην Ολομέλεια κατ' άρθρο 6 παρ. 3 β' του ν.3086/2002.

Θεωρήθηκε

Αθήνα 27.2.2019

Ο Πρόεδρος και Εισαγγητής

 Ανδρέας Χαρλαύτης
 Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

