



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης 140 / 2019
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Τμήμα Δ')

Συνεδρίαση της 12^{ης} Ιουνίου 2019

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Χρυσαφούλα Αυγερινού, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Γεώργιος Κανελλόπουλος, Αικατερίνη Γρηγορίου, Γαρυφαλιά Σκιάνη, Ευστράτιος Συνοίκης, Παναγιώτης Παππάς, Αθανάσιος Θεοχάρης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Διονύσιος Κολοβός, Πάρεδρος Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Αριθμός Ερωτήματος: Το Φ.110/10/322472/Σ.927/4.3.2019 έγγραφο του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας / Γενικού Επιτελείου Εθνικής Άμυνας / Ε' Κλάδος / Δνση Ασφάλειας / Τμήμα Εθνικής Ασφάλειας / Γρ.Δικαιοπραγιών.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται εάν, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.1892/1990, όπως τροποποιηθέν ισχύει, απαιτείται η έκδοση αδείας του Υπουργού Εθνικής Άμυνας για την εκμίσθωση εδαφικών εκτάσεων επί νησίδων για το διάστημα που μεσολαβεί από τη δημοσίευση του νόμου 4126/2013, διάταξη του οποίου αντικατέστησε το ως άνω άρθρο 28, μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης από την ίδια διάταξη κ.υ.α. των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημοσίας Τάξεως και Προστασίας του Πολίτη, σχετικά με την ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων για την έκδοση της αδείας.

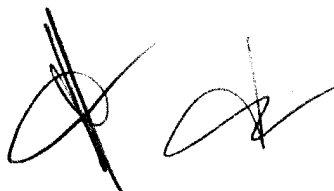
Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ') γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Με το Φ.110/10/322472/Σ.927/4.3.2019 έγγραφο του Γενικού Επιτελείου Εθνικής Άμυνας /Ε' Κλάδος/ Δνση Ασφάλειας /Τμήμα Εθνικής Ασφάλειας/Γρ.Δικαιοπραξιών, που υπογράφεται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας, εκτίθεται ότι εταιρεία αναδείχθηκε πλειοδότηρια διαγωνισμών που διενήργησαν οι Δήμοι Λέρου και Αστυπάλαιας για την εκμίσθωση εδαφικών εκτάσεων σε διάφορες νησίδες ιδιοκτησίας των Δήμων αυτών. Εν συνεχεία η εταιρεία προχώρησε στη σύναψη αντιστοίχων συμβάσεων μίσθωσης με τους ανωτέρω Δήμους, έχοντας παραλείψει να αιτηθεί την προβλεπόμενη από το άρθρο 28 του Ν.1892/1990 άδεια του Υπουργού Εθνικής Άμυνας.

2. Κατόπιν τούτων, η εταιρεία με αίτησή της επιδίωξε την αναδρομική παροχή της προβλεπόμενης αδείας για τις ως άνω δικαιοπραξίες, ισχυριζόμενη ότι η κρίσιμη διάταξη του άρθρου 28 δεν μπορεί να εφαρμοστεί κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από το χρόνο δημοσίευσης του ν.4126/2013 (με το άρθρο 3 του οποίου αντικαταστάθηκε και ισχύει εφεξής το άρθρο 28 του ν.1892/1990) μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης από το ίδιο άρθρο Φ.110/3/330340/Σ.120/7.4.2014 κ.υ.α. των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημοσίας Τάξεως και Προστασίας του Πολίτη, σχετικά με την ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων για την έκδοση της αδείας, «...λόγω της εξαρτώμενης εφαρμογής του πρώτου (αρθ.28) από την έκδοση της δεύτερης (ΚΥΑ)».



3. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τα συνυποβαλλόμενα με το ερώτημα έγγραφα (Αποσπάσματα Πρακτικών των οργάνων των ως άνω Δήμων, μισθωτήρια συμβόλαια και πιστοποιητικά μεταγραφής αυτών), όλη η σχετική διαδικασία ξεκίνησε μετά τη θέση σε ισχύ του ν.4126/2013 και προ της έκδοσης της Φ.110/3/330340/Σ.120/7.4.2014 κ.υ.α. των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημοσίας Τάξεως και Προστασίας του Πολίτη, ενώ η αίτηση για την έκδοση της προβλεπόμενης αδείας κατατέθηκε το πρώτον τέσσερα (4) και πλέον έτη από την υπογραφή των μισθωτηρίων συμβολαίων. Όπως περαιτέρω διευκρινίζεται από το περιεχόμενο του Φ.110/10/322472/Σ.927/4.3.2019 εγγράφου, το ίδιο διάστημα δεν χορηγήθηκε κάποια άδεια στα πλαίσια του άρθρου 28.

4. Κατόπιν των ανωτέρω ερωτάται εάν απαιτείται η έκδοση αδείας του Υπουργού Εθνικής Άμυνας για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί νησίδων για το διάστημα που μεσολαβεί από τη δημοσίευση της διάταξης που αντικατέστησε το ως άνω άρθρο 28 μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης από την ίδια διάταξη κ.υ.α. των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημοσίας Τάξεως και Προστασίας του Πολίτη, σχετικά με την ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων για την έκδοση της αδείας.

Νομοθετικό Πλαίσιο

5. Στις διατάξεις των άρθρων 24 παρ.1, 25 παρ.1, 26 παρ.1, 28 παρ.1 και 30 του ν.1892/1990, όπως αυτές ισχύουν, ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 24 - Έννοια παραμεθόριων περιοχών

1. Αποκλειστικά για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι Νομοί Δωδεκανήσου, Έβρου, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Κιλκίς, Λέσβου, Ξάνθης, Πρέβεζας, Ροδόπης, Σάμου, Φλώρινας και Χίου, οι νήσοι Θήρα και Σκύρος, οι τέως επαρχίες Νευροκοπίου του τέως Νομού Δράμας, Πωγωνίου και Κόνιτσας του τέως

Νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του τέως Νομού Πέλλης και Σιντικής του τέως Νομού Σερρών, καθώς και οι τέως κοινότητες Οθωνών, Μαθρακίου και Ερεικούσσης.

Άρθρο 25 - Απαγόρευση δικαιοπραξιών

1. Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές. (όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 114 του ν.3978/2011 – Α' 137).

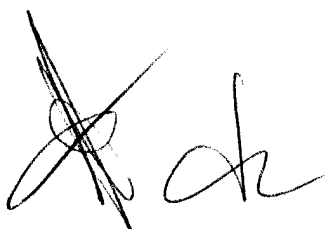
Άρθρο 26 - Διαδικασία άρσης απαγορεύσεων

1. α. Φυσικά ή νομικά πρόσωπα που ανήκουν στις κατηγορίες της παραγράφου 1 του άρθρου 25 μπορούν να ζητήσουν την άρση της απαγόρευσης για τις παραμεθόριες περιοχές με αίτησή τους, στην οποία πρέπει να αναφέρεται και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο.

β. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται σε επιτροπή, που συνιστάται με θητεία πέντε (5) ετών σε κάθε Αποκεντρωμένη Διοίκηση με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα και απαρτίζεται από τον ίδιο ως Πρόεδρο ή το νόμιμο αναπληρωτή του και από έναν εκπρόσωπο των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας, Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας και Προστασίας του Πολίτη, που ορίζονται με τους αναπληρωτές τους από τα οικεία Υπουργεία.

γ. Η απαγόρευση αίρεται με απόφαση της επιτροπής, που λαμβάνεται με πλειοψηφία του συνόλου του αριθμού των μελών της και με θετική οπποσδήποτε ψήφο του εκπροσώπου του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας.

Άρθρο 28 - Απόκτηση εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων



1. Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων οπουδήποτε και εάν αυτές βρίσκονται, απαιτείται άδεια του Υπουργού Εθνικής Άμυνας που παρέχεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη όλων των Γενικών Επιτελείων. Επί δημοσίων νησίδων δεν μεταβιβάζεται η κυριότητα τους αλλά παρέχεται η δυνατότητα μίσθωσης, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη ρυθμίζεται κάθε άλλο σχετικό με την έκδοση της ανωτέρω άδειας θέμα. Η μη τήρηση των ως άνω προϋποθέσεων συνεπάγεται την ακυρότητα της σχετικής δικαιοπραξίας κατ' εφαρμογή του άρθρου 174 Α.Κ. Η αίτηση για τη χορήγηση άδειας υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας.

(Το πρώτο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 28, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 33 ν.4061/2012, ΦΕΚ Α 66 και στη συνέχεια με το άρθρο 2 της από 1.6.2012 ΠΝΠ, ΦΕΚ Α'128, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν.4086/2012, ΦΕΚ Α 195/12.10.2012, αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο τρίτο ν.4126/2013, ΦΕΚ Α 49/28.2.2013. Στο άρθρο τέταρτο του ν.4126/2013, ορίστηκε ότι: «Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως...». Αμέσως στη συνέχεια παρατίθενται οι προϊσχύσασες μορφές του άρθρου 28:

Αρχική μορφή:

«Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπραγμάτων ή ενοχικών δικαιωμάτων, από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες, της Ελλάδος, καθώς και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε και εάν βρίσκονται αυτές, απαιτείται άδεια του Υπουργού Γεωργίας, που παρέχεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας - ΓΕΣ, ΓΕΝ ή ΓΕΑ - ανάλογα με την περιοχή. Η αίτηση για τη χορήγηση της άδειας υποβάλλεται από αυτόν που ενδιαφέρεται να αποκτήσει το δικαίωμα στον Υπουργό Γεωργίας θα πρέπει να συνοδεύεται από υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα αναφέρονται τα πλήρη στοιχεία

της ταυτότητάς του, ο τόπος κατοικίας ή διαμονής, καθώς και ο σκοπός για τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί το ακίνητο».

Στη συνέχεια, το άρθρο 33 ν.4061/2012, ΦΕΚ Α 66/22.3.2012, αντικατέστησε το άρθρο 28 ως εξής:

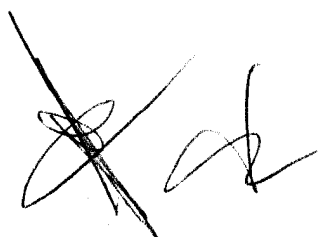
«1. Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες, καθώς και σε ιδιωτικά ακίνητα νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε και αν αυτές βρίσκονται, απαιτείται άδεια από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας. Η αίτηση για τη χορήγηση άδειας υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο στο Υπουργείο Εθνικής Άμυνας».

Ακολούθως, το πρώτο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 28, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 33 ν.4061/2012, ΦΕΚ Α 66/22.3.2012, αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 της από 1.6.2012 ΠΝΠ, ΦΕΚ Α' 128/01.06.2012, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν.4086/2012, ΦΕΚ Α 195/12.10.2012, ως εξής:

«1. Για την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες, καθώς και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων, οπουδήποτε και αν αυτές βρίσκονται, απαιτείται άδεια από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας».

Επισημαίνεται ότι, με το άρθρο δεύτερο του ν.4086/2012, ΦΕΚ Α 195/12.10.2012 τέθηκε διάταξη μεταβατικού χαρακτήρα, που έχει ως εξής:

«Συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάχθηκαν το διάστημα από 22 Μαρτίου 2012 έως και 31 Μαΐου 2012, αφορούν την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικά ακίνητα που βρίσκονται σε μη ιδιωτικές νήσους ή νησίδες εντός της Ελληνικής Επικράτειας και



εκδόθηκαν χωρίς άδεια του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν. 1892/1990 (Α΄ 101), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 33 του ν. 4061/2012 (Α΄ 66), είναι έγκυρες και ισχυρές, με την επιφύλαξη της τήρησης της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990 (Α΄ 101), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 114 του ν. 3978/2011 (Α΄ 137)»).

Άρθρο 30 – Ακυρότητες

Δικαιοπραξίες που συνάπτονται κατά παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού είναι απολύτως άκυρες. Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβολαιογραφικά έγγραφα και οι συμβαλλόμενοι σ' αυτά τιμωρούνται με φυλάκιση μέχρι ενός έτους και με χρηματική ποινή. Οι συμβολαιογράφοι υπέχουν και πειθαρχική ευθύνη σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Συμβολαιογράφων».

6. Κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 28 του ν.1892/1990, όπως κατά τα ανωτέρω αντικαταστάθηκε και ισχύει, στις 24 Απριλίου 2014 δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Β΄1026) η Φ.110/3/330340/Σ.120/7.4.2014 κ.υ.α. των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημοσίας Τάξεως και Προστασίας του Πολίτη, σχετικά με την ρύθμιση ειδικότερων θεμάτων (Αίτηση και απαιτούμενα δικαιολογητικά, κριτήρια εξέτασης των αιτημάτων, διαδικασία ελέγχου και έκδοσης, υποχρεώσεις συμβαλλομένων κλπ) για την έκδοση της προβλεπόμενης αδείας του Υπουργού Εθνικής Άμυνας.

7. Με τις διατάξεις των άρθρων 159, 174 και 183 ΑΚ ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Άρθρο 159: Δικαιοπραξία για την οποία δεν τηρήθηκε ο τύπος, που απαιτεί ο νόμος, εφόσον δεν ορίζεται το αντίθετο, είναι άκυρη. Άρθρο 174: Δικαιοπραξία που αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου, αν δεν συνεπάγεται κάτι άλλο, είναι άκυρη. Άρθρο 183: Επικύρωση άκυρης δικαιοπραξίας ισχύει σαν νέα κατάρτισή της. Αν οι συμβαλλόμενοι επικυρώσουν άκυρη σύμβαση, σε περίπτωση αμφιβολίας δημιουργείται αμοιβαία μεταξύ τους υποχρέωση για κάθε παροχή που θα όφειλαν, αν η σύμβαση ήταν έγκυρη από την αρχή».

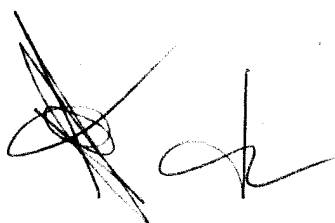
Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προαναφερθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του 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, κατά την ομόφωνη γνώμη του Τμήματος, τα ακόλουθα:

8. Οι διατάξεις του νόμου 1892/1990 που αφορούν τις δικαιοπραξίες εν ζωή στις προσδιοριζόμενες από τον ίδιο νόμο περιοχές, αποσκοπούν στον εκσυγχρονισμό και ως ένα βαθμό στην αναθεώρηση της νομοθεσίας που ρύθμιζε τη σύναψη δικαιοπραξιών στις περιοχές αυτές. Οι ρυθμίσεις του νόμου αποβλέπουν στην καλύτερη προάσπιση των εθνικών συμφερόντων (βλ. Αιτιολογική Έκθεση του νόμου, σελ.13, 14).

9. Το άρθρο 25 ν.1892/1990 γενικά απαγορεύει κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, στις οποίες εντάσσεται διαχρονικά (άρθρο 24 ν.1892/1990) και ο νομός Δωδεκανήσου, στον οποίο υπάγονται και οι Δήμοι Λέρου και Αστυπάλαιας. Το άρθρο 26 ν.1892/1990 προβλέπει την υπό προϋποθέσεις άρση της απαγόρευσης. Για τις περιπτώσεις που αντικείμενο μιας δικαιοπραξίας επί ακινήτου αποτελεί νήσος ή νησίδα ή ακίνητο επ' αυτών, οπουδήποτε και εάν αυτές βρίσκονται, προβλέπει με ειδικότερη διάταξη το άρθρο 28 ν.1892/1990.

10. Συγκεκριμένα, το άρθρο 28 ν.1892/1990 εφαρμόζεται ως ειδικότερη διάταξη όταν ζητείται η άρση της απαγόρευσης προκειμένου να επιχειρηθεί δικαιοπραξία εν ζωή που αφορά ιδιωτικές νήσους ή νησίδες ή ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων. Το ίδιο άρθρο,



υπό την ισχύουσα σήμερα μορφή του, προέκρινε την ίδια διαδικασία άρσης της απαγόρευσης και για τις δημόσιες νησίδες, ορίζοντας περαιτέρω ότι, σχετικά με τις νησίδες αυτές, μπορεί να επιτραπεί η μίσθωση αλλά όχι η μεταβίβαση της κυριότητάς τους. Επισημαίνεται ότι, η μη αναφορά των δημοσίων νησίδων στις προηγούμενες μορφές του άρθρου 28 δεν είναι δυνατόν να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι δεν υπήρχε στο παρελθόν περιορισμός για τη σύναψη δικαιοπραξιών που αφορούσαν δημόσιες νησίδες, αφού επρόκειτο για δημόσιες νησίδες σε παραμεθόριες περιοχές.

11. Προκειμένου να αποκτηθούν με δικαιοπραξία εν ζωή εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικές νήσους ή νησίδες και σε ακίνητα ιδιωτικών νήσων ή νησίδων οπουδήποτε και εάν αυτές βρίσκονται, απαιτείται άδεια του Υπουργού Εθνικής Άμυνας που παρέχεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη όλων των Γενικών Επιτελείων. Αντίστοιχη άδεια και υπό τις αυτές προϋποθέσεις απαιτείται και για την εκμίσθωση δημοσίων νησίδων. Προβλέπεται, συνεπώς, μια γενική απαγόρευση των συγκεκριμένων δικαιοπραξιών, που αίρεται μόνο με τη χορήγηση της προβλεπόμενης αδείας.

12. Κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 28 του Ν.1892/1990, δικαιοπραξία που αφορά σε ακίνητα καταλαμβανόμενα από τη συγκεκριμένη διάταξη, που επιχειρείται χωρίς προηγουμένως να έχει παρασχεθεί η προβλεπόμενη άδεια του Υπουργού Εθνικής Άμυνας είναι άκυρη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο αρθ.174 ΑΚ.

13. Η ως άνω αυστηρή άποψη υποστηρίζεται και από τη μεταβατικού χαρακτήρα διάταξη του άρθρου δευτέρου του ν.4086/2012, ΦΕΚ Α 195/12.10.2012, στα πλαίσια της οποίας και μόνον επικυρώθηκαν συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούσαν την απόκτηση με δικαιοπραξία εν ζωή εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων από φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ιδιωτικά ακίνητα που βρίσκονται σε μη ιδιωτικές νήσους ή νησίδες εντός της Ελληνικής Επικράτειας και εκδόθηκαν χωρίς άδεια του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν. 1892/1990. Άλλωστε, η απόλυτη ακυρότητα,

ως νομική συνέπεια μιας δικαιοπραξίας που επιχειρήθηκε κατά παράβαση των διατάξεων του νόμου αυτού, επαναλαμβάνεται ρητά και στη ρύθμιση του άρθρου 30 του ιδίου νόμου.

14. Σύμφωνα με την προηγηθείσα ανάλυση, η απόλυτα σαφής απαίτηση της διάταξης του άρθρου 28 Ν.1892/1990, όπως σήμερα ισχύει, για την προηγούμενη έκδοση αδείας του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, προκειμένου να επιτραπεί οποιαδήποτε από τις δικαιοπραξίες που εντάσσονται στη συγκεκριμένη ρύθμιση, αποκλείει οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία. Συνεπώς, μετά τη νυν ισχύουσα μορφή της διάταξης του άνω άρθρου 28 και ανεξάρτητα από την έκδοση της προβλεπόμενης ΚΥΑ, προϋπόθεση για τη σύναψη εγκύρου συμβάσεως καταλαμβανομένης από τη διάταξη αυτή αποτελούσε και αποτελεί η προηγούμενη χορήγηση της προβλεπόμενης αδείας.

15. Κατ' αποτέλεσμα και οι συναφθείσες χωρίς την απαιτούμενη άδεια συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες αφορά το ιστορικό του ερωτήματος είναι άκυρες. Εφόσον διαπιστωθεί αρμοδίως ότι συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις και η άδεια αυτή χορηγηθεί, τότε μπορούν να επικυρωθούν οι αρχικές συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων, σύμφωνα και με τους ορισμούς του άρθρου 183 ΑΚ.

16. Διευκρινίζεται ρητά ότι: α. Σχετικά με την παρούσα Γνωμοδότηση, δεν διενεργήθηκε έλεγχος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων στα οποία αφορά το ιστορικό του ερωτήματος, ούτε βέβαια η Γνωμοδότηση τοποθετείται επί του καθεστώτος αυτού αφού δεν αφορούν το παρόν ερώτημα και β. η παρούσα Γνωμοδότηση τοποθετείται αποκλειστικά επί του συγκεκριμένου ερωτήματος, ήτοι περί της ακυρότητας των επιχειρηθεισών άνευ της προβλεπόμενης αδείας του άρθρου 28 ν.1892/1990 δικαιοπραξιών, δηλαδή των υπογραφέντων μισθωτηρίων συμβολαίων και όχι επί της προηγηθείσας αυτών διαδικασίας (αποφάσεις δημοτικών συμβουλίων, διαδικασία δημοπρασίας κλπ).



Απάντηση

17. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Δ') γνωμοδοτεί ομόφωνα ως εξής:

Από την ισχύ του νόμου 4126/2013, το άρθρο τρίτο του οποίου αντικατέστησε το άρθρο 28 του ν.1892/1990, όπως το άρθρο αυτό ισχύει μέχρι σήμερα, απαιτείται η έκδοση αδείας του Υπουργού Εθνικής Άμυνας για εκμίσθωση εδαφικών εκτάσεων επί νησίδων, είτε αυτές είναι δημόσιες είτε ιδιωτικές. Σχετικές δικαιοπραξίες που επιχειρήθηκαν χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης άδειας είναι απολύτως άκυρες, ανεξάρτητα από τον χρόνο έκδοσης της με αριθμό Φ.110/3/330340/Σ.120/7.4.2014 κ.υ.α. των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Δημοσίας Τάξεως και Προστασίας του Πολίτη, με την οποία ρυθμίζεται κάθε άλλο σχετικό με την έκδοση της ανωτέρω άδειας θέμα.

Θ Ε Ω Ρ Η Θ Η Κ Ε

Αθήνα, // .7.2019

Η Πρόεδρος

Ο Εισηγητής

Χρυσάφουλα Α. Αντωναίου

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Διονύσιος Κολοβός

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

