



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης: 108/2021

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Τμήμα Γ'

Συνεδρίαση της 22^{ης} Ιουνίου 2021

Σύνθεση:

Προεδρεύων: Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., λόγω κωλύματος της Προέδρου του Τμήματος Βασιλικής Δούσκα, Αντιπρόεδρου Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αδαμαντία Καπετανάκη, Χρήστος Μητκίδης, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Ευάγγελος Μαρίνης, Νικόλαος Μουκαζής, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής: Κωνσταντίνος Κυριόπουλος, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΜΕΒΟ/38694/642/21.4.2021 έγγραφο του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας/ Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Ορυκτών Πρώτων Υλών/ Γενική Διεύθυνση Ορυκτών Πρώτων Υλών/ Διεύθυνση Μεταλλευτικών, Ενεργειακών και Βιομηχανικών Ορυκτών.

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται αν μπορεί να θεωρηθεί επαρκές για την τεκμηρίωση του δικαιώματος εκμετάλλευσης λατομείου σε ιδιωτική έκταση της εκμισθώτριας Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε., η συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης που συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.1 του ν.3800/1957 και προσκομίσθηκε από την ενδιαφερόμενη εταιρεία «Α. Α.Ε.», προκειμένου η

αρμόδια Υπηρεσία να προχωρήσει περαιτέρω στην αξιολόγηση και έγκριση της τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης.

Στο παραπάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδοτεί ως εξής:

Ιστορικό

1. Η εταιρεία «Α. Α.Ε.» έχει υποβάλει στην αρμόδια Διεύθυνση Μεταλλευτικών, Ενεργειακών και Βιομηχανικών Ορυκτών (στο εξής η Υπηρεσία) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (στο εξής ΥΠΕΝ) τεχνική μελέτη εκμετάλλευσης λατομείου αργίλου σε ιδιωτικό χώρο που έχει μισθώσει από την Ιερά Μονή Α.Γ.Ε. δυνάμει του υπ'αριθμ.17.004/2.3.2018 μισθωτηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Πύργου Κρήτης Δέσποινας Εληώτη. Κατά την αρχική εξέταση της αίτησης, διαπιστώθηκε ότι προς τεκμηρίωση του δικαιώματος εκμετάλλευσης υπέρ του εκμισθωτή του χώρου, ήτοι της Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε., δεν προσκομίσθηκε συμβολαιογραφικό έγγραφο ιδιοκτησίας αλλά η αιτούσα εταιρεία επικαλέσθηκε ότι η εκμισθώτρια Ιερά Μονή απέκτησε την κυριότητα της προς εκμίσθωση έκτασης με χρησικτησία και προσκόμισε σχετικά δικαιολογητικά.

2. Ενόψει του γεγονότος ότι διαπιστώθηκε η έλλειψη συμβολαιογραφικού τίτλου κυριότητας της εκμισθώτριας Ιεράς Μονής, είχε υποβληθεί ερώτημα αν κατά την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 τα έγγραφα που συνοδεύουν την αίτηση της εκμεταλλεύτριας εταιρείας απαιτούν την επαρκή τεκμηρίωση, προκειμένου η Υπηρεσία να προχωρήσει σε περαιτέρω αξιολόγηση και έγκριση της τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης.

3. Επί του ανωτέρω ερωτήματος εκδόθηκε η υπ'αριθμ.158/2020 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., σύμφωνα με την οποία, τα προσκομισθέντα από τη μισθώτρια εταιρεία έγγραφα για την απόδειξη της κυριότητας της Ιεράς Μονής επί της εδαφικής έκτασης εντός της οποίας βρίσκονται τα λατομικά ορυκτά δεν πληρούν την απαιτούμενη από τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 τεκμηρίωση για την ύπαρξη του δικαιώματος εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου λατομείου στο πρόσωπο της εκμισθώτριας Ιεράς Μονής ως ιδιοκτήτριας της εδαφικής έκτασης.

4. Μετά την έκδοση της ανωτέρω Γνωμοδότησης η ενδιαφερόμενη μισθώτρια εταιρεία υπέβαλε στην Υπηρεσία την υπ' αρ.3.381/10.10.2020 πράξη συναίνεσης του άρθρου 7 παρ.1 του ν.3800/1957 που συνέταξε η συμβολαιογράφος Ηρακλείου Ευθυμία Κουντάκη. Σύμφωνα με αυτήν ο νόμιμος εκπρόσωπος της Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε. Αρχιμανδρίτης ΗΒ κατά κόσμο και Β. κατά την καλογερική του ιδιότητα, Ηγούμενος της Ι.Μ., εμφανίσθηκε προς υλοποίηση της απόφασης του Ηγουμενοσυμβουλίου αυτής (πρακτικό 9/2020 απόφασης), που έχει εγκριθεί με την υπ' αριθμ.198/2020 απόφαση του Κεντρικού Εποπτικού Συμβουλίου του Οργανισμού Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας Κρήτης και δήλωσε ότι οι αναφερόμενες στην πράξη αυτή ιδιοκτησίες κατά θέση έκταση και όρια (δύο ακίνητα συνολικής επιφάνειας 54.223,17 τ.μ.) ανήκουν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε., από της απελευθέρωσης της Κρήτης (1.12.1913), για τα οποία δεν υφίσταται νόμιμος τίτλος λόγω αδυναμίας κτήσης του. Δήλωσε επίσης, ότι τα ακίνητα αυτά τα απέκτησε η Ιερά Μονή με άτυπη δωρεά από ευσεβείς Χριστιανούς που έγινε από παλαιωτάτων χρόνων και πριν από τη σύσταση του νομικού προσώπου της Μονής. Ακόμη, ότι ποτέ μέχρι σήμερα δεν διεκδικήθηκαν από τρίτο ή από το Δημόσιο και είναι της αποκλειστικής κυριότητας της Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν.3800/1957, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 12 παρ.12 περ. Β του ν.4258/2014. Η ανωτέρω πράξη μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Πύργου Κρήτης στις 14.12.2020, στον τόμο 1039 και με αριθμό 110854, όπως προκύπτει από το προσκομισθέν υπ' αριθμ. πρωτ. 1153/14.12.2020 πιστοποιητικό μεταγραφής της Υποθηκοφύλακα Πύργου Κρήτης.

5. Ενόψει της προσκόμισης της ανωτέρω συμβολαιογραφικής πράξης υπεβλήθη ερώτημα αν κατά την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 και σύμφωνα με τα κριθέντα στην ανωτέρω υπ' αριθμ.158/2020 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., η ως άνω συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης παρέχει επαρκή τεκμηρίωση, προκειμένου η Υπηρεσία να προχωρήσει σε περαιτέρω αξιολόγηση και έγκριση της τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης που αποτελεί την τελική διοικητική πράξη έγκρισης εκμετάλλευσης του εν λόγω λατομείου.

Νομοθετικό πλαίσιο

6. Στις παραγράφους 1,2 και 7 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 (Α' 5), όπως ισχύουν, ορίζεται ότι: «1. Το δικαίωμα έρευνας και επιφανειακής ή/και υπόγειας εκμετάλλευσης των λατομικών ορυκτών ανήκει στον ιδιοκτήτη της εδαφικής έκτασης, μέσα στην οποία υπάρχουν ή σε όποιον ο ιδιοκτήτης παραχώρησε το δικαίωμα αυτό. Το δικαίωμα της εκμετάλλευσης εκτείνεται σε όλα τα παραγόμενα υποπροϊόντα, καθώς και στην αξιοποίηση των εξορυκτικών αποβλήτων κατά τη διαχείρισή τους, που προέρχονται από την εξόρυξη και την επεξεργασία των λατομικών ορυκτών. 2. Η παραχώρηση του δικαιώματος έρευνας και εκμετάλλευσης σε ιδιωτικές εκτάσεις γίνεται και αποδεικνύεται με συμβολαιογραφική πράξη μίσθωσης της έκτασης, η οποία συνοδεύεται από τα σχετικά έγγραφα και πιστοποιητικά, όπως νόμιμοι τίτλοι ιδιοκτησίας, έγγραφα μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλακείο, κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα καθώς και από πρόσφατο τοπογραφικό σχεδιάγραμμα κατάλληλης κλίμακας...3...7. Συμβάσεις μίσθωσης λατομείων εκτάσεων δημοσίων ή δημοτικών ή ιδιωτικών εξακολουθούν να είναι έγκυρες και ισχυρές και μετά την τυχόν αναγνώριση διοικητικώς ή δικαστικώς ως ιδιοκτήτη του εδάφους των λατομείων τρίτου προσώπου. Οι συμβάσεις αυτές εξακολουθούν να ισχύουν με τους ίδιους όρους και συμφωνίες, στη θέση δε του εκμισθωτή υπεισέρχεται ο τρίτος που έχει αναγνωρισθεί ως ιδιοκτήτης...».

7. Στο άρθρο 60 παρ.1 και 6 του ν.4442/2016 (Α'230) που προστέθηκε με το άρθρο 66 παρ.3 του ν.4512/2018 (Α'5) ορίζεται ότι: « 1. Η εκμετάλλευση λατομείου βιομηχανικών ορυκτών, μαρμάρων και φυσικών λίθων σε ιδιωτική έκταση υπόκειται σε καθεστώς γνωστοποίησης, σύμφωνα με το άρθρο 5. 2...6. Πριν την υποβολή της γνωστοποίησης, απαιτείται ο ενδιαφερόμενος να εξασφαλίσει : α)...β) έγκριση τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τον Κ.Μ.Λ.Ε., συνοδευόμενη από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν το δικαίωμα εκμετάλλευσης, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 44 του νόμου για την «ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΑΡΘΡΩΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ», γ)...δ)...».

8. Επίσης, στη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν.3800/1957 (Α' 256) ορίζεται ότι: «1. *Κτήματα των Ιερών Ναών της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος, τελούντα υπό την νομήν και κατοχήν τούτων από της απελευθερώσεως του Ελληνικού Κράτους και δια τα οποία δεν υφίσταται νόμιμος τίτλος της μεταβιβάσεως ταύτης, λόγω αδυναμίας κτήσεως τοιούτου κατά το επί Τουρκοκρατίας υφιστάμενον καθεστώς, θεωρούνται ως περιελθόντα κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας εις τους ναούς τούτους από της κτήσεώς των. Η τυπική αύτη τακτοποίησης του δικαιώματος κυριότητας επί των κτημάτων του προηγουμένου εδαφίου, συντελείται δια μεταγγραφής εις τα βιβλία των μεταγραφών του εγγράφου της συναινέσεως του εμφανιζομένου ως κυρίου των κτημάτων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τούτου, συντασσομένου ενώπιον συμβολαιογράφου...».*

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, συνάγονται τα ακόλουθα:

9. Με τη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 66 του ν.4512/2018 προστέθηκε στο ν.4442/2016 και μετά το άρθρο 56 αυτού, Κεφάλαιο IB με τίτλο: «*Απλούστευση πλαισίου άσκησης δραστηριοτήτων έρευνας και εκμετάλλευσης λατομείων*» (άρθρα 57 έως 67) με το οποίο τέθηκε το πλαίσιο άσκησης των δραστηριοτήτων της έρευνας και εκμετάλλευσης λατομείων. Συγκεκριμένα, με τις διατάξεις του Κεφαλαίου αυτού προβλέφθηκε ότι ενώ οι δραστηριότητες έρευνας και εκμετάλλευσης των λατομικών ορυκτών επί δημοσίων και δημοτικών εκτάσεων υπάγεται σε καθεστώς έγκρισης σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν.4442/2016, αντίθετα, οι δραστηριότητες αυτές που ασκούνται σε ιδιωτικές εκτάσεις υπόκεινται σε καθεστώς γνωστοποίησης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4442/2016, ενώ καταργήθηκε και η άδεια εκμετάλλευσης (ΝΣΚ 265/2019, 158/2020).

10. Ειδικότερα δε, σχετικά με την εκμετάλλευση λατομείου βιομηχανικών ορυκτών (στα οποία σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 43 του ν.4512/2018 περιλαμβάνονται οι άργιλοι) μαρμάρων και φυσικών λίθων σε ιδιωτική έκταση, προβλέπεται στο άρθρο 60 του ν.4442/2016 ότι αυτή υπόκειται σε γνωστοποίηση πριν την έναρξη των εργασιών που καθιστούν

δυνατή την εκμετάλλευση του λατομείου. Στη δε παράγραφο 6 του άρθρου αυτού αναφέρονται οι ενέργειες που θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί πριν από την υποβολή της γνωστοποίησης, μεταξύ δε αυτών απαιτείται ο ενδιαφερόμενος να έχει εξασφαλίσει την έγκριση τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν το δικαίωμα εκμετάλλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ.2 του ν.4512/2018. Συνεπώς, προκειμένου να προχωρήσει η εξέταση και έγκριση της τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης θα πρέπει ο ενδιαφερόμενος να αποδεικνύει ότι διαθέτει το δικαίωμα εκμετάλλευσης είτε ως ιδιοκτήτης της έκτασης είτε ως πρόσωπο στο οποίο ο ιδιοκτήτης της έκτασης έχει παραχωρήσει το σχετικό δικαίωμα (ΝΣΚ 265/2019, 158/2020).

11. Περαιτέρω, στην παράγραφο 1 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 προβλέπεται ότι το δικαίωμα έρευνας και εκμετάλλευσης των λατομικών ορυκτών ανήκει στον ιδιοκτήτη της εδαφικής έκτασης μέσα στην οποία υπάρχουν ή σε εκείνον στον οποίο ο ιδιοκτήτης παραχώρησε το δικαίωμα αυτό. Κατά τούτο, η υφιστάμενη διάταξη επανέλαβε την προϊσχύσασα διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του ν.669/1977. Όπως γίνεται δεκτό και από τη νομολογία, σύμφωνα με τα ισχύοντα στη λατομική νομοθεσία, η κυριότητα επί του εδάφους αποτελεί τη γενεσιουργό αιτία για την άσκηση της συγκεκριμένης εξορυκτικής (λατομικής) δραστηριότητας και ο ενδιαφερόμενος (εκμεταλλευτής) οφείλει να περιλαμβάνει το γεγονός αυτό στην αίτησή του ως προϋπόθεση για την άσκηση των δικαιωμάτων του (πρβλ. Δ.Εφ.Αθ. 1711/1989, υπό το προγενέστερο καθεστώς του ν.669/1977). Την προϋπόθεση αυτή οφείλει να ελέγξει η Διοίκηση, κατά τις κείμενες διατάξεις, ασχέτως εάν για το ζήτημα αυτό η οριστική επίλυση ανήκει στην αρμοδιότητα των πολιτικών δικαστηρίων (πρβλ. ΣτΕ 1418/2016, ΝΣΚ 158/2020). Όμως, η αρμοδιότητα ελέγχου της ύπαρξης νομίμως μεταγεγραμμένου τίτλου κτήσης κυριότητας επί του εδάφους από τη Διοίκηση, εξαντλείται στον έλεγχο της ταυτότητας του δικαιούχου και του ακινήτου που αναφέρονται στον τίτλο αυτό και δεν μπορεί να επεκταθεί σε ουσιαστικό έλεγχο του τίτλου κτήσης και της βασιμότητας του μεταβιβασθέντος ή αναγνωρισθέντος με αυτόν δικαιώματος. Άλλωστε, όπως παγίως γίνεται δεκτό, τέτοιο ουσιαστικό έλεγχο δεν μπορεί να διενεργήσει ούτε ο υποθηκοφύλακας, ο οποίος μπορεί να αρνηθεί τη

μεταγραφή πράξης μόνο αν δεν προσκομίζονται τα αναγκαία σε κάθε περίπτωση έγγραφα ή αν η ακυρότητα της πράξης είναι τυπικά εμφανής και μπορεί να σχηματίσει βεβαιότητα γι' αυτή (Α.Π. 227/2020, 1971/2017, 621/2015, 1330/2008 κ.ά.).

12. Επίσης, από την παράγραφο 2 του άρθρου 44 συνάγεται ότι για τη συντέλεση και την απόδειξη της παραχώρησης του δικαιώματος έρευνας και εκμετάλλευσης σε ιδιωτική έκταση απαιτείται η μίσθωση της έκτασης με την τήρηση του τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που πρέπει να συνοδεύεται από σχετικά έγγραφα και πιστοποιητικά, όπως νόμιμοι τίτλοι ιδιοκτησίας, έγγραφα μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα καθώς και πρόσφατο τοπογραφικό σχεδιάγραμμα με τα εκεί αναφερόμενα χαρακτηριστικά. Και τούτο, προκειμένου η Διοίκηση κατά το στάδιο έγκρισης της τεχνικής μελέτης του εκμεταλλευτή να εξετάσει τη συνδρομή των προϋποθέσεων εκείνων που αποδεικνύουν την ύπαρξη του δικαιώματος εκμετάλλευσης, δηλαδή την κυριότητα στο πρόσωπο του εκμισθωτή και την εν συνεχεία παραχώρησή του (ΝΣΚ 158/2020). Περαιτέρω, στην παράγραφο 7 το ίδιου άρθρου προβλέφθηκε ρύθμιση που αφορά την τύχη των μισθωτικών συμβάσεων λατομείων σε περίπτωση αναγνώρισης, είτε κατόπιν διοικητικής διαδικασίας είτε με δικαστική απόφαση, ως ιδιοκτήτη της επίμαχης έκτασης τρίτου προς τους αρχικά συμβαλλόμενους προσώπου. Ορίστηκε δε ρητά ότι σε κάθε περίπτωση ο αναγνωρισθείς τρίτος υπεισέρχεται στη θέση του εκμισθωτή και οι μισθωτικές συμβάσεις παραμένουν έγκυρες και ισχυρές για όσο διάστημα ισχύουν. Η ρύθμιση αυτή, σύμφωνα και με την αιτιολογική έκθεση του νόμου αποβλέπει, πέραν της προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του μισθωτή και στην απρόσκοπτη συνέχιση της εκμετάλλευσης για λόγους ανάπτυξης της εθνικής οικονομίας.

13. Υπό το προγενέστερο καθεστώς, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του ν.669/1977 προβλεπόταν ότι: *«η καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρησις υπό του ιδιοκτήτου παντός δικαιώματός του αποδεικνύεται μόνον δια συμβολαιογραφικού εγγράφου»*, συνεπώς, για τη νόμιμη άσκηση της λατομικής δραστηριότητας το μισθωτήριο συμβόλαιο αποτελούσε το μόνο δικαιολογητικό στοιχείο που απεδείκνυε την

παραχώρηση του δικαιώματος εκμετάλλευσης από τον κύριο και εκμισθωτή του εδάφους (Δ.Εφ.Θ. 999/2007).

14. Ενόψει της ανωτέρω μεταβολής της νομοθεσίας, σχετικά με την έκταση του διενεργούμενου από την Υπηρεσία ελέγχου των προσκομιζομένων εγγράφων προς απόδειξη της κυριότητας του εκμισθωτή επί του λατομικού χώρου και ειδικότερα της προσκομισθείσας συμβολαιογραφικής Πράξης Συναίνεσης αναπτύχθηκαν οι εξής δύο γνώμες:

15. Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, που απαρτίστηκε από τον Πρόεδρο του Τμήματος Σπυρίδωνα Παπαγιαννόπουλο και του Νομικούς Συμβούλους Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αδαμαντία Καπετανάκη, Ευάγγελο Μαρίνη, Χρήστο Μηκίδη και Νικόλαο Μουκαζή (ψηφοί 6), προς την οποία τάχθηκε και ο εισηγητής Πάρεδρος Κωνσταντίνος Κυριόπουλος (γνώμη χωρίς ψήφο), τίτλοι κυριότητας που μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο ή κατά περίπτωση στο Κτηματολογικό Γραφείο, σύμφωνα με τα άρθρα 1192 και 1193 του Αστικού Κώδικα, είναι οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητα, οι περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων, οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου, οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματες δικαιοπραξίες πάνω σε ακίνητο, οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχει κτηθεί με έκτακτη χρησικτησία, οι αποδοχές κληρονομιάς ή κληρονομητήρια (σχετική και η διάταξη του άρθρου 12 του ν.2664/1998 για τις καταχωρισμένες στα κτηματολογικά φύλλα πράξεις). Σύμφωνα δε με τη διάταξη του άρθρου 1198 στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδάφια 1 έως 4 και 1193 δεν επέρχεται η μεταβίβαση του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος πάνω στο ακίνητο χωρίς μεταγραφή της αντίστοιχης πράξης στα οικεία βιβλία του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου. Αντίστοιχη πρόβλεψη υπάρχει στη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 12 του ν.2664/1998 για τις μεταγραφπτέες στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο πράξεις. Πέραν των ανωτέρω μεταγραφπτέων πράξεων, μεταγράφονται και όσοι τίτλοι κυριότητος έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιοι από τον κοινό νομοθέτη (ΝΣΚ 158/2020). Η μεταγραφή που δεν είναι δικαιοπραξία αλλά πράξη της

δημόσιας αρχής που πραγματοποιεί την αρχή της δημοσιότητας, συνίσταται στην καταχώριση περίληψης της μεταγραφτέας πράξης στο βιβλίο μεταγραφών, κατά χρονολογική σειρά προσκόμισης (ΑΠ 227/2020).

16. Επίσης, για τα εκκλησιαστικά ακίνητα που ανήκουν στα Ν.Π.Δ.Δ. της Εκκλησίας της Ελλάδος αλλά και στα Ν.Π.Δ.Δ. της Εκκλησίας της Κρήτης (Αρχιεπισκοπή, Μητροπόλεις, Ιερές Μονές, Ενοριακοί Ναοί) για τα οποία υπάρχει αδυναμία κτήσης νόμιμου τίτλου μεταβίβασης ισχύει ειδικό νομοθετικό πλαίσιο που καθορίζει τον τρόπο απόκτησης της κτήσης κυριότητας επ' αυτών και τις μεταγραφτέες στο υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο πράξεις τακτοποίησης κυριότητας, όπως η διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν.3800/1957, με την οποία θεσμοθετήθηκε η αναδρομική κτήση κυριότητας των ιερών ναών της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος επί κτημάτων που βρίσκονται στη νομή και κατοχή τους από την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους και για τα οποία υπάρχει αδυναμία κτήσης νόμιμου τίτλου μεταβίβασης, πριν από την απελευθέρωση της περιοχής. Η ρύθμιση αυτή υπαγορεύτηκε από την ανάγκη τακτοποίησης της κυριότητας ακινήτων, τα οποία επί τουρκοκρατίας δεν επιτρεπόταν να αγοράσουν οι εκκλησίες, διότι κατά τον Οθωμανικό Αστικό Νόμο, η έννοια του νομικού προσώπου ήταν άγνωστη και οι ναοί, εν γένει, δεν αναγνωρίζονταν ως υποκείμενα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Αναγνωρίζονταν μόνο *de facto* ως περιουσία και ολότητες, των οποίων τη διαχείριση ασκούσαν, κατά τα παραχωρηθέντα από το Σουλτάνο προνόμια του Γένους, οι κατά τόπους αρχές με επιτρόπους της Ορθοδόξου Κοινότητας, υπό την προεδρία επιχώριου επισκόπου. Όπως δε αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση επί του άρθρου 7 του ανωτέρω νόμου: *«Επί Τουρκοκρατίας αι εκκλησίαι δεν επετρέπετο ν' αγοράσουσιν ακίνητα, δι' ον λόγον και ηγοράζοντο ταύτα επ' ονόματι διαφόρων χριστιανών... Έκτοτε όμως, δηλ. από της εξαγοράς των, τα κτήματα ταύτα τελούν υπό την νομή και κατοχήν της εκκλησίας, ουδ' επί στιγμήν δε οι φερόμενοι ως ιδιοκτήται είχαν την νομήν, πολλοί μάλιστα ούτε καν γνωρίζουν τούτο. Επιβάλλεται όθεν όπως γίνη αναγνώρισις της κυριότητας εις την εκκλησίαν και η τοιαύτη μεταβίβασις και μεταγραφή να είναι ατελής, εφ' όσον δεν πρόκειται περί κατ' ουσίαν αγοραπωλησίας».* Συνεπώς, με την ανωτέρω διάταξη η πραγματική αυτή

κατάσταση περιβλήθηκε νομοθετικό κύρος και καλύφθηκαν αναδρομικά οι περιπτώσεις κυριότητας των ιερών ναών επί ακινήτων που αγοράστηκαν επί τουρκοκρατίας στο όνομα διαφόρων χριστιανών, επειδή υπήρχε νομική αδυναμία κτήσης των ακινήτων από τους ίδιους, και τα οποία τελούσαν στην πραγματικότητα υπό τη νομή και κατοχή τους (πρβλ. Α.Π. 382/2014). Η ανωτέρω διάταξη που κατ' αρχάς αφορούσε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα της Εκκλησίας της Ελλάδος, ευρίσκει πεδίο εφαρμογής και για τα εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα της Εκκλησίας της Κρήτης (Αρχιεπισκοπή, Μητροπόλεις, Ιερές Μονές, Ενοριακοί Ναοί) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 και 89 παρ.1 περ. του ν.4149/1961 «Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας και άλλων τινών διατάξεων» (Α' 41). Επίσης, με τη διάταξη της παραγράφου 12 του άρθρου 12 του ν.4258/2014 (Α' 94), που αφορά την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης εκκλησιαστικών ακινήτων της Εκκλησίας Κρήτης, προβλέφθηκε ως εναλλακτικός τρόπος απόδειξης κυριότητας αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, η προσκόμιση συμβολαιογραφικής πράξης που συντάσσεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν.3800/1957 (ή του άρθρου 88 του α.ν.2200/1940) που υπογράφεται από νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Ορίσθηκε δε ρητά ότι τέτοια πράξη συντάσσεται και για τα ακίνητα Ιερών Μονών.

17. Στην προκειμένη περίπτωση, νόμιμο τίτλο κυριότητας της εκμισθώτριας Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε. στην εδαφική έκταση εντός της οποίας βρίσκονται τα λατομικά ορυκτά, αποτελεί η ανωτέρω υπ' αριθμ.3.381/10.12.2020 πράξη συναίνεσης που συνέταξε η Συμβολαιογράφος Ηρακλείου Ευθυμία Κουντάκη σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 του ν.3800/1957, η οποία έχει νόμιμα μεταγραφεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πύργου Κρήτης. Και τούτο καθόσον από αυτή προκύπτει ότι, όπως δήλωσε ο Ηγούμενος της Μονής, οι εκεί αναφερόμενες ιδιοκτησίες ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα αυτής και ότι η ιδιοκτησία αυτή δεν διεκδικήθηκε ποτέ από κανένα τρίτο ούτε από το Δημόσιο. Ουσιαστικά στοιχεία του τίτλου αυτού κτήσης κυριότητας, όπως είναι το πρόσωπο που προέβη στην πράξη συναίνεσης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 του ν.3800/1955, δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ελέγχου από την Υπηρεσία και

συνεπώς δεν μπορούν να επηρεάσουν την απαιτούμενη από τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 τεκμηρίωση για την ύπαρξη του δικαιώματος εκμετάλλευσης του συγκεκριμένου λατομείου στο πρόσωπο της εκμισθώτριας Ιεράς Μονής, ως ιδιοκτήτριας της εδαφικής αυτής έκτασης.

18. Ενόψει των ανωτέρω, στο τεθέν ερώτημα προσήκει η απάντηση, κατά την γνώμη της πλειοψηφίας, ότι η ανωτέρω πράξη συναίνεσης που έχει περιληφθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και έχει μεταγραφεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου Πύργου Κρήτης συνιστά την απαιτούμενη κατά τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 τεκμηρίωση για την ύπαρξη του δικαιώματος εκμετάλλευσης του εν λόγω λατομείου στο πρόσωπο της εκμισθώτριας του χώρου Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε.

19. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, που υποστηρίχθηκε από τη Νομική Σύμβουλο Βασιλική Παπαθεοδώρου (ψηφος 1) με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) θεσμοθετείται αναδρομική κτήση κυριότητας των Ιερών Ναών της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος επί κτημάτων, τα οποία βρίσκονται στη νομή και κατοχή τους από την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους και για τα οποία υπήρχε αδυναμία κτήσης νόμιμου τίτλου μεταβίβασης, πριν από την απελευθέρωση της περιοχής. Η ρύθμιση αυτή υπαγορεύτηκε από την ανάγκη τακτοποίησης της κυριότητας ακινήτων, τα οποία επί Τουρκοκρατίας δεν επιτρεπόταν να αγοράσουν οι εκκλησίες, διότι, κατά τον Οθωμανικό Αστικό Νόμο, η έννοια του νομικού προσώπου ήταν άγνωστη και οι εκκλησίες (ναοί) εν γένει, δεν αναγνωρίζονταν ως υποκείμενα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, και για το λόγο αυτό αγοράστηκαν επί Τουρκοκρατίας στο όνομα διαφόρων χριστιανών, επειδή υπήρχε νομική αδυναμία κτήσης αυτών (ακινήτων) από τις ίδιες, και τα οποία τελούσαν στην πραγματικότητα υπό τη νομή και κατοχή τους. Όμως, η αναδρομική αυτή κτήση κυριότητας δεν λογίζεται ότι επέρχεται αυτοδικαίως από το νόμο υπέρ των προαναφερθέντων Ιερών Ναών, αλλά τελεί υπό την προϋπόθεση της έγγραφης συναίνεσης του εμφανιζόμενου ως κυρίου του ακινήτου πριν από την απελευθέρωση του ελληνικού Κράτους, (ημερομηνία που διαφοροποιείται ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο) ή των καθολικών ή των ειδικών διαδόχων αυτού. Η συναίνεση αυτή συντάσσεται

ενώπιον συμβολαιογράφου και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών. Η ερμηνευτική προσέγγιση της ανωτέρω διάταξης περί κτήσης κυριότητας του Ιερού Ναού με απλή δήλωση του νομίμου εκπροσώπου του, δεν βρίσκει έρεισμα ούτε στη γραμματική της εκφορά ούτε στον επιδιωκόμενο με αυτήν σκοπό, και θα συνεπαγόταν τη δυνατότητα των Ιερών Ναών να αποκτούν κυριότητα, και μάλιστα αναδρομικά από τους χρόνους της Τουρκοκρατίας σε ακίνητα, συχνά μεγάλων εκτάσεων, με μόνη την επίκληση της άσκησης νομής και κατοχής τούτων μετά την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους, χωρίς την παροχή έγγραφης συμβολαιογραφικής συναίνεσης, νόμιμα μεταγεγραμμένης, του πιστού στο όνομα του οποίου φέρεται ότι αγοράστηκε το ακίνητο ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων του. Επιπρόσθετα, αν η πραγματική βούληση του νομοθέτη ήταν η αυτοδίκαιη από το νόμο αναγνώριση κυριότητας στα πιο πάνω ακίνητα υπέρ των Ιερών Ναών, δεν θα έθετε ως επιπλέον προϋπόθεση την ύπαρξη έγγραφης συναίνεσης του τρίτου, και πάντως όχι του νομίμου εκπροσώπου του Ιερού Ναού. (Α.Π. 382/2014). Η δίδομένη, ως άνω, ερμηνεία της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 3800/1957 περί αναγκαίας έγγραφης συμβολαιογραφικής συναίνεσης του τρίτου εμφανιζόμενου ως κυρίου του ακινήτου πριν την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους ή των καθολικών των ειδικών διαδόχων του, προκειμένου να αποκτήσει αναδρομική κυριότητα ο Ιερός Ναός επί του ακινήτου ενισχύεται και από τις ρυθμίσεις της παραγράφου 12 του άρθρου 12 του ν. 4258/2014 (Α' 94) με τις οποίες προβλέπεται ότι ειδικά και μόνο για την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης χωρικής δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κρήτης αποκλειστικά για Ιερούς Ναούς και Ιερές Μονές, όσον αφορά τον περίβολο αυτών και ότι περικλείεται εντός αυτού και εξυπηρετεί την κοινοβιακή ζωή, αν δεν υπάρχει τίτλος ιδιοκτησίας («αντί του τίτλου ιδιοκτησίας») οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν, μεταξύ άλλων, συμβολαιογραφική πράξη, που συντάσσεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) και υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου, ή των Ιερών Μονών, κατά περίπτωση. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, κατά τη γνώμη της μειοψηφίας, η πράξη συναίνεσης της Συμβολαιογράφου και κατοίκου Ηρακλείου Ευθυμίας Κουντάκη, η οποία συντάχθηκε ύστερα από δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της εκμισθώτριας

Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε. δεν αποτελεί τον απαιτούμενο τίτλο ιδιοκτησίας της ανωτέρω Μονής (Ν.Σ.Κ. 158/2020), κατά την έννοια της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 3800/1957, και συνακόλουθα δε συνιστά την απαιτούμενη επαρκή τεκμηρίωση για την ύπαρξη του δικαιώματος εκμετάλλευσης του εν λόγω λατομείου στο πρόσωπο της εκμισθώτριας του χώρου Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε.».

Απάντηση

20. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία ότι, η υπ' αριθμ.3.381/10.12.2020 πράξη συναίνεσης που συνέταξε η Συμβολαιογράφος Ηρακλείου Ευθυμία Κουντάκη σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ.1 του ν.3800/1957, η οποία έχει νόμιμα μεταγραφεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πύργου Κρήτης, συνιστά την απαιτούμενη κατά τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του ν.4512/2018 απαιτούμενη τεκμηρίωση για την ύπαρξη του δικαιώματος εκμετάλλευσης του εν λόγω λατομείου στο πρόσωπο της εκμισθώτριας του χώρου Ιεράς Μονής Α.Γ.Ε., προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία να προχωρήσει στην περαιτέρω αξιολόγηση και έγκριση της τεχνικής μελέτης εκμετάλλευσης, ο δε έλεγχος κατά την ουσία των στοιχείων του τίτλου αυτού κτήσης κυριότητας, δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ελέγχου από την Υπηρεσία.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 1 Ιουλίου 2021

Ο Προεδρεύων του Τμήματος

Ο Εισηγητής

Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος

Κωνσταντίνος Γ. Κυριόπουλος

Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.