



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΤΜΗΜΑ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Ταχ.Δ/ση : Λεωχάρους 2
Ταχ.Κώδικας : 105 62 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Δ. Δημητρόπουλος
Τηλέφωνο : 210 3375066
FAX : 210 3235135
e-mail : d.dimitropoulos1@minfin.gr

ΠΡΟΣ: Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Τμήμα Αναφορών

ΚΟΙΝ.: Βουλευτή κ. Βασίλειο-Νικόλαο Υψηλάντη
(Διά της Βουλής των Ελλήνων)

ΘΕΜΑ: Απάντηση στη με αριθμ. πρωτ. 320 / 11.11.2020 αναφορά.

Σε απάντηση της με αριθμ. πρωτ. 320 / 11.11.2020 αναφοράς, που κατατέθηκε από τον Βουλευτή κ. Βασίλειο-Νικόλαο Υψηλάντη, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Α. Κατά το παρελθόν στο νησί της Ρόδου βρέθηκε πλειάδα συγκεκριμένων ακινήτων αρχικής ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου, τα οποία δυνάμει αποφάσεων στα πλαίσια του Ν. 719/1977 (εξαγορά – απόδοση) μεταγραφήκαν στους τόμους του Κτηματολογίου Ρόδου υπέρ ιδιωτών. Στη συνέχεια διαπιστώθηκε ότι οι εν λόγω αποφάσεις ήταν είτε πλαστές, είτε ανυπόστατες.

Κατόπιν κτηματολογικής έρευνας της Κτηματικής Υπηρεσίας Δωδεκανήσων Α΄ στους τόμους του Κτηματολογίου Ρόδου στα πλαίσια σχετικής εισαγγελικής έρευνας, προέκυψε ότι τα ακίνητα αυτά, δυνάμει διαφόρων ειδών συμβολαιογραφικών πράξεων (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές κ.α.), έχουν αλλάξει ιδιοκτησία. Στις μέρες μας πλέον, επί της συντριπτικής πλειοψηφίας των ακινήτων αυτών έχουν ανεγερθεί κτίσματα κάθε είδους, όπως κατοικίες, επιχειρήσεις, ξενοδοχειακές μονάδες κ.α.

Το Ελληνικό Δημόσιο στα πλαίσια της προαναφερόμενης εισαγγελικής έρευνας προχώρησε στην άσκηση ενώπιων των αρμόδιων δικαστηρίων αξιώνοντας «....α) την ακύρωση όλων των καταφατικών διατάξεων του επί του Κτηματολογίου Δικαστή, δυνάμει των οποίων ενεγράφησαν επί των υπό κρίση ακινήτων οι ανυπόστατες αποφάσεις απόδοσης ή εξαγοράς δημοσίων κτημάτων του Νομάρχη Δωδεκανήσου, συμβόλαια αγοραπωλησίας από τους φερόμενους δικαιούχους απόδοσης ή εξαγοράς δημοσίων κτημάτων σε τρίτα πρόσωπα, συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και αγοραπωλησίες αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών, εγγραφές προσημειώσεων υποθήκης υπέρ τραπεζών κλπ., β) την αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, γ) την απόδοση των ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο, δ) την αποκατάσταση της ζημίας του Δημοσίου υλικής και ηθικής εξαιτίας της υφαρπαγής των ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του, ε) την απόδοση του πλουτισμού σε βάρος του Δημοσίου.

Σε συνεννόηση με το Δικαστικό Γραφείο Ρόδου η Κτηματική Υπηρεσία ενημερώθηκε ότι έχουν εκδοθεί ήδη δικαστικές αποφάσεις, πρωτόδικες και εφετειακές, για ορισμένα εκ των ακινήτων αυτών, που δικαιώνουν τις ως άνω αξιώσεις του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς όπως ρητά αναφέρεται στις

αποφάσεις αυτές «....η απόφαση του Νομάρχη ως ανυπόστατη δεν καλύπτεται με το τεκμήριο της νομιμότητας και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα, ενώ περαιτέρω απορρίφθηκε ως αλυσιστελώς προβαλλόμενη η επιχειρούμενη να θεμελιωθεί στο άρθρο 41 του Κτηματολογικού Κανονισμού ένσταση των εναγομένων, με την αιτιολογία ότι η διάταξη αυτή, με την οποία προστατεύεται ο καλόπιστος αποκτήσας με επαχθή αίτια εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, έναντι του τρίτου που ασκεί πράξεις νομής με διάνοια κυρίου αξιώνοντας δικαίωμα κυριότητας σε αυτό, μπορεί να προβληθεί είτε α) επί διεκδικητικής αγωγής που ασκείται από εγγεγραμμένους τιτλούχους, ερειδομένης σε παράγωγο τρόπο κτήσης της κυριότητας ή επί αναγνωριστικής αγωγής ερειδομένης στην ίδια βάση, αποτελώντας αντένσταση αυτών (των εγγεγραμμένων τιτλούχων) στην ένσταση του εναγομένου τρίτου για την εκ μέρους του συμπλήρωση του νόμιμου χρόνου της 15ετούς κτητικής παραγραφής για την κτήση της κυριότητας επί του ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία, είτε β) επί αγωγής που ασκείται κατά εγγεγραμμένων τιτλούχων, ερειδομένης στο άρθρο 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού για την αναγνώριση της συμπλήρωσης υπέρ των εναγόντων της αγωγής; αυτής της ως άνω 15ετούς κτητικής παραγραφής, αποτελώντας καταλυτική ένσταση κατά της αγωγής και όχι στοιχείο της....».

Επίσης, όσον αφορά τον προτεινόμενο συμβιβασμό από τον Δικηγορικό Σύλλογο Ρόδου δια της «ρύθμισης για τους καλόπιστους αγοραστές που στηρίζουν την κτήση εμπράγματος δικαιώματος σε δεδομένα κτηματολογικών εγγραφών» στα πλαίσια τυχόν επικείμενης νομοθετικής διάταξης, σας ενημερώνουμε ότι η Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων Α' και γενικά το Υπουργείο Οικονομικών διαχρονικά εξετάζει αιτήματα εκποίησης δημοσίων ακινήτων βάσει ειδικών διατάξεων και άρθρων νόμων (άρθρο 13 του Ν. 4377/29 περί απ' ευθείας εκποίηση ακινήτου για ίδρυση ή επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων, άρθρο 95, 96, 116 του Διατάγματος 11/12-11-1929, κλπ), λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα αγοραία αξία αυτών, η οποία τίθεται υπόψη των αρμόδιων επιτροπών (άρθρου 101 ΠΔ 284/88, Δημοσίων Κτημάτων ΠΔ 284/88 άρθρο 98), προκειμένου αυτές στη συνέχεια να εισηγηθούν το τίμημα εκποίησης των υπό κρίση ακινήτων.

Εντούτοις, θα πρέπει να αναφερθεί εδώ και η περίπτωση των ειδικών διατάξεων του Νόμου 719/77, βάσει των οποίων καταπατημένα ακίνητα ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου ήταν δυνατόν να εξαγορασθούν από ιδιώτες με τίμημα, το οποίο καθορίζονταν στο 1/10 της αξίας τους.

Β. Ειδικά δε ως προς την προτεινόμενη ρύθμιση του Δικηγορικού Συλλόγου Ρόδου, σας γνωρίζουμε ότι καταρχήν το κτηματολόγιο διέπεται από την αρχή της δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων και την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστος τρίτος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, οι οποίες δε διέπονται από τεκμήριο ακρίβειας. Αντιθέτως, οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές έχουν διαπιστωτικό χαρακτήρα και σε περίπτωση που υπάρχουν ανακρίβειες σε αυτές και δημιουργούνται επιζήμιες συνέπειες για τον πραγματικό δικαιούχο, πρέπει να γίνονται διορθώσεις άμεσα εντός της ταχθείσας από το νόμο προθεσμίας.

Ειδικότερα, λαθεμένες κτηματολογικές εγγραφές μπορούν να διορθωθούν είτε με την εξωδικαστική διαδικασία (πχ *πρόδηλα σφάλματα, διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, κλπ*) είτε δικαστικά. Συγκεκριμένα, όταν πρόκειται για κτηματολογικές εγγραφές που οδηγούν άμεσα ή έμμεσα σε αμφισβήτηση εμπράγματος δικαιώματος, όπως συμβαίνει στην προκείμενη περίπτωση με την προτεινόμενη νομοθετική ρύθμιση, υπάρχει σχετική νομοθετική πρόβλεψη στο άρθρο 6 παρ. 2 του Ν.2664/1998. Σε κάθε περίπτωση για την αναγνώριση δικαιώματος που προσβάλλεται, δηλαδή κάθε

εγγραπτεύου στο κτηματολόγιο δικαιώματος που αμφισβητείται, προβλέπεται η άσκηση αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής κατά αυτού που αναγράφεται ως δικαιούχος του αντίστοιχου δικαιώματος.

Συνεπώς, η προτεινόμενη από το Δικηγορικό Σύλλογο Ρόδου ρύθμιση αντίκειται σε υφιστάμενους νόμους που εφαρμόζονται επί σειρά ετών (*ο νόμος του Κτηματολογίου ισχύει από το 1998*) καθώς επίσης αναιρούνται βασικές διατάξεις του εμπράγματος δικαίου. Επισημαίνεται ότι για να αποκτήσει κάποιος κυριότητα σε ακίνητο που νέμεται για μια δεκαετία πρέπει να αποδεικνύεται ότι η νομή είναι καλή τη πίστη και υπάρχει νόμιμος ή έστω νομιζόμενος τίτλος (*τακτική χρησικτησία, άρθρα 1041 επ. ΑΚ*).

Επίσης, δεν υφίσταται νομικά δικαίωμα κυριότητας όταν εκκρεμεί η μεταγραφή, όπως αναγράφεται στην προτεινόμενη ρύθμιση (*...εκκρεμούντων προς μεταγραφή..*), δεδομένου ότι η μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου επέρχεται μόνο όταν λάβει χώρα μεταγραφή όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 1198 ΑΚ.

Σε κάθε περίπτωση, για κάθε πράξη διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, όπως συνιστούν και οι πράξεις εξαγοράς, αρμόδια είναι η ΕΤΑΔ στην οποία έχει μεταβιβαστεί αυτομάτως εκ του νόμου η κυριότητα και η νομή όλων των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά συνέπεια με την προτεινόμενη νομοθετική ρύθμιση καταστρατηγείται καταφανώς το άρθρο 196 του Ν.4389/2016.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΒΕΣΥΡΟΠΟΥΛΟΣ**

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού Φορολ. Πολιτικής & Δημόσιας Περιουσίας
3. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Φορολ. Πολιτικής & Δημόσιας Περιουσίας
4. Αυτοτελές Τμήμα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου