



Φ. 2438

Σπάρτη, 3-9-2018

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΠΑΡΤΗΣ

ΑΡ. ΦΑΚ. Κ.Υ. Ν.Σ.Κ.: ΑΝΕΥ
ΑΡ. ΦΑΚ. Δ.Γ.Σ.: 2438

Αρμόδιος: ΜΙΧΑΗΛ ΣΤΡΙΓΓΑΡΗΣ (ΔΔΠ)
Τηλέφωνο: 27310-82018
E-mail: m.strigaris@nsk.gr
Fax: 27310-82017
Ταχ. Δ/ση: Λυκούργου & Άγιδος 36
23 100, Σπάρτη

ΕΠΕΙΓΟΝ
Προθεσμία 2-1-2019

ΠΡΟΣ:
Την Τριμελή Επιτροπή
της Κεντρικής Υπηρεσίας του Ν.Σ.Κ.

ΠΡΟΕΙΣΗΓΗΣΗ

(σύμφωνα με τα άρθρα 5, 6 και 7 του Ν. 3086/2002)

ΘΕΜΑ: Άσκηση ή μη από το Ελληνικό Δημόσιο αγωγής διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής του αρ. 6 Ν. 2664/1998 σχετικά με ογδόντα (80) γεωτεμάχια που ευρίσκονται εντός της πόλεως Σκάλας του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας.

Με σκοπό την διερεύνηση του ενδεχομένου άσκησης εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου αγωγής του αρ. 6 Ν. 2664/1998 και ευδοκίμησής της σχετικά με εν θέματι γεωτεμάχια σημειώνονται τα εξής:

I. Ιστορικό

Το Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού & Αναδασμού της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της Γενικής Διεύθυνσης Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της Περιφέρειας Πελοποννήσου (εφεξής: Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας) απέστειλε στο Γραφείο μας το υπ' αριθ. πρωτ. 91221/13868/4-4-2018 έγγραφο (**Σχετικό Α**), με το οποίο μας διαβίβασε φάκελο με απόψεις και στοιχεία προκειμένου να εξετάσουμε το ενδεχόμενο ύπαρξης

εμπραγμάτων δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου επί των ευρισκομένων εντός της πόλεως Σκάλας του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας 80 γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ 301280101003, 301280101004, 301280101005, 301280101007, 301280101008, 301280101009, 301280105001, 301280105002, 301280105003, 301280105004, 301280105005, 301280105006, 301280105007, 301280105008, 301280123001, 301280123002, 301280123003, 301280123004, 301280123005, 301280123006, 301280123007, 301280123011, 301280123012, 301280123013, 301280123014, 301280123015, 301280124001, 301280124002, 301280124003, 301280124004, 301280122001, 301280122002, 301280122003, 301280122004, 301280122005, 301280120001, 301280120002, 301280121001, 301280121002, 301280121003, 301280121004, 301280119001, 301280119002, 301280119003, 301280119004, 301280119005, 301280119006, 301280118001, 301280118002, 301280118003, 301280129003, 301280129004, 301280129005, 301280129006, 301280129007, 301280129008, 301280129010, 301280108010, 301280108011, 301280108012, 301280108013, 301280108014, 301280108015, 301280108016, 301280108017, 301280108018, 301280108019, 301280108020, 301280108021, 301280108022, 301280108023, 301280108024, 301280108025, 301280108026, 301280108027, 301280108028, 301280108029, 301280108030, 301280108031 και 301280108003.

Από την εξέταση των αποσπασμάτων κτηματολογικού διαγράμματος και των κτηματολογικών φύλλων των εν λόγω γεωτεμαχίων (**Σχετικά 1 έως και 80**) διαπιστώνονται τα εξής: α) τα εν λόγω γεωτεμάχια έχουν έκταση μικρότερη του ενός στρέμματος, β) έχουν καταχωρηθεί σε ιδιώτες και γ) σε 24 εξ αυτών (με ΚΑΕΚ 301280101003, 301280101005, 301280105003, 301280105004, 301280105005, 301280105006, 301280105007, 301280123004, 301280123005, 301280123006, 301280123011, 301280123013, 301280123015, 301280124002, 301280124003, 301280122001, 301280121001, 301280119001, 301280119004, 301280129006, 301280108019, 301280108020, 301280108022, 301280108025) έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Κατόπιν του υπ' αριθ. πρωτ. 336-632/2438/30-5-2018 εγγράφου μας (**Σχετικό Β**), η Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Υπηρεσιών Δόμησης και Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας μας απέστειλε το υπ' αριθ. 13785/17-7-2018 έγγραφο (**Σχετικό Γ**), με το οποίο βεβαιώνει ότι όλα τα εν θέματι 80 γεωτεμάχια χωροθετούνται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Σκάλας του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας, που εγκρίθηκε με το Π.Δ. 30.4.1987 (ΦΕΚ 629Δ/3-7-1987). Περαιτέρω, από το συνοδεύον το άνω έγγραφο από Ιούλιο 2018 τοπογραφικό σχέδιο του πολιτικού μηχανικού της ως άνω Υπηρεσίας

Διόνυσίου Βασιλείου (**Σχετικό Δ**), προκύπτει ότι όλα τα ανωτέρω ΚΑΕΚ φέρουν κτίσματα, πλην των γεωτεμαχίων με ΚΑΕΚ 301280122005, 301280129010, 301280123007, 301280123012, 301280101009 και 301280108024 και με στοιχεία στο άνω διάγραμμα Β31, Β39, Β21, Β23, Β6 και Β54 αντιστοίχως, που φέρουν άλλου είδους επεμβάσεις (περιφράξεις κ.α.).

Στη συνέχεια, η Διεύθυνση Δασών Λακωνίας της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου, απέστειλε στο Γραφείο μας το υπ' αριθ. πρωτ. 153198/25.7.2018 έγγραφο (**Σχετικό Ε**), δια του οποίου δήλωσε ότι δεν προβάλλει εμπράγματα δικαιώματα επί των εν λόγω 80 γεωτεμαχίων, διότι αποτελούν εκτάσεις εντός ρυμοτομικού σχεδίου για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η δασική νομοθεσία.

Με το υπ' αριθ. πρωτ. 173456/25124/3-9-2018 (**Σχετικό ΣΤ**), απαντώντας στο με αρ. πρωτ. 336-774/2438/27-6-2018 έγγραφό μας (**Σχετικό Ζ**), η ως άνω Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας αφ' ενός μεν βεβαίωσε ότι από τον φάκελο που τηρεί δεν προκύπτει ότι το Ελληνικό Δημόσιο πραγματοποίησε ενέργειες δηλωτικές της βούλησής του να εξουσιάζει ως κύριο τα εν θέματι γεωτεμάχια, αφ' ετέρου δε δήλωσε ότι αδυνατεί να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα (εξαρτημένο από το Σύστημα Κρατικών Συντεταγμένων), στο οποίο να αποτυπώνονται τα διεκδικούμενα κτηματολογικά γεωτεμάχια, το υπ' αριθ. 41 τεμάχιο της διανομής «Αφανιά – Κρεββατά» και το σχέδιο πόλεως Σκάλας Λακωνίας.

II. Το ιστορικό της διανομής του αγροκτήματος «ΑΦΑΝΙΑ – ΚΡΕΒΒΑΤΑ»

Σύμφωνα με το ανωτέρω υπ' αριθ. 91221/13868/4-4-2018 έγγραφο της Δ/νσης Αγροτικής Οικονομίας (**Σχετικό Α**), τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα (**Σχετικά 1** έως και 14), και ειδικότερα το υπ' αριθ. 2894/2010 έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών της τ. Ν.Α. Λακωνίας (**Σχετικό 1**), όλα τα εν θέματι κτηματολογικά γεωτεμάχια εντοπίζονται εξ ολοκλήρου εντός του υπ' αρ. 41 τεμαχίου της διανομής του αγροκτήματος «ΑΦΑΝΙΑ – ΚΡΕΒΒΑΤΑ», το ιστορικό του οποίου περιγράφεται κατωτέρω.

Δυνάμει της υπ' αριθ. 200593/π.ε/2-1-1953 κοινής απόφασης των Υπουργών Γεωργίας και Οικονομικών (**Σχετικό 2**), διατέθηκε έκταση 10.000 στρεμμάτων από το δημόσιο κτήμα (λειβάδιον) «Αφανιά - Κρεββατά» της τέως κοινότητας Σκάλας, στη συνέχεια δήμου Σκάλας και νυν δήμου Ευρώτα Λακωνίας για την αποκατάσταση ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων. Σύμφωνα με το υπ' αριθ. 2167/3-9-2010 έγγραφο της

Κτηματικής Υπηρεσίας Λακωνίας (Σχετικό 3), το αγρόκτημα αυτό ήταν καταγεγραμμένο τουλάχιστον από το έτος 1915 ως δημόσιο κτήμα με Α.Β.Κ. 1051 (πρώην αρμοδιότητας Δ.Ο.Υ. Κροκεών) και την ένδειξη «εθνικές βοσκήσιμες γαίες».

Σύμφωνα με τον από 21-1-1976 πίνακα οριστικής διανομής του κτήματος «Σκάλα» Λακεδαίμονος (βοσκότοποι «Αφανιά - Κρεββατά») (Σχετικό 4) η συνολική έκταση του αγροκτήματος είναι 13.232,375 στρέμματα, ενώ είχαν δημιουργηθεί 44 τεμάχια, προς διανομή, προς δημιουργία κοινόχρηστων χώρων κ.λ.π.

Το υπ' αριθ. 41 τεμάχιο της διανομής εμφανίζεται στο απόσπασμα από το συνημμένο στον πίνακα διανομής τοπογραφικό διάγραμμα της Διεύθυνσης Τοπογραφικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας για την περιοχή Σκάλας Λακεδαίμονος με τίτλο «Τμήμα Σκάλα (Λακεδαίμονος) Βοσκότοπο Αφανιά – Κρεβατά Διανομής 1959» (Σχετικό 5).

Με την υπ' αριθ. 2/16-5-1956 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων (Ε.Α.) Νομού Λακωνίας (Σχετικό 6), ορίστηκε η προς διανομή έκταση σε 8.000 στρέμματα περίπου.

i. Ειδικότερα, παραχωρήθηκε έκταση σχεδόν 7.000 στρεμμάτων (τεμάχια 1, 2 και 3 του οριστικού πίνακα διανομής συνολικής έκτασης 6.990,982 στρεμμάτων) στο Συνεταιρισμό Αποκατάστασης Ακτιμώνων Κτηνοτρόφων (Σ.Α.Α.Κ.) Σκάλας. Η έκταση αυτή, που αναλογεί σε 14 αποκατασταθέντες κτηνοτρόφους, δεν διανεμήθηκε κατά κλήρους αλλά παραχωρήθηκε συνολικώς στους κτηνοτρόφους, οι οποίοι απέκτησαν μόνο δικαίωμα νομής στο διηλεκτές για τη βόσκηση των ποιμνίων τους (βλ. άρθρα 24 παρ. 3 του Κώδικα Αποκαταστάσεως Κτηνοτρόφων, 10 του Ν. 3147/2003 και 1 παρ. 1 περ. ε του Ν. 4061/2012), ενώ η κυριότητα παρέμεινε στο Δημόσιο.

Από την ίδρυση του Σ.Α.Α.Κ. μέχρι σήμερα, οι εκάστοτε Επιτροπές Απαλλοτριώσεων, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από τον Κτηνοτροφικό Κώδικα και την ισχύουσα νομοθεσία, απέπεμπαν μέλη του και στις θέσεις τους όριζαν άλλα που πληρούσαν τις προϋποθέσεις αποκατάστασης.

ii. Με την ίδια απόφαση παραχωρήθηκαν περίπου 1.000 στρέμματα (τεμάχια 34 και 39 του οριστικού πίνακα διανομής συνολικής έκτασης 1.000,018 στρεμμάτων) στην τέως κοινότητα Σκάλας, η οποία εξόφλησε το οφειλόμενο για τίμημα και κατέστη κυρία αυτής, όπως βεβαιώνεται και από την υπό στοιχεία ΖΓ.8165/Φ139/8-10-1976 βεβαίωση του Νομάρχη Λακωνίας (Σχετικό 7).

iii. Τα τεμάχια με αριθμούς 5, 6, 7, 8, 9, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37 και 40 του πίνακα διανομής, συνολικής έκτασης 1.123,443 στρεμμάτων, αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα διανομής ως ιδιοκτησία του Ελληνικού

Δημοσίου και στην ανωτέρω ανακεφαλαιωτική κατάσταση οριστικής διανομής ως διαθέσιμα κατεχόμενα.

Τα ανωτέρω τεμάχια του αγροκτήματος περιλαμβάνονται στον από 14-4-1959 «κτηματολογικό πίνακα αποτυπώσεως» του κτήματος (Σχετικό 8) και στο από 25-11-1959 πρακτικό της Επιτροπής Διανομών Νομού Λακωνίας (Σχετικό 9).

Κατόπιν εγγράφου αιτήματος της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας (Σχετικό 10), η Δ/ση Πολιτικής Γης του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με το υπ' αριθ. 3507ΠΕ/9-1-2012 έγγραφο της Δ/σης Πολιτικής Γης (Σχετικό 11) δήλωσε ότι τα ανωτέρω τεμάχια καταγράφονται ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου.

iv. Τα τεμάχια με αριθμούς 38, 23, 11, 12, 16, 18, 42, 4, 14, 41, 10, 33, 13, 43 και 44 αποτελούν κοινόχρηστες εκτάσεις (αγελαδόστρατα) και ιδιόκτητες εκτάσεις Ελ. Δημοσίου. Τα ανωτέρω τεμάχια περιλαμβάνονται στον από 14-4-1959 κτηματολογικό πίνακα της διανομής και στην πλειοψηφία τους τέθηκαν στη διάθεση τη Επιτροπής Απαλλοτριώσεων σύμφωνα με το από 25-11-1959 Πρακτικό της Επιτροπής Διανομών. Ειδικότερα το τεμάχιο 41, στο οποίο εντοπίζονται τα εν θέματι κτηματολογικά γεωτεμάχια, καταγράφεται στα στοιχεία της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας ως «*λειβάδι Ελληνικού Δημοσίου κατεχόμενο από κατοίκους Σκάλας με οικίες*».

Με το υπ' αριθ. 3135/122024/2-1-2013 έγγραφο (Σχετικό 12), η Δ/ση Πολιτικής Γης του ΥΠΑΑΤ, απαντώντας σε σχετικό έγγραφο της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας (Σχετικό 13), δήλωσε ότι το ΥΠΑΑΤ διαχειρίζεται τα ανωτέρω τεμάχια για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου.

Σύμφωνα με το ανωτέρω υπ' αριθ. 13785/17-7-2018 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος, Υπηρεσιών Δόμησης και Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας (Σχετικό Β), το οποίο συνοδεύεται από τοπογραφικό σχέδιο (Σχετικό Γ), προκύπτει ότι τα εν λόγω κτηματολογικά γεωτεμάχια του τεμαχίου 41 της ανωτέρω διανομής ευρίσκονται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Σκάλας, το οποίο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 629/Δ/3-7-1987 (Σχετικό 14).

III. Νομοθετικό πλαίσιο

1. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του Ν. 2664/1998 (ΦΕΚ Α' 275) «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει σήμερα, σε περίπτωση ανακριβούς αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ως προς το πρόσωπο του ιδιοκτήτη, ασκείται αγωγή, η οποία κατά την παρ. 2 του αρ. 6 του Ν. 2664/1998, στρέφεται

«...κατά του αναγραφόμενου στο κτηματολόγιο ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή ή κατά των καθολικών του διαδόχων. Σε περίπτωση ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα στο οποίο αφορά η πρώτη εγγραφή, η αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ή των καθολικών του διαδόχων, όσο και κατά των ειδικών διαδόχων αυτού...».

2. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1033, 1192, 1198 ΑΚ, 70 ΚΠολΔ και 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 προκύπτει ότι, όταν ο ενάγων επικαλείται κυριότητα επί ακινήτου που απέκτησε με σύμβαση, αρκεί για την πληρότητα της ιστορικής βάσης της αναγνωριστικής περί κυριότητας αγωγής του να αναφέρει ότι μεταβιβάστηκε σε αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία, με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή καθώς και ότι ο μεταβιβάσας ήταν κύριος του μεταβιβασθέντος (ΑΠ 1648/2009 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 66/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, 2010, σ. 708). Αν ο εναγόμενος, με τις προτάσεις της πρωτοβάθμιας δίκης, αμφισβητήσει ειδικά την κυριότητα επί του επίδικου στο πρόσωπο των δικαιοπαρόχων του ενάγοντος, ο τελευταίος είναι υποχρεωμένος, με τις προτάσεις του, να καθορίσει με σαφή έκθεση γεγονότων τον τρόπο κτήσης κυριότητας από τον άμεσο δικαιοπάροχό του και, αν είναι ανάγκη και των απώτερων δικαιοπαρόχων του, κατ' επιτρεπτή συμπλήρωση της αγωγής, σύμφωνα με το άρθρο 224 ΚΠολΔ, φτάνοντας μέχρι πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, που να δύναται να αντισταχθεί κατά των τρίτων, όπως είναι η έκτακτη χρησικτησία (ΑΠ 482/2014, ΑΠ 1203/2012, ΑΠ 1133/2011 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

3. Κατά τις ισχύουσες πριν από την εισαγωγή του ΑΚ διατάξεις του β.ρ. δικαίου, οι οποίες δεν καταργήθηκαν με το νόμο της 21-6/3-7-1837 «περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων», (σύμφωνα με το αρ. 21 αυτού), αλλά και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. ΔΞΗ/1912 και τα αλληπάλληλα διατάγματα «περί δικαιοστασίου», που εκδόθηκαν σε εκτέλεσή του, σε συνδυασμό με το άρθρο 21 του ν.δ/τος της 22-4/26-5-1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης», που επαναλήφθηκε στο άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», για τη θεμελίωση εναντίον του Ελληνικού Δημοσίου κυριότητας που αποκτήθηκε με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται (i) άσκηση φυσικής εξουσίας στο ακίνητο (ii) με διάνοια κυρίου και με καλή πίστη (iii) επί συνεχή τριακονταετία, η οποία θα έπρεπε να είχε συμπληρωθεί μέχρι την 11-9-1915 (ΑΠ 4/2013 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 112/2013 ΕφΑΔ 2013.646, ΑΠ 556/2012 ΝΟΜΟΣ κ.λπ.). Έκτοτε ισχύει το «απαράγραπτο» των εμπράγματων δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου ώστε, κατά κανόνα, να μη μπορεί να αποκτηθεί έναντι αυτού κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία.

4. Κατ' εξαίρεση των παραπάνω, στο αρ. 4 του ν. 3127/2003 ορίζεται ότι «1. Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον: [...] β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη. Η διάταξη της περίπτωσης β' εφαρμόζεται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., η διάταξη εφαρμόζεται μόνο εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή.»

5. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 και 53 του ν.δ. της 17.7.1923 (Α' 228), 22 παρ. 1 Γ.Ο.Κ. 1985 (ν. 1577/1985, Α' 210) και του π.δ. της 8.7.1993 (Δ' 795), όπως αυτές ίσχυαν μέχρι κατά το κρίσιμο χρονικό διάστημα ήτοι μέχρι και το 2002, για την ανέγερση οικοδομής απαιτείτο προηγούμενη άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, προϋπόθεση δε για την χορήγησή της ήταν η κυριότητα του αιτούντος στο ακίνητο για το οποίο ζητείται (Γνμ ΝΣΚ 620/1984). Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων και την ερμηνεία τους προκύπτει ότι, εφόσον εγείρονται σοβαρές αμφισβητήσεις ή αμφιβολίες ως προς την κυριότητα οικοπέδου ή γηπέδου, για το οποίο ζητείται να χορηγηθεί οικοδομική άδεια, η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία έχει υποχρέωση να εξετάσει και να κρίνει παρεμπιπτόντως το ζήτημα αυτό και αναλόγως του αποτελέσματος της εξέτασης να εκδώσει την άδεια ή να αρνηθεί τη χορήγησή της ή να την ανακαλέσει (Σ.τ.Ε. 1418/2016, 2329/2012, 2628/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ). Πέραν τούτου έχει κριθεί ότι η ίδια υποχρέωση ανακύπτει για την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και όταν οι ανωτέρω αμφισβητήσεις ή αμφιβολίες ανακύπτουν και μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, έστω και αν δεν είχαν εγερθεί πριν από την έκδοσή της (πρβλ. Σ.τ.Ε. 2329/2012).

6. Κατά το αρ. 281 ΑΚ, η άσκηση δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο κοινωνικός ή οικονομικός σκοπός του δικαιώματος. Για να θεωρηθεί η άσκηση του δικαιώματος ως καταχρηστική, θα πρέπει η προφανής υπέρβαση των ορίων που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο οικονομικός ή κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος να προκύπτει από την προηγηθείσα συμπεριφορά του δικαιούχου ή από την πραγματική κατάσταση που δημιουργήθηκε ή τις περιστάσεις που μεσολάβησαν ή από άλλα περιστατικά, τα οποία, χωρίς κατά νόμο να εμποδίζουν την γέννηση ή να επάγονται την απόσβεση του δικαιώματος καθιστούν μη ανεκτή την άσκηση του, κατά τις περί δικαίου και ηθικής αντιλήψεις του

μέσου κοινωνικού ανθρώπου (Ολ ΑΠ 8/2001, ΝοΒ 49.1814, Ολ ΑΠ 1/1997, ΕΛΔ 38, 534, ΟΛΑΠ 17/1995, ΕΛΔ 1995.1531, ΟΛΑΠ 62/1990, ΕΛΔ 1991301). Μόνη η αδράνεια του δικαιούχου και η καλόπιστη πεποίθηση του υπόχρεου ότι δεν υπάρχει το δικαίωμα ή δεν πρόκειται τούτο να ασκηθεί κατ' αυτού, δεν αρκεί να καταστήσει καταχρηστική τη άσκηση του δικαιώματος, αλλά απαιτείται πρόσθετα και η συνδρομή άλλων περιστατικών, από τα οποία εμφανίζεται συμπεριφορά που δημιουργεί εύλογα την πεποίθηση στον υπόχρεο, ότι ο δικαιούχος δεν θα ασκήσει πλέον το δικαίωμά του, έτσι ώστε η μεταγενέστερη άσκηση του δικαιώματος αυτού, που τείνει στην ανατροπή μιας κατάστασης, η οποία δημιουργήθηκε κάτω από ορισμένες ειδικές συνθήκες και διατηρήθηκε επί μακρό χρόνο, να προκαλεί επαχθείς συνέπειες για τον υπόχρεο και να αντίκειται, κατά προφανή τρόπο, στις αρχές της καλής πίστης, των χρηστών ηθών ή του κοινωνικού ή οικονομικού σκοπού του δικαιώματος (ΟΛΑΠ 7/2002 ΕΕΝ 2003, 168, ΟΛΑΠ 2101/1984 και ΑΠ 1524/2004 δημ. στη ΝΟΜΟΣ).

7. Στη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 1 του κ.δ/τος της 28/30 Οκτωβρίου 1941 (Α' 368) «περί κωδικοποιήσεως της νομοθεσίας περί αποκαταστάσεως κτηνοτρόφων» ορίζεται ότι: «1. Προς αποκατάστασιν γηγενών και προσφύγων κτηνοτρόφων ή γεωργοκτηνοτρόφων ή νομάδων κτηνοτρόφων επιτρέπεται δι' αποφάσεως των Υπουργών Γεωργίας και Οικονομικών εκδιδομένης μετά γνώμην του αρμοδίου γενικού διοικητού και του συμβούλου εποικισμού η διάθεσις των κατωτέρω κατηγοριών εκτάσεων, εφ' όσον αύται ανήκουν εις το Δημόσιον εξ οιασδήποτε αιτίας, εις το ειδικόν ταμείον εποικισμού και εις την Εθνικήν Τράπεζαν της Ελλάδος ως διαχειρίστριαν της ανταλλαξίμου περιουσίας: α) θερινών ή χειμερινών βοσκών, β) καλλιεργησίμων εκτάσεων, γ) καλλιεργουμένων εκτάσεων, δ) δασικών τοιούτων, βοσκησίμων ή επιδεκτικών καλλιεργείας και ε) οικημάτων ακατοικήτων ευρισκομένων εις τους παραμεθορίους συνοικισμούς».

Με τη διάταξη του άρθρου 28 του ν.δ/τος 2185/1952 (Α' 247) ορίζεται ότι: «1. Υπόκεινται εις αναγκαστικήν απαλλοτρίωσιν και παραχώρησιν προς αποκατάστασιν ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων α) πάσαι οι κτηνοτροφικαί εκτάσεις του Δημοσίου, της ανταλλαξίμου περιουσίας Νομ. Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, πλην των ανηκουσών εις Δήμους και Κοινότητες, εφ' ων η αποκατάστασις ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων ενεργείται δια εγγραφής τούτων εις τα Δημοτολόγια κατά τας εκάστοτε ισχύουσας διατάξεις της περί αποκαταστάσεως κτηνοτρόφων νομοθεσίας, β) αι εις τα φυσικά πρόσωπα και τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ανήκουσαι κτηνοτροφικαί εκτάσεις, πλην των εξαιρέσεων του άρθρου 29. 2. Κτηνοτροφικαί εκτάσεις κατά τον παρόντα νόμο νοούνται αι ανεπίδεκτοι γεωργικής, πλην δεκτικαί μόνο κτηνοτροφικής εκμεταλλεύσεως εκτάσεις δασώδους ή μη μορφής μετά των απαιτήτων δια τη συντήρησιν της κτηνοτροφίας παρακολουθημάτων

(ποδιές γεννολείβαδα κλπ.). Τυχόν παρεμβαλλόμενοι μικραί καλλιεργήσιμοι ή καλλιεργούμενοι εκτάσεις δεν αναιρούν τον χαρακτήρα του κτήματος ως κτηνοτροφικού. Κτηνοτροφικά εκτάσεις δασώδους μορφής νοούνται αι εκτάσεις περί ως αι παρ. 2 και 3 του άρθρου 45 του Ν. 4173/1929 περί Δασικού Κώδικος».

IV. Εφαρμογή των νομοθετικών διατάξεων - Συμπέρασμα

Από τα σχετικά έγγραφα που έστειλαν οι αρμόδιες Υπηρεσίες του Δημοσίου προς το Γραφείο μας και συγκροτούν τον φάκελο της υπό κρίση υπόθεσης διαπιστώνονται εν περιλήψει τα εξής:

α) όλα τα εν λόγω ογδόντα γεωτεμάχια ευρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως της τ. κ. Σκάλας του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας, που εγκρίθηκε με το Π.Δ. 30.4.1987 (ΦΕΚ 629Δ/3-7-1987),

β) κανένα από τα εν λόγω ογδόντα γεωτεμάχια δεν υπερβαίνει σε έκταση το ένα στρέμμα,

γ) σε όλα τα ανωτέρω γεωτεμάχια υφίστανται ανθρώπινες επεμβάσεις, σε 74 εκ των οποίων έχουν ανεγερθεί κτίσματα και σε 24 εξ αυτών έχουν πραγματοποιηθεί συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ,

δ) το Ελληνικό Δημόσιο δια των αρμοδίων Υπηρεσιών του (Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας) ουδέποτε (και ιδιαίτερα για το νομικά κρίσιμο χρονικό διάστημα της τριακονταετίας προ του έτους 2003) ενήργησε με τρόπο δηλωτικό της βούλησής του να διαχειρίζεται ως κύριο τα εν λόγω γεωτεμάχια του τεμαχίου 41 της ανωτέρω διανομής, εκδίδοντας πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής ή αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης ή πρωτόκολλα κατεδάφισης, ή αρνούμενο να εκδώσει άδειες οικοδομής, ή ανακαλώντας άδειες οικοδομής, ή αιτούμενο την ανάκλησή τους λόγω αμφιβολίας ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων, ή εγείροντας διεκδικητικές ή αναγνωριστικές αγωγές ενώπιον των Πολιτικών Δικαστηρίων.

Κατόπιν τούτων, σε περίπτωση άσκησης αγωγών εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου για τα εν λόγω γεωτεμάχια, οι εναγόμενοι μετά βεβαιότητας θα προβάλουν ένσταση ιδίας κυριότητας επί τη βάση της διάταξης του αρ. 4 του ν. 3127/2003 (καθώς τα δικαιογόνα αυτής πραγματικά περιστατικά έπονται των γεγονότων της πραγματικής βάσης της αγωγής του Δημοσίου, όπως αυτή αναλύεται στο ανωτέρω υπό στοιχείο II κεφάλαιο της παρούσης). Στη συνέχεια το Δικαστήριο, κατά τον έλεγχο της πλήρωσης των προϋποθέσεων της διάταξης, θα

διαπιστώσει ότι τα εν θέματι γεωτεμάχια έχουν επιφάνεια μικρότερη των δύο στρεμμάτων, ότι εντοπίζονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και ότι το Δημόσιο ουδέποτε διατάραξε τη νομή των εναγομένων επ' αυτών, ούτε άλλωστε απέδειξε την κακή τους πίστη κατά το χρόνο κτήσης της νομής τους. Ειδικότερα σχετικώς με την τελευταία προϋπόθεση, είναι πρακτικά αδύνατο το Δημόσιο να αποδείξει την κακή πίστη των εναγομένων και των δικαιοπαρόχων τους κατά τον χρόνο κτήσης της νομής τους, μην διαθέτοντας τουλάχιστον μάρτυρες οι οποίοι να γνώριζαν τους εναγόμενους, τους δικαιοπαρόχους τους και την εν λόγω περιοχή τριάντα έτη προ του 2003. Είναι δε προφανές ότι οι υπάλληλοι της Δ/σης Αγροτικής Οικονομίας δεν δύνανται να γνωρίζουν, ούτε και να βεβαιώσουν ενώπιον Δικαστηρίου, εάν οι εναγόμενοι του Δημοσίου και οι δικαιοπάροχοί τους ήταν κακόπιστοι κατά την κτήση της νομής τους. Εν όψει τούτων, είναι σφόδρα πιθανόν το Δικαστήριο να κάνει δεκτή την ανωτέρω ένσταση και να απορρίψει τις αγωγές του Ελ. Δημοσίου.

Πέραν των ανωτέρω οι εναγόμενοι του Ελληνικού Δημοσίου θα προβάλουν και την «ένσταση» της κατάχρησης δικαιώματος. Και η εν λόγω «ένσταση» είναι λίαν πιθανόν να γίνει αποδεκτή από το Δικαστήριο. Και τούτο διότι η μακρόχρονη και αδικαιολόγητη αδράνεια του Δημοσίου, το οποίο -παρά το ότι γνώριζε την δημιουργηθείσα κατάσταση- ουδέποτε ενήργησε προς το σκοπό της προάσπισης των δικαιωμάτων του, αλλά αντιθέτως εισπράττει φόρους επί των εν λόγω ακινήτων, παρέχοντας και άδειες οικοδόμησής τους, ευλόγως δημιούργησε στους νομείς των ακινήτων την πεποίθηση ότι δεν θα ασκήσει τα όποια δικαιώματά του. Επιπροσθέτως, η εν λόγω δημιουργηθείσα κατάσταση προκαλεί άκρως επαχθείς συνθήκες στους εναγομένους, οι οποίοι καλούνται να στερηθούν τις ιδιοκτησίες και τις κατοικίες τους, με συνέπεια η ικανοποίηση του υπό κρίση αιτήματος των αγωγών του Δημοσίου να κριθεί από το Δικαστήριο αντίθετη με την καλή πίστη, τα χρηστά ήθη και τον κοινωνικο-οικονομικό σκοπό του δικαιώματος του Δημοσίου.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η αδράνεια του Δημοσίου, που είχε πολλές ευκαιρίες να ενεργήσει ως κύριο, δημιούργησε επί μακρόν μια ιδιαίτερη νομική και πραγματική κατάσταση για τα εν θέματι ογδόντα γεωτεμάχια, κατά την έννοια που αυτή διαπιστώθηκε και στην υπ' αριθ. 277/2000 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. (εκδοθείσης επί υποθέσεως που εξέταζε την ύπαρξη εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί άλλου δημοσίου κτήματος) και το Δικαστήριο, διαπιστώνοντας την ανωτέρω διαμορφωθείσα κατάσταση, είναι βέβαιο ότι θα απορρίψει (εάν όχι ως απαράδεκτες λόγω αοριστίας εξαιτίας έλλειψης τοπογραφικού διαγράμματος) ως αβάσιμες τις αγωγές του Δημοσίου, οι οποίες είναι συμφέρον να μην ασκηθούν, ώστε να μην επιβαρυνθεί το Δημόσιο με τα έξοδα άσκησής τους και με τα δικαστικά έξοδα των εναγομένων και να αποφευχθεί η άσκοπη επιβάρυνση των δικαστηρίων.

**ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ
ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ**

Να μην ασκηθούν από το Ελληνικό Δημόσιο αγωγές του αρ. 6 του Ν. 2664/1998 σχετικά με τα ανωτέρω ογδόντα (80) γεωτεμάχια που ευρίσκονται εντός της πόλεως Σκάλας του Δήμου Ευρώτα Λακωνίας και αναφέρονται αναφερόμενα στο υπ' αριθ. πρωτ. 91221/13868/4-4-2018 έγγραφο του Τμήματος Τοπογραφίας, Εποικισμού & Αναδασμού της Διεύθυνσης Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της Γενικής Διεύθυνσης Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Ο Εισηγητής

Μιχαήλ Κ. Στριγγάρης

Δ. Δικαστικός Πληρεξούσιος Ν.Σ.Κ.



