

**Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 312/2009**  
**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**  
**ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ**  
**Συνεδρίαση της 29.6.2009**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος** : Αλέξανδρος Γ. Τζεφεράκος, Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.

**Αντιπρόεδροι** : Σπυρίδων Σκουτέρης, Θεόδωρος Ρεντζεπέρης,  
Θεόδωρος Θεοφανόπουλος, Νικόλαος Μαυρίκας, Δημήτριος Β.  
Αναστασόπουλος, Νικηφόρος Κανιούρας.

**Νομικοί Σύμβουλοι** : Νικόλαος Κατσίμπας, Βλάσιος Ασημακόπουλος,  
Σπυρίδων Δελλαπόρτας, Φωκίων Γεωργακόπουλος, Βλάσιος Βούκαλης,  
Κων/νος Καποτάς, Παναγιώτης Κιούσης, Βασίλειος Σουλιώτης, Ανδρέας  
Φυτράκης, Ιωάννης Τρίαντος, Μιχαήλ Απέσσος, Πέτρος Τριανταφυλλίδης,  
Ηλίας Ψώνης, Αλέξανδρος Καραγιάννης, Χρυσάφουλα Αυγερινού, Ιωάννα  
Καραγιαννοπούλου, Ανδρέας Χαρλαύτης, Αντώνιος Κλαδιάς, Μεταξία  
Ανδροβιτσανέα, Νικόλαος Μουδάτσος, Ασημίνα Ροδοκάλη, Βασιλική  
Δούσκα, Ανδρέας Γραμματικός, Φοίβος Ιατρέλλης, Θεόδωρος Ψυχογιός,  
Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Κων/νος Γεωργάκης, Παναγιώτης  
Παναγιωτουνάκος, Παναγιώτης Σπανός, Γεώργιος Κανελλόπουλος,  
Κων/νος Χαραλαμπίδης, Βασιλική Πανταζή, Ευγενία Βελώνη, Νίκη  
Μαριόλη, Ανδρέας Ανδρουλιδάκης, Αικατερίνη Γρηγορίου, Στυλιανή  
Χαριτάκη, Κουήν Χουρμουζιάν, Δημήτριος Χανής, Νικόλαος  
Δασκαλαντωνάκης.

**Εισηγητές** : Δημήτριος Β. Αναστασόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ  
Διονύσιος Χειμώνας, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.



**Αριθμ. Ερωτήματος:** 9533 Ε.Μ./10.12.2008 Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, προς τον Πρόεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και η ΕΜΠ 44/4327104/12.12.2008 εντολή Προέδρου Ν.Σ.Κ.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Διερεύνηση των προκυπτόντων νομικών ζητημάτων και γνωμοδότηση για την τηρητέα πορεία επί προτάσεως της Ιεράς Μονής Βατοπεδίου να επιστρέψει στο Ελληνικό Δημόσιο ακίνητα του που περιήλθαν σ' αυτήν, κατόπιν ανταλλαγών με τη λίμνη Βιστωνίδας και τις παραλίμνιες εκτάσεις της.

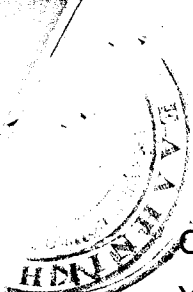
-----  
Επί του ως άνω ερωτήματος η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως :

#### Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

**Από τα στοιχεία του σχετικού φακέλου της υποθέσεως προκύπτουν τα ακόλουθα:**

**1. Το Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμης Περιουσίας** του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» εξέδωσε τις ακόλουθες ομόφωνες γνωμοδοτήσεις του:

**α) Την 26/1998**, περί μη προβολής δικαιωμάτων κυριότητας του Ελλ. Δημοσίου επί της **νησίδας Αντά – Μπουρού** περιοχής λίμνης Βιστωνίδας ν. Ξάνθης, εκτός του αιγιαλού, όπως αυτός θα προσδιοριζόταν από την αρμόδια επιτροπή αιγιαλού και παραλίας. Η γνωμοδότηση αυτή έγινε αποδεκτή με την 100690/610/Α0010/5-2-1999 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, η οποία σημειώθηκε την 19-11-2002 στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ξάνθης, (τόμος 1084 με αυξ. αριθμ. 47), **β) την 17/2002**, περί μη προβολής δικαιωμάτων κυριότητας του Ελλ. Δημοσίου επί των τοπογραφημένων **παραλιμνίων εκτάσεων εμβαδού 25.000 στρεμμάτων και των δύο νησίδων Αγίου Νικολάου και Παναγίας Παντάνασσας στη λίμνη Μπουρού** περιοχής Ν. Ξάνθης, όπως αυτές απεικονίζονται στο από 12-12-2001 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Βασιλειάδη. Η γνωμοδότηση έγινε αποδεκτή με την 1064.538/5928/5-8-2002 απόφαση του Υπουργού



Οικονομικών, η οποία σημειώθηκε στα αυτά ως άνω βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Ξάνθης καθώς και στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ροδόπης (τόμος 1571 με αυξ. αριθμ. 87), **γ) την 46/2002**, περί μη προβολής δικαιωμάτων κυριότητας του Ελλ. Δημοσίου επί της **λίμνης Βιστωνίδας** [ή λίμνης Μπουρού – ιχθυοτροφείο Αγίων Θεοδώρων (σημερινό Αγίου Νικολάου) - Νταλιάνη] και **των οχθών** αυτής στους νομούς Ξάνθης και Ροδόπης, όποιας εκτάσεως και αν είναι αυτή. Η γνωμοδότηση έγινε αποδεκτή με την 1051266/10611/ Α0010/ΠΕ/4-6-2002 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που σημειώθηκε στα βιβλία μεταγραφών Υποθηκοφυλακείου Ξάνθης (τόμος 1091 με αυξ. αριθμ. 120), **δ) Κατόπιν** της υπ' αριθμ. 9983/30-10-2003 εντολής του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών **για επανεξέταση** της υποθέσεως εκδόθηκε η **26/2004** γνωμοδότηση του ίδιου Συμβουλίου, **ότι δεν συντρέχει νόμιμος λόγος επανεξετάσεως** των προηγουμένων τριών γνωμοδοτήσεων ελλείψει νεωτέρων στοιχείων, η οποία έγινε αποδεκτή με την 1046300/3944/Α0010/7-6-2004 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

**2.** Κατόπιν των τριών πρώτων γνωμοδοτήσεων και των υπουργικών αποφάσεων αποδοχής τους η Κτηματική Υπηρεσία Ξάνθης, με το από 11-12-2002 πρωτόκολλο παραλαβής και παραδόσεως, παρέδωσε στην Ι.Μ.Β., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του α.ν. 1539/1938, τμήματα από «τα επιδικασθέντα του Νομού Ξάνθης στη Μονή 25.000 στρ. της υπ' αριθμ. 1064538/5928/Α0010/5-8-2002 απόφασης του Υπουργού των Οικονομικών. Οι υπόλοιπες εκτάσεις αφορούν τον Νομό Ξάνθης και τις οποίες διαχειρίζεται η επιτροπή απαλλοτριώσεων Ν. Ξάνθης θα αποδοθούν στη Μονή από αυτήν. Η νησίδα Αντά Μπουρού, Αγίου Νικολάου και Παναγίας Παντανάσσης ανήκαν πάντοτε στην Ιερά Μονή Βατοπαιδίου και δεν υπήρξαν ποτέ καταγεγραμμένα δημόσια κτήματα και γι' αυτό δεν συντάσσεται πρωτόκολλο παραδόσεως». Στη συνέχεια, η ίδια ως άνω υπηρεσία με το από 25-6-2003 πρωτόκολλο παρέδωσε στην Ι.Μ.Β. « ..... τη λιμνοθάλασσα Βιστωνίδα μετά των οχθών αυτής στο Νομό Ξάνθης, όποιας εκτάσεως και αν είναι αυτή, επειδή ανήκει εξ' ολοκλήρου

στην Ιερά Μονή Βατοπαιδίου, του Δημοσίου μη δυναμένου να προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επ' αυτής.....».

3. Στην 111/2000 Γνωμοδότηση ΟΛ. Ν.Σ.Κ., εκδοθείσα επί ερωτήματος για το ισχύον νομικό πλαίσιο διαχείρισεως και εκμεταλλεύσεως της λίμνης, γίνεται μνεία περί του κοινόχρηστου χαρακτήρα αυτής, η οποία ως εκ τούτου, ανήκει στη δημόσια περιουσία.

4. Κατά την 15/2005 Γνωμοδότηση Δ' Τμήματος Ν.Σ.Κ., που έγινε αποδεκτή, με δεδομένη την προηγηθείσα ως άνω διοικητική αναγνώριση της Μονής «.....ο Υπουργός Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων νομίμως δύναται να αναθέσει στην Κτηματική Υπηρεσία του Δημοσίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 973/79, την ανταλλαγή εκείνων εκ των παραλιμνίων εκτάσεων της λίμνης, που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με άλλες εκτάσεις εκτός των νομών Ξάνθης και Ροδόπης, δεδομένης της αρμοδιότητος για ανταλλαγή της λίμνης Βιστωνίδας στο Υπουργείο Οικονομικών».

5. Με την 3822/25-1-2005 απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΥΠ.Α.Α.Τ.) στην οποία μνημονεύονται μεταξύ άλλων οι γνωμοδοτήσεις του ΓΣΔΚ, οι υπουργικές αποφάσεις αποδοχής των και η 15/2005 γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ., ανατέθηκε στην Κ.Ε.Δ. η ανταλλαγή των **παραλιμνίων** εκτάσεων της Βιστωνίδας αρμοδιότητος του ΥΠ.Α.Α.Τ. με άλλα ακίνητα εκτός των Νομών Ξάνθης και Ροδόπης αρμοδιότητος του Ιδίου Υπουργείου «.... εκτός αν αποφασίσει το Δ.Σ. της ΚΕΔ την ανταλλαγή με ακίνητα άλλων φορέων». Στην ίδια υπουργική απόφαση αναφέρεται : « Η ως άνω διαδικασία ανταλλαγής θα υλοποιηθεί ανεξάρτητα με τη διαδικασία ανταλλαγής από το Υπουργείο Οικονομικών της λίμνης Βιστωνίδος και των λοιπών εκτάσεων, πλην εκείνων της αρμοδιότητος του Υπουργείου ΑΑΤ».

6. Κατόπιν της αποφάσεως αυτής συνετάγησαν τα με αριθ. 2195, 2196/2005 συμβόλαια της Συμβ/φου Αθηνών Αικατερίνης Διον. Πελέκη, με τα οποία έγινε ανταλλαγή παραλιμνίων εκτάσεων της λίμνης Βιστωνίδας, με διάφορα ακίνητα ιδιοκτησίας Ελληνικού Δημοσίου, αρμοδιότητος ΥΑΑΤ, τα οποία ευρίσκονται στην περιφέρεια Νομού Θεσ/νίκης.



7. Με την 16651/26.07.2006 κυα Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών και Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ανατέθηκε στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, η διαδικασία ανταλλαγής της λίμνης Βιστωνίδας – Νταλιάνη και των παραλιμνίων εκτάσεων της που ανήκουν στην ΙΜΒ με διαθέσιμα ακίνητα του Δημοσίου αρμοδιότητας του ΥΑΑΤ εκτός των νομών Ξάνθης και Ροδόπης, που προτείνονται από τη Δ/ση Πολιτικής Γης του ως άνω Υπουργείου. Στην απόφαση αυτή μνημονεύονται ομοίως οι γνωμοδοτήσεις του ΓΣΔΚ οι υπουργικές αποφάσεις αποδοχής τους καθώς και η 15/2005 γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ.

8. Κατ' επίκληση της κ.υ.α. αυτής συντάχθηκαν διάφορα συμβόλαια, με τα οποία αντηλλάγησαν ποσοστά εξ αδιαιρέτου επί της λίμνης, καθώς και παραλίμνιες εκτάσεις με ακίνητα του Δημοσίου.

9. Τα συμβόλαια των ανταλλαγών μεταξύ της «Α.Ε. Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ)» για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου και ΙΜΒ, περιέχουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα στοιχεία και συμβατικούς όρους: α) Η Ι.Μ.Β. αναφέρει ως τίτλους κτήσεως των ανταλλασσομένων λιμνιαίων και παραλιμνίων εκτάσεων, χρυσόβουλους λόγους βυζαντινών αυτοκρατόρων και σιγγίλια Πατριαρχών, β) μνημονεύουν τις ανωτέρω γνωμοδοτήσεις του Γ.Σ.Δ.Κ. & Α.Π. και τις υπουργικές αποφάσεις αποδοχής τους, την 15/2005 Γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. και τις υπουργικές αποφάσεις αναθέσεως στην Κ.Ε.Δ. της διαδικασίας ανταλλαγών. γ) Κάθε συμβαλλόμενο μέρος εγγυάται και υπόσχεται στο άλλο, ότι το ακίνητο το οποίο μεταβιβάζει, είναι ελεύθερο από κάθε βάρος, διεκδίκηση, εκνίκηση, και γενικά από κάθε δικαίωμα τρίτου, από νομικό ελάττωμα, φιλονικία, διένεξη και αμφισβήτηση. Ειδικότερα η Ι.Μ.Β. δηλώνει ότι τα μεταβιβαζόμενα υπ' αυτής ακίνητα ευρίσκονται στην νομική και πραγματική κατάσταση που είχε δημιουργηθεί κατόπιν των ως άνω γνωμοδοτήσεων του Γ.Σ.Δ.Κ. & Α.Π. δ) Τα μέρη παραιτούνται από κάθε δικαίωμα προσβολής, διαρρήξεως ή ακυρώσεως του συμβολαίου και των συμβάσεων ανταλλαγής για κάθε λόγο και αιτία και ειδικά για τους λόγους που προβλέπονται από τα άρθρα 178, 179 και 388 ΑΚ..

10. Με την σημειωθείσα στα βιβλία μεταγραφών 1098315/6443/ Α0010/3-10-2008 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, η

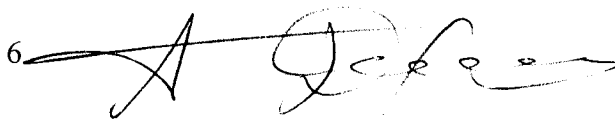
οποία εκδόθηκε κατ' επίκληση των διατάξεων των άρθρων 21 του ν. 2690/1999 και των άρθρων 8,9,10,11,12 και 25 του α.ν. 1539/1938, ανακλήθηκαν, από της εκδόσεώς τους, οι προπαρατεθείσες τρείς πρώτες υπουργικές αποφάσεις περί αποδοχής των ως άνω γνωμοδοτήσεων του Γ.Σ.Δ.Κ.Α.Π. καθώς και τα από 11-12-2002 και 25-6-2003 πρωτόκολλα παραδόσεως και παραλαβής των εκτάσεων, με τα οποία είχε ολοκληρωθεί η διοικητική διαδικασία παραδόσεως αυτών από το Δημόσιο στην Ι.Μ.Β. Η ανάκληση έγινε για λόγους προστασίας της δημόσιας περιουσίας και του δημοσίου συμφέροντος, αφού από την αντιπαραβολή και τον έλεγχο του περιεχομένου των ανωτέρω αποφάσεων, γνωμοδοτήσεων και πρωτοκόλλων δεν προκύπτει με αδιαμφισβήτητα στοιχεία η έλλειψη κυριότητας του Δημοσίου και, αντιστοίχως, η κυριότητα της Ι.Μ.Β. επί των αναφερομένων στις ανωτέρω αποφάσεις εκτάσεων, ενόψει και της ασάφειας ως προς τον ακριβή προσδιορισμό των ακινήτων, της εκτάσεως, των ορίων τους αλλά και του χαρακτήρα τους ως κοινοχρήστων ή παροχθίων ή παραλιμνίων εκτάσεων επί νησίδων της λίμνης Βιστωνίδας.

Κατά της ανακλητικής αυτής αποφάσεως η Μονή έχει ασκήσει αίτηση ακυρώσεως, της οποίας έχει ορισθεί δικάσιμος ενώπιον της Ολομελείας του ΣΤΕ η **25.09.2009**.

**11.** Επί της από 15.01.2003 αγωγής της ΙΜΒ κατά του Ελληνικού Δημοσίου, περί αναγνώρισεως της κυριότητάς της επί εκτάσεως 27.044,5 στρ, στην οποία περιλαμβάνονται οι παραλίμνιες εκτάσεις της λίμνης Βιστωνίδος και οι εντός της λίμνης νησίδες Αντα – Μπουρού, Αγίου Νικολάου και Παντάνασσας, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 87/2008 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ροδόπης, με την οποία έγινε δεκτή εν μέρει η αγωγή και αναγνωρίστηκε η ενάγουσα κυρία συνολικής εδαφικής εκτάσεως 1720 στρ. που αντιστοιχεί σε εδαφικά τμήματα των παραπάνω νησίδων, ενώ απερρίφθη, κατά πλειοψηφία, η αγωγή για τις παραλίμνιες εκτάσεις.

Κατά της αποφάσεως αυτής έχουν ασκηθεί αντίθετες εφέσεις, οι οποίες έχουν προσδιορισθεί για συζήτηση ενώπιον του Εφετείου Ροδόπης κατά τη δικάσιμο της **25.09.2009**.

Σημειώνεται ότι στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Ξάνθης έχουν συζητηθεί αγωγές ιδιωτών κατά της ΙΜΒ και του Ελληνικού Δημοσίου με



αίτημα, μεταξύ άλλων, να αναγνωρισθεί ότι η λιμνοθάλασσα Βιστωνίδα ανήκε πάντοτε στην κυριότητά του Ελληνικού Δημοσίου και ότι οι σχετικές συμβάσεις ανταλλαγής ακινήτων είναι απολύτως άκυρες.

12. Με την αρ. πρωτ. 1396/9.3.1/9-12-2008 επιστολή της προς τον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών η Ιερά Μονή Βατοπαιδίου προτείνει στο Ελλ. Δημόσιο, προκειμένου να επέλθει ειρήνη από το μέγα θόρυβο που έχει δημιουργηθεί και προσβάλλει την Ιερά Μονή και την Εκκλησία γενικότερα, την επιστροφή όλων των ακινήτων των οποίων απέκτησε την κυριότητα από το Ελλ. Δημόσιο δια των ανταλλαγών με τις λιμνιαίες και παραλίμνιες εκτάσεις της λίμνης Βιστωνίδας, χωρίς να απαιτεί την αναγνώριση από αυτό της κυριότητάς της επί των ως άνω εκτάσεων, το ιδιοκτησιακό καθεστώς των οποίων θα κριθεί από τα δικαστήρια. Η επιστροφή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε τρόπο προτείνει το Ελλ. Δημόσιο, μεταξύ των οποίων είναι και οι περιεχόμενοι στις από 17-10-08 προτάσεις των νομικών της συμβούλων, που συνοδεύουν την ως άνω επιστολή.

Από το συνδυασμό του περιεχομένου της επιστολής και του σημειώματος των δικηγόρων της, προκύπτει ότι οι προτάσεις της εξειδικεύονται στα ακόλουθα:

«Με τις ανταλλαγές, η ΙΜΒ απέκτησε ακίνητα που κατατάσσονται σε τέσσερις κατηγορίες :

α. Ακίνητα του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, τα οποία η Μονή δεν έχει μεταβιβάσει τρίτους (Πρόκειται για ακίνητα της Ουρανούπολης, εμβαδού 8600 στρ., του Λαυρίου, εμβαδού 148 στρ., του Γραμματικού Αττικής, εμβαδού 3.331 στρ., και για ορισμένα μικρότερα σε άλλες περιοχές) : Προτείνεται η αυτούσια επιστροφή τους, χωρίς όρους.

β. Ολυμπιακό Ακίνητο Θρακομακεδόνων, το οποίο η Ι.Μ.Β. έχει μεταβιβάσει, αιτία πωλήσεως, στην εταιρεία «NOLIDEN LTD» η οποία δέχεται να το επιστρέψει, εφ' όσον της καταβληθεί από τη Μονή το δεσμευμένο από την ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΤΑΠΟΛΕΜΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΤΡΟΜΟΚΡΑΤΙΑΣ (αρ. αποφ. 1/16.09.2008), ποσόν των 41.000.000 € του τιμήματος. Σημειώνεται ότι το ακίνητο αυτό περιήλθε στη Μονή από

αντικατάσταση άλλων ακινήτων τα οποία αρχικά της είχαν μεταβιβασθεί με τις ανταλλαγές (συμβόλαια 2875 και 2883/2007 της άνω συμβ/φου).

γ. Εβδομήντα τρία (73) οικόπεδα, σε διάφορες περιοχές του Νομού Θεσσαλονίκης, τα οποία διαχειριζόταν το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, και έχουν πωληθεί σε τρίτους, ορισμένα από τα οποία φέρεται ότι ανοικοδομούνται. Προτείνεται η καταβολή στο Δημόσιο του εισπραχθέντος από τη ΙΜΒ τιμήματος από την πώληση αυτών, που είναι (κατά τους ισχυρισμούς της) μεγαλύτερο τόσο της αντικειμενικής αξίας, όσο και αυτής που εκτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.).

δ. Δύο (2) οικόπεδα (Ν. Ραιδεστός και Πανόραμα Θεσ/νίκης), στα οποία ανεγείρονται οικοδομές από εργολάβους, με το σύστημα της αντιπαροχής. Προτείνεται η υπεισέλευση του Δημοσίου στη συμβατική θέση της Μονής στα σχετικά εργολαβικά συμβόλαια.

13. Ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών με το 9533 ΕΜ/10.12.2008 έγγραφό του διαβίβασε την παραπάνω επιστολή και το συνημμένο σημείωμα των νομικών συμβούλων της Μονής προς τον Πρόεδρο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, για να εξετασθούν τα προκύπτοντα νομικά ζητήματα και να καθορισθεί η τηρητέα πορεία επί της υποθέσεως (προτάσεως) αυτής.

## **Β. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Στον εκτελεστικό του άρθρου 100Α του Συντάγματος νόμο 3086/2002 «Οργανισμός Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και κατάσταση των Λειτουργιών και των Υπαλλήλων του (Α'324)» προβλέπεται: «Άρθρο 2: Στην αρμοδιότητα του ΝΣΚ υπάγονται: α.... στ. Η καθοδήγηση των ενεργειών της Διοίκησης με νομικές γνωμοδοτήσεις».

Η υπό εξέταση υπόθεση, εμπίπτει στην αρμοδιότητα αυτή.

## **Γ. ΚΡΙΣΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

1. Α.Ν. 1539/1938 «Περί προστασίας δημοσίων κτημάτων».

### **Άρθρο 8**

«1. Οποιοσδήποτε αξιώνει δικαίωμα κυριότητας ή άλλο, εκτός της νομής, εμπράγματον δικαίωμα επί ακινήτου έναντι του Ελλ. Δημοσίου, ανεξάρτητα





αν αυτό κατέχεται από το Δημόσιο ή τον ίδιο, οφείλει, πριν υποβάλει σχετική αγωγή στο αρμόδιο, κατά τις κείμενες διατάξεις, δικαστήριο, να κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή προς το Δημόσιο αίτηση, η οποία θα περιλαμβάνει τις αξιώσεις του, δηλαδή το δικαίωμά του, το είδος, την έκταση, την ακριβή θέση όπου κείται το ακίνητο, και τα όριά του, μετά τοπογραφικού διαγράμματος, συνταγμένου από μηχανικό, και τους τίτλους στους οποίους στηρίζει το δικαίωμά του, ως και τα ονόματα και την ακριβή διεύθυνση κατοικίας των μαρτύρων, οι οποίοι μπορούν να καταθέσουν υπέρ αυτού.

Αγωγή, που ασκείται χωρίς να έχει τηρηθεί η ως άνω προδικασία, κηρύσσεται απαράδεκτη από το αρμόδιο δικαστήριο. 2...3...»

#### **Άρθρο 10**

«1: Συνιστάται παρά τω υπουργείω Οικονομικών «Γνωμοδοτικόν Συμβούλιον Δημοσίων Κτημάτων», ούτινος η αρμοδιότης συνίσταται εις την έκδοσιν γνωμοδοτήσεων επί των κατά τον παρόντα νόμον εισαγομένων εις αυτό υποθέσεων...

6: Αι γνωμοδοτήσεις του συμβουλίου εκδίδονται κατά πλειοψηφίαν των παρόντων μελών, νικώσης εν ισοψηφία της ψήφου του προεδρεύοντος, υπόκεινται δε πάντοτε υπό την έγκρισιν του υπουργού Οικονομικών δυναμένου να αποδεχθεί ή μη ταύτας, εν τω συνόλω αυτών, ή να αποδεχθεί ταύτας εν μέρει μεν αλλ' επ' ωφελεία του Δημοσίου, ουχί όμως και να τροποποιήση αυτάς εις βάρος του Δημοσίου...»

#### **Άρθρο 12**

«1: Εάν το συμβούλιον γνωμοδοτήσει υπέρ της αποδόσεως του αιτουμένου ακινήτου ως ανήκοντος εις τον υποβαλόντα την αίτησιν, εγκρίνει δε την απόδοσιν εν όλω ή εν μέρει ο υπουργός των Οικονομικών, αυτή, καθ' ο μέρος ήθελεν εγκριθή υπό του υπουργού των Οικονομικών, ενεργείται δια πρωτοκόλλου παραδόσεως υπό του οικονομικού εφόρου ή άλλου δημοσίου υπαλλήλου, οριζομένου υπό του Υπουργείου των Οικονομικών, εντός ενός μηνός από της εγκρίσεως, μεταβιβαζομένων αυτοδικαίως εις τον προνον η απόδοσις και όλων των δικαιωμάτων και αγωγών εκ της μισθώσεως τυχόν ή άλλης σχέσεως του Δημοσίου προς τρίτους, άνευ

άλλης μεταβιβαστικής πράξεως και άνευ ουδεμίας ευθύνης του Δημοσίου δι' εκνίκησιν ή άλλην αιτίαν.

2: Εφόσον δια της κατά το άρθρο 8 αιτήσεως δεν αξιούται η κυριότης, αλλ' άλλο, πλήν της νομής, εμπράγματον δικαίωμα, το δε συμβούλιον ήθελε γνωμοδοτήσει και ο Υπουργός των Οικονομικών ήθελεν εγκρίνει την αναγνώρισιν του εμπράγματος δικαιώματος, αύτη θεωρείται συντελεσθείσα δια μόνης της αποφάσεως του υπουργού, μη απαιτουμένης οιασδήποτε άλλης αναγνωριστικής πράξεως».

## 2. Αστικός Κώδικας:

**Άρθρο 174:** «Δικαιοπραξία που αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου, αν δεν συνάγεται κάτι άλλο, είναι άκυρη.»

**Άρθρο 175:** «Η διάθεση ενός αντικειμένου είναι άκυρη αν ο νόμος την απαγορεύει. Αν η απαγόρευση έχει οριστεί για το συμφέρον ορισμένων προσώπων, την ακυρότητα μπορούν να προτείνουν μόνο αυτά.»

**Άρθρο 178:** «Δικαιοπραξία που αντιβαίνει στα χρηστά ήθη είναι άκυρη.»

**Άρθρο 180:** «Η άκυρη δικαιοπραξία θεωρείται σαν να μην έγινε.»

**Άρθρο 361:** «Για τη σύσταση ή αλλοίωση ενοχής με δικαιοπραξία απαιτείται σύμβαση, εφ' όσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά.»

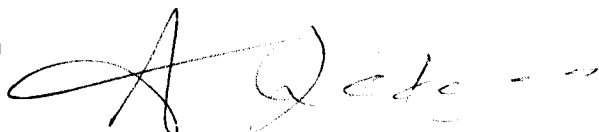
**Άρθρο 369:** «Συμβάσεις που έχουν αντικείμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητα απαιτείται να γίνονται ενώπιον συμβολαιογράφου.»

**Άρθρο 513:** «Με τη σύμβαση της πώλησης ο πωλητής έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή το δικαίωμα, που αποτελούν το αντικείμενο της πώλησης και να παραδώσει το πράγμα και ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε.»

**Άρθρο 514:** «Ο πωλητής έχει υποχρέωση να μεταβιβάσει το αντικείμενο της πώλησης ελεύθερο από κάθε δικαίωμα τρίτου (νομικό ελάττωμα).»

**Άρθρο 515:** «Ο πωλητής δεν ευθύνεται για τα νομικά ελαττώματα που υπάρχουν κατά το χρόνο της πώλησης, αν ο αγοραστής τα γνώριζε.»

**Άρθρο 573:** «Στην ανταλλαγή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την πώληση. Ο καθένας από τους συμβαλλομένους κρίνεται ως πωλητής για



την παροχή που τον βαρύνει και ως αγοραστής για την παροχή που απαιτεί».

**Άρθρο 871:** «Με τη σύμβαση του συμβιβασμού οι συμβαλλόμενοι διαλύουν με αμοιβαίες υποχωρήσεις μια φιλονικία τους ή μία αβεβαιότητα για κάποια έννομη σχέση. Με αβέβαιη σχέση εξομοιώνεται και η επισφαλής απαίτηση.»

**Άρθρο 973:** «Δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (εμπράγματα δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.»

**Άρθρο 974:** «Όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας του, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου.»

**Άρθρο 1033:** «Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι μετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.»

**Άρθρο 1192:** «Πράξεις που μεταγράφονται. Μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου: 1. οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματες δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα, 2. οι επιδικάσεις ή οι προσκυρώσεις που γίνονται από την αρχή ή οι κατακυρώσεις κυριότητας ή εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητο, 3. οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου, 4. οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματη δικαιοπραξία πάνω σε ακίνητο, 5. οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχουν κτηθεί με έκτακτη χρησικτησία.»

**Άρθρο 1198:** «Χωρίς μεταγραφή στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδάφια 1 έως 4 και 1193 δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο.»

**3. Νόμος 2362/1995 «Περί Δημοσίου Λογιστικού, ελέγχου δαπανών του Κράτους και άλλες διατάξεις (Α'147)».**

**Άρθρο 79 :** «Συμβάσεις από τις οποίες δημιουργούνται υποχρεώσεις σε βάρος του Δημοσίου, δεν δύνανται να συνομολογηθούν εάν δεν προβλέπονται από γενικές ή ειδικές διατάξεις, ή δεν συντελούν στην εκπλήρωση των σκοπών του».

**4. Α.Ν. 263/1968 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των διατάξεων περί Δημοσίων Κτημάτων Α-12»**

«Άρθρο 2.

1. Κατά του αυτογνωμόνως επιλαμβανομένου οιοδήποτε δημοσίου κτήματος συντάσσεται παρά του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου πρωτόκολλον διοικητικής αποβολής, κοινοποιούμενον προς τον καθ' ού απευθύνεται.

2. Το πρωτόκολλον διοικητικής αποβολής θεωρείται ότι απεδέχθη ο καθ' ού απευθύνεται, ομολογών την επί του επιληφθέντος κτήματος κυριότητα του Δημοσίου, εάν δε ασκήση εμπροθέσμως ανακοπήν.

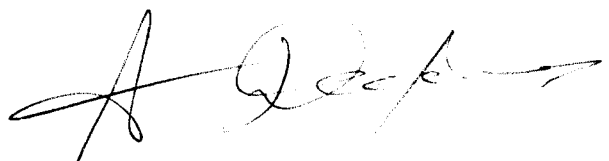
3. Κατά του πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής επιτρέπεται άσκησις ανακοπής ενώπιον του αρμοδίου Ειρηνοδίκου, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάκοντα (30) ημερών από της κοινοποιήσεως, μη παρατεινομένης.

Η άσκησις ανακοπής δεν αναστέλλει την εκτέλεσιν του ως άνω πρωτοκόλλου, αιτήσκει όμως του ανακόπτοντος, δύναται ο Πρόεδρος πρωτοδικών, δια πράξεως αυτού, να διατάξει την αναστολήν της εκτελέσεως μέχρις εκδόσεως της επί της ανακοπής αποφάσεως.

Δια την προδικασίαν και την εκδίκασιν της ανακοπής τυγχάνουσιν αναλόγου εφαρμογής αι διατάξεις του Νόμου ΓΨΖ/1911 περί προσωρινών μέτρων εις δίκας περί διακατοχής.

Αντίγραφον της ανακοπής μετά κλήσεως προς συζήτησιν κοινοποιείται εις τον αρμόδιον Οικονομικόν Έφορον επί ποινή ακυρότητας της ασκηθείσης ανακοπής.

Κατάθεσιν παραβόλου ή εγγραφή της ασκουμένης ανακοπής εις το βιβλίον διεκδικήσεων δεν απαιτείται.





Το βάρος της αποδείξεως υπέχει ο ανακόπτων , μετά των προσαγομένων δε αποδεικτικών μέσων συνεκτιμώνται και τα υπό του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου διατιθέμενα στοιχεία.

Κατά της αποφάσεως του Ειρηνοδίκου επιτρέπεται έφεσις ενώπιον του Προέδρου Πρωτοδικών δικάζοντος κατά την ειδικήν διαδικασίαν της Πολιτικής Δικονομίας (634 Π.Δ.) μη επιτρεπομένης της παραπομπής εις το Δικαστήριον.

Η έφεσις ασκείται, κατά τας κοινάς διατάξεις εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάκοντα (30) ημερών, εφαρμοζομένων αναλόγως και των διατάξεων των εδαφίων β' και δ' της παρούσης παραγράφου.

Κατά της αποφάσεως του Προέδρου Πρωτοδικών ουδέν ένδικον μέσον χωρεί.

Αι προθεσμίας του παρόντος άρθρου δεν παρεκτείνονται λόγω αποστάσεως.

Επί κλήσεως προς το Δημόσιον τηρούνται αι ειδικαί προς εμφάνισιν τούτου τασσόμεναι προθεσμίας.

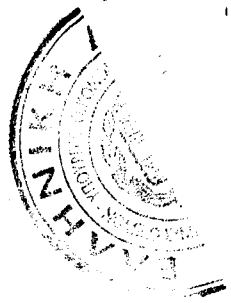
Η κατά τη διαδικασίαν του παρόντος άρθρου εκδιδομένη απόφασις δεν παρακωλύει την επιδίωξιν των εκατέρωθεν δικαιωμάτων κατά την τακτικήν διαδικασίαν, των ισχυουσών διατάξεων μηδόλως θιγομένων υπό των διατάξεων του άρθρου τούτου.

4. Πρωτόκολλον διοικητικής αποβολής συντάσσεται παρά του Οικονομικού Εφόρου και κατά παντός αυτογνωμόνως επιλαμβανομένου οιοδήποτε κτήματος ανήκοντος εις την δημοσίαν περιουσίαν του Κράτους (κοινοχρήστων χώρων αιγιαλού, παραλίας, οδών κ.λ.π.)

5. Τα πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής εκτελούνται και από δικαστικό επιμελητή μετά από έγγραφη εντολή του Οικονομικού Εφόρου».

**5. Ν.719/1977 «Περί αντικαταστάσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινών της περί δημοσίων κτημάτων νομοθεσίας και άλλων τινών διατάξεων (Α - 301):**

Άρθρο 15.- «Η αληθής έννοια της διατάξεως της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Α.Ν. 263/1968 είναι, ότι αύτη εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του χρόνου ενάρξεως της κατοχής του κτήματος».



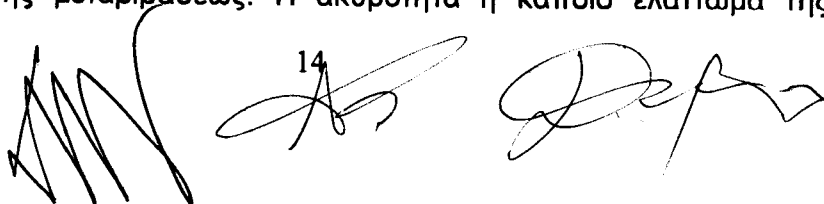
#### Δ. ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ


Η γνώμη της πλειοψηφίας που απαρτίστηκε από τον Πρόεδρο της Ολομελείας Αλέξανδρο Τζεφεράκο, τους Αντιπροέδρους Σπυρίδωνα Σκουτέρη, Θεόδωρο Ρεντζεπέρη, Θεόδωρο Θεοφανόπουλο, Νικόλαο Μαυρίκα, Δημήτριο Αναστασόπουλο, Νικηφόρο Κανιούρα και τους Νομικούς Συμβούλους Νικόλαο Κατσιμπα, Βλάσιο Ασημακόπουλο, Σπυρίδωνα Δελλαπόρτα, Βλάσιο Βούκαλη, Κων/νο Καποτά, Βασίλειο Σουλιώτη, Ανδρέα Φυτράκη, Ιωάννη Τρίαντο, Μιχαήλ Απέσσο, Πέτρο Τριανταφυλλίδη, Ηλία Ψώνη, Αλέξανδρο Καραγιάννη, Χρυσάφουλα Αυγερινού, Ιωάννα Καραγιαννοπούλου, Ανδρέα Χαρλαύτη, Αντώνιο Κλαδιά, Μεταξία Ανδροβιτσανέα, Νικόλαο Μουδάτσο, Ασημίνα Ροδοκάλη, Βασιλική Δούσκα, Ανδρέα Γραμματικό, Φοίβο Ιατρέλλη, Θεόδωρο Ψυχογιού, Σπυρίδωνα Παπαγιαννόπουλο, Κων/νο Γεωργάκη, Παναγιώτη Παναγιωτουνάκο, Παναγιώτη Σπανό, Γεώργιο Κανελλόπουλο, Κων/νο Χαραλαμπίδη, Βασιλική Πανταζή, Ευγενία Βελώνη, Νίκη Μαριόλη, Ανδρέα Ανδρουλιδάκη, Αικατερίνη Γρηγορίου, Στυλιανή Χαριτάκη, Κουήν Χουρμουζιάν, Δημήτριο Χανή, Νικόλαο Δασκαλαντωνάκη, (Ψήφοι 45), έχει ως ακολούθως:

#### Ι. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Από την σε συνδυασμό ερμηνεία των παραπάνω διατάξεων και την υπαγωγή σε αυτές των πραγματικών περιστατικών της υποθέσεως συνάγονται, τα ακόλουθα:

1. Από τη διάταξη του άρθρου 1033 ΑΚ προκύπτει, μεταξύ άλλων, ότι: α) Η εμπράγματη δικαιοπραξία μεταβιβάσεως ακινήτου είναι αιτιώδης, δηλαδή προϋποθέτει την ύπαρξη υποσχετικής δικαιοπραξίας, η οποία αποτελεί την αιτία της μεταβιβάσεως και πρέπει να είναι υπαρκτή και αναγνωρισμένη από το νόμο. Συνεπώς, για να είναι έγκυρη μία εμπράγματη σύμβαση πρέπει να είναι έγκυρη και η ενοχική σύμβαση (πώληση, ανταλλαγή, συμβιβασμός, δωρεά) επί της οποίας στηρίζεται και η οποία αποτελεί τη νόμιμη αιτία της μεταβιβάσεως. Η ακυρότητα ή κάποιο ελάττωμα της






νόμιμης αιτίας (ενοχικής συμβάσεως) ασκεί ακυρωτική επίδραση και στην εμπράγματη σύμβαση (πλήν ειδικών διατάξεων, όπως ΑΚ 139, 184). Το αποτέλεσμα αυτό της ανύπαρκτης ή άκυρης αιτίας δεν μπορεί να αποτραπεί ή ανατραπεί με αντίθετη συμφωνία των μερών, ενόψει του απαγορευτικού χαρακτήρα της ως άνω διατάξεως. Στη συμβολαιογραφική πράξη πρέπει να γίνεται μνεία οπωσδήποτε της νόμιμης αιτίας, για την οποία γίνεται η μετάσταση της κυριότητας, διότι διαφορετικά δεν επέρχεται μετάθεση αυτής. β) Επί πωλήσεως, αυτός που μεταβιβάζει το πράγμα, πρέπει να είναι κύριος. Επομένως, εκείνος προς τον οποίο μεταβιβάσθηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο ξένο ακίνητο δεν αποκτά την κυριότητα, εφόσον του μεταβιβάσθηκε από μη κύριο. Στην περίπτωση αυτή ο αληθής κύριος προστατεύεται με τη διεκδικητική αγωγή (1094 ΑΚ), την οποία μπορεί να στρέψει μόνο κατά του αγοραστή, που νέμεται και κατέχει το ακίνητο και όχι κατά του πωλητή. Κατά του τελευταίου μπορεί να ασκήσει την αναγνωριστική της κυριότητας αγωγή (70 ΚΠολ.Δ), εφόσον αυτός αμφισβητεί το εμπράγματο δικαίωμά του. Συγχρόνως, έχει τη δυνατότητα να σωρεύσει και την αγωγή ακυρότητας του συμβολαίου, με την οποία θα ζητήσει να αναγνωρισθεί ότι ο πωλητής δεν ήταν κύριος του ακινήτου που μεταβιβάσθηκε και ο αγοραστής δεν έγινε ποτέ κύριος λόγω της ανωτέρω ελλείψεως κυριότητας.

**2.** Κατ' άρθρο 573 ΑΚ στην ανταλλαγή εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για την πώληση. Ο καθένας από τους συμβαλλομένους θεωρείται ως πωλητής για την παροχή που τον βαρύνει και αγοραστής για την παροχή που απαιτεί. Η ανταλλαγή αποτελεί ενοχική αμφοτεροβαρή σύμβαση εναλλαγής παροχών που σκοπούν στη μεταβίβαση κυριότητας ή μετάθεση δικαιώματος και περιουσιακού αντικειμένου κάθε είδους. Βασικές προϋποθέσεις για την ανταλλαγή πραγμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του ιδιωτικού και του δημοσίου δικαίου, είναι : α) Ο κάθε συμβαλλόμενος να είναι κύριος του πράγματος που παρέχει, διότι η σύμβαση αναφέρεται στη μεταβίβαση της ελεύθερης κυριότητας πράγματος. β) Τα ανταλλασσόμενα πράγματα να είναι κατ' αρχήν ίσης αξίας, ιδιαίτερα μάλιστα όταν η ανταλλαγή αφορά στο δημόσιο συμφέρον. γ) Επιτρέπεται η καταβολή τιμήματος χρημάτων για τη συμπλήρωση του ισάξιου ή εξαγορά ποσοστού

ακινήτων σε περίπτωση που δεν είναι ακριβώς ισάξια τα ανταλλασσόμενα.  
δ) Ειδικώς, αν η συμφωνία της ανταλλαγής αφορά ακίνητα, απαιτείται να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να υποβάλλεται σε μεταγραφή. ε) Όταν συμβάλλεται το Δημόσιο, ο σκοπός της ανταλλαγής πρέπει να είναι κοινωφελής. στ) Τα ακίνητα να μην ανήκουν στα εκτός συναλλαγής (Α. Τάχος «Ανταλλαγή ακινήτων Κοινότητας με ιδιώτες» Αρμεν. 1995, 1086 επ.). Η ανταλλαγή αποτελεί νόμιμη αιτία εκπονητικής συμβάσεως ακινήτων και, συνεπώς, ως πρωταρχική προϋπόθεση έχει την ύπαρξη κυριότητας στα ανταλλασσόμενα ακίνητα των συμβαλλομένων (Γνωμ. ατομ. ΝΣΚ 20/1982). Επί ανταλλαγής αλλοτρίου, ο αληθής κύριος του ακινήτου έχει, κατά παντός προσβάλλοντος το δικαίωμα νομής ή κυριότητάς του επί του ακινήτου, τις σχετικές εμπράγματα ή περί νομής αγωγές (αναγνωριστικές ή καταψηφιστικές) (Μον. Πρωτ. Αθ. 2005/1976 Αρμεν6, 385).

**3.** Κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 1539/1938 η ανάκληση των περι εγκρίσεως Γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων υπουργικών αποφάσεων, είτε θεωρηθούν πράξεις διαχείρισεως (διοικητικές πράξεις εν ευρεία εννοία, μη δημόσιου σκοπού), είτε διοικητικές πράξεις ατομικού χαρακτήρος (Δαγτόγλου Γενικό Διοικητικό Δίκαιο 2<sup>η</sup> εκδ. 1984 σελ. 184, ο ίδιος Γνωμοδότηση 1985, αριθμ. 5, σελ. 1376, ΣΤΕ 1776/2007, 3187/2000, ΣΤΕ 6322/1996, 2373/1984, 1853/1976, 2383/1968, 282/1961, Γνωμ. ΝΣΚ 351/2006, 1060/1976), επάγεται την οριστική κατάργηση των ανακαλουμένων πράξεων, οι οποίες θεωρούνται ότι ουδέποτε εκδόθηκαν και έτσι τίθενται εκτός του κόσμου των δηλώσεων βουλήσεως που μπορούν να παραγάγουν έννομα αποτελέσματα. Η δια της ανακλήσεως αποκατάσταση έννομης τάξεως που διαταράχθηκε οφείλει να είναι πλήρης, και να εξαφανίζει αναδρομικώς όλα τα από τις ακυρούμενες πράξεις παραχθέντα αποτελέσματα, χωρίς να δύνανται να προκύψουν κατά τον μέχρι της ανακλήσεως χρόνο, οποιαδήποτε δικαιώματα διοικητικής ή αστικής φύσεως.

Από την έγκυρη ανάκληση επέρχεται πλήρης *ex tunc* εξαφάνιση των εννόμων αποτελεσμάτων της ανακληθείσας πράξεως. Συνεπώς, μετά την ως άνω ανάκληση τα επιστηριζόμενα στις ανακληθείσες πράξεις δικαιώματα ανατρέπονται αναδρομικώς τόσον όσον αφορά στον αρχικώς





αναγνωρισθέντα, όσον και στους τρίτους που έλκουν από αυτόν δικαιώματα. Και τούτο, γιατί η απόκτηση κυριότητας ακινήτου παρά μη κυρίου δεν είναι δυνατή σύμφωνα με το άρθρο 1033. Συνεπώς οι τρίτοι αγοραστές, ασχέτως της καλής πίστεώς τους ή μη δεν κατέστησαν κύριοι. Η συνέπεια αυτή επέρχεται και αν οι ανακληθείσες υπουργικές αποφάσεις ήθελαν, αντίθετα προς την εδώ υποστηριζόμενη άποψη, θεωρηθούν ατομικές διοικητικές πράξεις (πορίσματα Νομολογίας ΣτΕ σελ. 205, ΣτΕ 2882/1967, 1727/1955, Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 276/1991, 22/1979, 827/1976, 1153/1969). Πρόσθετο επιχείρημα υπέρ της ως άνω απόψεως συνάγεται και από τον ΑΝ 261/1968, από την παράγραφο 2 του οποίου καθιερώνεται γενική αρχή προστασίας μόνο εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί κινητών κτηθέντων καλοπίστως από τρίτους εκ του υπέρ ου η ανακαλούμενη πράξη (βλ. και άρθρο 1036 Α.Κ.).

4. Εξάλλου δεν ενδείκνυται η προσφυγή στην διαδικασία εκδόσεως πρωτοκόλλων διοικητικής αποβολής (άρθρο 2 ΑΝ. 263/1968), διότι, αφενός μεν είναι επισφαλές το τυπικό κύρος των Π.Δ.Α. *αφεν* ο κατέχων το συγκεκριμένο δημόσιο κτήμα δεν επελήφθη «αυτογνωμόνως» της κατοχής αυτού, αφετέρου δε και κυρίως διότι στη διαδικασία ανακοπής κατ'αυτού α) εξετάζεται μόνο το κύρος του Π.Δ.Α. και όχι ουσιαστικά τα προβαλλόμενα δικαιώματα και β) δεν επιλύεται οριστικά η διαφορά, αλλά μόνο προσωρινά, ακολουθεί η προσφυγή στην τακτική διαδικασία και έτσι διαιωνίζεται η εκκρεμότητα της υποθέσεως (άρθρο 2 παρ.3 τελευταίο εδάφιο ΑΝ.263/1968, Π.Τζίφρας «Ασφαλιστικά Μέτρα» σελ. 68, 548 και 544, Β.Μπρακατσούλας «Ασφαλιστικά Μέτρα» σελ. 324, ΑΠ.259/1972 ΝοΒ 20, 1017, Εφ.Λαρ.314/2007 κ.α.).

## II. ΤΗΡΗΤΕΑ ΠΟΡΕΙΑ

1. Ως εκτέθηκε, οι γνωμοδοτήσεις του ΓΣΔΚ, οι υπουργικές αποφάσεις αποδοχής των και τα από 11.12.2002 και 25.6.2003 πρωτόκολλα παραδόσεως και παραλαβής των λιμνιαίων και παραλιμνίων εκτάσεων, αποτέλεσαν το νόμιμο έρεισμα της 3822/2005 αποφάσεως ΥΠ.Α.Α.Τ. της 16651/2006 κυα και όλων των συμβολαίων ανταλλαγής, ενώ και η 15/2005 γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ. εκδόθηκε θεωρώντας δεδομένη την διοικητική αναγνώριση δικαιωμάτων της Μονής επί των εκτάσεων αυτών.

Ήδη όμως ανακλήθηκαν ex tunc, για λόγους δημοσίου συμφέροντος, οι παραπάνω υπουργικές αποφάσεις και πρωτόκολλα. Συνεπώς εξέλιπταν αναδρομικά οι προϋποθέσεις εγκυρότητας των συμβάσεων ανταλλαγών (ΑΚ 1033), με αποτέλεσμα αυτές να είναι άκυρες, διότι η Μονή μεταβίβασε στο Δημόσιο ακίνητα, τα οποία δεν της ανήκαν αλλά ανήκαν σ' αυτό. Άκυρη είναι και η μεταβίβαση από το Δημόσιο προς την Μονή των ακινήτων λόγω ελλείψεως της απαιτούμενης από την ως άνω διάταξη νόμιμης αιτίας της μεταβίβασης, δηλαδή της ανταλλακτικής αιτίας. Άκυρη μάλιστα, είναι η όλη σύμβαση (υποσχετική και μεταβιβαστική), κατ' άρθρο 174 ΑΚ, διότι η σύμβαση ανταλλαγής είναι ενιαία. Η ακυρότητα αυτή συνεπάγεται ακυρότητα και των περαιτέρω προς τρίτους μεταβιβάσεων από τη Μονή, ανεξάρτητα από την καλή ή κακή πίστη τους. Έτσι, τόσο η Μονή, όσο και οι τρίτοι δεν έχουν πλέον κανένα δικαίωμα κυριότητας και νομής, αλλά είναι απλοί κάτοχοι των ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου.

Κατόπιν τούτου το Ελληνικό Δημόσιο οφείλει να αναζητήσει όλα τα δημόσια κτήματα που υπήρξαν αντικείμενο ανταλλαγής, από τους σημερινούς κατόχους, την Ιερά Μονή Βατοπαιδίου ή τρίτους, χωρίς όρους και οποιαδήποτε ανταλλάγματα και να λάβει κάθε μέτρο που αποσκοπεί στην αποκατάσταση των πραγμάτων στην πριν την έκδοση των γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων κατάσταση και στην πλήρη άρση της βλάβης που έχει υποστεί το δημόσιο συμφέρον από τις πράξεις αυτές. Τούτο σημαίνει ότι το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα και υποχρέωση να ασκήσει, - ως κυριαρχικώς δρώσα διοίκηση, προκειμένου για ακίνητα που ανήκουν στη δημόσια κτήση (ΣΤΕ 891/2008) αλλά και ως φορέας δικαιωμάτων επί ακινήτων που προστατεύονται από το ιδιωτικό δίκαιο, - κάθε εξουσία που πηγάζει από το απόλυτο δικαίωμα της κυριότητάς του επί των παραπάνω ακινήτων, εγείροντας αγωγές αναγνώρισεως της ακυρότητας των ως άνω δικαιοπραξιών, καθώς και αγωγές αναγνώρισεως της κυριότητάς του και αποδόσεως σ' αυτό των αναφερομένων στα σχετικά συμβόλαια ακινήτων στον αληθή κύριο.

2. Με την παραπάνω πρόταση, όμως, η Μονή δέχεται να επιστρέψει οικειοθελώς τα ακίνητα που περιήλθαν σε αυτήν με τις



ανταλλαγές και τα οποία προφανώς δεν έχει μεταβιβάσει σε τρίτους, με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο υποδείξει το Δημόσιο, χωρίς να ζητεί οποιοδήποτε αντάλλαγμα.

Για τα ακίνητα που έχει ήδη μεταβιβάσει σε τρίτους, προτείνει την απόδοση στο Ελληνικό Δημόσιο του τιμήματος που εισέπραξε από τη μεταβίβασή τους.

Επί της προτάσεως αυτής:

α. Για τα ακίνητα που δέχεται η ΙΜΒ να επιστρέψει αυτούσια χωρίς όρους, είναι άνευ αντικειμένου προσφυγή στα Δικαστήρια, δεδομένου ότι, ως προς αυτά, τα πράγματα επανέρχονται στην προηγούμενη νομική και πραγματική κατάσταση. Το ίδιο ισχύει και για τα ακίνητα που κατέχονται από τρίτους, οι οποίοι δέχονται να τα επιστρέψουν οικειοθελώς. Χάριν μείζονος δημοσιότητας, βεβαιότητας και ασφαλείας, οι κατέχοντες θα παραδώσουν στο Ελληνικό Δημόσιο την κατοχή με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο θα σημειωθεί στο περιθώριο των οικείων βιβλίων μεταγραφών.

β. Για τα ακίνητα τα οποία κατέχονται από τρίτους οι οποίοι δε θα δεχθούν να τα επιστρέψουν, πρέπει να απορριφθεί το αίτημα για καταβολή στο Δημόσιο του τιμήματος που η Μονή εισέπραξε από αυτούς. Ίδια προσήκει αντιμετώπιση και για τα οικόπεδα στα οποία ανεγείρονται οικοδομές με το σύστημα τής αντιπαροχής. Η απόρριψη ενδείκνυται γιατί με την αποδοχή των προτάσεων αυτών δεν επανέρχονται τα πράγματα στην προηγούμενη κατάσταση και δεν είναι βέβαιο ότι δεν υφίσταται ζημία το Ελληνικό Δημόσιο:

Κατά των κατόχων των ακινήτων αυτών, προς μείζονα εξασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου, θα πρέπει:

α.α Το Ελληνικό Δημόσιο να διεκδικήσει δικαστικά τα ακίνητα, προβάλλοντας το δικαίωμα της κυριότητάς του επί των λιμνιαίων και των παραλιμνίων εκτάσεων, δεδομένου ότι η έλλειψη κυριότητας της Μονής επ' αυτών συνεπάγεται ακυρότητα και των συμβάσεων πωλήσεως προς τρίτους.

**β.β** Να ζητήσει τη θέση των ακινήτων υπό καθεστώς δικαστικής μεσεγγυήσεως.

**γ.γ** Να απαγορευθεί η έκδοση οικοδομικών αδειών, να ανακληθούν οι εκδοθείσες, με παράλληλη διακοπή τυχόν εκτελουμένων οικοδομικών αδειών λόγω ελλείψεως κυριότητας των ιδιοκτητών, μετά παρεμπόμποντα έλεγχο ιδιοκτησίας, από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία (Κ.Χιώλος «Η ανάκληση των οικοδομικών αδειών» Δ.Δικ. 18 (2006) , 608, ΣτΕ 772/2001, 3929/1947, 2332/1995 κ.λ.π. Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 455/2000, 346/1996 κ.λ.π.).

**γ.** Η ύπαρξη δύο ξεχωριστών κατηγοριών ακινήτων (επιστρεφόμενα και μη) δεν δημιουργεί οποιοδήποτε πρόβλημα για συμφωνία ως προς μία μόνο κατηγορία αυτών (οικειοθελώς επιστρεφόμενα), διότι κάθε ακίνητο έχει αυτοτέλεια και δεν είναι αναγκαία η συνολική ενιαία ρύθμιση για όλα, δεδομένου μάλιστα ότι δεν προσφέρεται από το Δημόσιο για τα επιστρεφόμενα ακίνητα οποιαδήποτε αντιπαροχή και γενικώς δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε υποχρέωση ως προς τα ακίνητα αυτά.

### **III. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ**

Στα συμβόλαια θα πρέπει να αναφέρονται εκτός από το ιστορικό παραδόσεως στη Μονή κάθε επιστρεφόμενου ακινήτου και τα εξής:

1. Η 1098375/6443/A0010/3.10.2008 απόφαση του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, που ανεκάλεσε χάριν δημοσίου συμφέροντος αναδρομικά τις προηγούμενες αποφάσεις περί εγκρίσεως των γνωμοδοτήσεων του ΓΣΔΚ και τα πρωτόκολλα παράδοσης και παραλαβής.
2. Η από 1396/9.12.2008 επιστολή του Καθηγουμένου της Μονής.
3. Ότι τα μέρη, κατόπιν των προαναφερθέντων, από κοινού, αβίαστα και οικειοθελώς ανακαλούν τις εκατέρωθεν δηλώσεις τους περί ανταλλαγής, μεταβιβάσεως και παραδόσεως των ακινήτων, και καταργούν τα συμβόλαια ανταλλαγής που αναφέρονται στα κατ'ιδίαν επιστρεφόμενα ακίνητα (αρχική ενοχική συμφωνία περί ανταλλαγής – 573, 513 ΑΚ και αρχική εμπράγματη συμφωνία).
4. Η ΙΜΒ παραδίδει στο Δημόσιο την κατοχή όσων ακινήτων περιήλθαν σε αυτήν με τα αντίστοιχα καταργούμενα συμβόλαια και δηλώνει αμετάκλητα ότι δεν κατέχει κανένα τίτλο, αποξενώνεται από κάθε δικαίωμα κυριότητας,



νομής και κατοχής επ' αυτών και αναγνωρίζει ότι το Ελληνικό Δημόσιο είναι αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος αυτών.

5. Η IMB ρητά δηλώνει πως παραιτείται από κάθε δικαίωμα να ζητήσει ακύρωση των συμβολαίων αυτών για οποιαδήποτε αιτία.

6. Το Ελληνικό Δημόσιο δηλώνει ρητά ότι έχει την κυριότητα, νομή και κατοχή της λίμνης, των εντός αυτής νησίδων και των παραλιμνίων εκτάσεων και δεν αναγνωρίζει ότι η Μονή είχε ή απέκτησε ποτέ οποιοδήποτε δικαίωμα επί αυτών.

7. Η IMB ρητά δηλώνει πως δεν απαιτεί από το Ελληνικό Δημόσιο την αναγνώριση οποιουδήποτε επικαλούμενου από αυτήν δήθεν δικαιώματός της επί των λιμνιαίων και παραλιμνίων εκτάσεων και των νησίδων εντός της λίμνης Βιστωνίδας.

8. Ρητά συμφωνείται πως το Ελληνικό Δημόσιο δεν ευθύνεται έναντι της Μονής ή έναντι οιαδήποτε τρίτων, από οποιαδήποτε αιτία.

#### **IV.ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΟΡΟΙ**

1. Τα παραπάνω συμβόλαια, αν και δεν μεταθέτουν κυριότητα, για λόγους γνώσεως των τρίτων θα πρέπει να σημειωθούν στα βιβλία μεταγραφών.

2. Ως προς τα ακίνητα που κατέχονται από τρίτους, οι οποίοι δέχονται να τα αποδώσουν, ισχύουν όσα αναφέρονται παραπάνω για την I.M.B., ήτοι απόδοση είτε απευθείας προς το Ελληνικό Δημόσιο, είτε μέσω της Μονής, με τακτοποίηση και των μεταξύ τους σχέσεων (τρίτοι – Μονή), εφόσον απαιτηθεί.

3. Το Ελληνικό Δημόσιο δε θα υποβληθεί σε καμία δαπάνη.

4. Η IMB, πριν την υπογραφή των συμβολαίων, θα πρέπει να έχει παραιτηθεί από την αίτηση ακυρώσεως κατά της ανακλητικής αποφάσεως του Υφυπουργού Οικονομίας και Οικονομικών (Δικάσιμος ΣτΕ μετ' αναβολή 25-09-2009).

## Ε. ΜΕΙΟΨΗΦΙΕΣ

Μειοψήφησαν οι νομικοί σύμβουλοι Φωκίων Γεωργακόπουλος και Παναγιώτης Κιούσης.

**Ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους Φωκίων Π. Γεωργακόπουλος μειοψήφησε για τους ακόλουθους λόγους :**

### **A. Γενικές Παρατηρήσεις**

I. Η αντιμετώπιση του υποβληθέντος ερωτήματος, καθιστά επιβεβλημένη τη συνολική εξέταση των τιθέμενων ζητημάτων και ειδικότερα τον προσδιορισμό των νομικών και πραγματικών δεδομένων που θεμελιώνουν:

α) την κυριότητα του Δημοσίου επί της λίμνης Βιστωνίδος και των παραλιμνίων εκτάσεων αυτής,

β) την έλλειψη κυριότητας της Ι.Μ. Βατοπεδίου,

γ) την ακυρότητα των ανταλλαγών των επίδικων ακινήτων και

δ) την ακυρότητα των περαιτέρω μεταβιβάσεων της Ι. Μονής προς τρίτους.

II. Η διερεύνηση των ανωτέρω ζητημάτων καθίσταται αναγκαία για τους εξής βασικούς λόγους:

1. Μόνη η φυσική παράδοση στο Ελληνικό Δημόσιο των επίμαχων ακινήτων εκ μέρους της Ι.Μ. Βατοπεδίου ή εκ μέρους τρίτων δικαιοδόχων της, δεν επιλύει κανενός είδους νομικό ή ουσιαστικό ζήτημα. Η Ι. Μονή με την υπό κρίση αίτηση της επιφυλάσσεται του δικαιώματός της να διεκδικήσει την κυριότητα των επίμαχων ακινήτων, ενέργεια στην οποία έχει ήδη προβεί. Έτσι πλήττει κατά τρόπο καίριο το δικαίωμα κυριότητας του Δημοσίου. Για το λόγο αυτό, μόνη η φυσική παράδοση των ακινήτων δεν αποκαθιστά τα ήδη τρωθέντα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο, μέχρις ότου επιλυθούν δικαστικώς και με τρόπο αμετάκλητο οι ανακύπτουσες διαφορές, στερείται από κάθε δυνατότητα επωφελούς εκμεταλλεύσεως, αξιοποιήσεως ή εκποιήσεως των επίδικων ακινήτων, ακόμα και αν διατηρεί την κατοχή τους. Κατά συνέπεια, το Ελληνικό Δημόσιο, ανακτώντας με τη φυσική παράδοση αποκλειστικά και μόνο τη κατοχή των επίμαχων ακινήτων και με την κυριότητα επί αυτών να αμφισβητείται, καθίσταται πρακτικώς απλός μεσεγγυούχος των ακινήτων.

2. Η αποσπασματική και επιμέρους αντιμετώπιση των αναφερόμενων στην υπόθεση ζητημάτων (όπως στην προκειμένη περίπτωση η επίλυση των διαδικαστικών ζητημάτων παραδόσεως της κατοχής ορισμένων ακινήτων), ενέχει τον κίνδυνο αποδυναμώσεως των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου. Η αποτροπή ενός τέτοιου κινδύνου, είναι δυνατή μόνο μέσω της πλήρους αναπτύξεως των νομικών βάσεων που στηρίζουν τα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου, για τους παρακάτω λόγους:

α) Οι δυσμενείς, για τα συμφέροντα του Ελληνικού Δημοσίου, γνωμοδοτήσεις, τόσο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, όσο και του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων δεν έχουν καταστεί αντικείμενο επανεξετάσεως, από το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους, ούτως ώστε να προσδιοριστεί κατά τρόπο σαφή, αδιαμφισβήτητο και ενιαίο, η νομική και πραγματική βάση πάνω στην οποία θεμελιώνονται τα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου και καταδεικνύεται η ανυπαρξία δικαιωμάτων της I.M. Βατοπεδίου. Οι ανωτέρω, γνωμοδοτήσεις εξακολουθούν να υφίστανται ως δεδομένα του όλου ζητήματος, που δεν έχουν αντικρουστεί ή αναιρεθεί από νεώτερες γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους και πιο συγκεκριμένα της Ολομελείας του και παρά την ανάκληση των οικείων υπουργικών αποφάσεων.

β) Η απόφαση 1098315/6443/40010/3.10.2008 του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία ανακλήθηκαν οι αποφάσεις που ενέκριναν τις θετικές για την I. Μονή γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων και τα πρωτόκολλα παραδόσεως και παραλαβής που καταρτίστηκαν προς εφαρμογή τους, περιέχει ως εκ της φύσεώς της, συνοπτική αιτιολογία. Για το λόγο αυτό, παρίσταται αναγκαία η ανάπτυξη των νομικών και πραγματικών λόγων που την επιστηρίζουν, σε γνωμοδοτικό επίπεδο, ζήτημα που έπρεπε να τεθεί ενώπιον του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η υποστήριξη των δικαιωμάτων του Δημοσίου και η αναλυτική παρουσίαση των λόγων που την επιστηρίζουν έχει αποτελέσει αντικείμενο επεξεργασίας των μελών του Νομικού Συμβουλίου που χειρίζονται την υπόθεση ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ροδόπης και μνημονεύονται στην από

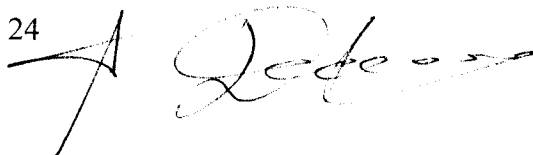
21.4.2009 εισήγηση επί του ερωτήματος του εκ των χειριστών Παρέδρου Δ.Χειμώνα.

γ) Η έλλειψη ενιαίας - συνολικής θεωρήσεως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των επίδικων ακινήτων, εκ μέρους της Ολομελείας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, εγκυμονεί στο απώτερο μέλλον τον εξής κίνδυνο: όταν θα επέλθει η χρονική απόσταση από τα πρόσφατα γεγονότα ή όταν τα υπό κρίση ζητήματα εξετασθούν σε διεθνές forum, όπου οι ρυθμίσεις της εθνικής εννόμου τάξεως αποτελούν αντικείμενο αποδείξεως, η Ι.Μ. Βατοπεδίου καθώς και οι δικαιοδόχοι της θα έχουν τη δυνατότητα να επικαλεστούν προς όφελός τους -ως αποδεικτικά στοιχεία των ισχυρισμών τους- τις δυσμενείς, για τα συμφέροντα του Ελληνικού Δημοσίου, γνωμοδοτήσεις των συλλογικών οργάνων της Διοίκησης, εάν και εφόσον αυτές δεν επανεξετασθούν και δεν αναδειχθεί κατά τρόπο καίριο ο εσφαλμένος χαρακτήρας τους.

3. Τέλος, από πλευράς τακτικής προασπίσεως των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου, η περιστασιακή και επιμέρους αντιμετώπιση των αναφυσόμενων ζητημάτων αποκλειστικά εντός του πλαισίου ειδικών αιτημάτων που υποβάλλει η Ι.Μ. Βατοπεδίου και οι δικαιοδόχοι της και όχι κατά τρόπο συνολικό, εντάσσει κατ' ουσία τη δράση του Δημοσίου στο πλαίσιο της υπερασπιστικής τακτικής της Ι. Μονής, των φυσικών προσώπων που την εκπροσωπούν και των δικαιοδόχων της, κατάσταση που δεν εναρμονίζεται προς τη τακτική που οφείλει να ακολουθήσει το Δημόσιο για τη προάσπιση των συμφερόντων του, η οποία, προκειμένου να αποβεί τελεσφόρος, πρέπει να είναι αυτοτελής και πλήρης.

III. Συνεπώς, το Ελληνικό Δημόσιο οφείλει να αντιτάξει επί των ζητημάτων που τίθενται σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των επίδικων ακινήτων, πλήρη και αυτοτελή νομική επιχειρηματολογία προς αποκατάσταση των δικαιωμάτων του στο σύνολό τους, υπό την έννοια ότι αυτή θα προβάλλεται ανεξαρτήτως των πρωτοβουλιών που επιθυμούν κάθε φορά να αναλάβουν όσοι αμφισβητούν τα δικαιώματά του προς εξυπηρέτηση των δικών τους συμφερόντων.

Η δυνατότητα προς διερεύνηση, υπό το ανωτέρω πρίσμα, των σχετικών ζητημάτων θα μπορούσε να εύρει έρεισμα και στη διατύπωση του





υπό κρίση ερωτήματος, με το οποίο διαβιβάζεται το αίτημα της Ι. Μονής με την παράκληση να εξετασθούν «τα προκύπτοντα νομικά ζητήματα».

## **Β. Συνοπτική παράθεση των νομικών και πραγματικών λόγων που θεμελιώνουν τα δικαιώματα του Δημοσίου.**

### Ι. Κυριότης

1. Το δικαίωμα της κυριότητας επί ακινήτων δεν προσδιορίζεται, τουλάχιστον αποκλειστικώς, από τους τίτλους και δη όταν αυτοί είναι χρονικώς απώτατοι, αλλά και από το κατά πόσον οι τίτλοι αυτοί ανταποκρίνονται προς την πραγματική κατάσταση που κρατεί κατά τον κρίσιμο χρόνο που διαπιστώνεται η ύπαρξη και τούτο, διότι τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων θα πρέπει να ασκούνται και να διατηρούνται αδιαλείπτως, διαφορετικά καταργούνται παρά την ύπαρξη τίτλων κυριότητας, με την απόκτηση κατά τρόπο πρωτότυπο, όπως ή χρησικτησία ή παλαιότερα η κτητική παραγραφή, ιδίων δικαιωμάτων εκ μέρους τρίτων.

2. Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση η επίκληση τίτλων που χρονολογούνται από αιώνων,

α) ανεξάρτητα από την αυθεντικότητά τους, η οποία δεν φαίνεται να έχει διερευνηθεί, (επί του ζητήματος, ιδ. ενδεικτικώς Ι.Μ. Κονιδάρη, Το Δίκαιον της Μοναστηριακής Περιουσίας από του 9<sup>ου</sup> μέχρι του 12<sup>ου</sup> αιώνας, παρ.18, υποσημ. 6, σελ.127, Περί δυο προβληματικών χρυσόβουλλων της Μονής Βατοπεδίου ιδ. W. Regel, Chrysobulls and letters of...Monastery of Vatopedi, Petroupolis 1898, αρ.1, σελ.4 και Vatopedi αρ.13 σελ. 232 και περί ελεγχόμενης αυθεντικότητας ιστορικών εγγράφων της Μονής Χρυσοστόμου ιδ. Robert Demangel, Bulletin de correspondance helenique, annee 1940, vol. 64 numero 64-65, σελ.1-4, εργογραφία Stephane Binon),

β) ανεξάρτητα από την κατά χρόνο ισχύ τους (η οποία έληγε με το πέρας του αξιώματος του εκδότη τους) και

γ) ανεξάρτητα από τη φύση του παρεχομένου δικαιώματος (το οποίο δεν είχε οπωσδήποτε ιδιωτικό χαρακτήρα,) στερούνται οποιασδήποτε αξίας, πλην της ιστορικής, εάν δεν ανταποκρίνονται προς τη διαμορφωθείσα κατά διάρκεια εκατονταετιών και, βεβαίως, από της

εκδόσεως τους και, βέβαια, κατά τους πρόσφατους χρόνους, πραγματική και νομική κατάσταση.

3. Εν προκειμένω, περί της ανυπαρξίας δικαιωμάτων κυριότητας της Ι. Μονής στη λιμνοθάλασσα «Μπουρού ή Πουρού» μετά των ιχθυοτροφείων της, έχει αποφανθεί:

α) η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με τη Γνωμοδότηση 46/22.9.1921 (Θέμις ΛΕ.29),

β) ο Ειδικός Νομικός Σύμβουλος Ελευθεριάδης με τις ακόλουθες γνωμοδοτήσεις:

i) 43479/27.6.1922 (Θέμις ΛΓ, σελ.314), με την οποία καταλυτικώς αναιρείται η από του έτους 1922 γνωμοδότηση των καθηγητών Κ. Πολυγένη, Γ. Στρέιτ, Κ. Ράλλη και Δ. Παπούλια (Θέμις ΛΓ 159),

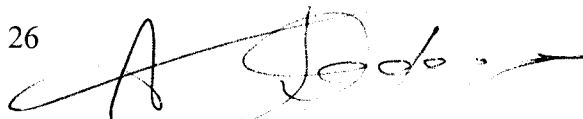
ii) 133399/30.6.1924, (Θέμις ΛΣΤ σελ.28), με την οποία, επ' αφορμή παρομοίου θέματος, καταλύεται η επιχειρηματολογία των καθηγητών Κ. Ράλλη, Δ. Παπούλια, Δ. Δίγκα, Ν. Σαρίπολου και Κ. Ράλλη που αναπτύσσεται στην από 26.1.1923 γνωμοδότηση τους (Θέμις ΛΒ.332).

4. Πέρα όμως από την, εν πολλοίς ιστορική, επιχειρηματολογία των ανωτέρω γνωμοδοτήσεων, τα δικαιώματα του Δημοσίου τεκμηριώνονται επί τη βάσει της νομικής και πραγματικής καταστάσεως που διαμορφώθηκε κατά τους πρόσφατους χρόνους. Ενδεικτικώς και συνοπτικώς αναφέρονται:

α) Η παραίτηση της Ι. Μονής από την από 1.5.1922 αγωγή της κατά του Ελληνικού Δημοσίου (ύστερα από το Πρακτικό αποφάσεων ΚΕ/21.3.1924 της Ιεράς Συνάξεως), με την οποία διεκδικούσε την κυριότητα επί της λιμνοθάλασσας Μπουρού ή Πουρού, και δη χωρίς καμία επίκληση κυριότητας της επί των παραλιμνίων,

β) η απόφαση 41/1929 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας με την οποία κρίθηκε ότι με το ν.δ. 8/10.4.1924 «...το προέχον είνε ουχί η μεταβίβασις της κυριότητος της παρά του Δημοσίου (Διοικήσεως), ως διαδόχου του Βουλγαρικού, κατεχομένης λιμνοθάλασσας Μπουρού εις την Μονην Βατοπεδιου...αλλ' η παραχώρησις της κατοχής...».

γ) η υπ' αριθμ. 2343/4.5.1930 σύμβαση, που καταρτίστηκε ενώπιον του συμβολαιογράφου Αθηνών Δ. Ιατρίδου μεταξύ Δημοσίου και Ι. Μονής



με την οποία η τελευταία αναγνωρίζει ότι δεν έχει δικαιώματα ιδιοκτησιακά επί της λίμνης και ότι τα δικαιώματα αυτά τα διατηρεί το Δημόσιο. Τα δικαιώματα της Ι. Μονής προσδιορίστηκαν στην ιχθυοτροφική εκμετάλλευση της λίμνης έναντι μισθώματος,

δ) η απόπειρα της Ι. Μονής να αποκτήσει κυριότητα δια της νομοθετικής οδού με το ν.δ. 271/14.7.1941 της κατοχικής κυβερνήσεως που καταργήθηκε με την απελευθέρωση (α.ν. 4760/1945),

ε) ο α.ν. 1924/1951 με τον οποίο έγινε κατανομή του μισθώματος της ιχθυοτροφικής εκμεταλλεύσεως,

στ) η διενέργεια αναδασμών σε μεγάλο μέρος των παραλιμνίων εκτάσεων και η διανομή τους για εποικιστική αποκατάσταση ήδη από το έτος 1930, είχε ως συνέπεια την κτήση κυριότητας επ' αυτών των δικαιούχων, και την απώλεια κάθε τυχόν εμπραγμάτου δικαιώματος τρίτου (βλ. αποφ. 7/2008 Πολ. Πρωτ. Ροδόπης).

ζ) η γνωμοδότηση 111/2000 της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους περί του κοινοχρήστου χαρακτήρα της λιμνοθάλασσας, επί της οποίας η Ι. Μονή είχε μόνον ενοχικό, (συμβατικό) δικαίωμα απολήψεως ορισμένων προσόδων και τέλος

η) η μελέτη του ομ. καθηγητή Μ. Σταθόπουλου με τίτλο: «Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της λίμνης Βιστωνίδας», ΝοΒ 2009).

## II. Κύρος των γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων και φύση των εκδοθεισών Υπουργικών Αποφάσεων.

Είναι φανερό ότι οι γνωμοδοτήσεις του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων που έχουν εκδοθεί επί των αιτήσεων της Ι. Μονής Βατοπεδίου, είναι εσφαλμένες και συνεπώς δεν είναι νόμιμες οι υπουργικές αποφάσεις που έχουν εκδοθεί βάσει αυτών. Ως προς τη φύση των υπουργικών αποφάσεων αυτών, παρατηρούνται τα ακόλουθα:

Οι αποφάσεις που εκδίδονται κατά τη διαδικασία των άρθρων 8 έπ. α.ν. 1539/1938 δεν συνιστούν, μεταθέτουν ή καταργούν εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο, ούτε αποτελούν πράξεις της αρχής με τις οποίες επιδικάζονται, προσκυρώνονται ή κατακυρώνονται εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα. Συνέπεια τούτου είναι ότι:

α) δεν μεταγράφονται (άρθρο 1192 ΑΚ), όπως δεν μεταγράφονται πολύ περισσότερο και τα πρωτόκολλα παραδόσεως και παραλαβής, τα οποία απλώς καταγράφουν υλικές ενέργειες και δεν είναι δημιουργικά εμπραγμάτων δικαιωμάτων (ιδ. Πολ. Πρωτ. Ροδόπης 87/2008, Πόρισμα Βουλής σελ.111, όπου και παραπομπή στο Γιοβανόπουλο 153,5/11, Ολομ. Ν.Σ.Κ 1329/1969, Μ. Σταθόπουλος ο.π. σελ. 31, ΣτΕ 3071/1977, Π. Δαγτόγλου «Διοίκηση και Κυριότητα...», ΝοΒ 33.1373).

β) δεν επηρεάζουν τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων που έχουν δημιουργηθεί, είτε με πράξη της αρχής κατ' εφαρμογή της εποικιστικής νομοθεσίας, όπως συμβαίνει στις παραλίμνιες εκτάσεις, είτε με πρωτότυπο τρόπο, (ιδετε Πόρισμα Εξεταστικής Επιτροπής της Βουλής, σελ.57 -εμμέσως- και σελ. 147 -αναλυτικώς- καθώς και Μ. Σταθόπουλο οπ., Ιδ. επίσης γνωμ. 351/2006 Β' Τμήματος Ν.Σ.Κ περί μη δεσμεύσεως του Δημοσίου προς αποζημίωση ακινήτων που κατ' εσφαλμένη και ανακλητέα γνωμοδότηση του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων έγινε δεκτό ότι δεν ανήκουν στο Δημόσιο).

### III. Φύση της ανακλητικής υπουργικής απόφασης

Η ανακλητική απόφαση 1098315/6443/A0010/3.10.2008 του Υπουργού οικονομίας και Οικονομικών δεν έχει εμπράγματη ενέργεια, όπως δεν είχαν εμπράγματη ενέργεια και οι αποφάσεις τις οποίες ανακάλεσε. Όπως έχει παρατηρηθεί (ιδ. Μ. Σταθόπουλο, ο.π. 57), η σημασία της ανακλήσεως έγκειται ιδίως στο γεγονός ότι αποκαθιστά τη τρωθείσα νομιμότητα. Με την αναδρομική κατάργηση των δυσμενών για το Δημόσιο και ευνοϊκών για την Ι. Μονή, παρανόμων διοικητικών πράξεων, αφαιρεί τη δυνατότητα αξιοποίησης των εγκρίσεων των γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων ως εξώδικης ομολογίας.

Τα εμπράγματα δικαιώματα του Δημοσίου στις οικείες εκτάσεις δεν πηγάζουν, ούτε απορρέουν από την ανωτέρω ανακλητική απόφαση η οποία προϋποθέτει την ύπαρξή τους και στηρίζεται σε αυτά. Έρεισμα των δικαιωμάτων του Δημοσίου αποτελεί η πραγματική και νομική κατάσταση



που είχε αποκρυσταλλωθεί μέχρι του έτους 1930 και συνεχίστηκε αδιαταράκτως μέχρι προσφάτως.

Καίτοι η ανακλητική απόφαση στερείται εμπραγμάτου ενέργειας εν τούτοις, για λόγους πληρότητας, θα πρέπει να λεχθεί ότι το κύρος της αμφισβητείται από την Ι. Μονή, λόγω της μη ανακλήσεως των ευνοϊκών για την ίδια γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων. Την έλλειψη αυτή επικαλείται η Ι. Μονή στην οικεία αίτηση ακυρώσεως που έχει υποβάλλει στο Συμβούλιο της Επικρατείας, επικαλουμένη σχετικώς και τη γνωμοδότηση 351/2006 του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

Η ίδια θέση υποστηρίζεται και με την από 4.12.2008 γνωμοδότηση του καθηγητή Ν. Αλιβιζάτου.

#### IV. Ανταλλαγές

1. Οι ανταλλαγές ακινήτων κυριότητας της Ι. Μονής με άλλα ακίνητα του Δημοσίου είναι άκυρες, διότι ελλείπει η κυριότης της Ι. Μονής επί των ανταλλασσόμενων, καθώς και η νόμιμη αιτία που απαιτείται για το κύρος των σχετικών δικαιπραξιών (ιδ. Μ. Σταθόπουλο ο.π.). Η ανταλλαγή παραμένει άκυρη παρά την τυχόν μεταγραφή (Α. Γεωργιάδη, Μ. Σταθόπουλο, άρθρο ΑΚ 1192 παρ. 8 και 26), η οποία επίσης καθίσταται αυτοδικαίως άκυρη. Η ακυρότητα αυτή μπορεί, εφόσον κρίνεται αναγκαίο, να αναγνωρισθεί (και όχι να απαγγελθεί) με αναγνωριστική αγωγή (πρβλ. Α. Γεωργιάδη, Μ. Σταθόπουλο, ΑΚ άρθρο 1196 αρ.22).

2. Πέραν τούτων παρατηρείται ότι, το νομικό έρεισμα για τη διενέργεια των ανταλλαγών παρεσχέθη με τη γνωμοδότηση 15/2005 του Α΄ Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που εκδόθηκε επί ερωτήματος του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ο οποίος τελικώς και την αποδέχθηκε. Η ως άνω γνωμοδότηση υπήρξε εσφαλμένη, ιδίως για τους εξής βασικούς λόγους:

α) έκανε δεκτό με μακρά αιτιολογία ότι, η Ι. Μονή είχε δικαίωμα κυριότητας επί της λίμνης Βιστωνίδος, των οχθών της και των παραλιμνίων εκτάσεων της,

β) έκρινε ότι, συνέπεια των γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων, των εγκριτικών αποφάσεων και του πρωτοκόλλου παραδόσεως και παραλαβής «η Ιερά Μονή αναγνωρίστηκε κυρία των αναφερθεισών εκτάσεων και ουδέν όργανον του δικαιούται να αμφισβητήσει την κυριότητα της ιεράς Μονής έναντι του Δημοσίου επ' αυτών». Η θέση αυτή είναι παντελώς αντίθετη προς τις θεμελιώδεις αρχές που διέπουν την κτήση, απώλεια ή μετάθεση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, και τα οποία δεν προσδιορίζονται με τη διαδικασία των άρθρων 6 επ. του α.ν. 1539/1938,

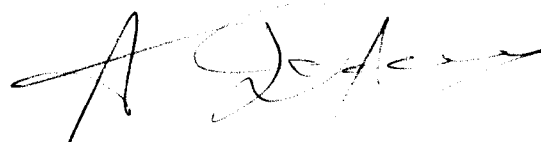
γ) παραπέμπει στη γνωμοδότηση 511/2004 της Ολομελείας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, προκειμένου να υποστηρίξει την άποψη ότι το Νομικό συμβούλιο του Κράτους, (αποκλειστικός θεσμικός νομικός παραστάτης της διοικήσεως), δεσμεύεται ως προς τη **νομική αξιολόγηση** κρίσιμων δικαιωμάτων του δημοσίου, από τις γνωμοδοτήσεις συλλογικών διοικητικών οργάνων, θέση που δεν ευρίσκει, ούτε θα μπορούσε να ανεύρει, έρεισμα στην ανωτέρω γνωμοδότηση της Ολομέλειας, η οποία απλώς αναφέρει ποιο όργανο της διοικήσεως είναι αρμόδιο προς τον χειρισμό ενός ζητήματος,

δ) η διερεύνηση της δυνατότητας της ανταλλαγής τίθεται, μεταξύ άλλων, στην εσφαλμένη νομική και πραγματική βάση «της αποκατάστασης της νομιμότητας και την ουσιαστική δικαίωση της Ιεράς Μονής».

ε) Η αρμοδιότητα του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, θεμελιώνεται στον ισχυρισμό ότι οι παραλίμνιες εκτάσεις εμπίπτουν στην αρμοδιότητά του, ισχυρισμός που τελεί σε άκρα αντίθεση:

i) προς την, επί 11 εκ των 13 σελίδων της γνωμοδοτήσεως, υιοθέτηση των ισχυρισμών της Ι. Μονής περί της κυριότητας επί των εκτάσεων αυτών, και

ii) προς το πραγματικό γεγονός ότι μεγάλο μέρος της εκτάσεως είχε ήδη διανεμηθεί κατά την εποικιστική νομοθεσία από του έτους 1930 και συνεπώς η οποιαδήποτε αναγνώριση κυριότητας της Ι. Μονής εκ μέρους του Δημοσίου εστερείτο παντελώς αξίας, εφόσον η «αναγνώριση» αυτή δεν μπορούσε να αντιταχθεί εις βάρος των εποίκων των παραλιμνίων εκτάσεων, οι οποίοι είχαν ήδη καταστεί κύριοι.



στ) Σύμφωνα με την περίπτωση δ' της παρ.1 του άρθρου του ν.973/1979, ανταλλαγή ακινήτων εκ μέρους της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου επιτρέπεται για την απόκτηση ακινήτων που είναι προσφορά, μεταξύ άλλων, για « ...την εξασφάλισιν εδαφών χρησίμων δια την μελλοντικήν εκτέλεσιν έργων, την εγκατάσταση οικισμών, την αποκατάστασιν προσφύγων ...». Κατά τη γνωμοδότηση η ανταλλαγή εμπίπτει στην ανωτέρω διάταξη « εφόσον το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων επιθυμεί τη διατήρηση του υφισταμένου χαρακτήρα των εδαφικών εκτάσεων χάριν της αγροτικής αποκαταστάσεως και του αγροτικού πληθυσμού..». Εν τούτοις, η διάταξη του νόμου αναφέρεται στη δημιουργία μελλοντικών καταστάσεων και όχι στη διατήρηση υφισταμένων, οι οποίες όπως έχει ήδη εκτεθεί είχαν δημιουργηθεί ήδη από του έτους 1930 και τα εμπράγματα δικαιώματα που είχαν δημιουργηθεί δεν εθίγοντο από τις διοικητικές πράξεις που είχαν εκδοθεί υπέρ της Ι. Μονής.

3. Στους λόγους ακυρότητας της ανταλλαγής, θα πρέπει να προστεθεί και η υπέρμετρη δυσαναλογία παροχής και αντιπαροχής (περί της οποίας, ιδ. αναλυτικότερα πρακτικά Εξεταστικής Επιτροπής της Βουλής, ως προς το ουσιαστικό μέρος και μελέτη Μ. Σταθόπουλου ο.π., ΝοΒ 2009, σελ. 35).

#### V. Ειδικότερα νομικά ελαττώματα λόγω της φύσεως ορισμένων εκτάσεων

α) Για επί μέρους ακίνητα, τίθενται σοβαρά ζητήματα σε σχέση με τη νομοθεσία περί αρχαιοτήτων, ενώ ως προς τα συμβολαιογραφικά έγγραφα ανακύπτουν θέματα νομιμότητας, τα οποία απλώς αναφέρονται χωρίς να είναι εφικτή η περαιτέρω ανάπτυξη τους.

β) Ειδικώς ως προς την ανταλλαγή έκτασης 8.608 στρεμμάτων δάσους στην Ουρανούπολη Χαλκιδικής, παρατηρούνται τα ακόλουθα :

Η υπ' αριθμ. 161/2008 Γνωμοδότηση του Ε' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με την οποία η ανωτέρω δασοβιοκοινότητα χαρακτηρίζεται ως δασική έκταση είναι αντιφατική, ανεπαρκώς αιτιολογημένη και εσφαλμένη.

Τα δεδομένα τα οποία είχαν τεθεί υπόψη του Τμήματος, ήσαν τα ακόλουθα τέσσερα :

i) ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως δάσους χθαμαλού, δηλ. δάσους χαμηλού ύψους, με την Έκθεση 147/1934 της Επιτροπής Απαλλοτριώσεως,

ii) ο χαρακτηρισμός «κοινόχρηστο δάσος» κατά το έτος 1971 από την Επιτροπή Διανομών,

iii) το έγγραφο 2468/27,6/2007 του Δασαρχείου Αρναίας, στο οποίο ύστερα από αυτοψία γνωστοποιείται ότι έκταση 8.600 στρεμμάτων καλύπτεται από δασική βλάστηση αείφυλλων πλατύφυλλων, σε ποσοστό εδαφοκάλυψης 100% με διάσπαρτα άτομα χαλεπίου πεύκης στα βορειοανατολικά της όρια,

iv) η γνώμη της διεύθυνσης Δασών Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας κατά την οποία η ανωτέρω περιοχή είναι δάσος.

Παρά τα ανωτέρω δεδομένα, αποφάνθηκε κατά πλήρη παραγνώριση παγίων στοιχείων, επιστημονικών αλλά και νομικών περί της εννοίας του δάσους τα οποία αποτυπώθηκαν αρχικώς στην απόφαση του Ανωτάτου Ειδικού Δικαστηρίου 27/1999, περιελήφθησαν εν συνεχεία στην ερμηνευτική δήλωση του άρθρου 24 του Συντάγματος και επανελήφθησαν στην παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.998/1979. Ειδικότερα, με τις ανωτέρω ρυθμίσεις ορίζονται τα ακόλουθα:

*«Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλεπίδρασής τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά».*

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω ορισμό, για να χαρακτηριστεί η δασοβιοκοινότητα ως δασική έκταση θα πρέπει η υπάρχουσα σε αυτή βλάστηση, υψηλή ή χαμηλή, να είναι αραιά.

Παρά ταύτα, με την ανωτέρω γνωμοδότηση έγινε εσφαλμένως δεκτό, ότι έκταση που καλύπτεται από ξυλώδη βλάστηση αείφυλλων





πλατύφυλλων σε ποσοστό 100% -βλάστηση δηλαδή κάθε άλλο παρά αραιά- είναι δασική έκταση, πράγμα που θα επέτρεπε μείζονες ανθρώπινες παρεμβάσεις.

Περαιτέρω, επειδή στη γνωμοδότηση αναφέρεται ότι η ανωτέρω έκταση, λόγω του καθεστώτος που τη διέπει, δεν τελεί υπό τη διαχείριση της δασικής υπηρεσίας, παρατηρείται ότι κρίσιμη (και κατά τη νομολογία) για την υπαγωγή μιας περιοχής στην έννοια του δάσους είναι η υφισταμένη φυσική της κατάσταση και όχι το νομικό καθεστώς που τη διέπει (Σ.τ.Ε 2086/1995).

Σημειωτέον, ότι κατά τη διάταξη του άρθρου 14 του ν.998/1979 αποκλειστικός αρμόδιος για τον χαρακτηρισμό μιας εκτάσεως ως δασικής, λόγω καθαρώς τεχνικού χαρακτήρα του ζητήματος είναι ο δασάρχης, του οποίου οι πράξεις υπόκεινται σε ακύρωση ή μεταρρύθμιση μόνο κατά την προβλεπόμενη στο νόμο ενδικοφανή διαδικασία (Ιδ. Σ.τ.Ε 1309/2005, 1038/88 Ολομ. Σ.τ.Ε, 2756/1996 Ολομ. Σ.τ.Ε).

#### Γ. Συμπέρασμα

I. Κατόπιν των ανωτέρω, μόνη ενδεδειγμένη οδός για την προάσπιση της νομιμότητας και τη διαφύλαξη των συμφερόντων του Δημοσίου και δι' αυτού των συμφερόντων του κοινωνικού συνόλου, παρίσταται η άσκηση διεκδικητικών αγωγών κατά της I. Μονής και παντός τρίτου έλκοντος εξ αυτής δικαιώματα, λύση η οποία είχε γίνει δεκτή επί παρομοίου ζητήματος με τη γνωμοδότηση 142/1977 του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, καθώς και η προβολή των αξιώσεών του ενώπιον παντός δικαστικού βήματος.

II. Περαιτέρω με την ίδια γνωμοδότηση είχε γίνει δεκτό ότι κατά τον τότε κρίσιμο χρόνο, δεν ήταν δυνατόν να εκδοθεί πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής εις βάρος των προσώπων που είχαν καταλάβει αυθαίρετως την κατοχή των ακινήτων (ύστερα από θετική γνωμοδότηση του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων που μεταγενεστέρως ανεκλήθη ως εσφαλμένη), διότι η καταδειχθείσα αυθαίρετη κατάληψη δεν ήταν πρόσφατη, όπως απαιτούσε το τότε ισχύον νομικό καθεστώς. Εν τούτοις, η θέση αυτή της γνωμοδοτήσεως δεν ισχύει πλέον λόγω μεταγενέστερης νομοθετικής μεταβολής. Πράγματι, με το άρθρο 15 του ν.719/1977 ορίστηκε

ότι: « Η αληθής έννοια της διατάξεως της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του Α.Ν. 263/1968 είναι ότι αυτή εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του χρόνου ενάρξεως της κατοχής του κτήματος». Ύστερα από τη διάταξη αυτή τα πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής εκδίδονται ανεξαρτήτως του χρόνου που έχει διαρρεύσει από την κατάληψη (ιδ. ενδεικτικώς Μον. Πρωτ. Ρόδου 1883/2001).

Περαιτέρω, λόγω της ακυρότητας όλων των πράξεων που οδήγησαν την Ι. Μονή και τους τρίτους που έλκουν εξ αυτής δικαιώματα, στην κατοχή των επίμαχων ακινήτων (άρθρο 180ΑΚ) η κατοχή αυτή παρίσταται αυθαίρετη (αυτογνώμων). Το χαρακτηριστικό αυτό συγκροτεί τη δεύτερη προϋπόθεση εκδόσεως πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής (ιδ. Ειρ. Θήρας 15/1996, Μ.Πρ.Σύρου 523/2003). Συνεπώς, κανένα δεδομένο δεν εμπόδιζε, ούτε εμποδίζει το Δημόσιο να επιχειρήσει την ανάκτηση της κατοχής των ανωτέρω ακινήτων, με την έκδοση σχετικών πρωτοκόλλων.

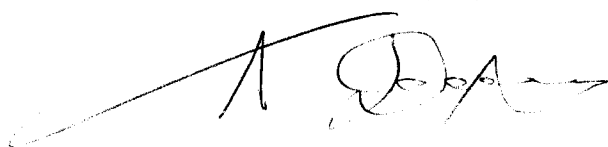
III. Εν κατακλείδι, κάθε οικειοθελής προσφορά της Ι. Μονής ή τρίτων προς παράδοση των παρανόμως παραμενόντων στην κατοχή τους ακινήτων, θα πρέπει να γίνει δεκτή μόνον εφόσον συνοδεύεται από σαφή και απερίφραστη δήλωση ότι αναγνωρίζουν τα δικαιώματα κυριότητας του Δημοσίου και ταυτοχρόνως την έλλειψη ίδιας κυριότητας επ' αυτών.

Με την παραπάνω μειοψηφούσα άποψη, - πλην των διαλαμβανομένων στις παραγράφους Β (IV2 και V) και ΓII, συντάχθηκε και ο εισηγητής πάρεδρος Χειμώνας Διονύσιος (γνώμη άνευ ψήφου).

**Κατά τη γνώμη του νομικού συμβούλου Παναγιώτη Κιούση η Μονή και οι εξ αυτής έλκοντες δικαιώματα ώφειλαν μετά την ανάκληση της αποδοχής των γνωμοδοτήσεων του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων από τον αρμόδιο Υφυπουργό Οικονομικών να παραδώσουν άμεσα στο Δημόσιο τα παραδοθέντα σ' αυτούς ακίνητα, αφού εξέλιπε η νόμιμη αιτία παραδόσεώς των.**

Η άνω παράδοση θα εστηρίζετο στην ανάκληση της αποδοχής των γνωμοδοτήσεων και δεν θα εγένετο στα πλαίσια συμβιβασμού της Ι. Μονής μετά του Δημοσίου.

Ανεξάρτητα όμως από την ως άνω παράδοση, η οποία πάντως δεν έλαβε χώραν μέχρι σήμερα, το Δημόσιο δέον να επιδιώξει διάγωγής την



αναγνώριση της ακυρότητας των συναφθέντων μεταξύ της Ι. Μονής Βατοπεδίου και Δημοσίου συμβολαίων, ειδικώς δε κατά των αγοραστών τρίτων, να ασκηθεί διεκδικητική αγωγή κατ'αυτών (άρθρ. 1094 Α.Κ.) και αναγνωριστική της κυριότητας αγωγή (άρθρο 70 Α.Κ.) μετά σωρεύσεως αγωγής ακυρότητας των συμβολαίων Ι. Μονής – τρίτων με την έννοια της αναγνωρίσεως ότι ο πωλητής (Ι. Μονή), δεν είχε την κυριότητα των ακινήτων που μεταβιβάστηκαν και οι αγοραστές δεν έγιναν ποτέ κύριοι λόγω ελλείψεως κυριότητας του μεταβιβάσαντος. Στις άνω ενέργειες οφείλει να προβεί το Δημόσιο αφού η άνω Ι. Μονή δεν προτίθεται να αναγνωρίσει δια συμβολαιογραφικής πράξεως την ακυρότητα των συμβολαίων λόγω ελλείψεως κυριότητας αυτής επί των μεταβιβασθέντων ακινήτων, με τις αποσταλείσες στον Υπουργό Οικονομίας και Οικονομικών προτάσεις – αιτήσεις της, στις οποίες αντιθέτως ρητώς επιφυλάσσεται να διεκδικήσει δικαστικώς την κυριότητα επί των άνω ακινήτων.

Υπό την άνω όμως πλοκή του πραγματικού, ήτοι της προτεινόμενης επιστροφής στο Δημόσιο των παραδοθέντων στην Ι. Μονή ακινήτων και σε όποια κατάσταση ευρίσκονται αυτά σήμερα, και δη δια συμβολαιογραφικής πράξεως και με την ρητή επιφύλαξη δικαστικής διεκδικήσεως των ακινήτων αυτών εκ μέρους της Ι. Μονής, καθίσταται SINE LEGE CAUSA, η μεταβίβαση και εντεύθεν είναι μη νόμιμη και απορριπτέα εκ μέρους του Δημοσίου.

Περαιτέρω δέον, κατά την αυτή γνώμη, να χωρήσει θέση των πωληθέντων ακινήτων υπό καθεστώς δικαστικής μεσεγγύησης και άμεση διακοπή των οικοδομικών εργασιών με ανάκληση των οικείων οικοδομικών αδειών για όσα ακίνητα έχουν τυχόν εκδοθεί οικοδομικές άδειες λόγω ελλείψεως κυριότητας των δικαιούχων των αδειών αυτών.

Λόγω της διατυπώσεως περισσοτέρων των δύο γνωμών και προκειμένου να περιοριστούν αυτές σε δύο (2), κατ'άρθρο 7 παρ. 3 του ν. 3086/2002 «περί Οργανισμού του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους» ο **μειοψηφών νομικός σύμβουλος Π. Κιούσης προσχωρεί στην προεκτεθείσα άποψη του νομικού συμβούλου Φ. Γεωργακόπουλου, η οποία έτσι λαμβάνει δύο ψήφους.**

ΣΤ. Κατόπιν των προεκτεθέντων, η Ολομέλεια του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία ως ανωτέρω αναλυτικά εκτίθεται.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 3-9-2009

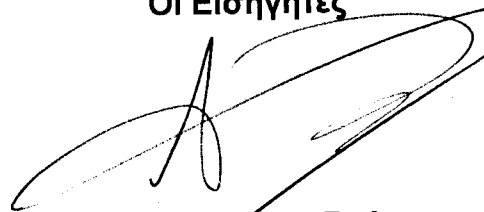
Ο Πρόεδρος



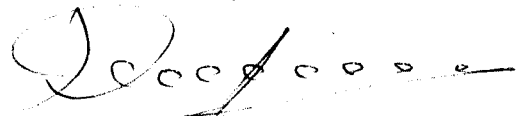
Αλέξανδρος Γ. Τζιφεράκος  
Πρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Οι Εισηγητές



Δημήτριος Β. Αναστασόπουλος  
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Διονύσιος Χειμώνας  
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.