

Αθήνα 29. ΑΠΡ. 1986

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αριθ. Γνωμ. 9

Π ρ ο ς

Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο του Εφετείου Πατρών

Στην Πάτρα

-Στα ερωτήματα που διατυπώνεται με το υπ' αριθ. 163/16 Δεκεμβρίου 1986 έγγραφό σας, έχομεν την τιμήν να αναφέρομε τα ακόλουθα:

-Το Σύνταγμα/1975 στο άρθρο 117 παρ.1 περιέχει την διάταξη: "Οι κατ'εφαρμογήν του άρθρου 104 του Συντάγματος της 1ης Ιανουαρίου 1952 εκδοθέντος μέχρι της 21-4-67 νόμου θεωρούνται ως μη αντικείμενοι εις το παρόν Σύνταγμα και διατηρούνται εν ισχύϊ" (βλεπ. και το άρθρο 133 του Σ/1968). Οι νόμοι εφαρμογής των ορισμών του άρθρου 104 Σ/1952 είναι το ΝΔ 2185/1952 "περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κτημάτων καλλιεργητών και κτηνοτρόφων" και το ΝΔ 2148/1952 (άρθρο μόνο) "περί τροποποιήσεως του νόμου 3250/1924 περί απαγορεύσεως δικαιοπραξιών επί ακινήτων" (Πρ. Πρωτοδ. Μυτιλήνης 681/1962 ΝΟΒ 10.927, Εφετ. Αιγαίου 63/1963 ΝΟΒ 12.210, ΑΠ 549/1966 ΝΟΒ 15.443, Ηλ. Καμπίτση Ερμ. ΑΚ, άρθρ. Εισ. ΝΑΚ 56, αριθ. 14 επ. 27 επ., Αντ. Φλώρου, Ερμ. ΑΚ άρθρ. Εισ. ΝΑΚ 58-59 και 60-63, βλεπ. Κ.Ε. Σταμάτης στο ΝΟΒ 24, 230-231 γνωμοδ. ειδικώς για την ισχύ του νόμου 2148/1952). Το άρθρο 1 παρ.3 του ΝΔ 2185/1952 ορίζει ότι επιτρέπεται σύμφωνα με το άρθρο 104 του Σ/1952 (βλεπ. και άρθρο 119 Σ/1927) η αναγκαστική απαλλοτρίωση αγροτικών κτημάτων που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα νομικά πρόσωπα δημοσίου, ιδιωτικού δικαίου και ιδρύματα. Η μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων περιέρχεται στο δημόσιο κατά το άρθρο 6 του ΝΔ μόλις δημοσιευθεί η διοικητική πράξη της

αναγκαστικής απαλλοτριώσεως. Η αποζημίωση (άρθρο 39) των κτημάτων αυτών για την αναγκαστική τους απαλλοτρίωση ορίζεται στο ένα τρίτο της τρεχούσης αξίας των. Το άρθρο 117 παρ.1 Σ/1975 εισάγει μια ειδική επιφύλαξη υπέρ του κοινού νομοθέτη κατ'απόκλιση από τις συνταγματικές εγγυήσεις του άρθρου 17 αυτού (στέρηση της ιδιοκτησίας μόνο για δημοσία ωφέλεια προσηκόντως αποδεδειγμένη, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, μετά προηγουμένη πλήρη αποζημίωση που καθορίζει δικαστική απόφαση). Με την επιφύλαξη αυτή (117 παρ.1) ο συνταγματικός νομοθέτης θέτει την αγροτική ιδιοκτησία αμέσως στην εξυπηρέτηση ορισμένων σκοπών κοινωνικής ωφέλειας ή ανάγκης, ως είναι η αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών, ακτημόνων μικρών κτηνοτρόφων ή προσφύγων (Γ.Κασιμάτη: Τα συνταγματικά όρια της ιδιοκτησίας, 1972, σελ. 107-114). Στην ειδική αυτή αναγκαστική απαλλοτρίωση υπόκεινται αγροτικά κτήματα της κυριότητας φυσικών προσώπων, ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου εμβαδού πέραν των πεντακοσίων στρεμμάτων αυτοκαλλιεργουμένων ή διακοσίων πενήκοντα μη αυτοκαλλιεργουμένων για κάθε ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη όπως ακριβώς ειδικεύεται στα άρθρα 18, και 17, 19, 21 του ΝΔ 2185/1952. Ο νομοθέτης προς υποστήριξη των κοινωνικών αυτών σκοπών καθιέρωσε τον επύμαχο περιορισμό του άρθρου 2 παρ.1 του ΝΔ της 3/4 Σεπτ. 1924 περί απαγορεύσεως δικαιοπραξιών επί ακινήτων, όπως επικυρώθηκε με τον νόμο 3250/1925 και τροποποιήθηκε με το άρθρο μόνοι του ΝΔ 2148/1952 και 73 παρ.2 ΝΔ 2185/1952. Κατά την διάταξη αυτή: "Απαγορεύεται επί ποινή απολύτου ακυρότητας η διαπράξεων εν ζώή καθ'οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις ή διανομή ή σύστασις οιαυδήποτε εμπργμάτου δικαιώματος επί αγροτικών ακινήτων ανηκόντων εις φυσικά πρόσωπα και νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ως προς την πέραν των 250 στρεμμάτων έκτασιν κατ'ιδιοκτήτην. Το αυτό ισχύει και επί αγροτικών κτημάτων

Δ. Ζ. Στ.

ανηκόντων εις την εκκλησιαστικήν εν γένει περιουσίαν και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Αι απαγορεύσεις των προηγουμένων παραγράφων δύνανται να αρθούν δι' αποφάσεως του υπουργού Γεωργίας μετά γνώμην του γνωμοδοτικού συμβουλίου εποικισμού, δημοσιευομένης εις μίαν εφημερίδα της πρωτεύουσας του κράτους'. Όπως γίνεται φανερό, η απαγόρευση αυτή αναφέρεται στα φυσικά πρόσωπα κλπ που είναι κύριοι αγροτικού κτήματος (ή αγροτικών κτημάτων) εμβαδού εκτάσεως μεγαλυτέρας των 250 στρεμμάτων. Εάν υπάρχει συγκυριότης, το κατ'εμβαδόν όριον των 250 στρεμμάτων αναφέρεται σε κάθε συγκύριο ξεχωριστά (βλ. ρητές ρυθμίσεις του θέματος στο άρθρο 104 Σ/1952, και ειδικώτερα στο άρθρο 18 παρ. 1 περ. α' ΝΔ 2185/1952). Γι' αυτό η απάντηση στα μερικά ερωτήματα υπό τον αριθμό 1 είναι αρνητική και στην υπό τον αριθμό 2 θετική. Στην υπό τον αριθμό 3 αμφιβολία σας μπορεί να δοθεί η απάντηση ότι άπαντα τα αγροτικά κτήματα του αυτού ιδιοκτήτη οπουδήποτε κείμενα και ανεξαρτήτως της μερικής εκτάσεως εκάστου λογίζονται αθροιστικώς ως ένα κτήμα (ΣτΕ 948/1956 ΝΟΒ 5. 406). Τελικώς, κατά την γνώμη μας, σε κάθε περίπτωση αμφιβολίας ως προς την συνδρομή της απαγορεύσεως και για να αποφεύγεται η ακυρότητα των μεταβιβαστικών συμβάσεων, θα πρέπει να ζητείται η διοικητική άδεια του άρθρου 2 ΝΔ 3/4 Σεπτ. 1924 (ν. 3250/1924, ΝΔ 2148/1952) όταν το μεταβιβάζον φυσικό πρόσωπο κλπ είναι φορέυς κυριότητος αγροτικού κτήματος εμβαδού άνω των 250 στρεμμάτων, ιδίως, γιατί οι εξαιρέσεις της υπέρ ακτημόνων γεωργών απαλλοτριώσεως είναι τόσο πολύμορφες (18 ΝΔ 2185/1952) ώστε θα πρέπει να ερευνηθούν ιδιαιτέρως για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, από την διοίκηση.

-Σας επιστρέφομε συνημμένως το υπ' αριθ. 163/1985 έγγραφό σας.-

Ο Αντεισαγγελεύς του Αρείου Πάγου

Δ. Ευθυμιάδης

Δημ. Ευθυμιάδης