



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ (Γ.Λ.Κ)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΩΣ : 394 /2006
ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ.: 7078 /2006 .

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Β2 ΔΙΑΚΟΠΩΝ
Συνεδρίαση της 9.8.2006

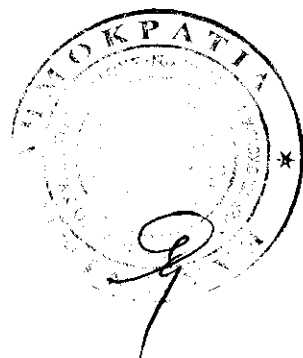
Σύνθεση : Πρόεδρος : Γρηγόριος Κρόμπας, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι : Ευάγ.Τριτάς, Σπυρ.Δελλαπόρτας,
Κων/νος Καποτάς, Μιχ.Απέσσος, Ηλ.Ψώνης,
Ιωάννα Καραγιαννοπούλου, Στέφ.Δέτσης,
Μεταξία Ανδροβιτσάνεα.

Εισηγητής : Φοίβος Ιατρέλλης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ

Αριθμός ερωτήματος : 1066721/1901/00ΤΥ/Ε' /17-7-2006 έγγραφο
Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης, Τμήμα Ε, του Υπουργείου
Οικονομίας και Οικονομικών.

Περίληψη ερωτήματος: Δικαιώματα και αξιώσεις του Δημοσίου μετά
την διαπίστωση ότι κτίριο, τμήμα του οποίου είχε μισθώσει για τη
στέγαση υπηρεσίας του και το οποίο εξακολουθεί να κατέχει και
χρησιμοποιεί μετά τη λήξη της μισθώσεως, έχει ανεγερθεί σε δικό του
ακίνητο που ήδη καταγράφηκε ως δημόσιο κτήριο.



I. Από το 1066721/1901/00ΤΥ/Ε΄/17-7-2006 έγγραφο Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών προκύπτουν τα ακόλουθα πραγματικά περιστατικά:

Δυνάμει του 475/96 μισθωτηρίου το ΣΔΟΕ Στερεάς Ελλάδος στεγάστηκε σε βιοτεχνικό κτίριο στη θέση Ξηριά Λαμίας φερόμενο ως ιδιοκτησία των Αφών Γαλανού και συγκεκριμένα στο δεύτερο όροφο αυτού και σε τμήμα του ισογείου (συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας 1.090 τ.μ). Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε για τρία έτη από 31-1-1997 και το μίσθωμα καθορίστηκε σε δρχ. 763.000 κατά μήνα.

Με τη λήξη της πιο πάνω μίσθωσης έγιναν επανειλημμένες μειοδοτικές δημοπρασίες οι οποίες όμως κηρύχθηκαν άγονες. Μετά την τελευταία διακήρυξη δημοπρασίας (αρ. πρωτ. 1226/4.7.2003) υποβλήθηκε προσφορά των Αδελφών Γαλανού για το ίδιο κτίριο στο οποίο εξακολουθούσε να παραμένει το ΣΔΟΕ Στερεάς Ελλάδος. Με το από 8.1.2004 πρακτικό της Επιτροπής του άρθρου 9 του Ν. 3130/2003 κρίθηκε το προσφερθέν ακίνητο κατάλληλο για τη στέγαση της ως άνω υπηρεσίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα γινόταν αλλαγή χρήσης της οικοδομικής άδειας με τη σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ.

Στο μεταξύ όμως ολοκληρώθηκε έρευνα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της ευρύτερης κοίτης του χειμάρρου Ξηριά και με τη 50/2005 γνωμοδότηση του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων Κτημάτων, που έγινε δεκτή με τη 8003/Α0010/29.11.2005 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, κρίθηκε ότι τμήμα της φερομένης ιδιοκτησίας των Αφών Γαλανού, **στο οποίο έχει αναγερθεί ολόκληρο το πιο πάνω κτίριο**, αποτελεί δημόσιο κτήμα και ότι θα έπρεπε να καταγραφεί σαν τέτοιο. Στη συνέχεια η Κτηματική Υπηρεσία Φθιώτιδας προχώρησε στην καταγραφή του προαναφερθέντος δημοσίου κτήματος με Α.Β.Κ 2034.

Η ερωτώσα υπηρεσία στο προαναφερθέν έγγραφό της εκθέτει ότι ως προς το θέμα της προστασίας και διαχείρισης του δημοσίου κτήματος «έχουν προταθεί οι προβλεπόμενες από τη νομοθεσία ενέργειες από τις αρμόδιες υπηρεσίες (περί συνταξης πρωτοκόλλου

διοικητικής αποβολής, πρωτοκόλλου αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης δημοσίου κτήματος, λήψης μέτρων προστασίας των δύο ακινήτων κλπ)», επειδή όμως εξακολουθεί να στεγάζεται στο επίμαχο κτίριο το ΣΔΟΕ, ήδη ΕΠΕΕ, Στερεάς Ελλάδος, ζητά τη γνώμη του ΝΣΚ για τα εξής ερωτήματα:

- α) εάν η εν εξελίξει διαδικασία μίσθωσης πρέπει να ακυρωθεί
- β) εάν πρέπει να δοθεί οδηγία περί άμεσης διακοπής καταβολής μισθωμάτων.
- γ) εάν πρέπει να καταλογιστούν καταβληθέντα μισθώματα (με δεδομένο ότι η καταγραφή του Α.Β.Κ έγινε μεταγενέστερα) και αν ναι τότε και με ποιά διαδικασία».

II. Για τα πιο πάνω ερωτήματα το ΝΣΚ γνωμοδότησε ως εξής:

Σύμφωνα με το άρθρο 953 Α.Κ: «Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή αλλου εμπράγματος δικαιώματος».

Περαιτέρω κατά το άρθρο 954 Α.Κ: «Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί στερεά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα, 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχόνται με το έδαφος, 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή, 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό».

Κατά το άρθρο 1057 Α.Κ : « Αν κινητό ενωθεί με ακίνητο έτσι, ώστε να γίνει συστατικό του, η κυριότητα του ακινήτου εκτείνεται και στο κινητό».

Τέλος κατά το άρθρο 2 παρ. 1 του Α.Ν 1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» Επί των αδεσπότην και των δημοσίων κτημάτων εν γένει νομεύς θεωρείται το Δημόσιον, έστω κι αν ουδεμίαν ενήργησε επ' αυτών πράξιν νομής».

Οι παραπάνω διατάξεις του Αστικού Κώδικα αποδίδουν την αρχή κατά την οποία τα οικοδομήματα ακολουθούν αναγκαστικά τη νομική τύχη του εδάφους («τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις»). Με βάση την αρχή αυτή ο κύριος του εδάφους γίνεται αυτοδικαίως και κύριος του οικοδομήματος που έχει ανεγερθεί σε αυτό από τον ίδιο ή από τρίτο. (Α.Γεωργιάδης Α.Σταθόπουλος Αστικός Κώδιξ, άρθρα 954 σημ. 1, 8 σελ. 952, 954, άρθρο 1057 σημ. 1,2,6 σελ. 1057). Εξαίρεση της παραπάνω αρχής αποτελεί η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η ενοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο και τα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί σε ξένο ακίνητο για παροδικό σκοπό ή από αυτόν που έχει εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό και για την άσκηση του δικαιώματός του.

Εξάλλου τα άρθρα 1096, 1098, 1099, 1100 και 1103 ορίζουν τα εξής:

«Ο νομέας ενέχεται να αποδώσει τα ωφελήματα που έχουν εξαχθεί από το πράγμα μετά την επίδοση της αγωγής. Επιπλέον ευθύνεται και για τα ωφελήματα που δεν εισέπραξε από δική του υπαιτιότητα μετά την επίδοση της αγωγής, ενώ μπορούσε να τα εισπράξει σύμφωνα με τους κανόνες της τακτικής διαχείρισης». (Άρθρο 1096).

«Ο νομέας από την επίδοση της αγωγής ευθύνεται σε αποζημίωση του κυρίου, αν από υπαιτιότητά του το πράγμα χειροτέρεψε ή καταστράφηκε ή δεν μπορεί να αποδοθεί για κάποιον άλλο λόγο. (Άρθρο 1097).

«Αν ο νομέας ήταν κακόπιστος κατά το χρόνο που κατέλαβε το πράγμα, ή αν έμαθε αργότερα ότι δεν έχει δικαίωμα νομής, υπέχει από τότε, ως προς το πράγμα και τα ωφελήματα του πράγματος, την ίδια ευθύνη που έχει και για το χρόνο μετά την επίδοση της αγωγής. Δεν αποκλείεται περαιτέρω ευθύνη του από υπερημερία». (Άρθρο 1098)

«Αν ο νομέας απέκτησε τη νομή του πράγματος με παράνομη πράξη, ευθύνεται σε αποζημίωση του κυρίου κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες. (Άρθρο 1099).

«Αν ο νομέας πήρε και εξακολούθησε να έχει καλόπιστα τη νομή του πράγματος, δεν ευθύνεται για το πριν από την επίδοση της αγωγής χρονικό διάστημα ούτε σε απόδοση των ωφελημάτων του πράγματος, ούτε σε αποζημίωση για τη χειροτέρευση ή καταστροφή του πράγματος ή την αδυναμία απόδοσής του. (Άρθρο 1100)

«Για δαπάνες από τις οποίες αυξήθηκε η αξία του πράγματος (επωφελείς δαπάνες), έχει δικαίωμα αποζημίωσης μόνο ο καλόπιστος νομέας για το πριν από την επίδοση της αγωγής διάστημα και μόνο εφόσον σώζεται η αύξηση της αξίας κατά το χρόνο της απόδοσης του πράγματος. (Άρθρο 1103).

Από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι η υποχρέωση του νομέα ξένου ακινήτου να αποδώσει στον κύριο τα ωφελήματα του πράγματος και το δικαίωμα του νομέα να αξιώσει από τον κύριο αποζημίωση για επωφελείς δαπάνες, για το χρονικό διάστημα πριν από την επίδοση της αγωγής, συνάπτεται με την καλή ή κακή πίστη του νομέα. Καλής πίστης είναι ο νομέας ή ο κάτοχος ο οποίος κατά την κτήση της φυσικής εξουσίας πίστευε δικαιολογημένα και εξακολουθεί να πιστεύει ότι δικαιούται να νέμεται ή να κατέχει το πράγμα. Αντίθετα κακής πίστης είναι ο νομέας ή κάτοχος, ο οποίος κατά τη κτήση της φυσικής εξουσίας γνώριζε ή από βαρεία αμέλεια αγνοούσε ή μεταγενέστερα έμαθε ότι δεν δικαιούται να νέμεται ή να κατέχει το πράγμα (Α.Γεωργιάδης Σταθόπουλος ο.π άρθρο 1096-1100 σημ. 6 σελ. 585). Έτσι ο καλόπιστος νομέας μέχρι την επίδοση της αγωγής (διεκδικητικής, αναγνωριστικής ή άλλης που να στηρίζεται όμως στην κυριότητα) δεν έχει υποχρέωση να αποδώσει τα ωφελήματα του πράγματος (στα οποία περιλαμβάνονται και τα μισθώματα), ενώ δικαιούται να αξιώσει αποζημίωση από τον κύριο για τις επωφελείς δαπάνες (όπως π.χ οι δαπάνες για την ανέγερση οικοδομήματος), εφόσον σώζεται η αύξηση της αξίας του πράγματος που επήλθε από τις

δαπάνες αυτές. Τα αντίστροφα ισχύουν σε περίπτωση κακόπιστου νομέα. Τούτος υποχρεούται να αποδόσει στον κύριο τα ωφελήματα και δεν δικαιούται αποζημίωση για τις επωφελείς δαπάνες.

III. Στην προκειμένη περίπτωση κατ' εφαρμογή του προαναφερθέντος κανόνα ότι τα «επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις», το κτίριο στο οποίο στεγάσθηκε και εξακολουθεί να στεγάζεται το ΣΔΟΕ (ήδη ΥΠΕΕ) ανήκει στην κυριότητα του Δημοσίου, εφόσον διαπιστώθηκε κατά τη νόμιμη διαδικασία ότι το ακίνητο (έδαφος) στο οποίο οι αδελφοί Γαλανού είχαν ανεγείρει τούτο ήταν ιδιοκτησίας του Δημοσίου. Το Δημόσιο είναι επίσης και κάτοχος κατά τα προλεχθέντα του τμήματος του εν λόγω κτιρίου στο οποίο στεγάζεται η ΥΠΕΕ και νομέας κατά το ως άνω άρθρο 2 παρ. 1 του Α.Ν 1539/38. Με αυτά τα δεδομένα θα πρέπει να ματαιωθεί ο μειοδοτικός διαγωνισμός για τη μίσθωση από το Δημόσιο του παραπάνω κτιρίου, διότι δεν είναι νοητό να μισθώσει το Δημόσιο το δικό του ακίνητο, ενώ εξάλλου θα πρέπει το Δημόσιο να παύσει να καταβάλει οποιοδήποτε ποσό «μισθώματος» (κατά νομική ακριβολογία πρόκειται περί αποζημιώσεως χρήσεως), αφού οι χώροι που νέμεται και κατέχει χωρίς μάλιστα έννομη σχέση, του ανήκουν, οι δε Αφοί Γαλανού μετά την ενημέρωσή τους για την καταγραφή του ακινήτου ως δημοσίου κτήματος δεν μπορούν να θεωρηθούν καλής πίστεως νομείς (απάντηση στο πρώτο και δεύτερο ερώτημα).

Εννοείται βεβαίως ότι εφεξής, εφόσον δεν θα καταβάλλεται από το Δημόσιο οποιοδήποτε αντάλλαγμα για τη χρήση των συγκεκριμένων χώρων από την ΥΠΕΕ, δεν μπορεί να καθορισθεί με πρωτόκολλο επιπρόσθετα και αποζημίωση χρήσεως για το τμήμα του ακινήτου που αντιστοιχεί στους εν λόγω χώρους.

Ως προς τα ήδη όμως καταβληθέντα μισθώματα και τις αποζημιώσεις χρήσεως που έχουν εισπραχθεί από τους αδελφούς Γαλανού, το Δημόσιο δικαιούται να αξιώσει την απόδοσή τους σε αυτό μόνον εάν οι Αφοί Γαλανού ε γνώριζαν ή από βαρεία αμέλεια αγνοούσαν ότι δεν δικαιούνται να νέμονται το επίμαχο ακίνητο, ήταν δηλ.

κακόπιστοι. Τούτο όμως θα πρέπει να αποδειχθεί δικαστικά στο πλαίσιο δίκης που ασφαλώς θα ανοιχθεί για την προκειμένη υπόθεση, είτε (και το πιθανότερο), με την άσκηση (διεκδικητικής ή αναγνωριστικής ή για αποζημίωση για επωφελείς δαπάνες κλπ) αγωγής από τους Αφούς Γαλανού, είτε με την άσκηση αγωγής (ή ανταγωγής) από το Δημόσιο κατ' αυτών. Επομένως για την αναζήτηση των ως άνω ωφελημάτων του παρελθόντος χρόνου το Δημόσιο θα πρέπει να αναμένει για εύλογο χρόνο την έναρξη σχετικής δίκης με πρωτοβουλία των Αφών Γαλανού και στο πλαίσιο αυτής της δίκης, εφόσον θεωρεί ότι τούτοι ήταν κακόπιστοι νομείς του δημοσίου κτήματος, να ασκήσει ανταγωγή ή αντίθετη κύρια αγωγή με αίτημα την απόδοση των καταβληθέντων σε αυτούς από 31-1-1997 ποσών (μισθώματα και αποζημιώσεις χρήσεως). Αν δε μετά την πάροδο εύλογου χρόνου δεν ασκηθεί αγωγή από τους Αφούς Γαλανού, να ασκήσει αγωγή το Δημόσιο με βάση τα άρθρα 1098 και 1096 Α.Κ ζητώντας την επιδίκαση των προαναφερθεισών αξιώσεων του (απάντηση στο τρίτο ερώτημα).

Επομένως στα τεθέντα ερωτήματα αρμόζουν οι παραπάνω δοθείσες απαντήσεις.

Θεωρήθηκε
Αθήνα 18.8.06
Ο Πρόεδρος του Τμήματος

Γρηγόριος Κρόμπας
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ

Ο Εισηγητής

Φοίβος Πατρέλλης
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ