

Αριθ. Πρωτ. 559
26 / 7 / 2004

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Βαθμός Ασφαλείας

Θεσσαλονίκη 19-7-2004
Αριθμός Πρωτοκόλλου: 2909
Βαθμός Προτεραιότητας

Ταχ. Δ/ση: Δικαστικό Μέγαρο
Ταχ.Κωδ. : 541 22
Πληροφορίες:
Τηλ. και FAX:
FAX:(031)520-183

ΠΡΟΣ:
τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Ενταύθα

ΘΕΜΑ:

ΚΟΙΝ: κ.Εισαγγελέα
Εφετών Θεσ/νίκης

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

αφ. 10/04

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 370/19-6-2004 έγγραφό σας, μας θέσατε το ερώτημα εάν για τη σύνταξη κατακυρωτικής εκθέσεως από την συμβολαιογράφο Μουριών Κιλκίς Τριανταφυλλιά Κορέα, σχετικά με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό που διενεργήθηκε την 21-4-2004 από αυτήν στο Δημοτικό κατάστημα του Δήμου Χέρσου Ν. Κιλκίς, κατά τον οποίο κατακυρώθηκαν στην υπερθεματίστρια Βασιλική ΚΥΡΙΑΚΟΥ του Κυριάκου, σύζυγο Νικολάου Τσακτάνη τρία αυτοτελή αγροτεμάχια, μη συνορεύοντα μεταξύ τους, εμβαδού 120.000 τ.μ το πρώτο, 19.000 τ.μ το δεύτερο και 70.000 τ.μ το τρίτο, ευρισκόμενα στην κτηματική περιοχή του συνοικισμού Μιχαλίτσι του Δημοτικού Διαμερίσματος Μεγάλης Στέρνας του Δήμου Κιλκίς, απαιτείται να προσκομισθούν στην ανωτέρω συμβολαιογράφο: α) απόφαση του Νομάρχη Κιλκίς, κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 Ν 3250/1924, όπως τροποποιήθηκε με το Ν 2148/1952 και β) βεβαίωση του δασάρχη Κιλκίς, κατ' εφαρμογή των άρθρων 72 Ν 998/1979 και 60 ΝΔ 86/1969.

Επί του ερωτήματος αυτού η γνώμη μας έχει ως εξής:

Σύμφωνα με το άρθρο 2 Ν 3250/1924, όπως τροποποιήθηκε με το Ν 2148/1952: «Απαγορεύεται επί ποινή απολύτου ακυρότητας η δια πράξεων εν ζωή, καθ' οιονδήποτε τρόπο μεταβίβασις ή διανομή ή σύστασις οιοδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος επί αγροτικών ακινήτων, ανηκόντων εις φυσικά πρόσωπα, ως προς την πέραν των 250 στρεμμάτων έκταση».

Η συγκεκριμένη περίπτωση όπου η κατακυρωτική έκθεση αφορά σε τρία αυτοτελή μη συνορεύοντα ακίνητα, εμβαδού 120.000 τ.μ το πρώτο, 19.000 τ.μ το δεύτερο και 70.000 τ.μ το τρίτο, των οποίων η συνολική έκταση σε κάθε περίπτωση δεν υπερβαίνει τα 250.000 στρέμματα, δεν εμπίπτει στην ανωτέρω απαγόρευση του άρθρου 2 Ν 3250/1924, όπως τροποποιήθηκε με το Ν 2148/1952 και ως εκ τούτου δεν απαιτείται για τη σύνταξη της να προσκομισθεί απόφαση του Νομάρχη Κιλκίς περί άρσεως της εν λόγω απαγορεύσεως.

Περαιτέρω κατά το άρθρο 72 παρ.1 εδάφια α' και β' του Ν 998/1979: «Προκειμένου περί ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων πέραν των 50 στρεμμάτων των οποίων οι ιδιοκτήται επιθυμούν να μεταβιβάσουν αυτά προς

τρίτους δια πωλήσεως το Δημόσιο κέκτηται δικαίωμα προτιμήσεως επί ίσοις όροις δια την αγορά αυτών...»,ενώ κατά το εδάφιο α' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου: «Πας ιδιοκτήτης δάσους ή δασικής εκτάσεως προτιθέμενος να πωλήσει τούτο ή ταύτην προς οιονδήποτε τρίτον υποχρεούται να γνωστοποιήσει την τοιαύτην πρόθεσίν του προς τον οικείον δασάρχην....».

Επίσης κατά την παράγραφο 5 του ανωτέρω άρθρου: «Πάσα αιτία πωλήσεως μεταβίβασις της κυριότητας ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως άνευ προηγουμένης τηρήσεως των διατάξεων του παρόντος άρθρουυπόκειται εις ακύρωσιν κηρυσσομένην δι' αποφάσεως του κατά τόπον αρμοδίου Πρωτοδικείου κατόπιν αγωγής του Δημοσίου εγειρομένης εντός διετίας από της τοιαύτης μεταβιβάσεως.Εις πάσαν περίπτωσιν πωλήσεως δάσους ή δασικής εκτάσεως ο συντάσσων το συμβόλαιον υποχρεούται να ερευνήσει την τήρησιν των διατάξεων του παρόντος άρθρου και να κάμη σχετικήν μνείαν εις το συμβόλαιον,ως και να διαβιβάσει αντίγραφον τούτου αμελλητί στον οικείον δασάρχην» ενώ κατά την παράγραφο 6 του ίδιου άρθρου :«Οι συμβαλλόμενοι και οι μη συμμορφούμενοι προς τας διατάξεις του παρόντος άρθρου ως και του άρθρου 60 του ΝΔ 86/1969,διώκονται ποινικώς και τιμωρούνται δια φυλακίσεως μέχρι ενός έτους».

Τέλος κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 60 ΝΔ 86/1969: «Απαγορεύεται η κατάτμησις της δασικής ιδιοκτησίας,είτε δια διανομής μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών ή διακατόχων,είτε δια πωλήσεως ή οιασδήποτε άλλης πράξεως,άνευ προηγουμένης αδειάς του Υπουργού Γεωργίας επί ποινή απολύτου ακυρότητος της σχετικής δικαιοπραξίας.Η άδεια του Υπουργού συνάπτεται εις την σχετικήν συμβολαιογραφικήν πράξιν,εν τη οποία γίνεται μνεία αυτής.....».

Από την γραμματική διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 72 του Ν 998/1979 και του άρθρου 60 ΝΔ 86/1969,που αποσκοπούν στην προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων,προκύπτει ότι αυτές εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση μεταβιβάσεως της κυριότητας ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων (ή κατατμήσεώς τους) δια πωλήσεως και συνεπώς είναι ερευνητέο εάν ο πλειστηριασμός θεωρείται «πώληση»με την έννοια των διατάξεων αυτών.

Φρονούμε ότι ανεξαρτήτως της υιοθετούμενης εκδοχής περί της φύσεως του πλειστηριασμού ως δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου,αυτός-πλειστηριασμός-αποτελεί ιδιόρρυθμη μορφή πωλήσεως,της οποίας τα αποτελέσματα ως προς την μεταβίβαση της κυριότητος του ακινήτου εξομοιώνονται με αυτά της πωλήσεως και ως εκ τούτου/ τυγχάνουν εφαρμοστέες επ' αυτού οι προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 72 του Ν 998/1979 και του άρθρου 60 ΝΔ 86/1969.

Η υιοθέτηση διαφορετικής απόψεως οδηγεί στο αποτέλεσμα να διευκολύνεται η δια πλειστηριασμού μεταβίβαση της κυριότητος ιδιωτικών δασών ή δασικών εκτάσεων σε ιδιώτες χωρίς να τηρηθεί η προβλεπόμενη από το νόμο διαδικασία,κάτι το οποίο είναι αντίθετο προς το σκοπό των ανωτέρω διατάξεων,το επιχείρημα δε ότι στον πλειστηριασμό δεν είναι εκ των προτέρων γνωστός ο αντισυμβαλλόμενος όπως επί πωλήσεως δεν είναι ισχυρό,αφού το γεγονός αυτό δεν αποτρέπει το προς αποφυγή αποτέλεσμα,να μεταβιβασθεί δηλαδή η κυριότητα ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως σε ιδιώτες χωρίς τις προβλεπόμενες από το νόμο διαδικασίες.

Ούτε άλλωστε αποτελεί επιχείρημα περί του αντιθέτου το προβαλλόμενο από την πλευρά της ανωτέρω υπερθεματιστού, ότι στη συγκεκριμένη περίπτωση, επ' αφορμή καταρτίσεως του υπ' αριθμ. 3475/3-7-1991 συμβολαίου γονικής παροχής της ψιλής κυριότητας αγροτικών ακινήτων με παρακράτηση της επικαρπίας, με το οποίο μεταβιβάσθηκε αιτία γονικής παροχής η ψιλή κυριότητα των ίδιων ακινήτων, την 24-6-1991 το δασαρχείο Κιλκίς εξέδωσε το υπ' αριθμ. πρωτ. 2342/1991 έγγραφο με το οποίο βεβαιωνόταν ότι τα συγκεκριμένα τρία αγροτεμάχια δεν υπήγοντο στις προστατευτικές διατάξεις του Ν 998/1979 και συνεπώς ότι δεν χρειαζόταν να τηρηθεί η διαδικασία των άρθρων 72 Ν 998/1979 και 60 ΝΔ 86/1969.

Τούτο δε διότι η κάθε πράξη έχει την αυτοτέλειά της και δεν μπορεί για τη σύνταξη της κατακυρωτικής εκθέσεως να χρησιμοποιηθεί το ανωτέρω προετών εκδοθέν για άλλη συμβολαιογραφική πράξη έγγραφο, ούτε τα αναφερόμενα σ' αυτό δημιουργούν κάποια μορφή εσαεί «δεδικασμένου» για την κριθείσα τότε φύση των εκτάσεων.

Ως εκ τούτου φρονούμε ότι για τη σύνταξη της κατακυρωτικής εκθέσεως στη συγκεκριμένη περίπτωση απαιτείται να προσκομισθεί βεβαίωση του δασάρχη Κιλκίς, κατ' εφαρμογή των άρθρων 72 Ν 998/1979 και 60 ΝΔ 86/1969.



Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ

ΤΖΩΡΤΗ
ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ