



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΓΕΝΙΚΟΥ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑ**

Ταχ. Δ/ση : Κ. Σερβίας 6
Ταχ. Κώδικας : 10562
Τηλέφωνο : 2131391150-2
E-mail : ggdp@minfin.gr

Προς : Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσων

Κοιν.: 1.Γενική Διεύθυνση Δημόσιας
Περιουσίας και Κοινοφελών
Περιουσιών
2.Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας

Θέμα: Διευκρινίσεις για την εφαρμογή του άρθρου 17 του ν. 2443/1996 μετά την προσθήκη παρ. 4 με το άρθρο 126 του ν. 4972/2022

Η νομοθέτηση του άρθρου 17 του ν. 2443/1996 (Α' 265) και η συμπλήρωσή του με το άρθρο 126 του ν. 4972/2022 (Α' 181) επιβλήθηκε από εθνικούς λόγους. Πρόκειται για διατάξεις που ενισχύουν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα στις νησίδες του Αιγαίου (Αγαθονήσι, Αρκιοί, Μαρανθή, Μεγίστη, Ψέριμο και Σαρία) και αποσκοπούν στη διατήρηση ενεργούς σύνδεσης του πληθυσμού με τις νησίδες αυτές. Τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα ενισχύονται με δύο διακριτές διαδικασίες. Η πρώτη διαδικασία προβλέπει την έκδοση τίτλου από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου που αναγνωρίζει ιδιοκτησιακά δικαιώματα και τη μεταγραφή του τίτλου αυτού. Η δεύτερη διαδικασία, που προστέθηκε με το άρθρο 126 του ν. 4972/2022, συνίσταται στην αποχή του Δημοσίου από αγωγές εις βάρος ιδιοκτητών που έχουν αναγραφεί ως κύριοι των ακινήτων στις πρώτες εγγραφές του Κτηματολογίου.

α. Έκδοση τίτλου σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996

Η έκδοση τίτλου από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου προβλέπεται σε δύο περιπτώσεις: α) σε πρόσωπα που κατείχαν κατά την έκδοση του ν. 2443/1996 εκτάσεις του Δημοσίου, εφόσον οι εκτάσεις αυτές ήσαν κατεχόμενες πριν από το έτος 1980, και β) σε οικογένειες που κατοικούν στις νησίδες και δεν έχουν ακίνητο για να καλύψει τις στεγαστικές ή επαγγελματικές ή γεωργικές και κτηνοτροφικές ανάγκες της.

Ο νόμος δεν θέτει προθεσμία, εντός της οποίας πρέπει να υποβληθεί το αίτημα προς έκδοση τίτλου από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση. Οποσδήποτε, όμως, η δεύτερη από τις προμνημονευθείσες περιπτώσεις, που προβλέπεται στην παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996, είναι προφανές ότι εφαρμόζεται και σήμερα.

Οποιαδήποτε οικογένεια πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996 μπορεί και σήμερα να ζητήσει την έκδοση τίτλου από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου.

Ως προς την πρώτη περίπτωση, που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996, κρίσιμο είναι να διαπιστωθεί η κατοχή του ακινήτου σε δύο χρονικά σημεία: το έτος 1980 και την 3η Δεκεμβρίου 1996, ημερομηνία ισχύος του ν. 2443/1996. Ο νόμος δεν προσδιορίζει ποιος πρέπει να κατέχει το ακίνητο πριν από το έτος 1980, αρκεί αυτό να κατέχεται «αυθαίρετα», επομένως αρκεί να διαπιστωθεί ότι το 1980 το ακίνητο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Δημοσίου, αλλά δεν βρισκόταν στην κατοχή του. Την έκδοση τίτλου για τη μεταβίβαση ενός τέτοιου ακινήτου στην ιδιοκτησία του μπορεί, χωρίς χρονικό περιορισμό, να ζητήσει όποιος αποδεικνύει ότι το κατείχε την 3η Δεκεμβρίου 1996.

Συμπληρωματικά, επειδή το δικαίωμα αυτό αναγνωρίστηκε με τον ν. 2443/1996 κατά τρόπο καθολικό και χωρίς χρονικό περιορισμό, πρέπει να θεωρηθεί ότι είναι και κληρονομητό. Έτσι, σε περίπτωση που φυσικά πρόσωπα, τα οποία είχαν το δικαίωμα να ζητήσουν την έκδοση τίτλου, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996, έχουν αποβιώσει πριν ασκήσουν αυτό το δικαίωμα, η έκδοση τίτλου μπορεί να ζητηθεί και από τους κληρονόμους τους, εφόσον αποδεικνύουν την κατοχή του ακινήτου κατά τα κρίσιμα χρονικά σημεία, όπως εξειδικεύεται παραπάνω, και την ιδιότητά τους ως κληρονόμων, άμεσων ή μεταγενέστερων, του αρχικού δικαιούχου.

β. Αποχή από αγωγές σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996

Στην παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996 πρέπει να διευκρινισθεί η έννοια του μόνιμου κατοίκου, η οποία τίθεται ως προϋπόθεση για την αποχή του Δημοσίου από αγωγές κατά όσων έχουν αναγραφεί ως κύριοι στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές. Η ιδιότητα του μόνιμου κατοίκου αποδεικνύεται με βεβαίωση του οικείου Δήμου. Με βάση τον σκοπό της νομοθέτησης, ως μόνιμος κάτοικος πρέπει να θεωρηθεί όποιος είναι μόνιμος κάτοικος του Δήμου, εντός του οποίου βρίσκεται η επίμαχη έκταση.

Η ερμηνεία αυτή προκύπτει από τη νομοθετική ιστορία του άρθρου 17 του ν. 2443/1996, του οποίου οι παρ. 1 και 2 έχουν ήδη καλύψει όσους είχαν ή πρόκειται να αποκτήσουν εγκατάσταση, οικιακή ή επαγγελματική, στις νησίδες που καλύπτει η διάταξη. Με την παρ. 4 ζητήθηκε να καλυφθούν οι περιπτώσεις που δεν εμπίπτουν στις παρ. 1 και 2, δηλαδή όσοι δεν έχουν εγκατάσταση στις νησίδες.

Εξ άλλου, ο εθνικός σκοπός που επέβαλε τη νομοθέτηση του άρθρου 17 του ν. 2443/1996 και τη συμπλήρωσή του με το άρθρο 126 του ν. 4972/2022 αναιρείται από μία ερμηνεία που επιβάλλει στο Δημόσιο να διεκδικεί εκτάσεις από πρόσωπα που είναι εγκατεστημένα εγγύς των εκτάσεων αυτών και έχουν στενούς δεσμούς με αυτές, περιλαμβανομένης και της οικονομικής εκμετάλλευσής τους. Για τον λόγο αυτό, ο νόμος αποβλέπει στη μόνιμη κατοικία του ενδιαφερομένου εντός του οικείου δήμου, στον οποίον ανατίθεται και η διαπίστωση ότι πληρούνται η σχετική προϋπόθεση. Επομένως, αν ο οικείος δήμος παρέχει τη σχετική βεβαίωση και πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις των περ. α) έως ε) της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 2443/1996, η αρμόδια Κτηματική Υπηρεσία υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία προς το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο με κοινοποίηση στον

ενδιαφερόμενο, καθώς και στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους. Ειδικά επί εκκρεμών δικών ενημερώνεται και το αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου να καταργηθεί η σχετική δίκη

Ο Γενικός Γραμματέας Δημόσιας Περιουσίας

Αθανάσιος Τσιούρας