



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός γνωμοδότησης 108 / 2023
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄**

Συνεδρίαση της 23^{ης} Οκτωβρίου 2023

Σύνθεση:

Προεδρεύουσα: Στυλιανή Χαριτάκη, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ.

Μέλη: Αφροδίτη Κουτούκη, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ, Σταύρος Σπυρόπουλος, Διονύσιος Χειμώνας, Ευτυχία Κασομένου, Κωνσταντίνος Γεωργιάδης, Αντώνιος Αντωνίου, Ελένη Λευθεριώτου, Εμμανουέλα Πανοπούλου, Ουρανία Πατσοπούλου, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Γεωργία Παπαδάκη, Πάρεδρος ΝΣΚ (γνώμη χωρίς ψήφο).

Αριθμός ερωτήματος: Το έγγραφο με αριθμ. πρωτ. 114/26-6-23 του Υπουργού (τότε) Οικονομικών (ήδη Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών).

Περίληψη ερωτήματος: Ερωτάται αν, το Δημόσιο εμποδίζεται να ασκεί την προβλεπόμενη στην παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4858/2021 διοίκηση και διαχείριση των ακινήτων της παρ. 4 του ίδιου άρθρου στις περιπτώσεις εκείνες, κατά τις οποίες ορισμένα από τα ακίνητα αυτά που ανήκαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μεταβιβάστηκαν καταρχάς, με την υπ' αριθμ. 243/14-11-2013 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής, Αναδιарθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.Α.) (Β΄ 2883), κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στο ΤΑΙΠΕΔ και αργότερα, με βάση τη διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016, μεταβιβάστηκαν περαιτέρω “αυτοδικαίως” κατά κυριότητα και νομή από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ.

Στο πιο πάνω ερώτημα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Α΄) γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Από το έγγραφο του ερωτήματος και τα στοιχεία του φακέλου που το συμπληρώνουν, προκύπτουν τα ακόλουθα:

1. Με τις με αριθμ. 243/7-11-2013 (Β΄ 2883/14-11-2013) και 247/4-3-2014 (Β΄ 571/7-3-2014) αποφάσεις της Διϋπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ) μεταβιβάστηκαν στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ) κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, χωρίς αντάλλαγμα, περιουσιακά στοιχεία του Δημοσίου κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Α΄ 152). Μεταξύ αυτών συμπεριελήφθησαν τα δημόσια κτήματα 1) με ΑΒΚ 2264 (ΚΑΕΚ 050097313001/0/0), εμβαδού 235,12 τμ (γη με κτίσμα), 2) ΑΒΚ 1142 (ΚΑΕΚ 050097321009/0/0) στην οδό Θρασυβούλου 13, έκτασης 120,11 τμ, 3) ΑΒΚ 1579 (ΚΑΕΚ 050097335005/0/0) στην οδό Διοσκούρων 6, εμβαδού 488,30 τμ (γη με κτίσμα), 4) ΑΒΚ 1650 (ΚΑΕΚ 050097336012/0/0), στην οδό Πολυγνώτου 3, εμβαδού 199,50 τμ (γη με κτίσμα) και 5) ΑΒΚ 2591 (ΚΑΕΚ 050097336008/0/0, στην οδό Διοσκούρων 3^Α και Πολυγνώτου 5, εμβαδού 138,59 τμ (γη με κτίσμα), στην περιοχή Πλάκα του Δ. Αθηναίων.
2. Με τις με αριθμ. 544/28-2-2018 και 602/22-4-2020 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ εγκρίθηκε η καταχώριση/εγγραφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ στο αρμόδιο κατά τόπο Κτηματολόγιο/Υποθηκοφυλακείο, μεταξύ άλλων και των παραπάνω ακινήτων, ως περιελθόντα αυτοδικαίως κατά κυριότητα στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 7 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016.
3. Από τα με αριθμ. 019737/17-9-2018 (άρθρο 196 ν. 4389/2016 για την ΕΤΑΔ) και 015339/11-7-2018 (άρθρο 2 ν. 3986/2011 για το ΤΑΙΠΕΔ) πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών προκύπτει η μεταγραφή του ΑΒΚ 1142. Από τα με αριθμ. 09741/17-9-2018 (ΕΤΑΔ) και 015336/11-7-2018 (ΤΑΙΠΕΔ) πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών προκύπτει η μεταγραφή για το ΑΒΚ 2264. Από το με αριθμ. 9098/25-5-2020 πιστοποιητικό του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών προκύπτει η μεταγραφή για τα ΑΒΚ 1579, 1650 και 2591. Σημειώνεται, πως δεν προκύπτει οιαδήποτε σχετική με τα

ανωτέρω ακίνητα μεταγραφή εκ μέρους του ΤΑΙΠΕΔ σε χρόνο προγενέστερο του ν. 4389/2016.

4. Κατά το με αριθμ. 103168/11-10-23 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Αθηνών-Ανατολικής Αττικής και τα με αριθμ. 142792/29-9-23 και 149213/11-10-23 έγγραφα του Αυτοτελούς Τμήματος Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με βάση τους πίνακες και τα στοιχεία των αρχικών εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου για το Δήμο Αθηναίων, όλα τα προαναφερόμενα δημόσια κτήματα φέρονται ως αποδοθέντα στην ΕΤΑΔ Α.Ε. Για δύο εξ αυτών, δηλαδή τα δημόσια κτήματα με ΑΒΚ 1579 και 2591, έχει υποβάλει ένσταση το Υπουργείο Πολιτισμού. Από το κτηματολογικό φύλλο των ακινήτων δεν προκύπτει καταχώριση της σχετικής απόφασης επί της ένστασης. Η ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στο Δήμο Αθηναίων είναι η 20-3-2023 (Β' 1785). Η καταληκτική ημερομηνία για τη διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών και την αναγνώριση κυριότητας (με την εκ μέρους των αληθών κυρίων άσκηση των κατάλληλων ενδίκων βοηθημάτων) είναι η 31-12-2031.

5. Από τα έγγραφα που απέστειλε το Γραφείο της Υπουργού Πολιτισμού, σε συνδυασμό με αυτά του Αυτοτελούς Τμήματος Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας και Κυκλάδων του Υπουργείου Πολιτισμού, προκύπτουν για κάθε ακίνητο από τα παραπάνω τα ακόλουθα:

i. Το ΑΒΚ 2264 (Θέσπιδος 8 και Ραγκαβά) περιήλθε στο Δημόσιο από αγορά για αρχαιολογικούς σκοπούς με το με αριθμ. 9054/2-11-1987 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πειραιώς Βασιλικής Δημητρίου Τάγκαλη-Τζωρτζακάκη (πιστοποιητικό μεταγραφής: 43058/6-11-87). Είναι παραχωρημένο στο Υπουργείο Πολιτισμού – αρχαιολογική υπηρεσία και χρησιμοποιείται ως εργαστήρια και αποθήκες του Μουσείου Ελληνικής Λαϊκής Τέχνης. Ειδικότερα, όπως αναφέρεται στην με αριθμ. ΥΠΠΟ/Φ. 234^Α/ 49143/12-3-1987 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού το ακίνητο βρίσκεται στην άμεση περιοχή της οδού Τριπόδων, όπου σώζονται τα βάθρα των μνημείων που σήκωναν τους αναθηματικούς Τρίποδες. Βάθρο αναθηματικού Τρίποδα διατηρείται μάλιστα στη θέση του στην οικοδομή δίπλα του. Η απαλλοτρίωση του κτηρίου θα διευκολύνει την έρευνα στη θέση αυτή δεδομένου ότι και άλλα κτήρια και

συγκεκριμένα τα Θέσπιδος 18 και 20 έχουν ήδη απαλλοτριωθεί για τον ίδιο λόγο. Έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο με την ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/31130/1942/19-8-1988 απόφαση (Β' 671). Επιπροσθέτως, βρίσκεται εντός της χαρακτηρισμένης από το ΥΠΠΟ, ως ιστορικό τόπο, περιοχής Μοναστηράκι-Θησείο, όπως ορίζεται από τις οδούς Βύρωνος, Αδριανού, Αιόλου, Πανδρόσου, Άρεως, Αδριανού, μέχρι την εκβολή έναντι του σταθμού ΕΗΣ Θησείου (ΥΑ 24946/26-8-1967, Β' 606). Ως εκ τούτου, προστατεύεται από τις διατάξεις του ν. 4858/2021.

ii. Το ΑΒΚ 1142 (Θρασυβούλου 13) περιήλθε στο Δημόσιο με το με αριθμ. 11598/17-5-1968 συμβόλαιο αγοράς του συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Ηλιακόπουλου για αρχαιολογικούς σκοπούς (πιστοποιητικό μεταγραφής: 17777/20-5-68). Είναι παραχωρημένο στο Υπουργείο Πολιτισμού/αρχαιολογική υπηρεσία. Είχε παραχωρηθεί από το Υπουργείο Πολιτισμού στην Περιφέρεια Αττικής για τη στέγαση του «Κέντρου των Περιφερειών της Ευρωπαϊκής Μεσογείου για το Περιβάλλον» και στο Σύλλογο Γονέων και Κηδεμόνων Αποκατάστασης Σπαστικών Παιδιών ενώ σήμερα είναι κενό. Εντάσσεται στη χαρακτηρισμένη από το ΥΠΠΟ, ως ιστορικό τόπο, περιοχή Μοναστηράκι-Θησείο, που αναφέρθηκε ανωτέρω.

iii. Το ΑΒΚ 1579 (Διοσκούρων 6) περιήλθε στο ΥΠΠΟ από αναγκαστική απαλλοτρίωση για αρχαιολογικούς σκοπούς βάσει της Π.855/481/28-2-1972 ΚΥΑ Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού και Επιστημών (Δ' 57) (ΦΕΚ συντέλεσης: Δ' 113/19-4-73 / Μεταγραφή: τόμος 2929 α/α: 287/9-2-77). Με βάση τα στοιχεία του Μητρώου Ακίνητης Περιουσίας, είναι παραχωρημένο στο Υπουργείο Πολιτισμού/αρχαιολογική υπηρεσία και συγκεκριμένα χρησιμοποιείται από τη Διεύθυνση Πολιτιστικών Κτηρίων Αναστηλώσεων Νεωτέρων Μνημείων (ΔΠΚΑΝΜ) και ως αποθήκες της Α' Εφορίας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Με βάση τα στοιχεία του ΥΠΠΟ το ακίνητο είχε παραχωρηθεί με την απόφαση ΥΠΠΟ / ΑΠΑΛΛ / Φ147 / 19296/871π.ε. / 3-3-2004 στην Εφορεία Αρχαιοπωλείων και Ιδιωτικών Αρχαιολογικών Συλλογών, καθώς και με την απόφαση ΥΠΠΟΑ / ΓΔΟΥ / ΔΠΥΑΤΠ / ΤΑΑΑ / Φ.147 / 152608/10968 / 2455 / 381 / 15-5-2018 στην Εφορεία Αρχαιοτήτων Κυκλάδων. Εντάσσεται στη χαρακτηρισμένη από το ΥΠΠΟ, ως ιστορικό τόπο, περιοχή Μοναστηράκι-Θησείο, που αναφέρθηκε

ανωτέρω. Περιλαμβάνεται στα διατηρητέα κτήρια του ΥΠΕΝ, σύμφωνα με το από 24-10-1980 πδ (Δ' 617).

iv. Το ABK 2591 (Διοσκούρων 3^Α και Πολυγνώτου 5) περιήλθε στο Δημόσιο από αναγκαστική απαλλοτρίωση για αρχαιολογικούς σκοπούς, δυνάμει της Π.1679/792/12-3-1982 ΚΥΑ των Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού και Επιστημών (Δ' 187) (ΦΕΚ συντέλεσης: Δ' 252/3-5-90, πιστοποιητικό μεταγραφής: 32947/14-7-98), και συγκεκριμένα διότι το ακίνητο αυτό βρίσκεται μέσα σε αρχαιολογικό χώρο και διότι αποτελεί γραφικό κτίσμα της εποχής του Όθωνος και πλαισιώνει αρμονικά την αρχή της οδού Διοσκούρων με το απέναντι παλαιό κτήριο όπου η Διεύθυνση Συντήρησης Αρχαίων. Το ακίνητο είχε παραχωρηθεί με την ΥΠΠΟ/ΑΠΑΛΛ/Φ44/14090/157/24-2-2005 απόφαση στο Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων προκειμένου να εκτελεστούν επισκευαστικές εργασίες με τη φροντίδα του Οργανισμού Σχολικών Κτηρίων. Με την ΥΠΠΟ/ΔΑΑΠ/Φ.33,44/76047/1006/16-9-2009 απόφαση παραχωρήθηκε στην Πανελλήνια Ομοσπονδία Συλλόγων Υπουργείου Πολιτισμού (ΠΟΣΥΠΠΟ). Εντάσσεται στη χαρακτηρισμένη από το ΥΠΠΟ, ως ιστορικό τόπο, περιοχή Μοναστηράκι-Θησείο, που αναφέρθηκε ανωτέρω. Περιλαμβάνεται στα διατηρητέα κτήρια του ΥΠΕΝ, σύμφωνα με το από 24-10-1980 πδ (Δ' 617).

v. Το ABK 1650 (Πολυγνώτου 3) περιήλθε στο Δημόσιο από αναγκαστική απαλλοτρίωση για αρχαιολογικούς σκοπούς βάσει της ΚΥΑ Π.18058/6643/15-11-63 (Δ' 191) των Υπουργών Οικονομικών και Πολιτισμού και Επιστημών (ΦΕΚ συντέλεσης: Δ' 33/4-3-66, μεταγραφή: τόμος 2843 α/α: 337/75), στην οποία αναφέρεται ότι σκοπός της απαλλοτρίωσης είναι η επέκταση των ανασκαφών προς αποκάλυψη και αξιοποίηση της Νότιας πλευράς της Ρωμαϊκής Αγοράς. Το ακίνητο είναι παραχωρημένο με την ΥΠΠΟ/ΑΠΑΛΛ/Φ41/3906/56/25-1-2001 στην εταιρεία Φίλων του Παναγιώτη Κανελλόπουλου. Εντάσσεται στη χαρακτηρισμένη από το ΥΠΠΟ, ως ιστορικό τόπο, περιοχή Μοναστηράκι-Θησείο, που αναφέρθηκε ανωτέρω.

Στο σύνολό τους, τα προαναφερόμενα ακίνητα βρίσκονται εντός του ενοποιημένου κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου γύρω από την Ακρόπολη (Β' 387/5-7-1983) και αντίστοιχα στη ζώνη προστασίας της Ακροπόλεως ως Μνημείου Παγκόσμιας Κληρονομιάς (Buffer Zone της UNESCO), όπως επίσης

και εντός του Αναorioθετημένου Αρχαιολογικού Χώρου της πόλεως των Αθηνών (Δ' 96/10-2-2004).

Νομοθετικό πλαίσιο

6. Στο άρθρο **24 του Συντάγματος** ορίζονται τα ακόλουθα:

«1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας».

7. Στο **ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015»** (Α' 152) ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

Άρθρο 1

«1. Συνιστάται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.**» (Ταμείο). Το Ταμείο έχει σκοπό: α) Την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (ν.π.δ.δ.) ή δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ., όπως ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 5, σύμφωνα με τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και με εγγυήσεις πλήρους διαφάνειας, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των εσόδων.».

Άρθρο 2

«.... 4. Στο Ταμείο μεταβιβάζονται και περιέρχονται, χωρίς αντάλλαγμα:

α) ... β) ... γ) Κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητα που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995, καθώς και κάθε επόμενο Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής που εκδίδεται δυνάμει του εν λόγω άρθρου ή ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε δημόσιες επιχειρήσεις των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ.

5. τα ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' της προηγούμενης παραγράφου μεταβιβάζονται και περιέρχονται στο Ταμείο, με απόφαση της

Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Δ.Ε.Α.Α.) που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ν. 3049/2002 (Α' 212). ... Τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία περιέρχονται στο Ταμείο, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και το Δημόσιο απεκδύεται κάθε δικαιώματος του επί αυτών από τη δημοσίευση της απόφασης της Δ.Ε.Α.Α. στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Μετά από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης της Δ.Ε.Α.Α. σύμφωνα με την παράγραφο 5 για τη μεταβίβαση και περιέλευση στο Ταμείο της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, εκδίδεται απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ταμείου, στην οποία περιλαμβάνονται η ταυτότητα του ακινήτου και το δικαίωμα του Ταμείου επ' αυτού, με μνεία της απόφασης της Δ.Ε.Α.Α. για τη μεταβίβαση του δικαιώματος αυτού στο Ταμείο. Η απόφαση καταχωρίζεται στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί ».

8. Στο ν. 4389/16 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94), ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 184

«1. Συνιστάται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.». ...

Άρθρο 185

«1. Η Εταιρεία λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας. Συστήνεται για να εξυπηρετεί ειδικό δημόσιο σκοπό. Ειδικότερα, η Εταιρεία διαχειρίζεται και αξιοποιεί τα περιουσιακά της στοιχεία προκειμένου να: (α) συνεισφέρει πόρους για την υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής της χώρας και για την πραγματοποίηση επενδύσεων που συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και β) συμβάλει στην απομείωση των οικονομικών υποχρεώσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας, σύμφωνα με το ν. 4336/2015 (Α' 94)».

Άρθρο 188

«1. Από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας της Εταιρείας τα κατωτέρω νομικά πρόσωπα, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ή οι τίτλοι που το ενσωματώνουν μεταβιβάζονται στην Εταιρεία ή συστήνονται σύμφωνα με τις

διατάξεις του παρόντος, θεωρούνται για τους σκοπούς του παρόντος νόμου άμεσες θυγατρικές (οι «άμεσες θυγατρικές»): α...β. Το Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου του ν. 3986/2011 (Α' 152) («ΤΑΙΠΕΔ»). γ. Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ του ν. 2636/1998 (Α' 198) («ΕΤΑΔ»).

3. Κάθε άμεση θυγατρική της Εταιρείας διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία της ανεξάρτητα από τις άλλες.».

Άρθρο 196

«Διατάξεις σχετικά με την ΕΤΑΔ

1. Σκοπός της ΕΤΑΔ είναι να αξιοποιεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, με κάθε πρόσφορο μέσο, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που περιέρχονται στην κυριότητά της δυνάμει του παρόντος νόμου, τα περιουσιακά στοιχεία τη διαχείριση των οποίων έχει αναλάβει από άλλα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου και από νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, καθώς και από δημόσιες επιχειρήσεις το μετοχικό κεφάλαιο των οποίων κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Ελληνικό Δημόσιο. ...

4. Η κυριότητα και νομή όλων των ακίνητων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και τον ΕΟΤ και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, μεταβιβάζονται αυτομάτως στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα, με τις κατωτέρω εξαιρέσεις:

α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, β. περιοχές Ramsar, γ. περιοχές Natura, δ. αρχαιολογικοί χώροι, ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις, και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής. Σε περίπτωση που μέρος ακινήτου εμπίπτει σε μία από τις ανωτέρω εξαιρέσεις, η κυριότητα του μέρους του ακινήτου που δεν εμπίπτει σε μία από τις ανωτέρω εξαιρέσεις μεταβιβάζεται στην ΕΤΑΔ σύμφωνα με τα ανωτέρω.

5. Η ΕΤΑΔ εξακολουθεί να διαχειρίζεται τα περιουσιακά στοιχεία που εξαιρούνται από τη μεταβίβαση σύμφωνα, με τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο, υπό την επιφύλαξη υφιστάμενου δικαιώματος οποιουδήποτε νομικού προσώπου, εκτός του Ελληνικού Δημοσίου και του ΕΟΤ, το οποίο νομικό πρόσωπο έχει αναθέσει τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων στην ΕΤΑΔ, να ανακαλέσει τη σχετική ανάθεση.

6. Άλλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο δύναται να μεταβιβαστούν στην ΕΤΑΔ με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Για τον σκοπό αυτόν, συστήνεται ομάδα εργασίας αποτελούμενη

από εκπροσώπους του Υπουργείου Οικονομικών, των κατά περίπτωση συναρμόδιων Υπουργείων και των θυγατρικών ΕΤΑΔ και ΤΑΙΠΕΔ της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε., με σκοπό τον εντοπισμό στο Μητρώο Ακίνητης Περιουσίας (Μ.Α.Π.) της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του άρθρου 20 του ν. 3965/2011 (Α' 113), όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει, ακινήτων που πληρούν κριτήρια τα οποία τα καθιστούν κατάλληλα για αξιοποίηση. Καμία μεταβίβαση ακινήτου δεν μπορεί να λάβει χώρα, εφόσον είναι αντίθετη στην ελληνική νομοθεσία.

7. Η κυριότητα και νομή επί όλων των ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ, με την εξαίρεση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα Γ', το οποίο προσαρτάται στον παρόντα νόμο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτού, μεταβιβάζονται αυτοδικαίως από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ χωρίς αντάλλαγμα.

8. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ αποφασίζει την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια της μεταβίβασης κάθε περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τις παραγράφους 4 έως και 7. Το απόσπασμα κάθε απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, στο οποίο περιγράφεται το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο, τα δικαιώματα της ΕΤΑΔ επί του περιουσιακού στοιχείου, καθώς και όλα τα άλλα απαιτούμενα εκ της ισχύουσας νομοθεσίας στοιχεία για τον σκοπό της καταχώρισης συμπεριλαμβανομένης αναφοράς στη διάταξη του παρόντος νόμου, σύμφωνα με την οποία έγινε η μεταβίβαση, αποτελεί τον τίτλο για την καταχώριση της μεταβίβασης των περιουσιακών στοιχείων της ΕΤΑΔ στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία της περιφέρειας κατά περίπτωση. Η καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία των περιφερειών πρέπει να πραγματοποιείται χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση από τη λήψη της σχετικής απόφασης.

10. Οποιοδήποτε από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που μεταβιβάζονται στην ΕΤΑΔ σύμφωνα με το παρόν άρθρο δύναται να μεταβιβασθεί εκ νέου χωρίς αντάλλαγμα στο Δημόσιο κατόπιν εισήγησης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ, η οποία εκδίδεται μετά τη λήψη της απαιτούμενης τεχνικής βοήθειας, και με την επιφύλαξη της προσυπογραφής του Εποπτικού Συμβουλίου και έγκρισης του Υπουργού Οικονομικών.».

Άρθρο 201

«Μέθοδοι και διαδικασία αξιοποίησης-Έλεγχος από το Ελεγκτικό Συνέδριο

- 1. Η Εταιρεία και οι άμεσες θυγατρικές της (εξαιρουμένων των ΤΧΣ και ΤΑΙΠΕΔ) μπορούν να μετέρχονται όλες τις μεθόδους που κρίνονται κατάλληλες προκειμένου, κατά τρόπο επαγγελματικό, να διαχειρίζονται, να διατηρούν, να αυξάνουν την αξία και να αξιοποιούν τα περιουσιακά τους στοιχεία και να επιτυγχάνουν το σκοπό τους.*
- 2. Προκειμένου να προβούν σε ιδιωτικοποίηση περιουσιακών τους στοιχείων, η Εταιρεία και οι άμεσες θυγατρικές της (εξαιρουμένων των ΤΧΣ και ΤΑΙΠΕΔ) δύναται να προβαίνουν ενδεικτικά στην πώλησή τους, τη μεταβίβαση οποιωνδήποτε εμπράγματων ή ενοχικών δικαιωμάτων επί αυτών ή την εισφορά των τελευταίων σε ανώνυμες εταιρείες (Α.Ε.) ή ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρείες (Ι.Κ.Ε.) και στη συνεπακόλουθη πώληση των σχετικών μετοχών σε τρίτους.*
- 3. Η Εταιρεία και οι άμεσες θυγατρικές της (εξαιρουμένων των ΤΧΣ και ΤΑΙΠΕΔ) δύναται επιπλέον να προβαίνουν στη μίσθωση των περιουσιακών στοιχείων, την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης ή αξιοποίησής τους, την ανάθεση της διαχείρισής τους, τη σύσταση επί αυτών οποιουδήποτε πραγματικού ή προσωπικού δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων οριζόντιας ιδιοκτησίας και επικαρπίας επί δικαιωμάτων οποιασδήποτε φύσης.».*

9. Το άρθρο 94 παρ. 1 του ν. 4605/19 «Εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την Οδηγία (ΕΕ) 2016/943 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Ιουνίου 2016 κλπ. (Α' 52) ορίζει τα εξής:

«Ρυθμίσεις για την Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) 1. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας και νομής των ακινήτων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), που μεταβιβάζονται στην Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε.» (ΕΤ.Α.Δ.), δυνάμει της παρ. 7 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α' 94), για τα οποία δεν έχει λάβει χώρα καταχώριση στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Γραφεία, η καταχώριση γίνεται ατελώς από την ΕΤ.Α.Δ., στο όνομα και για λογαριασμό της, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 8 του ως άνω άρθρου».

10. Στο άρθρο **966 του Αστικού Κώδικα** ορίζεται:

«Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα στην εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών».

11. Στο άρθρο **7 του ν. 4858/21 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» (Α' 220)**, ορίζονται τα εξής: «Κυριότητα, διοίκηση και διαχείριση σε ακίνητα μνημεία, οργανωμένους αρχαιολογικούς χώρους και εν γένει ακίνητα πολιτιστικής κληρονομιάς

1. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία, κατά την έννοια των άρθρων 2 και 6, που χρονολογούνται έως και το 1453, καθώς και οι οργανωμένοι αρχαιολογικοί χώροι, κατά την έννοια του άρθρου 46, ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα και νομή και είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας.

2. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία, κατά την έννοια των άρθρων 2 και 6, που χρονολογούνται μετά το 1453, είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα ή νομή.

3. Τα ακίνητα αρχαία, που αποκαλύφθηκαν ή αποκαλύπτονται κατά την εκτέλεση ανασκαφών ή άλλης αρχαιολογικής έρευνας, ανήκουν κατά κυριότητα και νομή στο Δημόσιο, είναι εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας.

4. Νεότερα ακίνητα μνημεία, κατά την έννοια των άρθρων 2 και 6, ακίνητα στα οποία στεγάζονται μουσεία, κατά την έννοια του άρθρου 45, και ακίνητα εν γένει είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα ή νομή και έχουν αποκτηθεί ή χρησιμοποιούνται ή υπάγονται σε διοίκηση και διαχείριση από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού για την εξυπηρέτηση του δημόσιου σκοπού της προστασίας και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς.

5. Το δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητα μνημεία μεταγενέστερα του 1453, τα οποία δεν εμπίπτουν στις διατάξεις των παρ. 2 και 4, ασκείται υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του παρόντος Κώδικα.

6. Δεν υπόκεινται σε κατάσχεση τα ακίνητα των παρ. 1 έως 4. Οι παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 22 εφαρμόζονται αναλόγως.

7. Η διοίκηση και διαχείριση των ακινήτων των παρ. 1 έως 4 ασκείται από το Δημόσιο, σύμφωνα με τον σκοπό τους».

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προεκτεθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου στο οποίο εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη από τις συναρμόδιες υπηρεσίες, συνάγονται τα ακόλουθα:

12. Με το ν. 3986/2011 συστάθηκε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου ΑΕ» (ΤΑΙΠΕΔ), με μετοχικό κεφάλαιο που καλύφθηκε εξ ολοκλήρου από το Ελληνικό Δημόσιο και με αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων νπδδ ή των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε νπδδ, όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, σύμφωνα με τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και με εγγυήσεις πλήρους διαφάνειας, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι των εσόδων. Στο Ταμείο μεταβιβάζονται και περιέρχονται, χωρίς αντάλλαγμα, μεταξύ των άλλων, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, ακίνητα που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 - 2015 του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995, καθώς και κάθε επόμενου Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής που εκδίδεται δυνάμει του εν λόγω άρθρου ή ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, σε νπδδ ή σε δημόσιες επιχειρήσεις των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε νπδδ. Η μεταβίβαση χωρεί με απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων (ΔΕΑΑ) που προβλέπεται στο άρθρο 3 του ν. 3049/2002.

13. Με το ν. 4389/2016 συστάθηκε η «Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε.» η οποία λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και έχει ειδικό δημόσιο σκοπό, συνιστάμενο στη διαχείριση και αξιοποίηση των περιουσιακών της στοιχείων προκειμένου να α) συνεισφέρει πόρους για την υλοποίηση της επενδυτικής πολιτικής της χώρας και για την πραγματοποίηση επενδύσεων που συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και β) συμβάλει στην απομείωση των οικονομικών υποχρεώσεων της Ελληνικής

Δημοκρατίας. Από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας της ως άνω εταιρείας, άμεσες θυγατρικές της είναι τόσο το ΤΑΙΠΕΔ, όσο και η ΕΤΑΔ ΑΕ, οι οποίες διαχειρίζονται χωριστά τα περιουσιακά τους στοιχεία.

14. Σκοπός της ΕΤΑΔ είναι να αξιοποιεί χάριν του γενικού συμφέροντος, με κάθε πρόσφορο μέσο, τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που περιέρχονται στην κυριότητά της δυνάμει του ως άνω νόμου. Στην ΕΤΑΔ μεταβιβάζεται αυτομάτως χωρίς αντάλλαγμα η κυριότητα και νομή όλων των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων τα οποία ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο και τον ΕΟΤ και τα διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, με τις κατωτέρω εξαιρέσεις: α. Αιγιαλοί, παραλίες και παρόχθιες εκτάσεις, υδρότοποι, β. περιοχές Ramsar, γ. περιοχές Natura, δ. αρχαιολογικοί χώροι, ε. αμιγώς δασικές εκτάσεις και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής. Επίσης, στην ΕΤΑΔ μεταβιβάζεται αυτοδικαίως χωρίς αντάλλαγμα η κυριότητα και νομή επί όλων των ακινήτων του ΤΑΙΠΕΔ, με την εξαίρεση των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ', το οποίο προσαρτάται στο ν. 4389/2016. Τέλος, με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών είναι δυνατή η μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ και άλλων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ αποφασίζει την καταχώριση στα αρμόδια κτηματολόγια της μεταβίβασης κάθε περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε στην ΕΤΑΔ, σύμφωνα με τις παραγράφους 4 έως και 7. Η κυριότητα των ακινήτων που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις των εξαιρετέων μεταβιβάζεται αρχικά στο ΤΑΙΠΕΔ και μεταγενέστερα στην ΕΤΑΔ από τη μεταγραφή της απόφασης μεταβίβασης των ακινήτων στο αρμόδιο κτηματολόγιο ή υποθηκοφυλακείο (ΑΠ 852/2021, ad hoc κρίση για μη μεταβίβαση κυριότητας σε ΤΑΙΠΕΔ ή ΕΤΑΔ πριν από τον χρόνο μεταγραφής, σχετ. απόφαση ΔΕΑΑ 234/2013).

15. Η Εταιρεία (ΕΕΣΥΠ) και οι άμεσες θυγατρικές της (εξαιρουμένων των ΤΧΣ και ΤΑΙΠΕΔ) μπορούν να μετέρχονται όλες τις μεθόδους που κρίνονται κατάλληλες προκειμένου, κατά τρόπο επαγγελματικό, να διαχειρίζονται, να διατηρούν, να αυξάνουν την αξία και να αξιοποιούν τα περιουσιακά τους στοιχεία και να επιτυγχάνουν τον σκοπό τους. Η Εταιρεία και οι άμεσες θυγατρικές της δύνανται επιπλέον να προβαίνουν στη μίσθωση των περιουσιακών στοιχείων, την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης ή αξιοποίησής τους, την ανάθεση της διαχείρισής τους, τη σύσταση επί αυτών

οποιουδήποτε πραγματικού ή προσωπικού δικαιώματος, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων οριζόντιας ιδιοκτησίας και επικαρπίας επί δικαιωμάτων οποιασδήποτε φύσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή της συναφούς άμεσης θυγατρικής αποφασίζει τις πρόσφορες μεθόδους αξιοποίησης λαμβάνοντας υπόψη την επιχειρηματικά βέλτιστη πρακτική καθώς και άλλα ουσιώδη στοιχεία τα οποία θα οδηγήσουν στη βέλτιστη αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών του κάθε υπό αξιοποίηση περιουσιακού στοιχείου και του επενδυτικού ενδιαφέροντος καθώς και τη διαδικασία για την επιλογή των αντισυμβαλλομένων προκειμένου να συναφθούν οι σχετικές συμβάσεις (βλ. Αιτιολογική Έκθεση, άρθρο 201 ν. 4389/2016).

16. Ενόψει της φύσης, του ιδιαίτερου νομικού καθεστώτος και του ειδικού, κατ' άρθρο 966 ΑΚ, προορισμού των απαριθμούμενων στις περ. α' έως ε' της παραγράφου 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 ακινήτων, ο νομοθέτης προέβλεψε την εξαίρεσή τους από τη μεταβίβαση, ορίζοντας ρητώς στην παράγραφο 4 -που αναφέρεται σε ακίνητα του Δημοσίου και του ΕΟΤ που ήδη διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ-, ότι η κυριότητα και νομή των ακινήτων αυτών παραμένει στο Δημόσιο και τον ΕΟΤ. Από τη συστηματική και τελεολογική ερμηνεία των παραγράφων 4, 6 και 7 του ως άνω άρθρου συνάγεται ότι η κανονιστική εμβέλεια της εξαίρεσης αυτής δεν περιορίζεται στην παράγραφο 4 που αφορά τα διαχειριζόμενα από την ΕΤΑΔ ακίνητα του Δημοσίου, αλλά εκτείνεται και καταλαμβάνει και τις παραγράφους 6 και 7, καθ' όσον ο ίδιος δικαιολογητικός λόγος εξαίρεσης συντρέχει τόσο στην περίπτωση των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο και δεν διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ όσο και αυτών που μεταβιβάζονται αυτοδικαίως από το ΤΑΙΠΕΔ στην ΕΤΑΔ (πρβλ. ΣτΕ 934/2020). Περαιτέρω, ρητά ορίζεται στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 6 του ως άνω άρθρου ότι καμία μεταβίβαση ακινήτου δεν μπορεί να λάβει χώρα εφόσον είναι αντίθετη στην ελληνική νομοθεσία.

17. Από τα ανωτέρω συνάγεται, ότι η ΕΤΑΔ δεν μπορεί να αποκτά ή να διατηρεί στην κυριότητά της ακίνητα του Δημοσίου, τα οποία εμπίπτουν στις ρητώς εξαιρούμενες κατηγορίες (αιγιαλοί, παραλίες, υγρότοποι, δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι και λοιπά πράγματα εκτός συναλλαγής) ούτε να διοικεί και να διαχειρίζεται τέτοια ακίνητα, ανεξαρτήτως του χρόνου και του

τρόπου (λ.χ. μέσω απορροφήσεως άλλης εταιρείας) περιέλευσης των εν λόγω ακινήτων στην κυριότητα ή στη διοίκηση και διαχείριση της ΕΤΑΔ (ΣτΕ 2298/2020). Οι κατ' άρθρο 196 του ν. 4389/16 σε συνδυασμό με την ΑΚ 966, εξαιρέσεις ακινήτων του Δημοσίου από τη μεταβίβαση στην ΕΤΑΔ, τα οποία, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, έχουν την αυξημένη προστασία του άρθρου 24 του Συντάγματος, ώστε να μην είναι επιτρεπτή η αξιοποίησή τους για την πραγματοποίηση των σκοπών της ΕΤΑΔ, αποδυναμώνουν την παραχώρησή τους στην εταιρεία αυτή, δεν επιφέρουν τη μεταβίβαση κυριότητας και εμποδίζουν την άσκηση διοίκησης και διαχείρισης από την ΕΤΑΔ (πρβλ. ΣτΕ 1498/23, 2298/20).

18. Με τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του ν. 4858/21 προβλέπονται ως εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας, υπό την προϋπόθεση ότι ανήκουν κατά κυριότητα και νομή στο Δημόσιο και ότι η αιτία κτήσης τους ή η χρήση τους ή η διοίκηση και διαχείρισή τους από το Υπουργείο Πολιτισμού σχετίζεται με την εξυπηρέτηση του δημόσιου σκοπού της προστασίας και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς, τα νεότερα ακίνητα μνημεία, τα ακίνητα στα οποία στεγάζονται μουσεία και άλλα ακίνητα, όπως είναι ενδεικτικά τα κτήρια που στεγάζουν αρχαιολογικές συλλογές, οι χώροι φύλαξης και αποθήκευσης αρχαιοτήτων, τα κτήρια που στεγάζουν υπηρεσίες και δράσεις του Υπουργείου, τα ακίνητα που περιήλθαν στο Δημόσιο από αναγκαστική απαλλοτρίωση ή με απευθείας εξαγορά για σκοπό δημόσιας ωφέλειας και δη αρχαιολογικούς σκοπούς, καθώς και τα κληροδοτήματα (βλ Αιτιολογική Έκθεση). Ακίνητα μνημεία μεταγενέστερα του 1453, τα οποία δεν εμπίπτουν στις διατάξεις των πραγμάτων εκτός συναλλαγής της παραγράφου 4, είναι δεκτικά κυριότητας ιδιώτη, η οποία ασκείται, όπως προβλέπει η παράγραφος 5 του ίδιου άρθρου, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του αρχαιολογικού νόμου.

19. Στην παράγραφο 7 προβλέπεται, ότι η διοίκηση και διαχείριση των εκτός συναλλαγής ακινήτων πολιτιστικής κληρονομιάς του άρθρου 7 του ν. 4858/21 ασκείται από το Δημόσιο, σύμφωνα με το σκοπό τους, συμπεριλαμβανομένης της είσπραξης, διαχείρισης και διάθεσης των εσόδων από αυτά, από το Δημόσιο, δηλαδή από το Υπουργείο Πολιτισμού και λοιπά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Όπως αναφέρεται στην αιτιολογική έκθεση της διάταξης του άρθρου 7, το ιδιοκτησιακό και τα συναφή δικαιώματα

του Δημοσίου, καθώς και η άσκηση διοίκησης και διαχείρισης, επί της δημόσιας κτήσης, σε αντιδιαστολή με τους κανόνες του αστικού εμπραγμάτου δικαίου που διέπουν την ιδιωτική ιδιοκτησία, δεν παρέχει ελευθερία χρήσης, κάρπωσης και διάθεσης, αλλά εξουσία που ασκείται ως αρμοδιότητα διοίκησης, ρύθμισης και προστασίας, προς τον σκοπό της εξυπηρέτησης πάγιων και θεμελιωδών δημόσιων σκοπών (πολιτιστικό περιβάλλον), καθώς και σκοπών που αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο του σύγχρονου κοινωνικού κράτους (μουσεία, υποδομές πολιτιστικής κληρονομιάς), σκοπών δηλαδή που άπτονται του στενού πυρήνα των αρμοδιοτήτων του Κράτους και εν προκειμένω του Υπουργείου Πολιτισμού. Η χρήση των ακινήτων αυτών ανήκει στο Υπουργείο, ως φορέα εκπλήρωσης των σκοπών τους, παρακολουθεί τους σκοπούς αυτούς και υπόκειται στις αρχές της νομιμότητας και του δημοσίου συμφέροντος. Αν η φύση και ο σκοπός τους αλλοιωθεί, πλήττεται και ο αντίστοιχος εξυπηρετούμενος δημόσιος σκοπός (βλ. Αιτιολογική Έκθεση).

20. Στην προκειμένη περίπτωση, τα πέντε (5) ακίνητα του ερωτήματος περιήλθαν το πρώτον στην κυριότητα του Δημοσίου, κατά τις ειδικές διαδικασίες της αρχαιολογικής νομοθεσίας, δηλαδή με απευθείας εξαγορά ή αναγκαστική απαλλοτρίωση για την εξυπηρέτηση αρχαιολογικών σκοπών, δηλαδή σκοπό δημοσίου συμφέροντος, και κατά συνέπεια από την κτήση τους εντάχθηκαν στη δημόσια κτήση και αποτελούν, κατ' άρθρο 966 ΑΚ, πράγματα εκτός συναλλαγής. Μεταγενέστερα, με τις με αριθμ. 544/28-2-2018 και 602/22-4-2020 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΤΑΔ εγκρίθηκε η καταχώριση/εγγραφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της ΕΤΑΔ στο αρμόδιο κατά τόπο Κτηματολόγιο/Υποθηκοφυλακείο, μεταξύ άλλων, ακινήτων που έχουν εξαγορασθεί απευθείας ή απαλλοτριωθεί από το Δημόσιο για αρχαιολογικούς σκοπούς. Σύμφωνα, όμως, με τις προεκτεθείσες διατάξεις των άρθρων 196 παρ. 4 του ν. 4389/2016 και 966 ΑΚ, τα παραπάνω ακίνητα, που εξυπηρετούν τον δημόσιο σκοπό της προστασίας και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς, ήταν εκτός συναλλαγής ήδη από τον χρόνο κτήσης τους από το Ελληνικό Δημόσιο. Ομοίως, η ως άνω κατηγορία ακινήτων εμπίπτει στις εξαιρέσεις της αυτοδίκαιης μεταβίβασης προς την ΕΤΑΔ, που προβλέπονται στο ν. 4389/2016. Κατά συνέπεια, μεταβίβαση των εκτός

συναλλαγής ακινήτων είτε προς το ΤΑΙΠΕΔ είτε προς την ΕΤΑΔ πάσχει από ακυρότητα.

21. Με βάση τα προεκτεθέντα, η ΕΤΑΔ δεν μπορεί να διατηρεί στην κυριότητά της τα παραπάνω ακίνητα, τα οποία εμπίπτουν στην ρητώς εξαιρούμενη κατηγορία των εκτός συναλλαγής ακινήτων, ούτε να τα διοικεί και να τα διαχειρίζεται, εφόσον ανήκουν κατά κυριότητα και νομή στο Δημόσιο, η αιτία κτήσης τους είναι η απευθείας εξαγορά ή η απαλλοτρίωση για αρχαιολογικούς σκοπούς και η χρήση και η διοίκησή τους πρέπει να γίνεται από το Υπουργείο Πολιτισμού για την εξυπηρέτηση του δημόσιου σκοπού της προστασίας και ανάδειξης της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η προβλεπόμενη εκ του νόμου μεταγραφή των ακινήτων από την ΕΤΑΔ δεν ισχυροποιεί τη μεταβίβαση εκτός συναλλαγής ακινήτων (πρβλ. ΣτΕ 1498/23). Άλλωστε, οι πρώτες (αρχικές) εγγραφές στο κτηματολόγιο των ακινήτων υπέρ της ΕΤΑΔ δεν παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακριβείας υπέρ της ως δικαιούχου για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν. Στην προκειμένη δε περίπτωση, το Υπουργείο Πολιτισμού έχει υποβάλει ενστάσεις για δύο από τα ακίνητα του ερωτήματος, ενώ η καταληκτική ημερομηνία για τη διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών και την αναγνώριση κυριότητας (με την άσκηση των κατάλληλων ενδίκων βοηθημάτων) για την περιοχή του Δήμου Αθηναίων είναι η 31-12-2031.

22. Περαιτέρω, η διοίκηση και διαχείριση των εκτός συναλλαγής ακινήτων που εξαγοράστηκαν απευθείας ή απαλλοτριώθηκαν για αρχαιολογικούς σκοπούς ανήκει αποκλειστικά στο Ελληνικό Δημόσιο (Υπουργείο Πολιτισμού), ως φορέα εκπλήρωσης των σκοπών της απαλλοτρίωσης, δηλαδή της ανασκαφικής έρευνας, της προστασίας και ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου στον οποίο βρίσκονται. Αντίθετα, δεν είναι επιτρεπτή η διοίκηση, διαχείριση και εμπορική εκμετάλλευση και αξιοποίηση των ακινήτων αυτών για την πραγματοποίηση των σκοπών της ΕΤΑΔ, διότι δεν συνάδει με τους σκοπούς της απαλλοτρίωσης ή εξαγοράς των εν λόγω ακινήτων, δηλαδή αυτόν της διαφύλαξης, προστασίας και ανάδειξης του πολιτιστικού περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Απάντηση

23. Με βάση τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α΄ Τμήμα) γνωμοδοτεί, ομόφωνα, ως εξής:

Το Δημόσιο δεν κωλύεται να ασκεί τη διοίκηση και διαχείριση των ακινήτων του ερωτήματος, τα οποία περιήλθαν στην κυριότητά του με απευθείας εξαγορά ή αναγκαστική απαλλοτρίωση, για αρχαιολογικούς σκοπούς, και, ως εκ τούτου, είναι εκτός συναλλαγής και εξαιρούνται της αυτοδίκαιης μεταβίβασης προς την ΕΤΑΔ, που προβλέπεται στο άρθρο 196 παρ. 7 του ν. 4389/2016. Σε κάθε περίπτωση, η κυριότητα και η διαχείριση των ακινήτων τελεί υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2023

Η Πρόεδρος

Η Εισηγήτρια

**Στυλιανή Χαριτάκη
Αντιπρόεδρος ΝΣΚ**

**Γεωργία Παπαδάκη
Πάρεδρος ΝΣΚ**