



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 128/2021

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Τμήμα Γ'

Συνεδρίαση της 13^{ης} Σεπτεμβρίου 2021

Σύνθεση:

Πρόεδρος: Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη: Θεόδωρος Ψυχογιός, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Δήμητρα Κεφάλαια, Αθηνά Αλεφάντη, Χρήστος Μητκίδης, Βασιλική Παπαθεοδώρου, Μαρία Σπάσου, Ευάγγελος Μαρίνης, Κωνσταντίνος Ζαμπάρας, Περικλής Αγγέλου, Νικόλαος Πατηνιώτης, Νομικοί Σύμβουλοι.

Εισηγήτρια: Παρασκευή Μίληση, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ. (γνώμη χωρίς ψήφο)

Αριθμός Ερωτήματος: Το υπ' αριθμ. πρωτ. 28807οικ./25-6-2021 έγγραφο του Υπουργείου Δικαιοσύνης / Γεν Δ/ση Δικαιοσύνης (Β').

Ερώτημα: Ερωτάται εάν οι πράξεις αποδοχής κληρονομίας εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, όπως ισχύει, με συνέπεια να απαιτείται και για αυτές η επισύναψη των αναφερόμενων στην παρ. 4 του ως άνω άρθρου πιστοποιητικών και να μνημονεύεται το περιεχόμενό τους.

Στο πιο πάνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί ως εξής:

Ιστορικό

Από το έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας και τα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

1. Με το με αριθ. πρωτ. 264/20-4-2021 έγγραφο υπόμνημα του Γραφείου Γενικού Γραμματέα Φυσικού Περιβάλλοντος και Υδάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Γραφείο του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Δικαιοσύνης τέθηκε το ζήτημα των μεταβιβάσεων ακινήτων μη δασικού χαρακτήρα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του Κεφαλαίου Β΄ «Επιτάχυνση και απλούστευση της διαδικασίας κύρωσης των δασικών χαρτών» του ν. 3889/2010 (Α΄ 182) και συγκεκριμένα το γεγονός ότι τα υποθηκοφυλακεία, για τη μεταγραφή συμβολαιογραφικής πράξης με την οποία μεταβιβάζεται τέτοιο ακίνητο, απαιτούν από τις αρμόδιες δασικές αρχές βεβαίωση περί μη δασικού χαρακτήρα της έκτασης και προτάθηκε η έκδοση σχετικής εγκυκλίου, από το Υπουργείο Δικαιοσύνης προς τους εποπτευόμενους απ' αυτό φορείς (συμβολαιογράφους, υποθηκοφυλακεία), με την οποία θα παρέχονται οδηγίες και διευκρινήσεις σχετικά με τη διαδικασία μεταγραφής τέτοιων ακινήτων και ειδικότερα όσων αφορά στην εφαρμογή των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, όπως ισχύουν.

2. Σε απάντηση του ανωτέρω εγγράφου εκδόθηκε η με αριθ. πρωτ. 20303/18-5-2021 διευκρινιστική εγκύκλιος του Γενικού Γραμματέα του Υπουργείου Δικαιοσύνης, σύμφωνα με την οποία οι μεν συμβολαιογράφοι υποχρεούνται, σε περίπτωση σύνταξης πράξεων που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, να επισυνάπτουν πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, στο οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης, για δε περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη, επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του ν. 3889/2010, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 επί του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως, από τον συντάκτη του, ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της

δασικής νομοθεσίας και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους στη συντασσόμενη πράξη, οι δε υποθηκοφύλακες δεν δύνανται να εγγράφουν ή να μετεγγράφουν πράξεις στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι εν λόγω υποχρεώσεις.

3. Σε συνέχεια της εν λόγω εγκυκλίου, στην οποία δεν γίνεται μνεία των πράξεων επί των οποίων εκτείνεται το πεδίο εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, και ειδικότερα εάν σ' αυτές περιλαμβάνονται και οι συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς, υποβλήθηκε το υπ' αριθ. 262/23-6-2021 έγγραφο της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, στο οποίο διατυπώνεται η άποψη ότι οι συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς δεν εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο των διατάξεων των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, ως ισχύει, τυχόν, δε, επέκτασή τους και σε αυτές θα οδηγήσει σε αμφισβήτηση των ήδη μεταγεγραμμένων πράξεων, θα δημιουργήσει ανασφάλεια δικαίου και θα γεννήσει αμφισβητήσεις, ενώ θα σταματήσει κάθε είδους συναλλαγή με αντικείμενο την αποδοχή κληρονομιάς σε εκτός σχεδίου περιοχές.

4. Αναφορικά με το εν λόγω ζήτημα έχουν επίσης εκδοθεί :

- το με αριθ. πρωτ. 1321509/19-9-2013 έγγραφο της Υποδιευθύντριας Νομικής Διεύθυνσης Λειτουργούντος Κτηματολογίου της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε., σύμφωνα με το οποίο *«...κατά την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία εγγραπτών συμβολαιογραφικών πράξεων αποδοχής κληρονομιάς με τις οποίες επέρχεται κτήση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ως συνέπεια κληρονομικής (καθολικής) διαδοχής, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στο άρθρο ΑΚ 1193, δεν ελέγχεται κατά την άποψή μας η επισύναψη πιστοποιητικού της αρμόδιας Διεύθυνσης Δασών κατά το άρθρο 20 παρ. 4 του ν. 3889/2010, αφού οι πράξεις αυτές δεν εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο της εν λόγω διάταξης που αναφέρεται ρητά σε σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων».*
- η με αριθ. 49/2013 Εγκύκλιος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, συντασσόμενη προς το ανωτέρω έγγραφο.
- η με αριθ. πρωτ. 220/14-5-2020 19^η Εγκύκλιος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, σύμφωνα με την οποία *«... και μετά την τροποποίηση της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3883/2010 με το άρθρο 48 παρ. 8β'*

του ν. 4685/2020 (Α΄92), δεν απαιτείται η επισύναψη των πιστοποιητικών των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3883/2010, όπως ισχύει, στις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας και δεν ελέγχεται η επισύναψη των πιστοποιητικών των ανωτέρω παραγράφων κατά την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία εγγραπτέων συμβολαιογραφικών πράξεων αποδοχής κληρονομίας».

- η με αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/54730/2468/3-9-2020 Οδηγία της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σε απάντηση του υπ' αριθ. πρωτ. 837/4-6-2020 εγγράφου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου, σύμφωνα με την οποία «...δεν δύναται κατά την άποψή μας να συναχθεί επέκταση του πεδίου εφαρμογής των παρ. 4 και 5 του α. 20 του ν. 3889/2020, όπως πλέον ισχύουν, και των προβλεπόμενων σε αυτές υποχρεώσεων και στις δηλώσεις αποδοχής κληρονομίας, στις οποίες δεν είναι υποχρεωτική η κατάρτιση τοπογραφικού...» και

- η 25^η Εγκύκλιος υπ' αριθ. πρωτ. 349/3-9-2020 της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, συντασσόμενη με το περιεχόμενο του ανωτέρω εγγράφου της Γενικής Διεύθυνσης Δασών, επαναλαμβάνοντας δε το περιεχόμενο της υπ' αριθ. 19/2020 εγκυκλίου της.

5. Ενόψει των ανωτέρω, προκύπτει προβληματισμός της Υπηρεσίας, σχετικά με το εάν οι πράξεις αποδοχής κληρονομίας εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, όπως ισχύει, με συνέπεια να απαιτείται και για αυτές η επισύναψη των αναφερόμενων στην παρ. 4 του ως άνω άρθρου πιστοποιητικών και να μνημονεύεται το περιεχόμενό τους.

Νομοθετικό Πλαίσιο

6. Στα άρθρα 24 παρ. 1 και 117 παρ. 3 και 4 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 24 παρ.1:

«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. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων,

εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον.»

Άρθρο 117 παρ. 3 και 4:

«3. Δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν ή αποψιλώνονται δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό το χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό.

4. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση δασών ή δασικών εκτάσεων που ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου επιτρέπεται μόνο υπέρ του Δημοσίου σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 17, για λόγους δημόσιας ωφέλειας· διατηρείται πάντως η μορφή τους αμετάβλητη ως δασική.»

Στις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 4 και 5 του ν. 3889/2010, όπως αυτές έχουν τροποποιηθεί και συμπληρωθεί με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 153 του ν. 4389/2016, της παρ. 2 του άρθρου 142 του ν. 4483/2017 και των εδ. α' και β' της παρ. 8 του άρθρου 48 του ν. 4685/2020, ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 20 παρ. 4 και 5:

«4. Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις. Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις. Για τη χορήγηση του πιστοποιητικού καταβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του εκδότη του πιστοποιητικού, του

οποίου το ύψος, ο τρόπος καταβολής και είσπραξης και η διάθεση καθορίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 22 του παρόντος.

5. Στις πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγούμενης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους. Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α` 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον συντάκτη του ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις πράξεις που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους. Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μετεγγραφή των πράξεων αυτών στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.»

Στις διατάξεις των άρθρων 1192, 1193, 1195, 1198, 1199 και 1846 Α.Κ. ορίζονται τα εξής:

Άρθρο 1192 «Πράξεις που μεταγράφονται»

«Μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου: 1. οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα (εμπράγματες δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα 2. οι επιδικάσεις ή οι προσκυρώσεις που γίνονται από την αρχή ή οι κατακυρώσεις κυριότητας ή εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητο 3. οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου 4. οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματη δικαιοπραξία πάνω σε ακίνητο. 5. οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, που έχουν κτηθεί με έκτακτη χρησικτησία.»

Άρθρο 1193 «Αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας»

«Μεταγράφεται επίσης στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου κάθε αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας, εφόσον μ` αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα. Για τη μεταγραφή απαιτείται να βεβαιωθεί ο θάνατος του κληρονομούμενου.»

Άρθρο 1195:

«Η μεταγραφτέα αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αντί για την αποδοχή της κληρονομίας μπορεί να μεταγραφεί το κληρονομητήριο.»

Άρθρο 1198 «Παράλειψη μεταγραφής»

«Χωρίς μεταγραφή στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδάφια 1 έως 4 και 1193 δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο.»

Άρθρο 1199 «Κυριότητα κληρονόμου ή κληροδόχου»

«Με τη μεταγραφή κατά το άρθρο 1193 η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο θεωρούνται ότι περιήλθαν στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο από το θάνατο του κληρονομημένου, με την επιφύλαξη των διατάξεων για την αναβλητική αίρεση ή προθεσμία.»

Άρθρο 1846 «Αυτοδίκαιη κτήση»

«Ο κληρονόμος αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία μόλις γίνει η επαγωγή, με την επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 1198.»

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

Από τις προεκτεθείσες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς, αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται και του σκοπού που εξυπηρετούν, συνάγονται τα ακόλουθα:

7. Με τις προπαρατεθείσες συνταγματικές διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 24 και των παρ. 4 και 5 του άρθρου 117 καθιερώνεται η θεμελιώδης συνταγματική υποχρέωση του κράτους προς διασφάλιση βιώσιμου φυσικού περιβάλλοντος, δηλαδή θεμελιώδους σημασίας συλλογικού αγαθού, που αποτελεί αντικείμενο συνταγματικής προστασίας. Τούτο δε, διότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις

συνιστούν μέρος του φυσικού κεφαλαίου και πρέπει, ως περιβαλλοντικό αγαθό, να τελούν υπό αυστηρό προστατευτικό καθεστώς. Για την προστασία, ειδικότερα, του αγαθού αυτού, ο συνταγματικός νομοθέτης επιβάλλει, κατά την έννοια των ως άνω διατάξεων, στον κοινό νομοθέτη, αλλά και τη Διοίκηση, την υποχρέωση να λαμβάνουν όλα τα πρόσφορα και αναγκαία, προληπτικά ή κατασταλτικά, νομοθετικά, κανονιστικά και ατομικά μέτρα, που να διασφαλίζουν την αποτελεσματική του προστασία και την αέναη διατήρησή του, βασική δε συνιστώσα της προστασίας αυτής συνιστά, ήδη κατά τη ρητή συνταγματική επιταγή, η σύνταξη και τήρηση του Δασολογίου της χώρας. Σε αυτό θα αποτυπώνονται με ακρίβεια τα δάση και οι δασικές εκτάσεις (ΣΤΕ 881/2019 7μ., 1110/2019 7μ., 1203/2017 7μ., 805/2016 7μ.) και, με τον τρόπο αυτό, θα αποσαφηνιστεί το αντικείμενο της αυξημένης συνταγματικής προστασίας (ΣΤΕ 1845/2019).

8. Σε εκτέλεση των παραπάνω συνταγματικών επιταγών και προς το σκοπό της συνταγματικά κατοχυρωμένης προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και του αμετάβλητου της μορφής και του χαρακτήρα των δασών και των δασικών εκτάσεων, δημόσιων ή ιδιωτικών, ο κοινός νομοθέτης έχει αναθέσει στους μεταγραφοφύλακες και στους συμβολαιογράφους, πρόσθετες τυπικές υποχρεώσεις, ώστε να μην επέρχονται, κατά τις μεταβιβάσεις, ανεπίτρεπτες και ποινικά αξιόλογες καταπατήσεις δημόσιων δασών και δασικών εκτάσεων με εικονικές ή απατηλές μεταβιβάσεις ανύπαρκτων δικαιωμάτων επί ακινήτων ή ανεπίτρεπτες καταπατήσεις ιδιωτικών δασικών εκτάσεων (τέτοιες υποχρεώσεις καθιερώνουν οι διατάξεις των παρ. 1 του άρθρου 60 και 3 του άρθρου 280 του Δασικού Κώδικα (ν.δ. 86/1969) καθώς και η παρ. 5 του άρθρου 72 του ν. 998/1979 – Α.Π. 621/2015).

9. Σύμφωνα προς τον ανωτέρω σκοπό είναι και οι διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 4 και 5 του ν. 3889/2010, όπως τροποποιηθείσες ισχύουν, με τις οποίες, αφ' ενός μεν οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται, σε περίπτωση σύνταξης πράξεων που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, να επισυνάπτουν πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, στο οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης, για δε τις περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη, επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του ν. 3889/2010, υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 επί του τοπογραφικού διαγράμματος που συνοδεύει τη

σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφανίζονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως, από τον συντάκτη του, ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους στη συντασσόμενη πράξη, αφ' ετέρου δε οι υποθηκοφύλακες υποχρεούνται να μην εγγράφουν ή να μην μετεγγράφουν, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, τέτοιες συμβολαιογραφικές πράξεις, εάν δεν έχουν τηρηθεί οι εν λόγω υποχρεώσεις. Από το γράμμα των παραπάνω διατάξεων αλλά και ενόψει του επιτακτικού σκοπού που εξυπηρετούν, ο οποίος είναι η συνταγματικά κατοχυρωμένη ανάγκη προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων εν γένει, προκύπτει ότι στο ρυθμιστικό τους πεδίο περιλαμβάνονται όλες ανεξαιρέτως οι συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν σε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση, αλλά και γενικά κάθε μεταβολή εμπράγματος δικαιώματος στις ανωτέρω εκτάσεις. Η παραπάνω ερμηνεία προκύπτει και από τη γενική διατύπωση της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, η οποία ορίζει ότι εφαρμόζεται «στις πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι», χωρίς να διακρίνει ή να εξαιρεί κάποιες απ' αυτές. Για το λόγο αυτό, άλλωστε, η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 ορίζει ρητά ότι κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, εάν δεν συνοδεύεται από τα πιστοποιητικά που η ίδια η διάταξη προβλέπει. Σκοπός του νομοθέτη ήταν να μην καταστεί εφικτή οποιαδήποτε μεταβολή σε εμπράγματο δικαίωμα σε περιοχή μη δασικού χαρακτήρα, που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' «Επιτάχυνση και απλούστευση της διαδικασίας κύρωσης των δασικών χαρτών» του ν. 3889/2010, εάν δεν τηρηθούν οι προϋποθέσεις που η ίδια η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 θέτει.

10. Το ανωτέρω συμπέρασμα συνάγεται και από τις αιτιολογικές εκθέσεις των τροποποιητικών των διατάξεων των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, νόμων 4389/2016, 4483/2017 και 4685/2020. Ειδικότερα, σύμφωνα με την

αιτιολογική έκθεση του ν. 4389/2016, σχετικά με το άρθρο 153, με το οποίο αντικαταστάθηκε το άρθρο 20 του ν. 3889/2010: «*Επίσης προκειμένης της προάσπισης των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου αλλά και των πολιτών, προβλέπεται ως προς τις περιληφθείσες στον κυρωμένο δασικό χάρτη εν γένει εκτάσεις, έκδοση σχετικού πιστοποιητικού περί του δασικού ή χορτολιβαδικού χαρακτήρα αυτών και η επισύναψη του εν λόγω πιστοποιητικού στις αφορώσες τις ως άνω εκτάσεις μεταβιβαστικές δικαιπραξίες.*» Επίσης, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4483/2017, όσον αφορά στο άρθρο 142 παρ. 3 αυτού, με το οποίο συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε η παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 αναφέρεται ότι: «*Με την παρ. 3 του προτεινόμενου άρθρου προσδιορίζονται οι περιοχές για τις οποίες δεν απαιτείται, σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο η έκδοση πιστοποιητικού περί του χαρακτήρα της έκτασης προκειμένου να διενεργούνται μεταβιβάσεις ακινήτων σε μη δασικού χαρακτήρα εκτάσεις. Με τη ρύθμιση αυτή επιταχύνονται οι σχετικές διαδικασίες στις ως άνω εκτάσεις και αποφεύγεται η επιβάρυνση των πολιτών και της διοίκησης για τις περιοχές που δεν απαιτείται η έκδοση του ως άνω πιστοποιητικού Η ευθύνη της βεβαίωσης περί του μη δασικού εν γένει χαρακτήρα μεταβιβάζεται στον επαγγελματικό – τεχνικό κλάδο που συντάσσει το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα. Η αντικατάσταση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 5 του άρθρου 20 σκοπό έχει με τη συμπερίληψη των υπεύθυνων δηλώσεων περί του μη δασικού χαρακτήρα στις πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, να προστατεύεται ο καλόπιστα συναλλασσόμενος.*» Τέλος, με την παρ. 8β' του άρθρου 48 του ν. 4685/2020 τροποποιήθηκε η παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε η παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 και προβλέφθηκε η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, και στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα, στο απόσπασμα του οικείου δασικού χάρτη. Καθίσταται φανερό, από όλες τις παραπάνω αιτιολογικές εκθέσεις ότι ο σκοπός των ρυθμίσεων αυτών είναι η ασφάλεια δικαίου, μέχρι την ολοκλήρωση του δασολογίου, σε συνδυασμό με την απλούστευση των διαδικασιών, προς διευκόλυνση των διοικουμένων. Ο σκοπός αυτός εκπληρώνεται με την ευρύτερη δυνατή προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων, η οποία επιτυγχάνεται όταν οι ρυθμίσεις που εισάγει είναι καθολικές και καταλαμβάνουν όλες τις συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν σε οποιαδήποτε μορφή μεταβολής

εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου. Για το λόγο αυτό, άλλωστε, κάθε μεταγενέστερη τροποποίηση επιφέρει μεν απλούστευση της διαδικασίας, χωρίς ωστόσο, σε καμία περίπτωση, να εξαλείφεται ή, έστω, να περιορίζεται η υποχρέωση κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά στις εκτάσεις που καταλαμβάνουν οι εν λόγω ρυθμίσεις, να συνοδεύεται είτε από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας είτε από υπεύθυνη δήλωση περί του μη δασικού της χαρακτήρα της έκτασης. Η παραπάνω άποψη ενισχύεται και από την τελευταία συμπλήρωση της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, με την οποία ο νομοθέτης θέλησε να καταστήσει την υποχρέωση επισύναψης υπεύθυνης δήλωσης περί του μη δασικού χαρακτήρα της μεταβιβαζόμενης έκτασης, καθολική, καταλαμβάνοντας πλέον και τις πράξεις για τις οποίες δεν απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος. Αντιθέτως, από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει ότι σκοπός των ρυθμίσεων αυτών ήταν να περιορίσουν τις υποχρεώσεις που επιβάλλουν οι παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, μόνο στις περιπτώσεις των μεταβιβαστικών δικαιοπραξιών, με τη στενή έννοια του όρου, αλλά ότι οι όροι «μεταβιβαστικές δικαιοπραξίες» και «μεταβίβαση» χρησιμοποιούνται προκειμένου να προσδιορίσουν κάθε είδους μεταβολή εμπραγμάτου δικαιώματος τις εκτάσεις αυτές.

11. Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 1192, 1193, 1198, 1199 και 1846 Α.Κ., συνδυαστικά ερμηνευόμενες, προκύπτει ότι όλες οι πράξεις που αναφέρονται στις διατάξεις των άρθρων 1192 και 1193 Α.Κ. και μόνο αυτές, υπόκεινται σε μεταγραφή (ΑΠ 107/2001). Εξάλλου, η κληρονομική διαδοχή, είτε αυτή χωρεί εκ του νόμου, είτε εκ διαθήκης, αποτελεί παράγωγο τρόπο κτήσεως κυριότητας των κινητών και ακινήτων κληρονομιαίων πραγμάτων, η κυριότητα όμως των ακινήτων που περιλαμβάνονται στην κληρονομία, καθώς και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτών, μεταβιβάζεται στον κληρονόμο αναδρομικώς, από τον χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, μόνον εάν αυτός (κληρονόμος) αποδεχθεί με δημόσιο έγγραφο την κληρονομία (πράξη αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητήριο) και η αποδοχή αυτή μεταγραφεί (Εφ.Πειρ. 491/2014).

12. Από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει επίσης ότι η πράξη αποδοχής κληρονομίας αποτελεί συμβολαιογραφική πράξη με την οποία και μόνο μεταβιβάζεται στον κληρονόμο, αναδρομικώς από τον χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, η κυριότητα καθώς και κάθε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί των ακινήτων που

περιλαμβάνονται στην κληρονομία. Με αυτή, επομένως, επέρχεται μεταβολή στα εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων της κληρονομίας. Το παραπάνω συμπέρασμα εξάγεται και από τις διατάξεις των άρθρων 1198 και 1199 Α.Κ., σύμφωνα με τα οποία χωρίς μεταγραφή, στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδάφια 1 έως 4 και 1193, δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο, ενώ με τη μεταγραφή, η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου θεωρούνται ότι περιήλθαν στον κληρονόμο ή κληροδόχο από το θάνατο του κληρονομούμενου. Ειδικότερα, κατά την κρατούσα άποψη στη θεωρία και τη νομολογία, σε περίπτωση κληρονομίας ή κληροδοσίας, χωρίς τη μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου, δεν εμποδίζεται βέβαια η κτήση της ιδιότητας του κληρονόμου ή του κληροδόχου, αλλά δεν μεταβιβάζεται στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο η κυριότητα του κληρονομιαίου ή κληροδοτούμενου ακινήτου ή δεν επέρχεται η σύσταση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο. Ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος αποκτά την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα από την ημέρα θανάτου του κληρονομούμενου με τη νομική αίρεση της μεταγραφής της αποδοχής της κληρονομίας ή κληροδοσίας ή του κληρονομητηρίου. Συνεπώς, μέχρι της μεταγραφής της αποδοχής η κυριότητα του κληρονόμου επί του κληρονομιαίου ακινήτου είναι μετέωρη, επέρχεται δε μόνον από τη διενέργεια αυτής, αναδρομικώς από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (Α.Π. 281/2019, 1378/2019 κ.λ.π., Απόστολου Γεωργιάδη – Μιχαήλ Σταθόπουλου, Αστικώς Κώδιξ, κατ' άρθρο ερμηνεία, Τόμος VI, σελ. 230 επομ.).

13. Αντίθετο συμπέρασμα δεν μπορεί να συναχθεί ούτε από την άποψη ότι η πράξη αποδοχής κληρονομίας, ως μονομερής και μη απευθυντέα δήλωση, δεν αποτελεί συστατική του δικαιώματος πράξη, διότι δεν διαπλάθει, μεταβιβάζει, συνιστά, αλλοιώνει και γενικά δεν μεταβάλλει εμπράγματα δικαιώματα επί των ακινήτων της κληρονομίας. Σύμφωνα με την άποψη αυτή, η πράξη αποδοχής κληρονομίας αποτελεί απλώς διαπιστωτική πράξη επελθόντος ήδη γεγονός, ήτοι της επαγωγής της κυριότητας, κατ' άρθρο 1846 Α.Κ., η μεταγραφή της οποίας απαιτείται, κατ' άρθρα 1198 και 1199 Α.Κ., μόνο για λόγους δημοσιότητας. Για το λόγο αυτό, οι εν λόγω πράξεις δεν εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο εφαρμογής των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, οι οποίες αφορούν μόνο σε πράξεις συστατικές

εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου. Ωστόσο, μία τέτοια ερμηνεία, κατ' αρχάς, έρχεται σε ευθεία αντίθεση με την ίδια το γράμμα της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, η οποία ορίζει ρητά ότι εφαρμόζεται «στις πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι», χωρίς καμία διάκριση. Επίσης, η ερμηνεία αυτή δεν συνάδει με τις διατάξεις των άρθρων 1198 και 1199 Α.Κ., σύμφωνα με τις οποίες, μόνο με τη μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση, μετάθεση, κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω σ' αυτό. Κυρίως, όμως, η άποψη αυτή έρχεται σε πλήρη αντίθεση και με τον υπέρτερο σκοπό που εξυπηρετούν οι ως άνω διατάξεις, ο οποίος είναι η συνταγματικά κατοχυρωμένη και επιβεβλημένη αποτελεσματική προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων και η αποτροπή δημιουργίας καταστάσεων που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταστρατήγηση του σκοπού αυτού.

14. Ενόψει αυτών και στο πλαίσιο συστηματικής ερμηνείας των παραπάνω διατάξεων του ν. 3889/2010 και του Α.Κ., πρέπει να γίνει δεκτό ότι και οι συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας εμπίπτουν στην έννοια των πράξεων των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, με συνέπεια να απαιτείται και για αυτές η επισύναψη των αναφερόμενων στις παραγράφους αυτές πιστοποιητικών και η μνεία του περιεχομένου τους. Κατά την άποψη που υποστήριξε ο Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ. Θεόδωρος Ψυχογιός, η ως άνω υποχρέωση υφίσταται μόνον, εφόσον ο θάνατος του κληρονομούμενου έλαβε χώρα μετά την κύρωση του δασικού χάρτη, δεδομένου ότι, επί κληρονομικής διαδοχής, ο χρόνος κτήσης του ακινήτου συμπίπτει με τον χρόνο του θανάτου (βλ. άρθρο 1199 Α.Κ.), ενόψει της ρητής διάταξης της παρ. 4 εδ. 1 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, που αποβλέπει ρητά στο χρόνο που έλαβε χώρα η μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος και δη στον χρόνο που έπεται της κύρωσης του δασικού χάρτη και όχι στο χρόνο κατάρτισης της συμβολαιογραφικής πράξης.

15. Σύμφωνα, δε, με περαιτέρω άποψη, την οποία διατύπωσε ο Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ. Θεόδωρος Ψυχογιός, η ως άνω ερμηνευτική παραδοχή, ως προς την εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 και στις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας, πρέπει, κατ' αναλογία, να επεκταθεί και στις περιπτώσεις που η μεταγραφή των κληρονομιών ακινήτων λαμβάνει χώρα δυνάμει κληρονομητηρίου, κατ' εφαρμογή του άρθρου 1195

εδ. 2 Α.Κ. Και τούτο, διότι είναι προφανές ότι σε αμφότερες τις περιπτώσεις συντρέχει πλήρης ταυτότητα του νομικού λόγου, ο οποίος, ως ήδη ελέχθη, συνίσταται στην προστασία του δασικού πλούτου της χώρας, στόχευση που υλοποιεί συνταγματική επιταγή και, ασφαλώς, υπηρετεί το δημόσιο συμφέρον, κατά τα παγίως κριθέντα (ΟλΣτΕ 175/2021, 710/2020, 685/2019, 2153/2015 κ.ά.). Εξυπακούεται δε ότι, στην περίπτωση μεταγραφής δυνάμει κληρονομητηρίου και όχι συμβολαιογραφικού εγγράφου, ο έλεγχος ως προς την τήρηση της υποχρέωσης έκδοσης των πιστοποιητικών και υποβολής της υπεύθυνης δήλωσης, κατά τις αναφερθείσες παρ. 4 και 5 του άρθρου 20, διενεργείται μόνον από τον υποθηκοφύλακα, κατ' εφαρμογή της διάταξης του τελευταίου εδαφίου της παρ. 5, με την οποία αυτός επιτάσσεται ρητά να απέσχει της εγγραφής ή μεταγραφής. Τέλος, είναι προφανές ότι η λύση αυτή αποτρέπει και τη συνταγματικώς ανεπίτρεπτη διαφορετική μεταχείριση ομοίων σχέσεων και καταστάσεων (άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος), με μόνο κριτήριο την, εκ μέρους των κληρονόμων, τηρηθείσα διαδικασία μεταγραφής των κληρονομιαίων ακινήτων.

Απάντηση

16. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, επί του τεθέντος ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ'), γνωμοδοτεί, ομοφώνως, ότι οι συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των πράξεων των παρ. 4 και 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010, με συνέπεια να απαιτείται και για αυτές η επισύναψη των αναφερόμενων στις παραγράφους αυτές πιστοποιητικών και η μνεία του περιεχομένου τους.

Θεωρήθηκε

Αθήνα, 21-9-2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Η ΕΙΣΗΓΗΤΡΙΑ

Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Παρασκευή Μίληση
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.