



ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ:
ΝΟΜΙΚΕΣ, ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ Ι
Α΄ ΕΞΑΜΗΝΟ

Ακαδημαϊκό έτος 2020-2021

ΘΕΜΑ: Κτήση κυριότητας με χρησικτησία επί μοναστηριακού ακινήτου



Εισηγητής: Χρήστος Καρυπίδης

Διδάσκων: Γεώργιος Διαμαντόπουλος

Πρόλογος	8
<u>A. Μοναστήρια και νομικό καθεστώς</u>	
I. Σύσταση Ιερών Μονών	9
II. Διάλυση μονών	11
III. Κατηγορίες μοναστηριών και διοικητική οργάνωση	
1. Κοινόβιες ή ιδιόρρυθμες	12
2. Επισκοπικές ή σταυροπηγιακές	12
3. Κυρίαρχες ή υποτελείς	12
4. Διοικητική οργάνωση ιερών μονών – ηγουμενοσυμβούλια	13
5. Ησυχαστήρια	14
IV. Κτήση ιδιότητας μοναχού-ιερομονάχου και ιδιοκτησιακό κληρονομικό καθεστώς	
1. Μοναχική ιδιότητα, περιουσία μοναχού και κληρονομικό δικαίωμα	14
2. Ιερομόναχοι, περιουσία και κληρονομικό δικαίωμα	15
<u>B. Χρησικτησία</u>	
I. Έννοια	16
II. Τακτική και έκτακτη χρησικτησία κατά τον ΑΚ	17
III. Το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας κατά τον ΑΚ	17
IV. Δεκτικά και ανεπίδεκτα χρησικτησίας κατά τον ΑΚ	18
V. Χρησικτησία κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο	18
VI. Μοναστηριακά ακίνητα ως ανεπίδεκτα χρησικτησίας	20
<u>Γ. Καθεστώς ιδιοκτησίας μοναστηριακής περιουσίας και χωρική διάκριση Ιερών Μονών</u>	

1. Ιδιοκτησιακό καθεστώς και τίτλοι κυριότητας ιερών μονών	24
2. Χωρική διάκριση των Ιερών Μονών	25
Α. Παλαιό Βασίλειο: Πελοπόννησος, Στερεά Ελλάδα, Εύβοια, Κυκλάδες (1830 -1864)	26
Β. Επτάνησα (1864)	29
Γ. Θεσσαλία (πλην Ελασσόνας) και Άρτα (1881)	31
Δ. Νέες Χώρες (1913):	32
1. Μακεδονία, Ήπειρος (πλην Άρτας), Ελασσόνα, Θράκη, νησιά Αιγαίου	32
2. Άγιο Όρος	35
Ε. Κρήτη: 1913	37
ΣΤ. Δωδεκάνησα: 1947	40

Δ. Δασικές ιδιοκτησίες μοναστηριών

1. Ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς δασών	43
2. Τεκμήριο κυριότητας υπέρ δημοσίου	44
3. Μοναστηριακή δασική ιδιοκτησία	45
4. Αγροτική αποκατάσταση και εποικισμός	46
5. Ν.1700/1987 & 1811/1988 – Ιερές Μονές vs. Ελληνικού Δημοσίου	47

Ε. Μοναστηριακή περιουσία και Εθνικό Κτηματολόγιο

1. Θεσμική και νομοθετική προσέγγιση	48
2. Απογραφή μοναστηριακής περιουσίας	50
3. Τίτλος κυριότητας με χρησικτησία και ιστορικά έγγραφα ως αποδεικτικά τεκμήρια νομής	50

4. Διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής κατά το άρθρο 6§2 Ν.2664/98	51
--	----

<u>Επίλογος</u>	52
------------------------	----

Συντομογραφίες

Βιβλιογραφία

Παράρτημα νομολογιακής προσέγγισης

Συντομογραφίες

ΦΕΚ: Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

Ε.τ.Κ: Εφημερίδα της Κυβερνήσεως

Εμπρ.Δ: Εμπράγματο Δίκαιο

Ι.Μ.: Ιερά Μονή

Δ.Ι.Σ: Διαρκής Ιερά Σύνοδος

Κ.Χ.Ε.Ε: Καταστατικός Χάρτης Εκκλησίας Ελλάδος

Β.Δ.: Βασιλικό Διάταγμα

ΟΛΣτΕ: Ολομέλεια Συμβουλίου της Επικρατείας

Καν.: Κανονισμός

ν.π.ι.δ.: νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου

ν.π.δ.δ.: νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου

Κεφ.: Κεφάλαιο

Κωδ.: Κώδικας

Βασ.: Βασιλικό

ΕισΝΑΚ: Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα

ν.δ.: νομοθετικό διάταγμα

ΕΣΔΑ: Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Δικαιωμάτων Ανθρώπου

ΤΝΠ: Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών

ΕισΝΚΠολΔ: Εισαγωγικός Νόμος Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

Ο.Δ.Δ.Ε.Π.: Οργανισμός Διοικήσεως & Διαχειρίσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας

α.ν.: αναγκαστικός νόμος

οθΝπΓ: Οθωμανικό Δίκαιο Περί Γαιών

Ολ.ΑΠ: Ολομέλεια Αρείου Πάγου

Κ.Χ.Α.Ο.: Καταστατικός Χάρτης Αγίου Όρους

άρθ: άρθρο

Ι.Σ.: Ιερά Σύνοδος

Ο.Δ.Μ.Π.: Οργανισμού Διοίκησης Μοναστηριακής Περιουσίας

Κρητ.ΑΚ: Κρητικός Αστικός Κώδικας

Α'Π.Π: Α' Παγκόσμιος Πόλεμος

Τ.Ε.Π.Κ.: Ταμείο Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης

Κτημ.Καν.Δω: Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου

χριστ. χριστιανικό

περ.: περίπτωση

Οθωμ.ΑΚ: Οθωμανικός Αστικός Κώδικας

Ιταλ. ΑΚ: Ιταλικός Αστικός Κώδικας

Ν.Σ.Κ.: Νομικό Συμβούλιο του Κράτους

Ο.Δ.Ε.Π.: Οργανισμός Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας

Ο.Δ.Μ.Π.: Οργανισμός Διαχείρισης Μοναστηριακής Περιουσίας

αρ.: αριθμός

Ε.Δ.Α.Δ.: Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων

ν.: νόμος

εδαφ.: Εδάφιο

βρδ: Βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο

Εκδ.: Εκδόσεις

Μον.: Μονομελές

Πολ.: Πολυμελές

Εφ.: Εφετείο

Α.Π.: Άρειος Πάγος

ΔΞΗ: Διάταξη

Νο.Β: Περιοδικό Νομικό Βήμα

π.χ.: Παραδείγματος χάριν

σελ.: Σελίδα

Πρόλογος

Οι Ιερές Μονές ιδρύθηκαν και άκμασαν κατά την βυζαντινή περίοδο¹, αποτελώντας μέχρι σήμερα αναπόσπαστα μέρη της ευρύτερης ανατολικής ορθόδοξης εκκλησιαστικής κοινότητας, καθώς επίσης αξιόλογη σημαντική ακίνητη περιουσία με επίσημους τίτλους κυριότητας και ιδιωτικά έγγραφα². Η μοναστηριακή περιουσία μετά την κατάλυση της βυζαντινής αυτοκρατορίας και την άνοδο της οθωμανικής (1453), ενετικής, αγγλικής και ιταλικής³, αναγνωρίστηκε από τον εκάστοτε κατακτητή, αυξήθηκε δε σημαντικά με επισήμου τύπου παραχωρήσεις⁴ εδαφικών περιοχών -κυρίως δασικών και βοσκότοπων- οι οποίες αποτελούσαν -και συνεχίζουν σήμερα- τα μετόχια των ιερών μονών. Στην ελληνική επικράτεια οι Ιερές Μονές και η ακίνητη περιουσία τους εποπτεύονται από την Εκκλησία της Ελλάδος⁵, δια των θεσμικών οργάνων της⁶, ακολουθώντας τους κανόνες του εκκλησιαστικού δικαίου⁷ όπως εφαρμόζονται κατά το ισχύον ελληνικό δίκαιο⁸.

Η χρησιμότητα ως θεσμός κτήσης κυριότητας, μετά των ειδικών προϋποθέσεων⁹ που συνδράμουν στη θεμελίωσή της, συνεπικουρεί στην προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των Ιερών Μονών. Εξετάζοντας το ιδιόμορφο αυτό νομικό καθεστώς επί

¹ 330-1453μ.Χ

² Αυτοκρατορικά χρυσόβουλα, πατριαρχικά σιγγίλια, συνοδικές επιστολές, τακρίρια κα.

³ Ιόνια νησιά, Κυκλάδες και Δωδεκάνησα.

⁴ Ταπί, τεσσαρούφ, φερμάνια, χοτζέτια,

⁵ Στην Ελληνική επικράτεια, υφίστανται πέντε διακριτές γεω-εκκλησιαστικές δικαιοπραξίες της αυτής δογματικής κατεύθυνσης: α) της Αυτοκέφαλης Εκκλησίας της Ελλάδος, β) των μητροπόλεων των Νέων Χωρών, γ) της ημιαυτόνομης Εκκλησίας της Κρήτης, δ) της Δωδεκανήσου και ε) του Αγίου Όρους-Άθω. Η Εκκλησία της Ελλάδος αποτελείται από την Αυτοκέφαλη Εκκλησία της Ελλάδος, καθώς και τις μητροπόλεις των Νέων Χωρών, οι οποίες υπάγονται πνευματικά στο Οικουμενικό Πατριαρχείο και διοικητικά –επιτροπικώς- στην Αυτοκέφαλη Εκκλησία της Ελλάδος.

⁶ Νόμος 1700/1987, ΦΕΚ 61/Α/6.5.1987, Ρύθμιση θεμάτων εκκλησιαστικής περιουσίας.

⁷ Με τον όρο Εκκλησιαστικό Δίκαιο φέρεται το σύνολο των Κανόνων της Εκκλησίας καθώς και των Νόμων της Πολιτείας, που ρυθμίζουν αφενός τη διάρθρωση της Εκκλησίας, αφετέρου και τις σχέσεις αυτής προς την Πολιτεία.

⁸ Εναρξη ισχύος ΑΚ (23.2.1946).

⁹ Χρόνος κτητικής παραγραφής.

των μοναστηριακών ακινήτων, διαπιστώνεται ότι τα μοναστήρια τυγχάνουν υποκείμενα εμπραγμάτων δικαιωμάτων με την δυνατότητα να αποκτήσουν το δικαίωμα της κυριότητας σε ακίνητο με έκτακτη χρησικτησία. Ο σκοπός της χρησικτησίας δύναται να επενεργεί υπέρ των ιερών μονών και σε βάρος του ελληνικού δημοσίου. Η μοναστηριακή ακίνητη περιουσία καθίσταται (ex lege) ανεπίδεκτης χρησικτησίας¹⁰, ωστόσο, δύναται υπό προϋποθέσεις να αναγνωριστεί και αποδοθεί η κυριότητα μοναστηριακού ακινήτου σε τρίτο¹¹. Τα μοναστήρια κατέχουν επίσης σημαντικό μέρος της δασικής έκτασης στην Ελλάδα. Η κατοχή τους σε αυτές περιήλθε πριν την ίδρυση του ελληνικού κράτους και αναγνωρίστηκε, διαφορετικά σε κάθε γεωγραφικό διαμέρισμα, ως διακατεχόμενη, ήτοι κατά το τεκμήριο της νομής¹².

Η εισαγωγή και εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου, υπό το καθεστώς της κτηματογραφήσεως και λειτουργούντος κτηματολογικού γραφείου, έθεσε ζήτημα “περί μοναστηριακής περιουσίας” και την επιτακτική ανάγκη δήλωσης και καταχώρησης στα κτηματολογικά βιβλία για την αρχή της δημοσιότητας και διασφάλιση των συναλλαγών. Ως εκ τούτου, οι μονές δύναται πλέον να προβούν στη σύνταξη πράξεων τακτοποίησης και εκθέσεων απογραφής δικαιωμάτων¹³, βάσει των οποίων αναγνωρίστηκαν οι τίτλοι ιδιοκτησίας ως ισχυροί -αναδρομικά με υπάρχον νόμιμο τίτλο κυριότητας την έκτακτη χρησικτησία¹⁴, δια των διαταγμάτων τα οποία προσδιόρισαν την μοναστηριακή περιουσία και την διαχώρισαν σε «διατηρουμένη» και «εκποιητέα»¹⁵, μολονότι άλλοτε δεν έχρηζαν υποχρεωτικότητας μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο.

A. Μοναστήρια και νομικό καθεστώς

¹⁰ Από της 11-9-1915 και εφεξής δεν μπορεί να απωλεσθεί πλέον η νομή των ακινήτων των Ιερών Μονών, λόγω της ισχύος του ν.δ. 22-4-16.5.1926 "περί διοικητικής αποβολής από κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης κλπ" (ΕΑ 2088/1982 ΝοΒ 1983/507).

¹¹ Τα Μοναστηριακά ιδία ακίνητα υπόκεινται σε έκτακτη χρησικτησία, με συμπλήρωση νομής σαράντα ετών μέχρι την 11-9-1915 (ΑΠ 1041/1977 ΝοΒ 26/925).

¹² Γ. Καραγιάννης, 'Νομικά προβλήματα από τη δασική νομοθεσία'.

¹³ Ν.4301/2014 (σε συνδυασμό με το Ν. 590/1977).

¹⁴ Ε.τ.Κ Α' 146.

¹⁵ Νόμος 1700/1987 – ΦΕΚ 61/Α/6-5-1987.

Ι. Σύσταση Ιερών Μονών

Οι μονές, ως ευαγή ιδρύματα αποτελούν, όπως ορίζεται στο άρθρο 1§4 του Καταστατικού Χάρτη Εκκλησίας της Ελλάδος, ως νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου¹⁶, ενώ η σύστασή τους διέπεται από τα άρθρα 39§3 σε συνδυασμό με τα άρθρα 2 και 3 του Κανονισμού 39/1972¹⁷ ενώ η εδαφική περιουσία τους διακρίνεται σε έξι διαμερίσματα, ήτοι: α). Παλαιό Βασίλειο (Πελοπόννησος, Στερεά Ελλάδα, Εύβοια, Κυκλάδες), β) Επτάνησα. γ). Θεσσαλία (πλην Ελασσόνας) και Άρτα, δ) Νέες Χώρες (Μακεδονία, Ήπειρος, Άγιο Όρος), στ) Κρήτη, και ζ) Δωδεκάνησα. Διάκριση υπάρχει και μεταξύ των μοναχών και ιερομονάχων αναφορικά με την ιδιότητα και του έγκυρου τρόπου απόκτησης αυτής δια του μυστηρίου της ‘κουράς’¹⁸, καθώς και στην εφαρμογή του ειδικού περί των μοναχών κληρονομικού δικαίου εμπράγματος δικαιώματος υπέρ των ιερών μονών.

Η σύσταση μιας ιεράς μονής συνοδεύεται από αίτηση και ιδρυτικό καταστατικό. Οι συμμετέχοντες στο ιδρυτικό είναι άγαμοι Έλληνες πολίτες, μοναχοί, κληρικοί ή λαϊκοί, ή διατελούντες σε χηρεία. Η αίτηση υποβάλλεται στον οικείο μητροπολίτη σύμφωνα με τους κανόνες δικαίου της Ορθόδοξης Εκκλησίας και της πολιτείας την οποία θέτει προς συζήτηση και κρίση ενώπιον της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου (Δ.Ι.Σ.) της Εκκλησίας της Ελλάδος με ακόλουθη πρόταση του αρμοδίου Υπουργού¹⁹. Κατόπιν εγκρίσεως της διαδικασίας αυτής, ο αρμόδιος μητροπολίτης προβαίνει στις προβλεπόμενες ενέργειες για την αναγνώριση της μονής και του καθολικού της με την δημοσίευση ειδικής πράξης στο περιοδικό της Εκκλησίας της Ελλάδος που καταχωρίζεται στα αρχεία της Δ.Ι.Σ., οικείας μητρόπολης και ιεράς μονής.

Ωστόσο, η ανωτέρω τυπολατρική διαδικασία δεν είναι παγία, καθόσον η νομολογία²⁰ αναγνωρίζει την ίδρυση όσων μονών δεν πληρούν τις παραπάνω

¹⁶ Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, 513επ.

¹⁷ Ε.τ.Κ Α’ 103. Ι.Μ. Κονιδάρης, Κανονισμοί της Εκκλησίας της Ελλάδος.

¹⁸ Ακολουθία του Μεγάλου και Αγγελικού Μοναχικού Σχήματος (Λ.Β. 1), Λειτουργικά Βιβλία, εκδ. Ιερά Βασιλική και Σταυροπηγιακή Μονή Μαχαίρα Κύπρου, 2003.

¹⁹ Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

²⁰ ΕφΠειρ 153/2014, ΤΝΠ Νόμος.

προϋποθέσεις του νομοκανόνα²¹, αρκεί να έχουν τεθεί σε ισχύ πριν τον Κ.Χ.Ε.Ε²². Το νομικό υπόβαθρο στηρίζεται στην προ του Α.Κ. εισαγωγή και την εφαρμογή του βυζαντινωμαϊκού δικαίου²³ στο οποίο ίσχυε ο κανόνας ότι η νομική αυτοτέλεια των ιερών μονών προέρχονταν από άδεια της διοικήσεως²⁴, έπειτα από τη συνένωση προσώπων ή ιδρυμάτων που καθόριζε και τα περιουσιακά τους δικαιώματα.

Από την άλλη πλευρά, οι Μονές μπορούσαν να ιδρυθούν με άδεια του οικείου Επισκόπου κατ' εφαρμογή των Ιερών Κανόνων και την σύνταξη ενός μοναστηριακού τυπικού που περιείχε τους κανόνες λειτουργίας του μοναστηριού²⁵, διαμορφώνοντας με αυτό τον τρόπο και την νομική υπόστασή τους και ακόλουθα την ακίνητη περιουσία της²⁶. Επιπροσθέτως, ο νόμος 4301/14, συνδυαστικά με τη νομολογία, συνεπικουρεί τις μονές και ησυχαστήρια που ιδρύθηκαν πριν την εφαρμογή του νόμου 590/77 των οποίων η πράξη ή διάταγμα του καταστατικού τους δεν δημοσιεύθηκε με Φ.Ε.Κ. αλλά αναγνωρίζονταν με διαπιστωτική πράξη της Δ.Ι.Σ. κατά την εφαρμογή των Ιερών Κανόνων. Με το άρθρο 25§1 του ιδίου νόμου είναι δυνατή, κατά τα ανωτέρω, η αναδρομική νόμιμη αναγνώριση των ιερών μονών και λειτουργίας τους²⁷.

II. Διάλυση μονών

Ο νόμος 4301/14 εφαρμόζεται ομοίως και στις περιπτώσεις διάλυσης ιερών μονών. Το άρθρο 51§2²⁸ αναγνωρίζει την αυτοδίκαιη περιέλευση της ακίνητης; των υπό διάλυση ή διαλυομένων μονών στην οικεία μητρόπολη ως νομικό πρόσωπο. Στην περίπτωση ανασύστασης ή συγχώνευσης μονών, λόγω διάλυσης ή εγκατάλειψης, ή

²¹ ΦΕΚ Α-103/30-6-1972, Κανονισμός Ιεράς Συνόδου Εκκλησίας της Ελλάδος 39/1972 - Περί των εν Ελλάδι Ορθοδόξων Ιερών Μονών και των Ησυχαστηρίων.

²² Ν. 590/77 (ΦΕΚ Α 146) : Περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος

²³ Β.Δ./23-2-1835, περί Πολιτικού Νόμου των Ελλήνων.

²⁴ Κρασσάς, Αλκιβιάδης (1897). Σύστημα αστικού δικαίου.

²⁵ Δ' Οικουμενική Σύνοδος, Γ. Ράλλης & Μ. Ποτλής : Σύνταγμα των Θείων και Ιερών Κανόνων των τε Αγίων και πανευφήμων Αποστόλων, και των Ιερών και Οικουμενικών και τοπικών Συνόδων, και των κατά μέρος Αγίων Πατέρων.

²⁶ ΑΠ 1524/2012, ΤΝΠ Νόμος.

²⁷ ΑΠ 840/2010, ΤΝΠ Νόμος.

²⁸ αντικατέστησε το άρθρο. 39§3 του ΚΧΕΕ.

συστάσεως εξ αυτών μετοχίου, συντάσσεται για την περιουσία τους έκθεση απογραφής η οποία εμπίπτει σε υποχρεωτικότητα μεταγραφής²⁹. Η αυτοδίκαιη περιέλευση της ακίνητης περιουσίας μονής σε άλλη, λόγω διάλυσης ή συγχώνευσης, θα πρέπει να συνοδεύεται από πρακτικό απόφασης της κυρίαρχης μονής ως νομικό πρόσωπο με το οποίο θα αναγνωρίζεται και περιγράφεται η παραχώρηση της περιουσίας της στη διάδοχη μονή, ως εκ τούτου θα πρέπει να τυγχάνει ανάλογης δημοσίευσης για την διασφάλιση των συναλλαγών.

III. Κατηγορίες μοναστηριών και διοικητική οργάνωση

1. Κοινόβιες ή ιδιόρρυθμες

Οι μοναχοί που εγκαταβιώνουν στις κοινόβιες μονές έχουν δώσει όρκο ακτημοσύνης και ακολουθούν κοινό κανόνα ζωής³⁰, ενώ αντίθετα στις ιδιόρρυθμες οι μοναχοί διατηρούν το δικαίωμα της περιουσίας τους πριν την κουρά τους αλλά και του δικαιώματος απόκτησης μετά από αυτή.

2. Επισκοπικές ή σταυροπηγιακές

Πρόκειται για μοναστήρια των οποίων η διάκριση καθορίζεται από το αρμόδιο όργανο που ασκεί την εκκλησιαστική εποπτεία, εν προκειμένω ο τοπικός επίσκοπος ή ο πατριάρχης³¹. Ωστόσο, ο επιχώριος επίσκοπος (μητροπολίτης) εποπτεύει την νομιμότητα της οικονομικής διαχείρισης³².

3. Κυρίαρχες ή υποτελείς

²⁹Άρθρο 47§3 περιπτ. Β' εδ. Δ' ΚΧΕΕ όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο. 51§5 Ν.4301/14.

³⁰Λιτή διατροφή, ενδυμασία.

³¹Σ. Τρωιάνος, "Κανονικά δικαιώματα επί πατριαρχικών και σταυροπηγιακών μονών", ΚΗ' Δημήτρια, Ζ' Επιστημονικό Συμπόσιο, 'Χριστιανική Θεσσαλονίκη'.

³²Άρθρο 39§§2&6 ΚΧΕΕ και 6 Καν, 39/1972 σε συνδυασμό με το 39§6 Ν.590/77.

Οι κυρίαρχες μονές διακρίνονται για τη νομική, διοικητική, διαχειριστική αυτοτέλεια. Αντίθετα, οι υποτελείς, συνηθέστερα τα μετόχια, δεν αποτελούν νομικά πρόσωπα και εκπροσωπούνται από την κυρίαρχη μονή της οποίας αποτελούν εξάρτημα. Οι μοναχοί που εγκαταβιώνουν στα μετόχια, προέρχονται από την ίδια αδελφότητα της κυρίαρχης μονής και υπάγονται, όπως και το μετόχι, στην ίδια καθολική διοικητική εξουσία³³.

4. Διοικητική οργάνωση ιερών μονών – ηγουμενοσυμβούλια

Οι ιερές μονές λειτουργούν υπό το καθεστώς κανόνων που διέπονται από την δομή της εσωτερικής οργάνωσης και τα διοικητικά όργανα που ασκούν διαχείριση κατ' εφαρμογή του εσωτερικού μοναστηριακού κανονισμού³⁴. Εκφραστής των κανόνων και συντονιστής της διοίκησης είναι τα ηγουμενοσυμβούλια³⁵ τα οποία λαμβάνουν αποφάσεις έπειτα από σύνταξη. Όταν μια μονή έχει πέντε τουλάχιστον μοναχούς, με εκλογικό δικαίωμα, ο ηγούμενος και τα μέλη του ηγουμενοσυμβουλίου εκλέγονται από τη μοναχική αδελφότητα και ο οικείος αρχιερέας οφείλει να ορίσει τα μέλη της εφορευτικής επιτροπής και να κυρώσει το αποτέλεσμα της εκλογής, κατόπιν ελέγχου της νομιμότητάς της³⁶. Η νομιμότητα και κανονικότητα ελέγχεται από τον επιχώριο μητροπολίτη και τη ΔΙΣ³⁷. Στην περίπτωση των ιερών μονών που δεν διαθέτουν και λειτουργούν άνευ εσωτερικού κανονισμού, τότε εφαρμόζεται ο Κανονισμός περί των Μοναστηριών³⁸.

³³Τα μετόχια ως συστατικά αποτελούνται από ναό και κτίσμα που βρίσκονται εντός περιβάλλοντα χώρου -αγροτικού- σε σχετική απόσταση.

³⁴ΣτΕ 33/09, ΤΝΠ, Νόμος: Ο εσωτερικός κανονισμός Ιεράς Μονής αποτελεί διοικητική πράξη κανονιστικού περιεχομένου και για τη νόμιμη υπόστασή του απαιτείται δημοσίευση στο εκδιδόμενο από τη Δ.Ι.Σ. της Εκκλησίας της Ελλάδος Δελτίο με την ονομασία "Εκκλησία". Έχει κανονιστικό χαρακτήρα και η απόφαση της Δ.Ι.Σ. που καταργεί εσωτερικό κανονισμό Ιεράς Μονής και απαιτείται δημοσίευσή της. Η προσβαλλόμενη απόφαση είναι ανυπόστατη και προσβάλλεται κατ' αρχήν απαράδεκτα με αίτηση ακύρωσης. Όμως η πράξη αυτή πρέπει να ακυρωθεί διότι έχει εφαρμοστεί αν και είναι ανυπόστατη.

³⁵ ΣτΕ 510/15, ΤΝΠ Νόμος: Το ηγουμενοσυμβούλιο αποτελείται από πέντε μέλη μοναχών της οικείας μονής τα οποία είναι εγγεγραμμένα στο μοναχολόγιο της μονής.

³⁶ΣτΕ 463/2017, ΤΝΠ Νόμος.

³⁷Τίθεται σε ισχύ μετά από δημοσίευση στο επίσημο περιοδικό Εκκλησία (άρθρο. 39§4ΚΧΕΕ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 51§3 Ν.4301/14)

³⁸ΒΔ 28.7/15.9.1958, www.e-nomothesia.gr.

5. Ησυχαστήρια

Τα ησυχαστήρια αποτελούν ιδιαίτερου τύπου καθιδρύματα. Με την ονομασία Ησυχαστήριο, ή ασκητήριο, ή ασκηταριό χαρακτηρίζεται γενικά μοναστικό ίδρυμα που υπάγεται σε κυρίαρχη Μονή ή Μοναστήριο. Τα ησυχαστήρια εμφανίζονται συνηθέστερα ως καλύβες ή διαρρυθμισμένες κάπως σπηλιές στις οποίες εγκαθίστανται μοναχοί που επιθυμούν αυστηρότερη άσκηση, εντελώς ανεμπόδιστα και μακριά από οποιαδήποτε κοσμική επικοινωνία. Οι μοναχοί που εγκαταβιώνουν σε αυτά καλούνται ασκητές.

Τα ησυχαστήρια λειτουργούν είτε άτυπα είτε ως ιδρύματα με την μορφή νομικού προσώπου³⁹. Ωστόσο, η νομική προσωπικότητα των ησυχαστηρίων στερείται του απαραίτητου νομοπαρασκευαστικού κανόνα⁴⁰, περί ιδρύσεως αυτών κατόπιν διοικητικής έγκρισης από τα αρμόδια θεσμικά εκκλησιαστικά ή μοναστηριακά όργανα, ως εκ τούτου *“αν με ιδρυματική πράξη μια περιουσία ορίστηκε για να εξυπηρετηθεί ορισμένος σκοπός, το ίδρυμα αποκτά προσωπικότητα με Διάταγμα που εγκρίνει τη σύστασή του”*⁴¹.

IV. Κτήση ιδιότητας μοναχού-ιερομονάχου και ιδιοκτησιακό κληρονομικό καθεστώς

1. Μοναχική ιδιότητα, περιουσία μοναχού και κληρονομικό δικαίωμα

Προκειμένου, κάποιος να γίνει μοναχός πρέπει να ολοκληρώσει με επιτυχία μια περίοδο δοκιμής στην οποία υποβάλλεται για τρία έτη στο μοναστήρι το οποίο ο ίδιος θα επιλέξει να εγκαταβιώσει και ολοκληρώσει έγκυρα την κουρά του. Ο δόκιμος μοναχός θα πρέπει να είναι ενήλικος, άγαμος ή χήρος, άλλως σε περίπτωση έγγαμου θα πρέπει να έχει την συναίνεση της συζύγου και αν υπάρχουν τέκνα να έχουν

³⁹ΟλστΕ 866/1974 ΤΝΠ Νόμος

⁴⁰ΟλστΕ 866/1972 ΤΝΠ Νόμος, κατάργησε το άρθρο. 5 Καν.39/1972.

⁴¹Άρθρο 108ΑΚ.

ενηλικιωθεί⁴². Ακόλουθα, ο μοναχός εγγράφεται στο μοναχολόγιο⁴³ της μονής, λαμβάνοντας την ιδιότητα του μοναχού και έγγραφης βεβαίωσης της κουράς του⁴⁴.

Ο μοναχός, πριν την κουρά του, οφείλει να έχει μεταβιβάσει, κατά πλήρη κυριότητα, με συμβολαιογραφική πράξη δωρεάς και μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο κάθε εμπράγματο δικαίωμα⁴⁵ σε περιουσιακό του ακίνητο. Η μεταβίβαση γίνεται υπέρ του μοναστηριού της μετανοίας του στο οποίο θα τελεστεί η κουρά του με λειτουργικό τυπικό, ενώ ταυτόχρονα με την τέλεσή της δίδεται όρκος περί ακτημοσύνης⁴⁶. Στην περίπτωση των μοναχών που εγκαταβιώνουν σε ησυχαστήρια⁴⁷, η περιουσία τους δεν περιέρχεται σε μονή⁴⁸ και εφαρμόζεται ο ΑΚ ή τυχόν ειδικές εκκλησιαστικές διατάξεις⁴⁹.

Μολονότι, υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει προηγηθεί η μεταβίβαση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της περιουσίας του μοναχού υπέρ της μονής μετανοίας του, ωστόσο αυτή περιέρχεται, μετά την τέλεσή της, στο μοναστήρι ως καθολικός κληρονομικός διάδοχός του. Μετά τον θάνατο του μοναχού, τα εμπράγματα δικαιώματα της περιουσίας του περιέχονται στην μονή που εγκαταβίωνε⁵⁰. Δέον είναι η μονή να προβεί σε πράξη αποδοχής κληρονομιάς και μεταγραφή, αλλιώς το κληρονομικό

⁴²9 Καν.39/1972

⁴³Βιβλίο μητρώου μελών μοναχικής αδελφότητας: ΑΠ173/2001, ΤΝΠ Νόμος, άρθρο. 39§1 & άρθρο 56 §§4&6 Ν.590/77.

⁴⁴ Άρθρο 4 Ν. ΓΥΙΔ'/1909.

⁴⁵Πλήρη ψιλή κυριότητα υπέρ της μονής και από 50% δικαίωμα επικαρπίας σε μοναστήρι και μοναχό.

⁴⁶Ωστόσο, είθισται οι μοναχοί να αποκτούν περιουσία ή έσοδα από δραστηριότητες (αγιογραφία, συγγραφή).ΑΠ 149/94, ΤΝΠ Νόμος: Υπεισέλευση της Μονής στο κληρονομικό δικαίωμα Μοναχού ο οποίος αυθαίρετα είχε αποχωρήσει από τη Μονή όχι όμως και νόμιμα (δηλαδή χωρίς να απολυθεί ή να καθαιρεθεί. Η αυθαίρετη αποχώρηση δεν επιφέρει αποβολή της ιδιότητας.

⁴⁷ν.π.ι.δ.

⁴⁸Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. ΓΥΙΔ'/1909 και βυζαντινορωμαϊκού δικαίου.

⁴⁹ΔΙΣ

⁵⁰Άρθρο 19§3 Ν. ΓΥΙΔ'/1909: Σε περίπτωση που ο μοναχός μετατεθεί ή επί ποινής μετακινηθεί ή αποχωρήσει από τη μονή μετανοίας του κατόπιν ή άνευ αδείας του ηγουμενοσυμβουλίου σε άλλη μονή και απεβιώσει, η περιουσία του περιέρχεται σε εκείνη της μετανοίας του, ενώ πάσα λοιπή αποκτηθεί μετά την κουρά του περιέχεται στην τελευταία ή και με την Εκκλησία της Ελλάδος κατ' ισομοιρίαν. Αν έχει λάβει απολυτήριο από την αρχική μονή της, τότε (ίσως) μπορεί η περιουσία που απέκτησε μετά την κουρά να περιέλθει στην τελευταία μονή (ΑΠ173/2011, ΤΝΠ Νόμος).

δικαίωμα τεκμαίρεται έωλο⁵¹, ως εκ τούτου αφαιρείται η νόμιμη μοίρα⁵² υπέρ πλησιεστέων συγγενών του μοναχού.

2. Ιερομόναχοι, περιουσία και κληρονομικό δικαίωμα

Οι ιερομόναχοι αποκτούν με το ίδιο, κατά τα ανωτέρω με τους μοναχούς, τελετουργικό την ιδιότητά τους με την διαφορά ότι αυτή είναι διττή, αποκτώντας με την χειροτονία τους και την ιδιότητα του κληρικού⁵³. Αντίθετα με τους μοναχούς, οι ιερομόναχοι διατηρούν το δικαίωμα να εγκαταβιώνουν με οικείους τους⁵⁴ και -πρακτικά αντίθετα με τον όρκο της ακτημοσύνης- συναφή με την ιδιότητά τους επαγγέλματα⁵⁵, λαμβάνοντας αμοιβή και έτσι να αποκτούν περιουσία. Η ακίνητη ή κινητή περιουσία τους, αντίθετα με τους μοναχούς, μπορεί να περιέλθει -κατά κανόνα δικαίου⁵⁶- με εν ζωή συμβολαιογραφική πράξη σε οιοδήποτε τρίτο ή να προβεί σε σύνταξη διαθήκης ή να κληρονομηθεί εξ' αδιαθέτου από τους πλησιέστερους συγγενείς του⁵⁷.

B. Χρησικτησία

I. Έννοια

Χρησικτησία είναι η κτήση κυριότητας η οποία επέρχεται κατόπιν της άσκησης αδιατάρακτης νομής και κατοχής από τον κύριο, η οποία ασκείται από αυτόν διανοία κυρίου για μεγάλο χρονικό διάστημα. Σε αντίθεση με την μετά τίτλου κτήση

⁵¹Άρθρο 1199ΑΚ.

⁵² Άρθρο 1825-1845ΑΚ)

⁵³Αντίθετα με τους μοναχούς (προσευχή), μπορούν να τελούν ιερά μυστήρια της Εκκλησίας.

⁵⁴Συγγενικό περιβάλλον ή οικογένεια (Ν.ΓΝΥΙΔ'/1909 σε συνδυασμό με το Ν.2067/52).

⁵⁵Διδασκαλία, συγγραφή, αγιογραφία, εφημέριοι, εκκλησιαστικοί υπάλληλοι, ιεροκήρυκες)

⁵⁶Άρθρο 1710ΑΚ: Κατά το θάνατο του προσώπου η περιουσία του ως σύνολο (κληρονομιά) περιέρχεται από το νόμο ή από διαθήκη σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα (κληρονόμοι). Η κληρονομική διαδοχή από το νόμο επέρχεται όταν δεν υπάρχει διαθήκη, ή όταν η διαδοχή από διαθήκη μатаιωθεί ολικά ή μερικά.

⁵⁷Διττό ζήτημα που απασχολεί περιπτωσιολογικά το κληρονομικό δικαίωμα των ιερομονάχων που έχουν νόμιμα διαγραφεί από το μοναχολόγιο (απολυτήριο) ή καθαιρέθηκαν του σχήματος (ΑΠ 150/94, ΤΝΠ Νόμος).

κυριότητας, αυτός δεν στηρίζεται στη διαδοχή -στη συνεχή σειρά κυρίων και των τίτλων αυτών- αλλά στην από πρωτότυπο τρόπο κτήση της κυριότητας μετά από είκοσι έτη. Διακρίνεται σε τακτική ή έκτακτη, οι δε προϋποθέσεις αυτών διαφέρουν.

II. Τακτική και έκτακτη χρησικτησία κατά τον ΑΚ

Με το άρθρο 1041ΑΚ, η τακτική χρησικτησία ορίζεται ως ο τρόπος κτήσης κυριότητας σε πράγμα δεκτικό χρησικτησίας επί του οποίου ασκείται η πράξη της νομής, δηλαδή άσκηση διακατοχικών και πράξεων νομής διανοία κυρίου με καλή πίστη και με νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλος για χρονικό διάστημα δέκα ετών σε ακίνητο πράγμα. Με το άρθρο 1045ΑΚ, η έκτακτη χρησικτησία ορίζεται ως ο τρόπος κτήσης κυριότητας σε πράγμα δεκτικό χρησικτησίας επί του οποίου ασκείται η πράξη της νομής, δηλαδή άσκηση διακατοχικών και πράξεων νομής διανοία κυρίου για χρονικό διάστημα είκοσι ετών⁵⁸.

III. Το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας κατά τον ΑΚ

Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 369, 1033, 1192 αριθ. 1 και 1198 ΑΚ, προκύπτει ότι το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας ακινήτου μεταβιβάζεται με σύμβαση, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγράφεται. Για να μεταβιβαστεί όμως με σύμβαση η κυριότητα ακινήτου, για οποιαδήποτε αιτία, χαριστική ή επαχθή, απαιτείται να υπάρχει το δικαίωμα σε εκείνον, ο οποίος το μεταβιβάζει, κατά τον χρόνο μεταγραφής της σχετικής συμβάσεως. Εάν εκείνος που μεταβιβάζει δεν είναι κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, δεν μεταβιβάζεται στον αγοραστή η κυριότητα αυτού, σύμφωνα με τη γενική αρχή του Βυζαντινορωμαϊκού δικαίου (βρδ) «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος». Τούτο όμως δεν σημαίνει ότι είναι άκυρη η δικαιοπραξία και μάλιστα τόσο η υποσχετική όσο και η εκποιητική, η οποία καταρτίζεται σε εκτέλεση της υποσχετικής.

Επομένως, η πώληση ξένου ακινήτου είναι έγκυρη, δηλαδή μόνη η έλλειψη κυριότητας στο ακίνητο δεν έχει ως συνέπεια την ακυρότητα της σύμβασης. Έναντι όμως του αληθινού κυρίου δεν είναι ισχυρή η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου,

⁵⁸Αντίθετα με την τακτική, ο νομέας του πράγματος δεν χρειάζεται νόμιμος η νομιζόμενος τίτλος, ούτε καλή πίστη.

καθ' όσον για τη μεταβίβαση αυτή απαιτείται (1033 ΑΚ) αυτός που μεταβιβάζει να είναι κύριος και συνεπώς, εκείνος προς τον οποίο μεταβιβάστηκε ξένο ακίνητο δεν αποκτά την κυριότητα, εφ' όσον του μεταβιβάστηκε από μη κύριο.

IV. Δεκτικά και ανεπίδεκτα χρησικτησίας κατά τον ΑΚ

Δεκτικά χρησικτησίας είναι τα πράγματα, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από τον ΑΚ (1054-1055ΑΚ), το οποίο επιτρέπεται ή εκ φύσεως δύναται να χρησιδεσποθεί. Στην τελευταία αυτή κατηγορία ανήκουν: α) Τα αναποχώριστα συστατικά άλλου πράγματος (ΑΚ 953), τα οποία μόνο μαζί με το κύριο πράγμα μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο χρησικτησίας. β) Η ομάδα πραγμάτων ως σύνολο, ενώ αντίθετα χρησιδεσπόζονται χωριστά καθένα από τα πράγματα που την αποτελούν⁵⁹.

Ανεπίδεκτα χρησικτησίας μπορεί να είναι τα πράγματα είτε εντός συναλλαγής είτε εκτός συναλλαγής. Ως κριτήριο για την ένταξη ενός πράγματος στη μία ή στην άλλη κατηγορία είναι η δυνατότητα, βάσει του νόμου⁶⁰, να συμμετέχει το πράγμα στις συναλλαγές ή να αποκλείεται από αυτές για λόγους δημοσίου συμφέροντος ή για λόγους θρησκευτικούς⁶¹. Κατά το άρθρο 1054 ΑΚ, *«ανεπίδεκτα χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, είναι τα εκτός συναλλαγής πράγματα»*. Δηλαδή κατ' άρθρο 966ΑΚ τα πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών». Την ιδιότητά τους διατηρούν τα εκτός συναλλαγής διατηρούν όσο διαρκεί ο θρησκευτικός σκοπός και προορισμός τους κατά το άρθρο 971ΑΚ, ως εκ τούτου Θρησκευτικό σκοπό, με την ευρύτερη έννοια του όρου εξυπηρετούν και τα 'εκκλησιαστικά πράγματα', δηλαδή η πάσης φύσεως κινητή και ακίνητη περιουσία των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων.

V. Χρησικτησία κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο

⁵⁹Γεωργιάδης Α. – Σταθόπουλος Μ., ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΞ κατ' άρθρο ερμηνεία, Εμπράγματο Δίκαιο (άρθρα 947 – 1117), εκδ. Αφοι Π. Σάκκουλα, Αθήνα 2004, σελ. 467.

⁶⁰Άρθρο 1054ΑΚ.

⁶¹Γεωργιάδης Α. – Σταθόπουλος Μ., ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΞ κατ' άρθρο ερμηνεία, Εμπράγματο Δίκαιο (άρθρα 947 – 1117), εκδ. Αφοι Π. Σάκκουλα, Αθήνα 2004, σελ. 496.

Κατά το προϊσχύον βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, ανεπίδεκτα χρησικτησίας ήταν τα ακίνητα των εκκλησιών και ευαγών ιδρυμάτων⁶², τα πράγματα που καταλήφθηκαν με τη βία, πριν επανέλθουν στην εξουσία του κυρίου, ούτε από αυτόν που τα κατέλαβε, ούτε από αυτόν που τα απέκτησε καλόπιστα από τον πρώτο⁶³, ενώ εκείνος που ισχυρίζεται ότι το συγκεκριμένο πράγμα είναι ανεπίδεκτο χρησικτησία φέρει το βάρος απόδειξης του ισχυρισμού του⁶⁴.

Η χρησικτησία επί των μοναστηριακών ακινήτων κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο ορίζονταν από τις Ιουστινιάνειες⁶⁵ -ακόλουθα του Λέοντος Σοφού ΣΤ΄- Νεαρές⁶⁶. Σύμφωνα με αυτές τα εμπράγματα δικαιώματα των μονών, ναών και ευαγών ιδρυμάτων επί των ακινήτων τους παραγράφονταν μετά την πάροδο σαράντα ετών⁶⁷. Ως εκ τούτου, η κτήση κυριότητας επί μοναστηριακού ακινήτου καθίστατο δυνατή από τρίτο μόνο με την μορφή της έκτακτης⁶⁸, υπό την προϋπόθεση ότι το δικαίωμα απόκτησης του εμπράγματος δικαιώματος θεμελιώνονταν στην αυστηρή αποσβεστική προθεσμία της σαράνταετούς παραγραφής.

Στο οθωμανικό δίκαιο δεν αναγνωρίζονταν ο θεσμός της χρησικτησίας, ως εκ τούτου κατά την μετάβαση από την οθωμανική κυριαρχία στον ελεύθερο ελληνικό δικαιοβίο εφαρμόστηκε το προϊσχύον βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο το οποίο υιοθετήθηκε ex lege με την διάταξη του άρθρου 51ΕισΝΑΚ σύμφωνα με τα παραπάνω οριζόμενα και τις πραγματικές προϋποθέσεις της χρησικτησίας. Σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 64 και 65 ΑΚ τα μοναστηριακά ακίνητα ήταν μεν ανεπίδεκτα

⁶² ΑΠ 114/1957, ΝοΒ 5, 637.

⁶³ ΑΠ 359/1954, ΝοΒ 3, 838.

⁶⁴ Μπαλής, § 67.

⁶⁵ Με τον όρο Νεαραί ή νέοι νόμοι (*Novellae constitutiones*) εννοείται το τέταρτο και τελευταίο τμήμα του νομοθετικού έργου του Ιουστινιανού το οποίο προανήγγειλε ο αυτοκράτορας στην εισαγωγική του διάταξη *De emendatione codicis justiniani et secunda eius editione*.

⁶⁶ Βυζαντινά Σύμμεικτα 19 (2009) 299-304, Σ. Ν. Τρωϊάνος, Οι Νεαρές Λέοντος ΣΤ΄ του Σοφού, εκδόσεις Ηρόδοτος, Αθήνα 2007.

⁶⁷ Νεαρά Κεφ. 111 και 131.

⁶⁸ Άρθρο 1045ΑΚ: Εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο καθίσταται κύριος.

χρησικτησίας⁶⁹, εφόσον ο χρόνος της κτητικής παραγραφής είχε αρχίσει πριν της ισχύος⁷⁰ του ΑΚ.

Επομένως, η έκτακτη χρησικτησία μολονότι δεν έχει ως σκοπό την προστασία εκείνου που κατέχει με καλή πίστη το ακίνητο, εντούτοις του παρέχει την δυνατότητα να μην διακοπεί βίαια η από καιρό εκμετάλλευση σε αυτό και προστασία από την οικονομική ζημία που μπορεί να προέλθει τόσο από την χρήση όσο και από την αξιοποίησή του⁷¹, διασφαλίζοντας κατ' αυτό τον τρόπο τις συναλλαγές και το ευρύτερο συμφέρον.

VI. Μοναστηριακά ακίνητα ως ανεπίδεκτα χρησικτησίας

Από τις διατάξεις του ν.8§1 Κωδ. (7.39), 2 § 1 Βασ. (50.14), Νεαρές 111 και Νεαρές 131 κεφ. 6, οι οποίες εφαρμόζονται κατ' άρθρο 51 ΕισΝΑΚ, προκύπτει όποιος κατέχει με καλή πίστη τη νομή επί μοναστηριακού ακινήτου επί τεσσαρακονταετία, δύναται να αναγνωριστεί κύριος αυτού και να το διεκδικήσει από οποιονδήποτε τρίτο, παράλληλα μπορεί να επικαλεστεί κατά της μονής ένσταση παραγραφής. Αν και με το άρθρο 1 του ν. ΓΧΞ'/ 1910 καθορίστηκε ως βραχύτερος χρόνος της παραπάνω αποσβεστικής παραγραφής και της έκτακτης χρησικτησίας τα τριάντα έτη, εντούτοις, κατ' εφαρμογή της διαχρονικής αρχής, εφαρμόζεται ο παλαιότερος νόμος για την απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία σε μοναστηριακό ακίνητο, ήτοι με νομή σαράντα ετών και καταληκτική ημερομηνία την 12.9.1915⁷².

⁶⁹ Άρθρο 1041ΑΚ: Εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο πράγμα κινητό για μια τριετία και ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος.

⁷⁰ 23.2.1946.

⁷¹ ΑΠ83/2006ΤΝΠ Νόμος Κτήση κυριότητας επί ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία. Ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας κατά την διάταξη του άρθρο. 1045ΑΚ -όπως ίσχυε στο βρδ- δεν αντιβαίνει στις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 1 του Συντάγματος ούτε του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ (παρατηρήσεις Κώστα Μπέη στη ΔΙΚΗ 2006/827).

⁷² Παράδειγμα: Με την προσάρτηση το έτος 1881 της Θεσσαλίας (πλην Ελασσόνας) και Άρτας στο ελληνικό κράτος δεν συμπληρώνονταν η τριακονταετής νομή έως το 1915 (1881-1915=34 έτη) σύμφωνα με το ν.ΓΧΞ/1910. Ως εκ τούτου, κατ' εφαρμογή του προγενέστερου βυζαντινωμαϊκού νομοθετικού καθεστώτος -φωτογραφική διάταξη- ο καταληκτικός χρόνος παραγραφής για τα μοναστηριακά ακίνητα ήταν σαράντα έτη έως την 12-9-1915, προκειμένου να συμπεριληφθεί η νεοεισαχθείσα γεωγραφική περιοχή, αρχομένης η αποσβεστική προθεσμία από το έτος 12-9-1875.

Περεταίρω, με το από 16.5.1926 ν.δ⁷³ τα δικαιώματα ακινήτων του Δημοσίου, της Αεροπορικής Αμύνης και των Ιερών Μονών δεν υπόκεινται στο μέλλον σε καμιά παραγραφή. Οποιαδήποτε έναρξη παραγραφής δεν θα έχει συνέπεια αν δεν συμπληρώθηκε η τριακονταετής παραγραφή μέχρι τη δημοσίευση του ανωτέρω ν.δ. , η οποία αναφέρεται στο ν. 3 Κωδ. (7.39) και δεν μεταβλήθηκε με το ν. ΓΧΞ'/1910 επί των ακινήτων του Δημοσίου και της με το από 26/31.8.1925 ν.δ. συσταθείσας Αεροπορικής Αμύνης, όχι δε και στην τεσσαροκονταετή παραγραφή των αξιώσεων επί ακινήτων των Ιερών Μονών⁷⁴.

Κατά συνέπεια, για την κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία επί ακινήτου το οποίο ανήκει σε Ιερά Μονή και για την παραγραφή των εμπράγματων δικαιωμάτων αυτής, προαπαιτείται η τεσσαρακονταετή νομή⁷⁵, αρχομένης την 12.9.1875 και συμπληρωθεί στις 12.9.1915. Έκτοτε, σε εκτέλεση του ν. ΔΞΗ'/1912, ανεστάλη (12.9.1915) η συμπλήρωση του χρόνου της χρησικτησίας, καθώς επίσης απαγορεύτηκε (26.5.1926) η παραγραφή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα των μονών, ως εκ τούτου δεν ήταν δυνατή η απόκτηση κυριότητας σε αυτά με χρησικτησία από τρίτο⁷⁶.

⁷³ Άρθρο 21, «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης...»

⁷⁴ Εφόσον ο 30ετής χρόνος παραγραφής που ορίστηκε με το ν. ΓΧΞ'/1910 δεν μπορούσε να συμπληρωθεί από την ισχύ του νόμου αυτού μέχρι τη δημοσίευση του πιο πάνω ν.δ. (16.5.1926), η τυχόν προ του ν. ΓΧΞ'/1910 αρχόμενη παραγραφή σε βάρος ακινήτων των Ιερών Μονών, έπρεπε να συμπληρωθεί κατά τις παλαιές περί 40ετούς παραγραφής διατάξεις.

⁷⁵ ΑΠ275/2010, ΤΝΠ Νόμος: Από τη διάταξη του άρθρου 974 ΑΚ, σύμφωνα με την οποία, όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα (κατοχή) είναι νομέας του, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου, προκύπτει, ότι προς απόκτηση της νομής πάνω στο πράγμα απαιτείται η συνδρομή δύο στοιχείων στο πρόσωπο του αποκτώντα, δηλαδή το σωματικό (corpus) και το ψυχικό (animus). Και το πρώτο μεν εκδηλώνεται με τη φυσική εξουσία επί του πράγματος (κατοχή) κατά τρόπο που αποκλείει άλλον από αυτή, το δε δεύτερο εξωτερικεύεται με τη μεταχείριση του πράγματος κατά τρόπο που προσιδιάζει σε κύριο αυτού. Η ταυτόχρονη κατά κανόνα συνύπαρξη (με εξαίρεση την πλασματική κτήση της νομής) των δύο αυτών στοιχείων είναι δημιουργική του προστατευόμενου από το ισχύον δίκαιο δικαιώματος της νομής. Ειδικότερα, φυσική εξουσία είναι η άσκηση πράξεων που προσιδιάζουν στη φύση και στον προορισμό του πράγματος, ώστε, κατά την αντίληψη των συναλλαγών, να θεωρείται ότι αυτό βρίσκεται κατά τρόπο σταθερό στη διάθεση του νομέα. Υπάρχει, επίσης, όταν ο νομέας δεν βρίσκεται σε διαρκή σωματική επαφή με το πράγμα, αλλά έχει την εποπτεία του τελευταίου και τη δυνατότητα άσκησης φυσικής εξουσίας πάνω σε αυτό κάθε στιγμή. Η διάνοια κυρίου, επίσης, εκδηλώνεται με τη μεταχείριση του πράγματος με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να το μεταχειριστεί ο ιδιοκτήτης, χωρίς να απαιτείται απαραίτητα και να κατευθύνεται η πρόθεση του νομέα σε έννομη κτήση της κυριότητας, ούτε και να έχει αυτός την πεποίθηση ότι έχει κυριότητα (opinio domini). Αν λείπει όμως το πνευματικό στοιχείο υπάρχει μόνο κατοχή ως απλή φυσική εξουσία επί του πράγματος που συνήθως ασκείται στο όνομα άλλου με βάση κάποια νόμιμη ή υποτιθέμενη ενοχική σχέση (μίσθωση, χρησιδάνειο, μεσεγγύηση, εκούσια ή νόμιμη αντιπροσώπευση, παρακαταθήκη κλπ.).

⁷⁶ ΑΠ 1145/11: Επειδή, στη διάταξη του άρθρου 21 του ν.δ. της 22 Απριλίου/16 Μαΐου 1926 "περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης κ.λ.π.", που διατηρήθηκε σε ισχύ με

Οι παραπάνω διατάξεις ισχύουν για όλες στην ελληνική επικράτεια τις Ιερές Μονές και μετόχια (ν.π.δ.δ) και ησυχαστήρια (ν.π.ι.δ), ανεξάρτητα από την γεω-εκκλησιαστική δικαιοταξία και γεωγραφική τοποθεσία των ακινήτων είτε ανήκουν στα όρια της δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος, είτε σε άλλες εκκλησιαστικές δικαιοδοσίες (π.χ. Οικουμενικού Πατριαρχείου, Πατριαρχείου Ιεροσολύμων ή άλλων Πατριαρχείων), τις Μονές του Αγίου Όρους και τις εκκλησίες των Ρωμαιοκαθολικών. Με αυτό το σκεπτικό η διάταξη του άρθρου 21 του από 22-4/16-5-1926⁷⁷, δεν διαχωρίζει το είδος

το άρθρο 17 του ΕισΝΚΠολΔ, ρητώς ορίζεται ότι "τα επί των ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου, της Αεροπορικής Αμύνης και των Ιερών Μονών, εις ουδεμίαν υπόκεινται εις το μέλλον παραγραφή, η δε αρξάμενη παραγραφή ουδεμίαν νόμιμον συνέπειαν κέκτηται αν μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος δεν συνεπληρώθη η τριακονταετής παραγραφή κατά τους ισχύοντες νόμους...". Επίσης, στο άρθρο 4 του ΑΝ 1539/1938 "περί προστασίας των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί ακινήτων" ορίζεται ότι οι περι ακινήτων εμπράγματα αξιώσεις του Δημοσίου είναι απαράγραπτες, κατά δε το άρθρο 17 παρ.3 του ν.δ.3432/1955 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της περί Ο.Δ.Δ.Ε.Π. νομοθεσίας", εφαρμόζεται και επί των ακινήτων των Ιερών Μονών η διάταξη της παραγραφ.3 του άρθρου 6 του ν.4944/1931, κατά την οποία το Ταμείο του Εθνικού Στόλου θεωρείται αδιαλείπτως ότι έχει τη νομή ακινήτου κτήματος από της κτήσης της κυριότητας αυτού, ανεξάρτητα από κάθε αφαίρεση αυτής από τρίτο και τέλος, κατά το άρθρο 62 παραγρ.4 του ν. 590/1977 "περί καταστατικού χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος", οι διατάξεις των άρθρων 4 και 23 του α.ν. 1539/1938 "περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων", όπως αυτός μεταγενέστερα τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε, έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τα ακίνητα που ανήκουν στα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στο άρθρο 1 παρ. 4 του νόμου αυτού, μεταξύ των οποίων είναι και οι Μονές. Η λήξη κάθε παραγραφής δικαιωμάτων, καθώς και του χρόνου της χρησικτησίας, ανεστάλη, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.ΔΞΗ/1912 και τα αλληλέλληλα διατάγματα που εκδόθηκαν σε εκτέλεσή του, μέχρι του έτους 1930 και η αναστολή αυτή λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. Περαιτέρω, από τις διατάξεις Κωδ. 1.2.23, Ν. 111, Β. 5-2-14 του προϊσχύσαντος β.ρ.δ, σύμφωνα με τις οι οποίες, κατά τους ειδικότερους ορισμούς του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ, κρίνεται η απόκτηση κυριότητας, εφόσον τα παραγωγικά γεγονότα για την απόκτησή της έγιναν όσο αυτές ίσχυαν, προκύπτει, ότι για να θεμελιωθεί δικαίωμα χρησικτησίας σε μοναστηριακά ακίνητα χρειαζόταν αρχικά παρέλευση 100 ετών, μεταγενέστερα δε ο χρόνος ορίστηκε σε 40 έτη και ακολούθως, με το άρθρο 1 ν.ΓΧΞ/1910 σε 30 έτη. Λόγω της διαχρονικής αρχής, κατά την οποία εάν με νεότερο νόμο ορισθεί βραχύτερος χρόνος παραγραφής και χρησικτησίας, εφόσον ο υπολειπόμενος κατά τον παλαιότερο νόμο χρόνος είναι βραχύτερος από το χρόνο που προβλέπει ο νεότερος, εφαρμόζεται ο παλαιότερος νόμος, έπεται ότι για την απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία σε μοναστηριακό ακίνητο, έπρεπε να είχε συμπληρωθεί έως τις 12-9-1915, χρόνος νομής 40 ετών, αφού έκτοτε ανεστάλη η συμπλήρωση της χρησικτησίας, ενώ από 26-5-1926, που ακόμη ίσχυε η αναστολή, απαγορεύθηκε η παραγραφή των εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα των μονών και συνεπώς δεν είναι έκτοτε δυνατή η απόκτηση από άλλον κυριότητας σε αυτά με χρησικτησία. Περαιτέρω, με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της από 4-11-1950 Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου (ΕΣΔΑ), που κυρώθηκε μαζί με τη Σύμβαση, αρχικά με το ν. 2329/1953 και εκ νέου με το ν.δ. 53/1974 και έχει αυξημένη ισχύ, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Συντάγματος, έναντι των κοινών νόμων, ορίζεται ότι "Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Κανείς δεν μπορεί να στερηθεί της ιδιοκτησίας αυτού, παρά μόνον για λόγους δημόσιας ωφέλειας και υπό τους προβλεπόμενους από το νόμο και τις γενικές αρχές του διεθνούς δικαίου όρους.

⁷⁷ ΦΕΚ Α' 155/1926 «Περί διοικητικής αποβολής από των Κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης, περί απαγορεύσεως λήψεως προσωρινών μέτρων κατά του Δημοσίου και της Αεροπορικής Αμύνης », ορίσθηκε: «Τα επί ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου, της Αεροπορικής Αμύνης και των Ιερών Μονών, εις ουδεμίαν υπόκεινται εις το μέλλον παραγραφήν, η δε αρξάμενη παραγραφή ουδεμία

των Ιερών Μονών, ως εκ τούτου προστατεύει και τις Μονές διαφορετικού χριστιανικού δόγματος ή θρησκεύματος, εφαρμόζοντας την αρχή της συνταγματικής ισότητας. Τούτο διατείνεται ότι από τις 12.9.1915 και στο εξής τα ακίνητα των Ιερών Μονών δεν υπόκεινται σε χρησικτησία και γι' αυτά εφαρμόζονται αναλόγως οι ουσιαστικές και δικονομικές διατάξεις του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», οι δε Ιερές Μονές θεωρείται ότι έχουν αδιαλείπτως στη νομή τους τα ακίνητά τους (πλασματική νομή)⁷⁸, ασχέτως προς οποιαδήποτε αφαίρεση αυτής από τρίτους, οι δε αξιώσεις τους είναι απαράγραπτες.

Επομένως, από τις 12-9-1915 ανεπίδεκτα χρησικτησίας έχουν καταστεί όλα εκείνα τα ακίνητα των ιερών μονών στην ελληνική επικράτεια που ανήκουν και υπάγονται στη δικαιοδοσία της Εκκλησίας της Ελλάδος, στην άμεση εκκλησιαστική δικαιοδοσία του Οικουμενικού Πατριαρχείου, οι σταυροπηγιακές μονές της Αγίας Αναστασίας της Φαρμακολύτριάς, των Βλατάδων της Θεσσαλονίκης και του Ευαγγελιστή Ιωάννη του Θεολόγου της Πάτμου⁷⁹, οι επαρχιακές και σταυροπηγιακές μονές της Κρήτης, οι μονές του Αγίου Όρους, οι επαρχιακές και σταυροπηγιακές μονές της Δωδεκανήσου⁸⁰, τα μετόχια όλων των ανωτέρω μονών⁸¹ και τα μετόχια που διατηρούν τα πρεσβυγενή Πατριαρχία Αλεξανδρείας και Ιεροσολύμων, καθώς και η Μονή του Σινά, άσχετα αν έδρα τους βρίσκεται στην αλλοδαπή.

νόμιμον συνέπεια κέκτηται αν μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος δεν συμπληρώθη η τριακονταετής παραγραφή κατά τους ισχύοντες νόμους».

⁷⁸Ισχύον δίκαιο: Κατά πλάσμα νομέας θεωρείται οποιοσδήποτε συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις της νομής (corpus και animus) και ρυθμίζεται από τις διατάξεις του ΑΚ 1097-1098. Προϊσχύον δίκαιο Επειδή, η αγωγή εγείρονταν από τον κύριο (και μη νομέα) κατά του νομέα (και μη κυρίου), για να δικαιολογηθεί η έγερση της αγωγής, σε ορισμένες εξαιρετικές περιπτώσεις που ο εναγόμενος δεν ήταν πραγματικός νομέας, θεωρούσαν ότι ο εναγόμενος είχε πλασματική νομή (possessio ficta), ήτοι όταν ο εναγόμενος παύσει δόλια πριν από τη δίκη να νέμεται, όταν παρίστανε ψευδώς το νομέα παρασύροντας τον ενάγοντα σε έγερση της αγωγής και διεξαγωγή της δίκης για να συμπληρωθεί ο χρόνος χρησικτησίας εκείνος που πραγματικά νέμονταν το διεκδικούμενο πράγμα.

⁷⁹ Το αναπαλλοτρίωτο της περιουσίας τους ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 18 § 8 Συντάγματος.

⁸⁰Βλ. και άρθρο 2 ν. 510/1947.

⁸¹ Βλ. άρθρο 39 § 7 ν. 590/1977.

Γ. Καθεστώς ιδιοκτησίας μοναστηριακής περιουσίας και χωρική διάκριση Ιερών Μονών

1. Ιδιοκτησιακό καθεστώς και τίτλοι κυριότητας ιερών μονών

Στις ιερές μονές από τη βυζαντινή και μεταβυζαντινή περίοδο περιήλθε, έπειτα από κατάληψη των ιδρυτών και κτητόρων αυτών, στην κυριότητά τους, μεγάλες εκτάσεις (δασικές, αγροτικές, βοσκές κ.α.) στις οποίες ιδρύονταν οι μονές και την ανέγερση του καθολικού ναού, τα κελιά των μοναχών και λοιπά βοηθητικά κτίσματα, ενώ μεγάλο μέρος των εκτάσεων περίξ και μακρόθεν χρησιμοποιούνταν για αγροτικής και κτηνοτροφικούς σκοπούς. Επίσης, η κτίση των περιοχών αυτών προέρχονταν και με έγγραφες ή άτυπες παραχωρήσεις, υπό μορφή δωρεάς, από τους εκάστοτε αυτοκράτορες ή εξ αγοράς των ιερών μονών με πράξεις μεταβίβασης, πολλώ δε μάλλον την κληρονομική διαδοχή των μοναχών τους⁸².

Περεταίρω, οι μονές δια των νομίμων εκπροσώπων τους επιδίωκαν την κατοχύρωση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους, επί της μονής και ναού, των καταληφθέντων ή παραχωρηθέντων εκτάσεων με έγγραφη βεβαίωση, με την έκδοση αναγνωριστικού και επικυρωτικού αυτοκρατορικού εγγράφου, ήτοι χρυσόβουλου⁸³. Ακόμη, σε κάθε αυτοκρατορική διαδοχή βυζαντινή ή κατακτητική (οθωμανική, ενετική) οι μονές επιζητούσαν εγγράφως την εις το διηνεκές ανανέωση και εξασφάλιση των δικαιωμάτων τους. Τα έγγραφα αυτά φυλάσσονταν στα αρχεία των ιερών μονών και αποτελούσαν τεκμήριο κυριότητας των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων τους. Η αυθεντικότητά τους έφερε τα διακριτικά στοιχεία του εκάστοτε φορέα της κρατικής εξουσίας. Τα ιδιωτικά (άτυπα) έγγραφα (δωρεές και κληρονομίες) μέσω των οποίων παραχωρούνταν ακίνητη περιουσία υπέρ των μονών, καταχωρούνταν σε κώδικες, κτηματολόγια ή βρέβια⁸⁴, προκειμένου οι μονές να διασφαλίσουν, δια της δημοσιότητας, τα περιουσιακά δικαιώματά τους.

⁸²Βλ. παραπάνω, μοναχική ιδιότητα και κληρονομικό δίκαιο.

⁸³Χρυσόβουλος λόγος υπό τον αυτοκράτορα Αλέξιο Α΄ Κομνηνό περί δωρεάς στη μονή Αγ. Ιωάννη του Ευαγγελιστή το νησί της Πάτμου και γύρωθεν νήσων (Παπαγιάννης, Νομολογία Ι, 57επ).

⁸⁴Βιβλίο κτηματολογικού και καταχώρησης περιουσιακών στοιχείων της μονής (βλ. Κ. Μανάφης, Μοναστηριακά Τυπικά - Διαθήκαι, Αθήναι 1970, 113-123).

Κατά τα ανωτέρω, τα περιουσιακά δικαιώματα των ιερών μονών αναγνωρίζονταν ως προς την έγγραφη νομική αξία και ισχύ τους, αποτελώντας αποτελούσαν τίτλους κυριότητας. Στην περίπτωση απώλειας αυτών, η χρησικτησία επενεργεί ως θεματοφύλακας προστασίας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους, αναπληρώνοντας την έλλειψη του τίτλου. Έτσι, αναγνωρίζονταν η κυριότητα με πρωτότυπο τρόπο κτήσης σε περίπτωση κατάληψης του ακινήτου ή παράγωγο αν ο τίτλος ή το αποδεικτικό έγγραφο απωλέσθη. Συνεπικουρεί της χρησικτησίας κάθε αποδεικτό μέσο, ιδιωτικά έγγραφα (μισθωτήρια, ιδιωτικά συμφωνητικά διάθεσης) ή μάρτυρες με τα οποία αποδεικνύεται η άσκηση πράξεων νομής.⁸⁵

Οι τίτλοι κυριότητας της μοναστηριακής περιουσίας, ειδικότερα αγροτολιβαδικών και δασικών εκτάσεων, οι οποίοι περιήλθαν σε αυτήν από τις εκάστοτε διοικητικές αρχές με διάφορα έγγραφα⁸⁶, πριν την ίδρυση του ελληνικού κράτους και των ακόλουθων σε αυτό γεωγραφικές προσαρτήσεις, έτυχαν αποδοχής και αναγνώρισης, κατ' εφαρμογή του βυζαντινωμαϊκού δικαίου, παράγοντας δεσμευτικές έννομες συνέπειες για το ελληνικό δίκαιο⁸⁷. Εντούτοις, οι προ αμνημονεύτων ετών ιερές μονές οι οποίες δεν κατέχουν, απώλεσαν ή καταστράφηκαν τα δημόσια (ταπί, χρυσόβουλο, σιγίλλιο) ή ιδιωτικά έγγραφά τους (δωρεές, διαθήκες, μισθωτήρια, ιδιωτικά συμφωνητικά)⁸⁸, τυγχάνουν αναγνώρισης η εξ αναφοράς και επίκληση διαχειριστικών καταχωρήσεων στα κτηματολογικά βιβλία και κώδικες που τηρούσαν ως βάση δεδομένων κατοχής και χρήσης της ιδιόκτητης περιουσίας τους.

2. Χωρική διάκριση των Ιερών Μονών

⁸⁵Η απώλεια ή αμφισβήτηση των τίτλων κυριότητας επιφέρουν -ως άλλως επικουρικά- την ενεργοποίηση του θεσμού της έκτακτης χρησικτησίας για την θεμελίωση των αναγνωριστικών και διεκδικητικών αξιώσεων των μονών.

⁸⁶Τα ιστορικά έγγραφα μολονότι δεν πρόκειται για αμιγώς νομικά έγγραφα, ωστόσο συνομολογούν με το περιεχόμενο τους, ως ιστορικά τεκμήρια πραγματικών περιστατικών και πληροφοριών, στην ένδειξη μη αμφισβητούμενων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

⁸⁷ΕφΘεσ 68/1971, [Αρμ 25 (1971) 491], έκρινε ότι τα πατριαρχικά σιγίλλια τα οποία έχουν καταχωρηθεί στα αυτοκρατορικά βιβλία της Κωνσταντινούπολης, εισαχθέντα υπό του Σουλεϊμάν του νομοθέτου (1520-1566), αποτελώντας τίτλους ιδιοκτησίας.

⁸⁸ΕφΚρ 330/1999 (αδημ.), τα σουλτανικά βεράτια και τα πατριαρχικά σιγίλλια αποτελούν τίτλους ιδιοκτησίας σε συνδυασμό με τα συστατικά της νομής, διακατοχής κ.α.

Η χωρική δικαιοταξία της Εκκλησίας της Ελλάδας καλύπτει το σύνολο της ελληνικής επικράτειας, εκτός του Αγίου Όρους (Άθω), την Κρήτη και τα Δωδεκάνησα, περιοχές στις οποίες ισχύουν διαφορετικοί εκκλησιαστικοί κανόνες και διοικητική οργάνωση.

Α. Παλαιό Βασίλειο: Πελοπόννησος, Στερεά Ελλάδα, Εύβοια, Κυκλάδες (1830 - 1864)

Με τις Συνθήκες του Λονδίνου (22.1/3.2.1830) Κωνσταντινούπολης (22.1/3.2.1830), η Ελλάδα αναγνωρίστηκε για πρώτη φορά με την κατάλυση της βυζαντινής αυτοκρατορίας το 1453 ως ανεξάρτητο κράτος. Ως εκ τούτου, όσα ακίνητα ανήκαν στο οθωμανικό δημόσιο, τους οθωμανούς ιδιώτες και εκείνους οι οποίοι τα εγκατέλειψαν λόγω του πολέμου, περιήλθαν στο ελληνικό κράτος «δικαιώματι πολέμου».

Ωστόσο, έτη αργότερα με το Διάταγμα της 23.7/4.8.1833 «Διακήρυξις περί της ανεξαρτησίας της Ελληνικής Εκκλησίας» με το οποίο εγκαθιδρύθηκε ο κρατικός έλεγχος της εκκλησιαστικής διοίκησης υπό την εποπτεία του υπουργού θρησκευμάτων, ως πολιτειακού οργάνου. Κατόπιν της Διακήρυξης αυτής, εκδόθηκε το Β.Δ. της 27.3.1833 «περί συστάσεως επιτροπής προς εξακρίβωσιν της καταστάσεως της Εκκλησίας και των Μοναστηριών»⁸⁹, για την βελτίωση της θέσεως της Εκκλησίας. Εκ του διατάγματος τούτου προέκυψε ο «Κατάλογος των εντός του Βασιλείου Μοναστηρίων, Εκπαιδεύσεως Γραμματεϊών, διηρημένων, κατ' αναλογία της κτηματικής των περιουσίας εις τέσσαρας τάξεις»⁹⁰. Ως αποτέλεσμα του διατάγματος σε συνδυασμό με το εκείνο της 25.2.1834 για τα γυναικεία μοναστήρια, ήταν η διάλυση των ανδρικών ελλείψει μοναχών⁹¹ και την μείωση των γυναικείων⁹², εκποιώντας το κράτος τις περιουσίες τους των οποίων τα έσοδα αποτέλεσαν το κεφάλαιο του Εκκλησιαστικού Ταμείου.

⁸⁹ ΦΕΚ 11/31.3.1833.

⁹⁰ Σπ. Τρωιάνος-Χαρ. Δημακοπούλου, Εκκλησία και Πολιτεία. Οι σχέσεις τους κατά το 19^ο αι (1833-1952), 1999, ιδίως 68επ., 200-206.

⁹¹ Ελάχιστος αριθμός μοναχών, έξι.

⁹² Μείωση των μοναστηριών από δεκαοκτώ σε τρία ανά γεωγραφικό διαμέρισμα.

Με το Διάταγμα της 1 (13).12.1834⁹³ ιδρύθηκε το Εκκλησιαστικό Ταμείο⁹⁴ με σκοπό την εκποίηση της μοναστηριακής περιουσίας για την υλικοτεχνική υποστήριξη του εκκλησιαστικού οργανισμού και της εκπαίδευσης. Ωστόσο, μοναστηριακές εκτάσεις κρατικοποιήθηκαν αυθαίρετα, άλλες καταπατήθηκαν από ιδιώτες. Το Β.Δ. της 28.7/15.9.1858 «Κανονισμός περί των Μοναστηρίων», ειδικά στο τμήμα Α' «περί της διοίκησης των διατηρουμένων μοναστηρίων και περί της διαχειρήσεως της περιουσίας αυτών», όριζε στην παρ. Ζ' ότι κάθε μοναστηριακό συμβούλιο όφειλε, εντός ενός έτους, να εγγράψει «ανυπερθέτως εις Βιβλίον Κτηματολόγιο» όλη την εν γένει ακίνητη περιουσία της μονής.

Έπειτα, με το β.δ. της 23.2/7.3.1835 «περί του πολιτικού νόμου των Ελλήνων, ίσχυε στο Παλαιό Βασίλειο της Ελλάδας το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο μέχρι την εισαγωγή του ΑΚ στις 23.2.1946. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.8§1 Κωδ. (7.39), 2 § 1 Βασ. (50.14), Νεαρές 111 και Νεαρές 131 κεφ. 6, οι οποίες εφαρμόζονται κατ' άρθρο 51 ΕισΝΑΚ, προκύπτει όποιος κατέχει με καλή πίστη τη νομή επί μοναστηριακού ακινήτου επί τεσσαρακονταετία, δύναται να αναγνωρισθεί κύριος αυτού και να το διεκδικήσει από οποιονδήποτε τρίτο, παράλληλα μπορεί να επικαλεστεί κατά της μονής ένσταση παραγραφής, ήτοι με νομή σαράντα ετών και καταληκτική ημερομηνία την 12.9.1915.

Ειδικότερα ως προς το γαιοκτητικό καθεστώς των Κυκλάδων, αυτό διαμορφώνεται από το ιδιαίτερο ιστορικό προσάρτησής του στο Οθωμανικό κράτος. Τον 16ο αιώνα, αποσκοπώντας στην εκδίωξη των Γενουατών και Ενετών, οι οποίοι είχαν καταλάβει τις Κυκλάδες νήσους από τον 12ο αιώνα, οι Κυκλάδες υποτάχθηκαν οικειοθελώς και ενσωματώθηκαν ειρηνικά στο Οθωμανικό κράτος. Ως ανταμοιβή για την υποταγή τους, ο Σουλτάνος παραχώρησε ιδιαίτερα προνόμια προς τους χριστιανούς κατοίκους των Κυκλάδων, μεταξύ άλλων χαρακτηρίζοντας το σύνολο των γαιών των

⁹³ ΦΕΚ 41/21.12.1834, (1/13 παλαιό ημερολόγιο).

⁹⁴ Με το Ν. ΓΥΙΔ' (3414)/1909 μετονομάστηκε στο Εκκλησιαστικό Ταμείο σε «περί Γενικού Εκκλησιαστικού Ταμείου και διοικήσεως Μοναστηρίων»⁹⁵ με απώτερο σκοπό τη συγχώνευση των μονών που τελούσαν σε λειψανδρία. Ωστόσο, το 1930 καταργήθηκε το Γενικό Εκκλησιαστικό Ταμείο με καθολικό διάδοχο τον Οργανισμό Διαχείρισης Εκκλησιαστικής περιουσίας⁹⁶ που κωδικοποιήθηκε με το π.δ. της 14/22.9.1931, διαιρώντας την περιουσία των μονών σε «διατηρούμενη» όπου με Διάταγμα η περιουσία θα παρέμενε στη διαχείριση κάθε μονής προς χρήση για την κάλυψη των αναγκών της και ανάλογα της ιστορικότητά της και «εκποιητέα» Με Διάταγμα η περιουσία θα περιέρχονταν στη διοίκηση του ΟΔΕΠ με σκοπό την ρευστοποίηση προς μείζον όφελος.

νήσων αυτών ως ιδιωτικές γαίες καθαράς ιδιοκτησίας, μη εξουσιαζόμενες από τον Σουλτάνο⁹⁵.

Πράγματι, από τα ιστορικά στοιχεία προκύπτει ότι στις Κυκλάδες και Σποράδες, ίσχυε καθεστώς αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με το οποίο η διοίκηση των νήσων αποτελούσε αρμοδιότητα του Διερμηνέα (δραγομάνου) του Στόλου, αξίωμα το οποίο ασκούσαν Έλληνες⁹⁶, ενώ την εσωτερική διακυβέρνηση ασκούσαν ομογενείς προεστοί ή δημογέροντες, εκλεγόμενοι από τους κατοίκους, και όχι σπαχήδες, βοεβόδες ή άλλα οθωμανικά διοικητικά όργανα, ενώ οι νησιώτες απολάμβαναν του προνομίου της διατήρησης της ιδιωτικής και κοινοτικής τους ιδιοκτησίας⁹⁷.

Τα παραπάνω ιστορικά δεδομένα έγιναν διαχρονικώς δεκτά από τη νομολογία, σύμφωνα με την οποία το γεγονός ότι οι νήσοι του Αιγαίου περιελάμβαναν γαίες, οι οποίες στο σύνολό τους αποτελούσαν ιδιωτικές εκτάσεις πλήρους ιδιοκτησίας, μη εξουσιαζόμενες από τον Σουλτάνο, θεωρήθηκε παγίως ως «πασίδηλο» και «παγκοίνως γνωστό»⁹⁸, αποκλείοντας ακόμη και το νόμιμο τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου επί των δασών και των λιβαδιών. Άλλωστε, για τους παραπάνω ιστορικούς λόγους, ο αποκλεισμός εφαρμογής του τεκμηρίου κυριότητας κατοχυρώθηκε και νομοθετικώς για πολλές περιοχές της Ελληνικής Επικράτειας, μεταξύ των οποίων οι περισσότερες νήσοι του Αιγαίου, περιλαμβανομένων ρητώς των Κυκλάδων, με τη διάταξη του άρθρου 62 παρ. 2 του ν. 998/1979, η οποία εισήγαγε εξαίρεση στη διάταξη του άρθρου 62 παρ. 1, με την οποία επαναδιατυπώθηκε το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου επί των δασών, των δασικών και των χορτολιβαδικών εκτάσεων.

Σε ότι αφορά τα δάση, η θεμελίωση της νομής τεκμηριώνεται από την επίκληση των πράξεων στο δάσος με προορισμό την υλοτομία, ξύλευση, δασοκαλλιέργειας, ακόμη και της βοσκής, οι οποίες συντελέστηκαν πριν την ένταξη του α.ν. 1539/1938 με τον οποίο κρίνονταν ο χρόνος σύστασης αυτής. Στις κατηγορίες επίκλησης κυριότητας των δασών εντάσσονταν και τα ειδικά δάση των οποίων η ισχύς νόμου⁹⁹ αναγνώριζε την

⁹⁵Β. Παπαχρήστου, Αντιδικίες δημοσίου – ιδιωτών επί των δασών – δασικών εκτάσεων, 1995.

⁹⁶Ε. Κούκκου, Θεσμοί και προνόμια του Ελληνισμού μετά την Άλωση, 1988, σ. 223 επ.

⁹⁷Λ. Κοτσίρης, Ιδιοκτησιακό καθεστώς δασών και βοσκοτόπων της νήσου Σκύρου και το περιεχόμενο του εν Σκύρω ισχύοντος δικαιώματος χορτονομής, Αρμ 1983, σ. 12 επ.

⁹⁸ΕφΑιγαίου 133/2012.

⁹⁹Β.Δ. 17-11/1-12-1836 “περί ιδιωτικών δασών”.

κυριότητα αυτών τα οποία προ της ανεξαρτησίας ανήκαν σε ιδιώτες και θεωρούνταν ιδιωτικά δάση πλήρους ιδιοκτησίας, έστω και αν δεν υπήρχαν τίτλοι. Επιπρόσθετα, δύνατο η αναγνώριση της ιδιοκτησία επί δασών των Μονών, εφόσον αποδεικνύονταν δικαστικά η ύπαρξη και το περιεχόμενο των σχετικών τίτλων ιδιοκτησίας που είχαν απολεσθεί.

B. Επτάνησα (1864)

Τα Επτάνησα ήταν υπερπόντιες κτήσεις της Ενετικής Δημοκρατίας (1386-1797). Η κατάκτηση των νησιών ήταν σταδιακή. Το πρώτο νησί που κατακτήθηκε ήταν τα Κύθηρα και το γειτονικό νησίδιο των Αντικυθήρων. Το 1386, το νησί της Κέρκυρας εντάχθηκε εκουσίως στις κτήσεις της Βενετίας. Στη συνέχεια κατελήφθη η Ζάκυνθος, Κεφαλλονιά, Ιθάκη, και Λευκάδας. Καθένα από τα νησιά παρέμεινε μέρος του Ενετικού Κράτους της Θάλασσας (Stato da Màr) μέχρι τη κατάλυση της Ενετικής Δημοκρατίας το 1797. Στα ελληνικά, η περίοδος της Ενετικής κυριαρχίας σε Ελληνικά εδάφη είναι γνωστή ως «Ενετοκρατία» ή «Βενετοκρατία».^[1] Γενικά, θεωρείται πως η Βενετική κυριαρχία στα Επτάνησα ήταν ήπια, ειδικά σε σχέση με την παράλληλη Τουρκοκρατία στις υπόλοιπες ελληνόφωνες περιοχές

Το ιδιοκτησιακό μοναστηριακό καθεστώς στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος το οποίο διαδέχθηκε προΐσχύσαντα δικαιοτικά καθεστώτα των διαφόρων κατά τόπο κατακτητών (Οθωμανών, Ενετών, Ιταλών και Άγγλων), εξαρτήθηκε και κι αυτό από το ειδικό γαιοκτητικό σύστημα το οποίο ίσχυε στο πλαίσιο της προκατοχικής διοίκησης και κανόνες δικαίου σε εμπράγματα, κληρονομικά δικαιώματα, τις πραγματικές καταστάσεις στην έγγεια ιδιοκτησία, οι οποίες διαμορφώθηκαν και εφαρμόστηκαν από τα ξένα γαιοκτητικά καθεστώτα και τις διεθνείς συνθήκες που ακολούθησαν σχετικά με την αναγνώριση του ελληνικού κράτους ως διαδόχου των προκατόχων του. Οι περιοχές της Ελλάδος που τελούσαν υπό την οθωμανική κατοχή είχαν κατακτηθεί με πόλεμο, ως εκ τούτου η κατακτηθείσα γη θεωρείτο δημόσιο και ανήκουσα στο σουλτάνο. Ομοίως, δημόσια γη, περιήλθε στο ελληνικό κράτος ως καθολικός διάδοχος του οθωμανικού πλην των περιοχών στις οποίες ίσχυσαν ειδικά καθεστώτα εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Σε αντίθεση με το γενικό κανόνα στα Επτάνησα αναπτύχθηκε ένα ιδιαίτερο γαιοκτητικό καθεστώς, καθότι τελούσαν υπό ενετική κατοχή μέχρι την προσάρτησή

τους στο ελληνικό κράτος¹⁰⁰ έπειτα από Συνθήκη παραχώρησης μεταξύ των Μεγάλων Δυνάμεων¹⁰¹, ήτοι επρόκειτο για μη δορυράλωτη κτήση. Το νομικό ιδιοκτησιακό καθεστώς των ενετών σε σχέση με των οθωμανών διέφερε πολιτισμικά (δύση και ανατολή) με αποτέλεσμα να έχει δημιουργηθεί ένα διαφορετικό δεδομένο στην αντίληψη και εφαρμογή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που καθόρισαν το ελληνικό δίκαιο.

Η ενετική διοικητική εξουσία ασκούσαν από την «Γαληνοτάτη Πολιτεία» με κυριαρχική αντίληψη αναφορικά με εμπράγματα δικαιώματα, επί των κτήσεών τους, τα οποία εξουσίαζε το κράτος. Ωστόσο, το διοικητικό αυτό καθεστώς μεταλλάχθηκε από την έδρα της ενετικής αυτοκρατορίας¹⁰² με αποτέλεσμα την δημιουργία μιας νέας διοίκησης με ανταμοιβές στους υποτελείς υπηκόους τους, οι οποίοι είχαν προσφέρει στρατιωτικές υπηρεσίες, με την μορφή παροχών¹⁰³ εκτάσεων των οποίων η κατοχή, χρήση κάρπωση αποδίδονταν για μακροχρόνιο διάστημα¹⁰⁴ χωρίς όμως το δικαίωμα απόκτησης της κυριότητας¹⁰⁵. Πάρα ταύτα, σειρά Διεθνών Συνθηκών¹⁰⁶ επέφεραν κατά διάδοχη κατάσταση η μία από την άλλη, έπειτα από παραχωρήσεις και καταλήψεις των Επτανήσων, δημιουργήθηκε νέο διοικητικό καθεστώς, αρχικά η «Επτάνησος Πολιτεία» όπου κάθε νησί αποκτούσε αυτονομία με αυτοδιοίκηση, ακολούθα το «Ηνωμένο Ανεξάρτητο Κράτος των Ιονίων Νήσων»¹⁰⁷. Στο πλαίσιο αυτό δημιουργήθηκε και η «Επιχώριος Περιουσία» όπου η περιουσία του κάθε νησιού ανήκε σε αυτό, ωστόσο όφειλε καθένα από αυτά να συνεισφέρει οικονομικά στο γενικό ταμείο του κράτους όλων των Επτανήσων¹⁰⁸.

¹⁰⁰ 21.5.1864.

¹⁰¹ Αγγλία, Γαλλία, Ρωσία στις 17/29 Μαρτίου 1864).

¹⁰² Βενετία.

¹⁰³ Concessione.

¹⁰⁴ Έναντι κάποιου φορολογικού ανταλλάγματος.

¹⁰⁵ Οι ανωτέρω διοικητικοί και νομοθετικοί «Εγχώριοι Νόμοι» και οικονομικοί θεσμοί «Δημόσια Ταμεία» ήταν διαφορετικά εφαρμοστέοι σε καθένα από τα νησιά των επτανήσων.

¹⁰⁶ Κάμπο Φόρμιο (1797), της Κωνσταντινούπολης (1800) Τιλσίτ (1807), Παρισιού (1815).

¹⁰⁷ Υπό αγγλική διοίκηση με Γερουσία και Βουλή στην Κέρκυρα, τοπικούς άρχοντες (έπαρχους) και συμβούλια.

¹⁰⁸ Με το Σύνταγμα Maitland εκδόθηκαν σειρά Πράξεων [Πέμπτης Γερουσίας ΚΣΤ'/1834 (άρθ.6), Εβδόμης ΞΗ'/1845, Όγδοης Ι'/1845, (άρθ. 1&10)] όπου στις εκτάσεις των Επτανήσων αναγνωρίστηκαν

Οι παραπάνω λόγοι και νομοθετήματα, δημιούργησαν ένα τοπικό ιδιοκτησιακό καθεστώς με συνέπεια την ανάγκη, κατά την προσάρτηση των Επτανήσων στην Ελλάδα, μιας νέας νομοθετικής προσέγγισης, προς ενσωμάτωση με την ελληνική νομοθεσία¹⁰⁹, κατά την οποία κάθε νήσος, υπό την μορφή που είχε αποκτήσει, αποτελούσε πλέον ένα ιδιαίτερο νομικό πρόσωπο. Με αυτή την προσέγγιση ακολούθησαν σειρά Διαταγμάτων¹¹⁰ με τα οποία διανεμήθηκε η Επιχώρια Περιουσία κάθε νησιού στους δήμους, κοινωφελή ιδρύματα, σε άλλες δε περιπτώσεις περιήλθαν στο ελληνικό δημόσιο, ενώ παρέμεναν στην περίπτωση των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων παρέμεναν, ως είχαν, οι εκτάσεις τους. Αν και η περιουσία διανεμήθηκε, οι δασικές και μη εκτάσεις, οι οποίες ανήκαν στο ενετικό δημόσιο, περιήλθαν στο ελληνικό¹¹¹, ωστόσο εξαίρεση αποτέλεσαν σημαντικές εκτάσεις οι οποίες παρέμεναν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα (μοναστήρια)¹¹².

Γ. Θεσσαλία (πλην Ελασσόνας) και Άρτα (1881)

Με την υπογραφή της Διεθνούς Συνθήκης της Κωνσταντινουπόλεως (20.7/2.7.1881) μεταξύ της Ελλάδος και της Τουρκίας, η οποία επικυρώθηκε με το Ν.πΛΖ'11.3.1882¹¹³ προσαρτήθηκε η Θεσσαλία και η Άρτα στο ελληνικό κράτος και καθορίστηκαν τα νέα σύνορα. Με το άρθρο 4 της Συνθήκης, η ελληνική διοίκηση αναγνώρισε¹¹⁴ τα δικαιώματα των παραχωρούμενων εκτάσεων από το προκάτοχο οθωμανικό δημόσιο που κατείχαν τρίτοι, κοινότητες ή εκκλησιαστικά ιδρύματα με

κατά κυριότητα τα δικαιώματα κάθε νήσου στην Επιχώρια Περιουσία, εκτός κι αν αποδεικνύονταν δικαίωμα ιδιώτη.

¹⁰⁹Ν. ΡΝ'/20-1-1866 "περί εισαγωγής εω Επτανήσω της εν τω λοιπώ Βασιλείω ισχυούσης Νομοθεσίας (ΕτΚ 12/2-2-1866)..

¹¹⁰Ν. ΥΙΓ'/27-5-1871 "περί διανομής της Επιχωρίου Περιουσίας των Δήμων Ζακύνθου" (ΕτΚ αρ. 24/14-6-1871), Ν. ΨΞΣΤ'/27-12-1878 "περί διανομής της Περιουσίας Λευκάδος" (ΕτΚ αρ. 2/5-1-1879), Ν. ΑΦΚΖ' 28-5-1887 {περί διαχειρήσεως της Εγχωρίου Περιουσίας Κεφαλληνίας και ιδρύσεως δι' αυτής φιλανθρωπικών καταστημάτων εν Κεφαλληνία" (ΕτΚ αρ. 144/10-6-1887), Ν. ΑΦΙ'/28-5-1887 "περί διανομής της Εγχωρίου Περιουσίας Κερκύρας (ΕτΚ αρ. 142/8-6-1887), Ν.2355/29-6-1960 "περί διαχειρήσεως της Εγχωρίου Περιουσίας της νήσου Κυθήρων (ΕτΚ Α' 152/10-7-1920).

¹¹¹ΑΠ 485/2016, ΤΝΠ Νόμος.

¹¹²ΜονΠρΖακ 97/2015, ΤΝΠ Νόμος.

¹¹³ΦΕΚ 14/13-3-1882).

¹¹⁴Ν.ΛΜ/19.3.1882 "περί εισαγωγής της ελληνικής νομοθεσίας εις τας άρτι προσαρτηθείσας Θεσσαλικάς και Ηπειρωτικές Επαρχίας (ΕτΚ Α' 16).

οθωμανικούς τίτλους, έγγραφα ή οθωμανικά νομοθετήματα. Ωστόσο, στις νέες αυτές περιοχές εφαρμόστηκε από το ελληνικό δημόσιο η ίδια νομοθεσία που ίσχυε και στο Παλαιό Βασίλειο, ήτοι ακόμη κι' αν δεν υπήρχε τίτλος ιδιοκτησίας του οθωμανικού δημοσίου ή άλλο έγγραφο, εφαρμόζονταν το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο¹¹⁵ η επίκληση της έκτακτης χρησικτησίας¹¹⁶ επί μια τριακονταετία, ως τρόπου αναγνώρισης της κυριότητας και των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των ακινήτων των μονών, ναών και ευαγών ιδρυμάτων.

Ωστόσο, με το άρθρο 1 του ν. ΓΧΕ'/ 1910 καθορίστηκε ως βραχύτερος χρόνος της παραπάνω αποσβεστικής παραγραφής και της έκτακτης χρησικτησίας τα τριάντα έτη, εντούτοις, κατ' εφαρμογή της διαχρονικής αρχής, εφαρμόζεται ο παλαιότερος νόμος για την απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία σε μοναστηριακό ακίνητο, ήτοι με νομή σαράντα ετών και καταληκτική ημερομηνία την 12.9.1915¹¹⁷.

Σημειώνεται ότι, η Συνθήκη του Βερολίνου (1878) δεν προέβλεπε την εθνικοποίηση των δασών της Θεσσαλίας και Άρτας κατά την προσάρτηση (1881) στο ελληνικό κράτος με συνέπεια την αναγνώριση των δασικών ιδιοκτησιών και βοσκών χωρίς την ύπαρξη ταπίου αλλά την ύπαρξη εσσαρούφ σε μοντεσσαρήφ¹¹⁸. Επίσης, ίσχυε η δυνατότητα απόκτησης κυριότητας σε δάσος με έκτακτη χρησικτησία, κατά το προϊσχύον βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, αρκεί να είχε συμπληρωθεί ο προαπαιτούμενος χρόνος της τριακονταετούς νομής (1915).

Δ. Νέες Χώρες (1913):

1. Μακεδονία, Ήπειρος (πλην Άρτας), Ελασσόνα, Θράκη, νησιά Αιγαίου

Οι Νέες Χώρες αποτελούνταν από τις περιοχές της Μακεδονίας, Ηπείρου (πλην Άρτας), Ελασσόνα. Άγιο Όρος και τα νησιά του βορειανατολικού Αιγαίου. Με το άρθρο

¹¹⁵ Όπως ορίζονταν από τις Ιουστινιάνειες και ακόλουθα του Λέοντος Σοφού ΣΤ' - Νεαρές.

¹¹⁶ Καλόπιστη νομή με διάνοια κυρίου.

¹¹⁷ Βλ. υποσημείωση 75.

¹¹⁸ Δικαίωμα απόλυτης κυριότητας της γης.

2§4 του Ν. 147/1914¹¹⁹ διατηρήθηκαν σε ισχύ τα οθωμανικά νομοθετήματα¹²⁰ επί των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τα οποία εφαρμόζονταν πριν την απελευθέρωση και την ακόλουθη συνδυαστική εφαρμογή τους με τις διατάξεις των άρθρων 51, 57-59 κατά την εισαγωγή του ΑΚ. Το οθωμανικό εμπράγματο δίκαιο προέβλεπε στο άρθρο 1 του Ν. Περί Γαιών ότι οι γαίες αποτελούνταν από πέντε κατηγορίες, ήτοι α) καθαρές (Melmuke)¹²¹, β) πλήρους και απόλυτης κυριότητας, γ) δημόσιες (emiriye)¹²², δ) ανήκουσες στον οθωμανικό κράτος και τον σουλτάνο, ε) αφιερωμένες υπέρ ευαγών ειδικού σκοπού ιδρυμάτων και βακούφια (menkufe)¹²³, κοινόχρηστες (metruke) και νεκρές (mevat)¹²⁴.

Περαιτέρω, το άρθρο 2 Διατάγματος 2468/1917 της προσωρινής κυβέρνησης Θεσσαλονίκης που κυρώθηκε με το Ν.1072/1917, καταργήθηκε ο θεσμός των οθωμανικών δημοσίων γαιών, ωστόσο το δικαίωμα της διηνεκούς εξουσιάσεως (tessaruf) που αποτελούσε δικαίωμα παραχώρησης χρήσης γης σε τρίτο με παρακράτηση της κυριότητας (άρθρο 78 οθΝπΓ) και την απόδοση φόρου καλλιέργειας, δύνατο -εκ του ιδίου νόμου- η απόκτηση της πλήρους κυριότητας -άνευ οικονομικού ανταλλάγματος- με τίτλο ταπί (tapu) έπειτα από αδιάλειπτη κατοχή και χρήση της γαίας, χωρίς δικαστική αμφισβήτηση από το δημόσιο, και για μια δεκαετία, αναγνωρίστηκε και κυρώθηκε από το ελληνικό δημόσιο¹²⁵ στους ιδιοκτήτες, άνευ συμβολαιογραφικής πράξης και υποχρέωσης μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο.

Αν και η χρησικτησία στα οθωμανικά κτήματα δεν αναγνωρίζονταν από το οθωμανικό δίκαιο¹²⁶, εντούτοις εφαρμόστηκε και στις Νέες Χώρες πν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο και ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας. Μολονότι αυτή δεν

¹¹⁹“Περί οργάνωσης στις προσαρτώμενες νέες χώρες των εφαρμοστέων νομοθεσιών και των

δικαστικών οργάνων τους”.

¹²⁰Οθωμανικοί Νόμοι: περί οθωμανικών γαιών της 7ης Ραμαζάν 1274 (οθΝπ, χριστιανικού έτους 1865), περί ταπίων (1857), Αγροτικός Κώδικας (1869), περί δασών (1869), Οδηγίες για την εξέλεξη των τίτλων των δασών του Υπουργείου Δικαιοσύνης (1875).

¹²¹ Άρθρο 2 ΟθΝΠΓαιών.

¹²² Άρθρο 3 ΟθΝΠΓαιών.

¹²³ Άρθρο 4 ΟθΝΠΓαιών.

¹²⁴ Άρθρο 5 και 6 ΟθΝΠΓαιών.

¹²⁵ Άρθρα 101-103 Διατάγματος της 11/12-11-1929.

¹²⁶ Άρθρα 1248-1314 οθωμΑΚ.

συμπληρώνονταν *ex lege* (τριακονταετία από το 1914) έως την 11.9.1915, αναγνωρίστηκαν ως τίτλοι ιδιοκτησίας τα οθωμανικά ταπία που εκδόθηκαν από το Αυτοκρατορικό Θησαυροφυλακείο Βακουφίων, οι αποφάσεις του Διοικητικού Δικαστηρίου του Υπουργείου Γεωργίας, το Β.Δ.26-9/8-10-1952 που κύρωσε την από 18-9-52 σύμβαση της ορθοδόξου εκκλησίας της Ελλάδος με το ελληνικό δημόσιο για την εξαγορά των μοναστηριακών κτημάτων και για την αποκατάσταση των ακτημόνων καλλιεργητών.

Παρά ταύτα, οι μοναστηριακές γαίες κατά το άρθρο 122§1 του οθΝπΓ της 7ης Ραμαζάν 1858, όριζε ότι “οι ανέκαθεν προσαρτημένες στις ιερές μονές με πλήρη δικαιώματα κυριότητα, αρκεί η προσάρτηση τους αυτή να ήταν καταχωρημένη με αντίστοιχη εγγραφή στο αυτοκρατορικό οθωμανικό κτηματολόγιο (*Defterhane*), το οποίο αποτελούσε συστατικό τύπο της επικαλούμενης κυριότητας, ως εκ τούτου δεν εξουσιάζονται με ταπί, ούτε εφαρμόζονται οι οθωμανικές διατάξεις”. Περεταίρω, με άρθρο 122§2 όριζε ότι “οι κοινές δημόσιες γαίες, οι οποίες αποτελούσαν προσαρτήματα των μονών, εξουσιάζονταν με τίτλο (ταπί), όχι απ’ ευθείας στο όνομα της μονής αλλά με στο όνομα του νομίμου εκπροσώπου της¹²⁷”.

Μολονότι, οθωμανικό κράτος δεν αναγνώρισε τα μοναστήρια ως νομικά πρόσωπα εκ των οποίων απορρέουν υποχρεώσεις και δικαιώματα, το άρθρο 3§6 του Ν.2508/1920 του Αγροτικού Νόμου “περί εξακριβώσεως των περιουσιακών πόρων των εν τοις Νέες Χώρες από τουρκοκρατίας Χριστιανικών Κοινοτήτων”, αναγνωρίσθηκε το δικαίωμα της κυριότητας των μοναστηριακών ιδρυμάτων, έπειτα από εξακρίβωση συστημένων επιτροπών¹²⁸ των εν δικαιώματι τίτλων και συναφών εγγράφων ή στοιχείων. Πέραν τούτων, κατά κοινή αποδοχή ο νομοκανόνας όπως ίσχυσε με το Ν.ΔΣΙΓ’/1-4-1913¹²⁹ που κυρώθηκε με το ν.δ.258-1923¹³⁰ το σύνολο των οθωμανικών κτημάτων που ανήκαν κατά κυριότητα στο οθωμανικό δημόσιο περιήλθαν στο ελληνικό δημόσιο, αν και στη Θράκη καθολικός διάδοχος του οθωμανικού κράτους πριν το ελληνικό ήταν το βουλγαρικό¹³¹, εκτός από εκείνα που αποδεικνύονταν με ιδιοκτησιακά

¹²⁷Άρθρο 2 Ν.147/1917 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 Ν.262/1914.

¹²⁸Άρθρο 11 Ν.2508/1920.(Ολ.ΑΠ 1741/1980).

¹²⁹Συνθήκη των Αθηνών.

¹³⁰Συνθήκη της Λωζάνης.

¹³¹Συνθήκη των Σεβρών (1920).

έγγραφα ή μπορούσε να θεμελιωθεί ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης η έκτακτη χρησικτησία που για τα μοναστήρια ήταν τεσσαρακοντετής.

Ωστόσο, σε αντίθεση με όσα έχουν προαναφερθεί για τις λοιπές χωρικές περιοχές δεν ήταν δυνατή η κτήση κυριότητας σε δημόσιο δάσος με έκτακτη χρησικτησία, διότι δε συμπληρώνονταν ο απαιτούμενος χρόνος από το 1912 έως το 1915. Όσον αφορά την απελευθέρωση της Θράκης (1919) δεν υπήρξαν νομοθετικά ζητήματα με τους οθωμανικό δημόσιο και τα δάση περιήλθαν, δικαιώματι πολέμου, στο ελληνικό δημόσιο.

2. Άγιο Όρος

Η περιουσία του Αγίου Όρους διακρίνεται σε εκείνη εντός της αθωνικής χερσονήσου και εκείνη που βρίσκεται εκτός των ορίων της, η οποία αποκαλείται μετόχια. Στο Άγιο Όρος λειτουργούν είκοσι μονές¹³² με τα διοικητικά του όργανα¹³³ των οποίων τα εν γένει ακίνητα, καθώς και των μετοχίων τους τα οποία αποτελούν προσαρτήματα των μονών, που βρίσκονται είτε εντός είτε εκτός της χερσονήσου ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα, διοικητική και οικονομική διαχείριση εκάστης της μονής¹³⁴. Το νομικό καθεστώς των μονών και μετοχίων, υπό την σκέπη του εκκλησιαστικού δικαίου σε συνδυασμό με το αγριορείτικο θεσμικό πλαίσιο και τα νομοθετήματα του ελληνικού κράτους, αναφορικά με την απόκτηση της ακίνητης περιουσίας τους συνδέεται από ιδρύσεως των μονών και προέρχονται από δωρεές και χορηγίες από την περίοδο του Βυζαντίου, καθώς και την κληρονομική διαδοχή των αποβιωσάντων μοναχών.

Οι αγιορείτικες περιουσίες εντός της χερσονήσου είναι κατά πάγια διοικητική τακτική των μονών αναπαλλοτρίωτες¹³⁵ και εκ του νόμου του ελληνικού κράτους,

¹³²Καταστατικός Χάρτης του Αγίου Όρους (άρθρα 188), ο οποίος κυρώθηκε με το Ν.Δ. της 10/16-9-1926 (44 άρθρα).

¹³³Ηγούμενος, Γεροντική Σύναξη και Επιτροπές αρμόδια για την επιμέλεια, διαχείριση, εκποίηση, μίσθωση, κάθε άλλη μορφής συναλλαγή).

¹³⁴Άρθρο 1, 132, 140, 143 ΚΧΑΟ, www.monastiriaka.gr.

¹³⁵Αν και οι αγιορείτικες περιουσίες, όπως προαναφέρθηκε, είναι αναπαλλοτρίωτες (άρθρο 181 του ΚΧΑΟ η περιουσία 'ως θείω δικαίω πράγμα'), ήτοι κάθε εκούσια η αναγκαστική εκποίηση δεν επιτρέπεται ως αφιερωμένο σε ιερό σκοπό, εντούτοις αυτή επιτρέπεται (άρθρο 90 του ΚΧΑΟ), κατόπιν απόφασης των διοικητικών οργάνων της μονής, για τα ακίνητα εκτός της χερσονήσου.

ομοίως κατά διοικητική επιλογή των μονών και η εκτός αυτή, ενώ πολλές εξ αυτών αγοράστηκαν τα από μοναστήρια κατά την οθωμανική περίοδο¹³⁶ και μετέπειτα. Ωστόσο, μέρος της ακίνητης περιουσίας του Αγίου Όρους παραχωρήθηκε στο ελληνικό δημόσιο για την αποκατάσταση των προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής, αρχικά με την μορφή μίσθωσης, ενώ αργότερα το κράτος προέβη σε αναγκαστική απαλλοτρίωση¹³⁷ για την οποία δεν έχει μέχρι σήμερα καταβληθεί η αποζημίωση¹³⁸. Παρόλα αυτά, η αγιορείτικη περιουσία, εντός κι εκτός του Αγίου Όρους, ανά την ελληνική επικράτεια είναι ανεπίδεκτη χρησικτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 ΝΔ της 22-4/1926 “περί διοικητική αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης κλπ” και 4 Α.Ν.1539/1938 “περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων”.

Περαιτέρω, μέρος της ακίνητης περιουσίας των μονών του Αγίου Όρους προέρχεται από τους εγκαταβιώσαντες σε αυτές μοναχούς¹³⁹, οι οποίοι κατά την έγκυρη τέλεση της κουράς τους στο μοναστήρι της επιλογής τους, αφενός οφείλει να μεταβιβάσει κάθε περιουσιακό ακίνητο διατηρεί στην κυριότητα του ή εμπράγματο δικαίωμα, αφετέρου πάσα ακίνητη ή κινητή περιουσία αποκτηθεί, εκτός από επαχθή ή χαριστική αιτία καθότι δίδεται όρκος ακτημοσύνης, περιέρχεται στο μοναστήρι ως μοναδικός κληρονομικός διάδοχος.

Σε ότι αφορά τις δασικές ιδιοκτησίες του Αγίου Όρους, τα μοναστήρια σε επίκληση των τίτλων και εγγράφων του μοναστηριακού αρχείου τους και Οικουμενικού Πατριαρχείου της Κωνσταντινούπολης, αξίωσαν την αναγνώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους σε αυτές. Εξάλλου, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία των Νέων Χωρών και των προσόντων της έκτακτης χρησικτησίας με τον θεσμό της πλασματικής νομής, ενισχύονταν οι αναγνωριστικές αξιώσεις επί των δασικών ιδιοκτησιών για την απόκτηση της κυριότητας, χρησιδεσπίζοντας αυτές με καλή πίστη και νομή.

¹³⁶ Δήμευση και εξ αγορά μετοχιακής περιουσίας του Αγίου Όρους το έτος 1568 (Σουλτάνος Σελήμ Β’).

¹³⁷ Ν.5377/1932 περί αναγκαστική απαλλοτρίωσης αγιορείτικων ακινήτων στη Χαλκιδική με έκδοση ονομαστικής αξίας ομολογιών των οποίων καταβάλετο εκ του ελληνικού δημοσίου -κατ’ έτος- μόνο ο τόκος.

¹³⁸ Μετοχιακό Ζήτημα.

¹³⁹ Άρθρο 101ΚΧΑΟ

Ε. Κρήτη: 1913

Η ακίνητη περιουσία των μονών της Κρήτης δημιουργείται κατά τη βυζαντινή περίοδο (961-1204), η οποία αναπτύχθηκε σημαντικά κατά την ενετική κατοχή (1204-1669). Η εκκαθάριση των ιδιοκτησιακών αξιώσεων της εκκλησίας από το ελληνικό κράτος ή παντός τρίτου με τον θεσμό της χρησικτησίας και τους όρους με τους οποίους εφαρμόστηκε κατά το προϊσχύον δίκαιο και το ελληνικό, εφαρμόστηκε και στη περιουσία της στην Κρήτη από τον τοπικό Κρητικό Κώδικα (23.7.1904-23-2-1964). Η Εκκλησία της Κρήτης επέχει μερικής εξάρτησης του Οικουμενικού Πατριαρχείου και διέπεται από τον Καταστατικό Νόμο της εν Κρήτη Εκκλησίας (άρθ. 1 Ν.4149/1961) με τον οποίο αναγνωρίστηκε ως νομικό πρόσωπο και απέκτησε διοικητικούς κανονισμούς που ελέγχονταν από την Ιερά Επαρχιακή Σύνοδο της Κρήτης και εποπτικά από την Ι.Σ. του Οικουμενικού Πατριαρχείου.

Οι ιερές μονές, διακρίνονται σε κοινές και σταυροπηγιακές, διατηρητέες και διαλυτέες, ανδρικές και γυναικείες, κοινόβιες και ιδιόρρυθμες, κυρίαρχες και υποτελείς. Η διοικητική οργάνωση διέπεται από το Ν.4149/1961 σε συνδυασμό με τις ρυθμίσεις του Διοργανισμού της 9-10-1870 των Σταυροπηγιακών και Ενοριακών Ιέρων Μονών της Κρήτης, ενώ διοικούνται από τα ηγουμενοσυμβούλια. Η μοναστηριακή περιουσία και το θεσμικό πλαίσιο αυτής καθορίζεται νομοκανονικά από τις διατάξεις του καταστατικού νόμου της Κρήτης¹⁴⁰. Τα ακίνητα κάθε μονής, διακρίνονται σε διατηρούμενα και εκποιητέα, εκ των οποίων τα πρώτα παραμένουν στην κυριότητα και χρήση των μονών, ενώ τα δεύτερα περιέρχονται στη διοίκηση και αποφάσεις του τοπικού χωρικά, ανά νομό, Οργανισμού Διοίκησης Μοναστηριακής Περιουσίας (ΟΔΜΠ). Οι εκάστοτε μονή αξιοποιεί την διατηρητέα της περιουσία σύμφωνα με κατά τις ανάγκες και όφελός της, ασκώντας πράξεις ιδίας χρήσης ή από τρίτο με την μορφή μίσθωσης. Με τον τρόπο αυτό καλύπτονται οι ανάγκες συντήρησης, ενώ μέρος των εσόδων αποδίδεται στον ΟΔΜΠ. Αντίθετα, οι εκποιητέες από τον ΟΔΜΠ έχουν σκοπό την κάλυψη παγίων και διαρκών αναγκών και την χρηματοδότηση ειδικών σκοπών. Σε κάθε περίπτωση, η διατηρούμενη περιουσία καθίσταται αναπαλλοτρίωτη¹⁴¹, ήτοι δεν επιτρέπονται πράξεις μεταβίβασης, εμπράγματης ασφάλειας ή κάθε άλλης ενέργειας που θα επιφέρει την απώλεια της κυριότητας.

¹⁴⁰ Νόμος 4149/1961-ΦΕΚ41/Α/16-3-1961.

¹⁴¹ Άρθρο 109§1 εδαφ. Α' Ν.4149/1961.

Στον Κρητικό Αστικό Κώδικα¹⁴² προστέθηκε και ο Ν.174/1914¹⁴³, ο οποίος προέβλεπε την συμπλήρωση εφαρμογής της νομοθεσίας στην προσαρτώμενη στις Νέες Χώρες νήσο Κρήτη. Με την διάταξη εφαρμόστηκε, ομοίως με τις υπόλοιπες περιοχές οι οποίες είχαν προγενέστερα ενταχθεί στο ελληνικό κράτος, το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο παράλληλα με την ελληνική νομοθεσία που αφορούσε την διατήρηση της ισχύς του οθΝπΓ “περί των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και δικαιοπραξιών” σε συνδυασμό με τον ελληνικό νομοκανόνα, ο οποίος επέφερε την κατάργηση του ΚρητΑΚ με την εισαγωγή του ΑΚ.

Ωστόσο, μέχρι την εισαγωγή του ΚρητΑΚ, η επίκληση κάθε εμπράγματος δικαιώματος με τον θεσμό της χρησικτησίας δεν ήταν εφικτή λόγω της ισχύς του οθΝπΓ, εντούτοις κατέστη με την μορφή της τακτικής και δεκαετή νομή¹⁴⁴, καθώς και της έκτακτης με εικοσαετή νομή¹⁴⁵ της οποίας ή έναρξη του απαιτούμενου χρόνου άρχιζε πριν την ισχύ του ΚρητΑΚ¹⁴⁶, καθώς επίσης ο χρόνος προσμετρούνταν στον αναγκαίο του καθολικού η ειδικού διαδόχου της νομής από τον δικαιοπάροχο, προκειμένου να συμπληρώσει το συνολικό αναγκαίο χρόνο¹⁴⁷. Ο συνδυασμός των διατάξεων αυτών, επέφερε διαφοροποίηση στον αναγκαίο χρόνο συμπλήρωσης της τακτικής χρησικτησίας με διάρκεια δεκαετούς νομής και την έκτακτη με δεκαπενταετή μέχρι την έναρξη του ΚρητΑΚ, ως εκ τούτου υπολείπονταν αναγκαίος πρόσθετος χρόνος¹⁴⁸. Εντούτοις, τόσο τα δημόσια ακίνητα ήταν δεκτικά χρησικτησίας, κατά τις

¹⁴²Ν.753/23.7/7.8.1904, “περί του Αστικού Νόμου της Κρητικής Πολιτείας”.

¹⁴³ΦΕΚ Α' 25/1-2-1914.

¹⁴⁴Άρθρο 293 ΚρητΑΚ.

¹⁴⁵Άρθρο 295 ΚρητΑΚ.

¹⁴⁶Άρθρο 1356 ΚρητΑΚ.

¹⁴⁷Άρθρο 298-299 ΚρητΑΚ .

¹⁴⁸ΑΠ 583/2016, ΤΝΠ Νόμος: “Μετά τις διατάξεις αυτές, που και οι δύο αφορούν, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Κώδικος τούτου χρησικτησία που άρχισε και συμπληρώθηκε από το κράτος της ισχύος αυτού (Κρητ. Αστ. Κωδ.), προς το σκοπό όπως χρησιμοποιηθεί για τη χρησικτησία και ο προ της ισχύος του διαρρεύσας χρόνος νομής δια του άρθρου 1356 όρισε ότι "ο χρόνος της χρησικτησίας άρχεται αφ' ης υπήρξαν πάντα τα προς αυτήν απαιτούμενα υπ' αυτού προσόντα, εάν όμως κατά την έναρξη της ισχύος αυτού είναι συμπληρωμένος ο προς χρησικτησίαν χρόνος ή υπολείπεται προς συμπλήρωσιν αυτού χρονικόν διάστημα έλασσον της πενταετίας η κυριότης δεν αποκτάται πριν παρέλθωσι πέντε από της ισχύος του νόμου έτη", εν συνεχεία δε δια του επόμενου άρθρου 1357 όρισε ότι "η κατά το άρθρο 295 εικοσαετής συνεχής νομή προς απόκτησιν κυριότητος λογίζεται αφ' ης ημέρας ήρξατο, εάν εξακολουθεί κατά την έναρξιν της ισχύος του παρόντος νομής", θέσας ούτως, προκειμένου περί της εκτάκτου κατά το άρθρο 295 χρησικτησίας, ως όρον - προϋπόθεση δια την, κατά την προηγούμενη

διατάξεις του άρθρου 21 ΝΔ 24/16-5-1926 σε εκτέλεση του Ν.ΔΞΗ'/1912, έως την 11.9.1915 με τριακονταετή νομή, τα δε μοναστηριακά με τεσσαρακονταετή.

Περεταίρω, η αναπαλλοτρίωτη μοναστηριακή περιουσία με το Ν.3345/1925 “περί Ταμείο Εφένδρων Πολεμιστών Κρήτης”¹⁴⁹ για την αποκατάσταση των εφένδρων πολεμιστών του Α'Π.Π. επέφερε την αναγκαστική απαλλοτρίωση και εκποίηση μέρους αυτής για την χορήγηση δανείων προς γεωργική αποκατάσταση¹⁵⁰. Αν και η απαλλοτρίωση, πρότερα τύγγανε διάθεσης οικειοθελούς παραχώρησης του ήμισυ των μοναστηριακών εκτάσεων με από κοινού απόφαση της Επαρχιακής Συνόδου Κρήτης και του Οικουμενικού Πατριαρχείου, εντούτοις το ελληνικό κράτος την απέρριψε.

Ακόλουθα, επήλθε η αναγκαστική εξαγορά με το ΒΔ 4/16-10-1952 του εν συνόλω ποσοστού σαράντα τοις εκατό της εναπομείνουσας μοναστηριακής περιουσίας της Κρήτης, οι οποίες ήταν αγροτικές και δασολιβαδικές προς χρήση καλλιέργειας. Σύμφωνα με το Διάταγμα της σύμβασης μεταξύ της Εκκλησίας της Κρήτης και του ελληνικού κράτους η απομένουσα περιουσία των μοναστηριών αναγνωρίστηκε εκ νέου με δημόσιους τίτλους κυριότητας χωρίς την προϋπόθεση δημοσιότητα της στα βιβλία μεταγραφών.

Η μοναστηριακή περιουσία των μονών (εντός και εκτός της Κρήτης) ήταν κυρίως δασικές ή αγροτικές (αποκτηθείσες αρχικά την μεσοβυζαντινή περίοδο και εν συνεχεία στην ενετική). Οι μονές διαχειρίζονταν ως ιδιοκτήτριες τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις τις οποίες νέμονταν, αξιοποιούσαν και αποτύπωναν σε κτηματολογικά βιβλία. Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις αποτελούσαν δημόσιες γαίες, μέχρι την εισαγωγή του ΚρητΑΚ, δυνάμει του οθΝπΓ μπορούσαν να παραχωρηθούν. Εντούτοις, όσα δεν είχαν παραχωρηθεί αλλά νέμονταν από τα μοναστήρια με τις προϋποθέσεις του θεσμού της χρησικτησίας, η εισαγωγή του ΚρητΑΚ αναγνώρισε - κατά το προϊσχύον βυζαντινομαϊκό δίκαιο- την κυριότητα αυτών καθώς και του χρόνου νομής των δικαιοπάροχων. Η προαναφερθείσα διανομή αφορούσε κυρίως τη δασική και

διάταξη του άρθρου 1356, χρησιμοποίηση του διαδραμόντος χρόνου της προαρξάμενης νομής την ύπαρξη και εξακολούθηση αυτής (νομής) κατά το χρόνο έναρξης της ισχύος αυτού (Κρητ. Αστ. Κωδ.).”

¹⁴⁹ΦΕΚ Α” 158.

¹⁵⁰Εξ αδιανεμήτου 3/5 αναγκαστική συγκυριότητα (μονών) με το ΤΕΠΚ με καθολικό διάδοχο αυτού, κατόπιν αυτοδιάλυσης του ταμείου (Ν.3679/1957), το ελληνικό δημόσιο. Ως εκ τούτου, τα υπόλοιπα 2/5 παρέμενα στις μονές με αναγνωρισμένο δημόσιο τίτλο ιδιοκτησίας.

δασολιβαδική έγγεια ιδιοκτησία των μονών της Κρήτης για την αποκατάσταση των προσφύγων και των εφέδρων πολεμιστών επέφερε την μεταβίβαση μεγάλων δασικών και αγροτικών εκτάσεων των μονών στο κράτος, ακόλουθα επήλθε η αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους του υπολοίπου που είχε απομείνει σε αυτές με σκοπό την κοινωνικοποίηση της μοναστηριακής περιουσίας Κρήτης¹⁵¹.

ΣΤ. Δωδεκάνησα: 1947

Τα Δωδεκάνησα αποτέλεσαν την τελευταία προσάρτηση στο ελληνικό κράτος έχοντας διοικηθεί και επιδεχθεί ρυθμίσεις από το βυζαντινορωμαϊκό, οθωμανικό, ενετικό εμπράγματο δίκαιο, ωστόσο δέχθηκε σημαντική επιρροή και εφαρμογή των νομοθετημάτων και κανόνων του ιταλικού δικαίου¹⁵². Η σημαντικότερη εξέλιξη στον εμπράγματο κανόνια δικαίου ήταν η δημιουργία του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου (ΚτημΚανΔωδ)¹⁵³, ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ, ως τοπικό δίκαιο, και μετά την ένωση με την Ελλάδα.

Περαιτέρω, τα Δωδεκάνησα αποτελούνται από έξι εκκλησιαστικές επαρχίες¹⁵⁴, οι οποίες διέπονται από την ιδιότυπη νομοκανονική λειτουργία της τοπικής ιταλικής δικαιοταξίας με την ταυτόχρονη επέκταση μετά την προσάρτηση στην ισχύουσα ελληνική. Ως εκ τούτου, τα μοναστήρια αποτελούν *ex lege* νομικά πρόσωπα και τα ζητήματα της διαχείρισης και αξιοποίησης της μοναστηριακής περιουσίας αποφασίζονται με εκκλησιαστικούς κανονισμούς, οι δε περιουσίες των μοναχών μετεχόντων στο σχηματισμό της μοναστηριακής περιουσίας νομοθετικά καθορίζονται από το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. ΓΥΙΔ'/1909 και των άρθρων 99 ΕισΝΑΚ¹⁵⁵ και του άρθρου 2§1 περ.β' Ν. 510/1947.

¹⁵¹ ΑΠ 1550/1998, ΤΝΠ Νόμος.

¹⁵² Τα Δωδεκάνησα κατέχονταν από την Ιταλία κατά την περίοδο 1912-1946 και περιήλθαν οριστικώς με Συνθήκη Ειρήνης (Παρίσι), η οποία κυρώθηκε με το ΝΔ 423/1947 και υλοποιήθηκε με το Ν. 518/1948 (ΦΕΚ Α' 7/9-1-1948).

¹⁵³ Κυβερνητικό Διάταγμα 132/1-9-1929, *Norme per l' accertamento e la conservazione dei diritti fondiarii nelle Isole Italiane dell' Egeo*

¹⁵⁴ Ρόδου, Κώου και Νισύρου, Λέρου, Καλύμνου και Αστυπάλαιας, Καρπάθου και Κάσου, Σύμης, Τήλου, Χάλκης και Καστελλορίζου, καθώς και της Πατριαρχικής Εξαρχίας της Πάτμου.

¹⁵⁵ Εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την εισαγωγή του ΑΚ οι διατάξεις κατά την εισαγωγή του για την κληρονομία κληρικών και μοναχών.

Κατά την ιταλική κατοχή στα Δωδεκάνησα εφαρμόστηκαν, συνδυαστικά, οθωμανικά και ιταλικά νομοθετήματα, όπως ο οθΝπΓ(17ης Ραμαζάν 1274, χριστ. 1858), ο παλαιός ιταλικός ΑΚ (1865), ο νέος ιταλικός ΑΚ (1942), τα οποία αποτέλεσαν τη βάση εφαρμογής του ΚτημΚανΔωδ και τον θεσμό της χρησικτησίας με την ακόλουθη εισαγωγή του ελληνικού ΑΚ με τον οποίο διαφυλάχθηκε η ενότητα όσον ίσχυαν στον ΚτημΚανΔωδ, ως εκ τούτου συνδυάστηκαν τα κοινά στοιχεία δικαίου με εξ άρχων το τοπικό και ενιαία εφαρμογή όπου επιτάσσονταν λόγοι δημόσιου συμφέροντος¹⁵⁶.

Η μοναστηριακή περιουσία και οι μονές ως προϋφιστάμενα όλων και διαιωνίζοντα, είχε ως αποτέλεσμα να διέλθει και αυτή στο ιδιαίτερο δωδεκανησιακό ιδιοκτησιακό καθεστώς το οποίο διέφερε από τα νομοθετικά ισχύοντα στις υπόλοιπες περιοχές του ελληνικού κράτους κατά το χρόνο της προσάρτησής τους, ειδικότερα την διαχρονικότητα του περιουσιακού δικαίου κατά τις διατάξεις του ΚτημΚανΔωδ σε συνδυασμό με τις προϋσχύσαντες αυτού θεμελιώδης αρχές δικαίου των Οθωμανών και της εναρμόνισης αυτών με την ελληνική νομοθεσία για την προστασία της μοναστηριακής περιουσίας (Α.Ν. 1539/1938).

Ο οθΝπΓ δεν αναγνώριζε το θεσμό της χρησικτησίας¹⁵⁷, ωστόσο από την 11-1-1932 μέχρι 21-4-1942 οι διατάξεις του ιταλικού ΑΚ του έτους 1865 σε συνδυασμό με το κυβερνητικό διάταγμα 200/1931, αναγνωρίζονταν ο θεσμός της τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας με την προϋπόθεση της ύπαρξης δεκαετούς νομής και καλής πίστης με νόμιμο τίτλο¹⁵⁸ και της έκτακτης με την συμπλήρωσης της τριακονταετούς με συνεχή, δημόσια και ειρηνική χωρίς αμφισβήτηση νομή¹⁵⁹, ο οποίος συνέχισε την αναγνώριση και μετά την έκδοση του κυβερνητικού διατάγματος 170/1942¹⁶⁰. Εντούτοις με το άρθρο 63 του ΚτημΚανΔωδ η ιταλική νομοθεσία αναγνώριζε την παραγραφή του δικαιώματος της χρησικτησίας και μετά δεκαπέντε έτη από την εγγραφή του εμπράγματος δικαιώματος στα κτηματολογικά με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα ήταν ελεύθερης ιδιοκτησίας (mulke). Έτσι, καθιερώθηκε η έκτακτη χρησικτησία με άσκηση

¹⁵⁶ΟΛΑΠ 129/1984, ΤΝΠ Νόμος.

¹⁵⁷Άρθρο 1248 και 1660 ΟθωμΑΚ.

¹⁵⁸Άρθρο 2137 ιταλ ΑΚ/1865.

¹⁵⁹Άρθρο 2114 ιταλΑΚ/1865.

¹⁶⁰Από την 21-4-1942 έως 30-12-1947.

δεκαπενταετούς νομής, αντί τριακονταετούς που απαιτούνταν από τον ιταλικό ΑΚ¹⁶¹ σε συνδυασμό τις διατάξεις του ελληνικού ΑΚ¹⁶².

Κατά συνέπεια, οι τίτλοι ιδιοκτησίας των εκτάσεων είχαν ως αρχικό σε ισχύ κανόνα τις διατάξεις του οθΝπΓ για την διάκριση της έγγειας ιδιοκτησίας σε κατηγορίες. Ο ΚτημΚανΔωδ (άρθρα 1 έως 8) αναγνώρισαν τις προαναφερόμενες διατάξεις σε σχέση με τις επιχώριες ιδιοτυπίες των Δωδεκανήσων, αναφορικά με τις δημόσιες γαίες (emiriye) και την μετατροπή της με ειδική άδεια σε ελεύθερη (mulke), τον τρόπο μεταβίβασης (επίσημο ή άτυπο) με έγγραφα, την παραχώρηση δημοσίων γαιών με παρακράτηση της επικαρπίας (tessaruf) και την δυνατότητα απόκτησης τίτλου (tapu) με δεκαετή χρήση καλλιέργειας¹⁶³, την απόκτηση ιδιωτικού δάσους και τις μοναστηριακές γαίες.

Επιπλέον, στον ΚτημΚανΔωδ¹⁶⁴ εφαρμόζεται η αρχή της νομιμότητας των αρχικών εγγραφών με απώτερο σκοπό την καταχώρηση της εγγραπτέας πράξης και της εγκυρότητας του τίτλου για την κτήση, μεταβίβαση ή απόσβεση του δικαιώματος, αποτελεί δε τεκμήριο ακρίβειας¹⁶⁵ αναφορικά με τα εμπράγματα δικαιώματα και τους κυρίους αυτών, ωστόσο σημαντικός συνδυασμός αμφότερων είναι η αρχή της δημόσιας πίστης του κτηματολογικού βιβλίου¹⁶⁶ στο οποίο πάσα καταχώρηση προστατεύει τα εμπράγματα δικαιώματα από κακόπιστους τρίτους, παραλλείνεις και ανακρίβειες, ενώ προσέφερε τη δυνατότητα της έρευνας και εξακρίβωσης των στοιχείων σε σχέση με την πραγματική νομικής υπόσταση.

Περαιτέρω, τα δασικά ακίνητα των μονών ήταν δεκτικά χρησικτησίας έως το 1915 και δεν αποτελούσαν δημόσια ως δορυάλωτες γαίες του οθωμανικού κράτους,

¹⁶¹Εναρμονισμός το έτος 1865 του θεσμού της έκτακτης χρησικτησίας σε σχέση με τη διάταξη του άρθρου 1660 του οθωμανικού ΑΚ.

¹⁶²Άρθρο, 2§1 στοιχ. Β' Ν.510/1947, των άρθρων 710, 2105, 2135 και 2137 ιταλ ΑΚ/1865, των άρθρων 1140, 1158, ιταλΑΚ/1942 και των άρθρων 974, 976, έως 979 και 1045ΑΚ.

¹⁶³Με το άρθρο 9§1 Ν. 2100/1952 η δεκαετής διάρκεια μετατράπηκε σε δεκαπενταετή υπό τις ίδιες προϋποθέσεις που ίσχυαν για τα tessaruf υπαγόμενα στην κατηγορία emiriye, αρκεί τα εμπράγματα δικαιώματα να έχουν καταχωρηθεί στα κτηματολογικά βιβλία υπέρ των νομίμων δικαιούχων τους.

¹⁶⁴Άρθρα 53-54.

¹⁶⁵Άρθρο 61§§ 1, 2 ΚτημΚανΔωδ.

¹⁶⁶Άρθρο 54§4 ΚτημΚανΔωδ, ιταλικό κτηματολόγιο και βασικές αρχές: αποτύπωση και απογραφή, φύλλα και μερίδες, εγγραφή πράξεων, διορθώσεις δηλώσεων, τεκμήριο μαχητό, κτηματολογικά γραφεία και επιτροπές, περιγραφική και χωρική πληροφορία.

καθώς επίσης δεν υπήρξαν γαίες *erazi-emiriye* θεμελιώνοντας τα εμπράγματα δικαιώματα σε δάση και δασικές εκτάσεις τους¹⁶⁷. Πάρα ταύτα, κατά τις ως άνωθεν ιδιάζουσες ιστορικές συνθήκες τίτλων, υπό την σκέπη ισχύς του τεκμηρίου κυριότητας υπέρ του ελληνικού δημοσίου, σε συνδυασμό με το θεσμό της χρησικτησίας, προκύπτει ότι η κυριότητα των 'διακατεχομένων'¹⁶⁸ δασών ανήκει στο ελληνικό δημόσιο και η νομή στο διακάτοχο. Εντούτοις, στις περιοχές των Ιονίων νήσων, Κρήτη και Δωδεκάνησα με τις τοπικές ιδιάζουσες ιστορικές συνθήκες τίτλων (χρυσόβουλα περί δημοσίων δασών), και το θεσμό της χρησικτησίας, ισχύει μερικώς το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του ελληνικού δημοσίου. Σε ότι αφορά τα μοναστήρια, είναι εφικτό με τα χρυσόβουλα ως νόμιμο τίτλο δωρεάς να επιτευχθεί η αναγνώριση της κυριότητας σε συνδυασμό με τις προϋποθέσεις των διακατοχικών πράξεων της χρησικτησίας -διανοία κυρίου με τριάντα έτη έως το 1915- επί εμπράγματος δικαιώματος σε δάσος¹⁶⁹.

Δ. Δασικές ιδιοκτησίες μοναστηριών

1. Ιδιοκτησιακό και νομικό καθεστώς δασών

Τα δημόσια δάση της οθωμανικής Αυτοκρατορίας κατά τεκμήριο ήταν του κράτους και ανήκαν στο σουλτάνο, εκτός αν τρίτος αποδείκνυε ότι είχε αποκτήσει νομότυπα με έγγραφο τίτλο ταπί το δικαίωμα της διηνεκούς εξουσιάσεως τεσσαρούφ.

¹⁶⁷ ΑΠ 522/2019, ΤΝΠ, Νόμος

¹⁶⁸ Ν. 3208/03: Τα δικαιώματα δια κατοχής επί δημόσιων δασών και δημόσιων δασικών εν γένει εκτάσεων, που έχουν αναγνωρισθεί υπέρ τρίτων με αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις ή πράξεις αρμόδιων διοικητικών οργάνων ως διακατεχόμενα, καθώς και όσα έτυχαν κατά το παρελθόν διαχειρίσεως ως διακατεχόμενα εκ μέρους των διακατόχων με διαχειριστική έκθεση ή πίνακα υλοτομίας που εγκρίθηκαν από την αρμόδια δασική αρχή, θεωρούμενα ως ιδιόρρυθμες εμπράγματα σχέσεις, μπορεί να καταργούνται υπέρ του Δημοσίου για λόγους δασικής πολιτικής, ή προστασίας αρχαιολογικών χώρων ή μνημείων, αντί αποζημίωσης. Η καταβαλλόμενη αποζημίωση ορίζεται στο ήμισυ (1/2) της αξίας του δασοκτήματος, η οποία αξία υπολογίζεται αποκλειστικά με βάση τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 6 του νόμου 998/79, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οικιστικές ή άλλες χρήσεις ξένες προς τον κατά φύση προορισμό του δάσους ή της δασικής έκτασης

¹⁶⁹ ΠολΠρΧαλκιδικής 52/2015, ΤΝΠ Νόμος: Στην επίδικη έκταση, ουδεμία πράξη νομής αποδείχθηκε από την ΙΜ, μολοντί επικαλέστηκε τίτλο κυριότητας αυτοκρατορικό χρυσόβουλο, ούτε βρέθηκε καταχωρημένη στο οθωμανικό κτηματολόγιο, επιπλέον δεν ήταν δυνατή η τεκμηρίωση της έκτακτης χρησικτησίας καθότι δεν αναγνωρίζονταν από το οΘΝΠΓ όπου τα δημόσια κτήματα εξαιρέθηκαν αυτής έως την συμπλήρωση αυτής (1915), ως εκ τούτου απορρίφθηκε ως ουσιαστικά αβάσιμος ο ισχυρισμός της.

Τα ιδιωτικά δάση, ανήκαν στη κατηγορία γαιών εμιριέ και ήταν δεκτικά τεσσαρούφ τα οποία παρέχονταν στο δικαιούχο για ειδικό σκοπό με αντικείμενο τα δέντρα, όπως ξύλευση και υλοτομία, με προαπαιτούμενο στοιχείο την ύπαρξη τίτλου ταπί στον οποίο θα περιγράφονταν η παραχωρηθείσα περιοχή ως δασική. Οι νομοθετικές ρυθμίσεις που επακολούθησαν της ίδρυσης του ελληνικού κράτους με τη σταδιακή επέκταση της οθωμανικής νομοθεσίας, σε συνδυασμό με το προϊσχύον βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο και του τοπικού κάθε γεωγραφικού διαμερίσματος, στη νεοελληνική έως την Εισαγωγή του ΑΚ, έγειραν ζητήματα τοπικά και χρονικά για την έννοια και απόκτηση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, καθώς, όπως έχει ήδη μέχρι τώρα αναφερθεί, και το είδος του.

Η ύπαρξη ταπίου ή άλλου τίτλου υπέρ του χρησιδεσπόζοντος ή η υποβολή των τίτλων αυτών στην διαδικασία του άρθρου 3 του β.δ. της 17/29-11-1836 δεν αποτελεί προϋπόθεση της αξιούμενης καλής πίστης, αλλά έχει σημασία για την κρίση ότι η νομή ήταν ανεπίληπτη κατά την συνείδηση του νομέα¹⁷⁰. Ο τριακονταετής χρόνος της χρησικτησίας θα πρέπει να έχει συμπληρωθεί το αργότερο μέχρι και την 11-9-1915, όπως συνάγεται από τις προαναφερθείσες διατάξεις, σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 18 και 21 του ν. της 21-6/3-7-1837 “περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων”, καθώς και από τις διατάξεις του ν. ΔΞΗ’/1912 “περί δικαιοστασίου”, σε συνδυασμό με τα εκτελεστικά αυτού διατάγματα και με το άρθρο 21 του ν.δ. της 22-4/16-5-1926 “περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης”¹⁷¹.

2. Τεκμήριο κυριότητας υπέρ δημοσίου

Εφόσον, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, αποκτήθηκε κυριότητα σε δημόσιο δάσος ή δασική έκταση με έκτακτη χρησικτησία πριν από 11.9.1915, δεν έχουν έδαφος εφαρμογής και δεν ασκούν έννομη επιρροή στην κυριότητα που αποκτήθηκε, οι μεταγενέστερες διατάξεις του άρθρου 215 του ν. 4173/1929, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 37 του ν. 1539/1938 και του άρθρου 165 του α.ν. 192/1941, που επαναλήφθηκαν στο άρθρο 58 του ν.δ. 86/1969 “περί δασικού κώδικος”, με τις οποίες ορίζεται ότι επί των αδεσπότεων και επί των δημοσίων εν γένει δασών, θεωρείται νομέας το δημόσιο, έστω και αν ουδεμία ενήργησε σ’ αυτά πράξη νομής, ότι, μεταξύ

¹⁷⁰Εφαθ 5279/2008, ΤΝΠ Νόμος.

¹⁷¹Εφαθ 5279.2008, ΤΝΠ Νόμος.

άλλων, και η βοσκή δε θεωρείται πράξη νομής στα δημόσια δάση, στις μερικώς δασοσκεπείς εκτάσεις ή στα λιβάδια και τα χορτολιβαδικά εδάφη και ότι νομή από τρίτους στα ακίνητα αυτά θεωρείται ότι ασκείται μόνο με την υλοτομία ή την εκμετάλλευση αυτών ως ιδιωτικών εκτάσεων, με βάση άδειες της δασικής αρχής¹⁷². Με την απόδειξη συμπληρώσεως της έκτακτης χρησικτησίας επέρχεται ανατροπή του μαχητού τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου σε δασικές εκτάσεις¹⁷³.

3. Μοναστηριακή δασική ιδιοκτησία

Ως δασική ιδιοκτησία, αναγνωρίζονταν τα δάση και δασικές εκτάσεις του δημοσίου και των φυσικών ή νομικών προσώπων. Τα μοναστήρια αποτελούν ένα από τους μεγαλύτερους δασικούς γαιοκτήμονες της Ελλάδας, τυγχάνοντας έννομης προστασίας¹⁷⁴ της κυριότητας, χρήσης (εκχέρσωσης, υλοτόμησης και καλλιέργειας), εκμετάλλευσης (μίσθωση ή εκποίηση), παραγωγής δασικών προϊόντων.

Τα μοναστήρια επικαλούμενα το τηρούμενο, προ ιδρύσεως του ελληνικού κράτους, ιστορικό αρχείο τους και των τίτλων ή εγγράφων που φυλάσσουν σε αυτό, αποτελεί την κορωνίδα του νομικού περιεχομένου για την αναγνώριση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους σε δασικές ιδιοκτησίες. Αν αυτό δεν καθίστατο δυνατό ως αμάχητο τεκμήριο από τις διοικητικές αρχές, επιζητούσαν την αναγνώριση από τις δικαστικές με επίκληση την εφαρμογή της κατά τόπο δικαιοταξία νομοθεσίας και των προσόντων της έκτακτης χρησικτησίας, καθώς κατά το Β.Δ. της 17.11/1.12.1836 το τεκμήριο υπέρ του ελληνικού δημοσίου ήταν μαχητό¹⁷⁵. Επιπλέον, ο θεσμός της πλασματικής νομής ενίσχυσε τις αξιώσεις επί της αναγνώρισης των δασικών ιδιοκτησιών και την απόκτησης της κυριότητας, χρησιδεσπάζοντας αυτές με καλή πίστη και νομή¹⁷⁶.

¹⁷² ΑΠ 1482/2008, ΤΝΠ Νόμος.

¹⁷³ ΕΦΑΘ 5279/2008, ΤΝΠ Νόμος.

¹⁷⁴ Β.Δ. της 17.11/1.12.1836.

¹⁷⁵ ΝΣΚ 400/1996

¹⁷⁶ ΑΠ 1477/2014, ΤΝΠ Νόμος.

4. Αγροτική αποκατάσταση και εποικισμός

Οι αναγκαστικές απαλλοτριώσεις, όπως προαναφέρθηκε, της έγγειας μοναστηριακής ιδιοκτησίας για την αποκατάσταση των γεωακτημόνων¹⁷⁷ και την αποκατάσταση των προσφύγων¹⁷⁸ της μικρασιατικής καταστροφής επέφεραν λύση το επονομαζόμενο Αγροτικό Ζήτημα. Έτσι, για τον σκοπό αυτό με το Ν.1072/1917 “περί επεκτάσεως καθ’ άπαν το Κράτος” και των υπ’ αρ. Διαταγμάτων 2466, 2467, 2468, 2469 της Προσωρινής Κυβέρνησης και 2470 “περί του αγροτικού ζητήματος” και του Ν. 2052/1920 “Αγροτικός Νόμος”, απαλλοτριώθηκαν για λόγους δημοσίου συμφέροντος, μεγάλες μοναστηριακές εκτάσεις έναντι ορισθείσας χρηματικής αποζημίωσης. Ωστόσο, με το άρθ. 2 του Β.Δ./ 29-10-1949 επήλθε η ολοκληρωτική απαλλοτρίωση και παραχώρηση του δημοσίου, δήμων, πάντων των θρησκευτικών ιδρυμάτων και νομικών προσώπων τα ανήκοντα σε αυτά κτήματα, ανεξαρτήτων εκτάσεως, είδους γεωργικής καλλιέργειας και καλλιεργητικής σχέσης, μετά των επ’ αυτών κειμένων και την γεωργική αποκατάσταση εξυπηρετουμένων κτηρίων (εξαιρουμένων φυτειών, δασών και βοσκές)¹⁷⁹.

Σε συνέχεια του Β.Δ./ 29-10-1949, ακολούθησε ο Ν.2185/1952 “περί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης κτημάτων νπδδ και νπιδ για την αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών και κτηνοτρόφων¹⁸⁰. Ως εκ τούτου, παραχωρήθηκε, έναντι οριζόμενου οικονομικού ανταλλάγματος, στο ελληνικό δημόσιο οι καλλιεργούμενες και καλλιεργήσιμες εκτάσεις, δασώσεις και κτηνοτροφικές, οι οποίες ανήκαν στην εν γένει εκκλησιαστική και μοναστηριακή περιουσία, για την αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών και κτηνοτρόφων. Περαιτέρω, στο άρθρο 37 ορίζεται ότι: Οι παραμένοντες εκκλησιαστικές και μοναστηριακές ιδιοκτησίες επί καλλιεργούμενων και καλλιεργήσιμων αγρών και βοσκότοπων, θα αποτυπωθούν σε πίνακες και αποτελούν εφεξής ως ανήκοντες στην κυριότητά τους.

Τα παραπάνω επικαιροποιήθηκαν με το άρθ. 29 του Ν.4061/2012 περί διαχείρισης και προστασίας εμπραγμάτων δικαιωμάτων (ΦΕΚ Α’ 66/22-3-2012), προστέθηκε στο άρθ. 46Α του Ν.998/79 η παρ. 6 περί προστασίας των δασών και εν

¹⁷⁷ ΦΕΚ Α’ 49/28.2.1920, άρθρο 2.

¹⁷⁸ ΦΕΚ Α’ 305/29.12.1917.

¹⁷⁹ Άρθρο 6§1α, 7 και 8 Β.Δ./29-10-1949.

¹⁸⁰ ΦΕΚ Α’ 217/15-8-1952.

γένει δασικών εκτάσεων , κατά την οποία του ελληνικό δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επί των εκτάσεων που υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του άρθ.10§1 περ.ι' του Ν.3208/2003, οι οποίες, δασικές και χορτολιβαδικές, αναγνωρίστηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ. 2185/1952 υπέρ της εν γένει εκκλησιαστικής και μοναστηριακής περιουσίας¹⁸¹.

5. Ν.1700/1987 & 1811/1988 – Ιερές Μονές vs. Ελληνικού Δημοσίου

Ο νόμος 1700/1998¹⁸² ήταν η πρώτη επίσημη νομοθετική απόπειρα του ελληνικού δημοσίου να εφαρμόσει, καθολικά, το ισχύον ελληνικό δίκαιο και τον ΑΚ ως ανεξάρτητο ελληνικό κράτος εν όλων των γεωγραφικών διαμερισμάτων εκ της προσαρτήσεως καθενός σε αυτό. Με το νόμο αυτό επιχειρήθηκε η σημαντική αφαιρετική μείωση της μοναστηριακής περιουσίας¹⁸³ με απώτερο σκοπό το γενικό κοινωνικό καλό. Ως εκ τούτου, θα περιέρχονταν η αποκλειστική διοίκηση, διαχείριση, εκπροσώπηση ολόκληρης της διατηρητέας και εκποιητέας ακίνητης περιουσίας των μονών¹⁸⁴ στον ΟΔΕΠ (εκκλησία της Ελλάδος) και τον ΟΔΜΠ (Εκκλησίας της Κρήτης), καθώς και εκείνης για την οποία δεν υπήρχε νόμιμος τίτλος κυριότητας. Επίσης, όριζε την άμεση παραχώρηση των μοναστηριακών ακινήτων στο ελληνικό δημόσιο με το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του ελληνικού δημοσίου, εκτός αν προέκυπτε το δικαίωμα κτήσης κυριότητας της μονής με νόμιμο τίτλο ιδιοκτησίας¹⁸⁵, ο οποίος θα ήταν μεταγραφμένος προ ισχύος του παραπάνω νόμου άλλως θα έπρεπε να μεταγραφεί σε

¹⁸¹Ν.4301/2014, άρθρο 51§7, επικύρωσε το Διάταγμα 2185/1952, ήτοι οι ιδιοκτησίες που δεν συμπεριελήφθησαν στους Πίνακες Α'-Ε' της Σύμβασης αποτελούν πλήρους κυριότητας ιδιοκτησίες και απόδειξη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των Μονών έναντι τρίτου, χωρίς να απαιτείται η μεταγραφή τους στα οικεία βιβλία μεταγραφών και κτηματολογικά βιβλία.

¹⁸²ΦΕΚ Α' 61/5-5-1987.

¹⁸³Ως ακίνητη μοναστηριακή περιουσία νοείται η αγροτικές και γεωργικές εκτάσεις, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, οι βοσκότοποι, οι χορτολιβαδικές εκτάσεις ή άλλες αγροτικές εκτάσεις και τα οικοπεδικά ακίνητα (Ν.1700, παρ.2).

¹⁸⁴Εξαίρεση αποτέλεσαν οι ακίνητες περιουσίες των πατριαρχικών και σταυροπηγιακών μονών της Δωδεκανήσου, των Μονών Αγία Αικατερίνης του Σινά, Αγίας Αναστασίας Φαρμακολύτριας Χαλκιδικής, Βλατάδων Θεσσαλονίκης και Ιωάννου του Θεολόγου Πάτμου.

¹⁸⁵Νόμιμος τίτλος νοείται εκείνος, ο οποίος είχε αναγνωριστεί με διάταξη νόμου ή αμετάκλητη

δικαστική απόφαση έναντι του δημοσίου.

προθεσμία έξι μηνών από την ισχύ του. Με τον τρόπο αυτό, επιχειρήθηκε και η κατάργηση του θεσμού της χρησικτησίας¹⁸⁶, ως τρόπου κτήσης κυριότητας ακινήτου. Περαιτέρω, ο νόμος 1811/1988¹⁸⁷ κύρωσε το νόμο 1700/1987 για την παραχώρηση στο δημόσιο των δασικών και αγροτολιβαδικών περιουσιών των μοναστηριών της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Κατά των ανωτέρω διατάξεων προσέφυγαν οι μονές στο Συμβούλιο της Επικρατείας για την ακύρωσή τους, ωστόσο με την υπ' αρ. 5057/1987 απερρίφθη για λόγους δημοσίου συμφέροντος που δεν αντίκεινται στους θεσμούς του Συντάγματος. Ως εκ τούτου, προσέφυγαν στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΑΔ) το οποίο αναγνώρισε μόνο σε όσες μονές δεν είχαν συμβληθεί με το ελληνικό δημόσιο σε εκτέλεση των ν.1700/87 και 1811/88 την παραβίαση του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΣΔΑ) το οποίο προστατεύει το δικαίωμα των νομικών προσώπων, εν προκειμένω των ιερών μονών, στην αδιατάρακτη απόλαυση της ιδιοκτησίας τους. Κατά συνέπεια, το ελληνικό δημόσιο σε εκτέλεση της απόφασης του Ε.Δ.Α.Δ., θέσπισε το ν.2413/1996, προκειμένου να αποδείξουν με κάθε πρόσφορο τρόπο, οι εκτός σύμβασης του νόμου, μονές την έγκυρη απόκτηση της κυριότητας των ιδιοκτησιών τους είτε αγροτοδοσολιβαδικών, είτε αστικών, οι οποίες τελούν υπό την ισχύ του ν.4684/1930 χαρακτηρισμένες ως διατηρητέα ή εκποιητέα ακίνητα.

Ε. Μοναστηριακή περιουσία και Εθνικό Κτηματολόγιο

1. Θεσμική και νομοθετική προσέγγιση

Ως θεσμός το εθνικό κτηματολόγιο μετά των συνταγματικών διατάξεων, εξασφαλίζει και παρέχει, πλέον, την διασφάλιση του έννομου ιδιοκτησιακού συμφέροντος διαφόρων οργανωτικών υποδιαιρέσεων της (κυρίως μονών, ενοριακών και προσκυνηματικών ναών, μητροπόλεων και ιδρυμάτων), καθώς και προστασία ή

¹⁸⁶ Η διάταξη του Νόμου εφάρμοζε καταχρηστικά την ακύρωση των διατάξεων του θεσμού της χρησικτησίας κατά το προϊσχύον εφαρμοστέο δίκαιο σε όλες τις γεωγραφικές περιοχές της Ελλάδος κατά την προσάρτησή τους σε αυτήν, καθώς και τις διατάξεις του ΕισΝΑΚ (1041 και 1045).

¹⁸⁷ ΦΕΚ Α' 231/13-10-1988.

αναγνώριση των τίτλων κυριότητας από τρίτους. Τούτου επιτυγχάνεται, κυρίως, από την αρχή της δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων με την καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα, προερχόμενα από έγκυρους τίτλους ή δικαστικές αποφάσεις, ακόμη δε από διοικητικές πράξεις του ελληνικού κράτους.

Ειδικότερα, το εθνικό κτηματολόγιο παρέχει τη δυνατότητα της εκκαθάρισης κάθε νομική εκκρεμότητας, αναφορικά με τους επίδικους ιστορικούς τίτλους κυριότητας των ως άνω εκκλησιαστικών νομικών προσώπων - υποδιαίρεσεων και ιδιαίτερα των Μονών, που κατά κανόνα κατέχουν τέτοιους τίτλους. Τούτου επιτυγχάνεται δια την δηλώσεως των δικαιωμάτων (συμβολαιογραφικές πράξεις ή χρησικτησία) στο στάδιο της κινηματογράφησης και την ανάρτηση των πρώτων εγγραφών μέχρι την οριστικοποίηση αυτών που παράγουν αμάχητο τεκμήριο, ωστόσο βασική προϋπόθεση έως τότε αποτελούν οι αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις των κτηματολογικών δικαστηρίων ως αξιόπιστη δικλείδα ασφαλείας της νομικής πραγματικότητας για την εξασφάλιση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τα οποία θα προκύπτουν από την αξιολόγηση και κρίση των πραγματικών περιστατικών και αποδεικτικών μέσων (ιστορικοί τίτλοι και ιδιωτικά έγγραφα χορηγούμενα από κρατικά και άλλα δημόσια θεσμικά όργανα με βάση την δικαιοδοσία και το καθεστώς γαιοκτησίας αναλόγων των χωρικών ορίων που προσαρτήθηκαν σταδιακά στο ελληνικό κράτος).

Ως εκ τούτου, με το άρθρο 51§7 του ν.4301/2014, οι ως άνω προπεριγραφόμενοι Πίνακες «συνιστούν νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας και αποτελούν πλήρη απόδειξη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των Ιερών Μονών και του Δημοσίου έναντι παντός τρίτου, χωρίς να απαιτείται μεταγραφή τους στα οικεία βιβλία μεταγραφών ή καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία». Ωστόσο, δεν αποδεικνύουν μόνο υπέρ της Μονής, αλλά, κατά περίπτωση, και υπέρ του Δημοσίου σε βάρος της Εκκλησίας ή κάποιας Μονής. Κι αυτό, διότι στους Πίνακες καταγράφονται τόσο ακίνητα που περιέχονται στο Δημόσιο (Πίνακες Α και Β) όσο και ακίνητα που παραμένουν στην κυριότητα της Εκκλησίας και των Μονών (Πίνακες Γ, Δ και Ε).

Περαιτέρω, η ερμηνευτική διάταξη του άρθρου 51§7 ν. 4301/2014 αναγνωρίζει ως τίτλους κυριότητας υπέρ της μονής τους κυρωμένους Πίνακες, τους οποίους διαχωρίζει από τα περιεχόμενα του ν.δ. 2185/1952. Επομένως, με τη διάταξη του άρθρου 51 § 7 ν. 4301/2014 ο Πίνακας, ειδικότερα, Γ καθιερώνεται ευθέως και δια νόμου αφενός ως νόμιμος (ex lege) τίτλος ιδιοκτησίας της οικείας Μονής (δηλαδή ως

νόμιμος λόγος δημιουργίας κυριότητας) και αφετέρου ως αποδεικτικό μέσο παρέχον πλήρη απόδειξη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων αυτής. Ο ανωτέρω νόμος, όπως ήδη αναφέρθηκε, είναι σαφώς ερμηνευτικός και γι' αυτό έχει ως εκ της φύσεώς του αναδρομική δύναμη. Ως εκ τούτου, αποτελούν τίτλους κυριότητας εκ των κυρωμένων Πινάκων, οι οποίοι διαφέρουν από τις προϋποθέσεις και τους όρους του ν.δ. 2185/1952¹⁸⁸.

2. Απογραφή μοναστηριακής περιουσίας

Στην περίπτωση της οποτεδήποτε σύστασης νέων Ιερών Μητροπόλεων ή Ενοριών εκκλησιαστικά ακίνητα, που υπάγονται πλέον στην εδαφική περιφέρεια των νέων Μητροπόλεων ή Ενοριών, περιέρχονται κατά κυριότητα σε αυτές από τη σύσταση τους ως οιονεί καθολικούς διαδόχους, χωρίς άλλη πράξη ή συμβόλαιο ή αντάλλαγμα. Οι συμβολαιογραφικές πράξεις τακτοποίησης κυριότητας και οι εκθέσεις απογραφής δεν συνιστούν μη υπάρχουσα κυριότητα και αποτελούν αποδεικτικούς και όχι συστατικούς τίτλους κυριότητας. Επομένως σε αυτές μνημονεύεται ως αιτία κτήσης, είτε α) ο υπάρχων τίτλος επ' ονόματι του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου (οθωμανικό χοτζέτι ή φιρμάνι, νοταριακό ή συμβολαιογραφικό έγγραφο δωρεάς ή αγοραπωλησίας, προεδρικό διάταγμα διαχωρισμού μοναστηριακής περιουσίας ή οι Πίνακες της Σύμβασης Εκκλησίας -Πολιτείας της 18.9.1952 κ.λπ) ή επ' ονόματι τρίτου (άτυπου δωρητή της περιουσίας) είτε β) η τακτική ή έκτακτη χρησικτησία είτε γ) άλλη νόμιμη αιτία, αυτοτελώς ή σε συνδυασμό με τα παραπάνω (άρθρο 39 παρ. 3 εδαφ. β' ν. 590/1977, 4 παρ. 1 ν. 3127/2003).

3. Τίτλος κυριότητας με χρησικτησία και ιστορικά έγγραφα ως αποδεικτικά τεκμήρια νομής

¹⁸⁸Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι το Δημόσιο δε μπορεί να προβάλλει πλέον δικαιώματα κυριότητας σε δάση που αναγνωρίστηκαν ως ανήκοντα σε τρίτους, πλην άλλων, και με τις διατάξεις του ν.δ. 2185/1952. Το άρθρο 51 § 7 ν. 4301/2014 υπήρξε η ρύθμιση του άρθρου 21410 § 1 περ. ΙΙ' ν. 3208/2003, σύμφωνα με το οποίο: «Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση και δασικές εν γένει εκτάσεις που: Ι. Αναγνωρίστηκαν: ... ι) Με τις διατάξεις ... του ν.δ. 2185/1952 «περί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως κτημάτων προς αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών και κτηνοτρόφων», σε ό,τι αφορά τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις ...».

Κατά πάγια διαδικασία οι ιερές μονές για την αναγνώριση της κυριότητας σε ακίνητο επικαλείται τον ιστορικό τίτλο (ταπί, χρυσόβουλο κλπ) συνδυαστικά με τον θεσμό της χρησικτησίας (κατά το προϋσχύν δικαίο και την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία). Ενίοτε με τον αντίθετο τρόπο (ότι δεν υφίστανται ιστορικοί τίτλοι ή δεν είναι έγκυροι), το ελληνικό δημόσιο και φυσικά πρόσωπα επιχειρούν να αναγνωριστούν και διεκδικήσουν την κυριότητα επί μοναστηριακών ακινήτων με δικαστικές αγωγές. Ενίοτε το εμπόδιο των μονών είναι απόδειξη του άτυπου τρόπου απόκτησης του ακινήτου, η εγκυρότητα των δημόσιων ή ιδιωτικών εγγράφων μεταβίβασης της κυριότητας, η κληρονομική διαδοχή των μοναχών τους.

Ως από μηχανής Θεός, η χρησικτησία και ειδικά η έκτακτη θεραπεύει το νομικό κενό, δημιουργώντας ισότιμο και ισόκυρο τίτλο ιδιοκτησίας, αφενός με τις προϋποθέσεις του προϋσχύντος δικαίου και εφαρμογής στις κατά τόπο περιοχές που προσαρτήθηκαν στο ελληνικό κράτος σε συνδυασμό με την διάδοχη ελληνική νομοθεσία έως την εισαγωγή του ΑΚ, αφετέρου την προσκόμιση προς απόδειξη κάθε είδους εγγράφου που τηρείται στο μοναστηριακό αρχείο τους σε συνδυασμό με τις καταθέσεις μαρτύρων για την ουσιαστική θεμελίωσή της. Αν και οι μονές διατηρούν βιβλία και κώδικες στα οποία καταχωρούνταν όλα τα ιστορικά δικαϊκά έγγραφα ιδιοκτησίας ακινήτων, χρήσης, κάρπωσης, μίσθωσης, συνήθως ενέχουν πρόβλημα ταύτισης με το επίδικο ακίνητο ως προς την ακρίβεια της θέσης, εν συνόλω ή μερικώς, εξαιτίας της ελλιπούς χωρικής περιγραφής.

4. Διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής κατά το άρθρο 6§2 Ν.2664/1988

Με το ένδικο βοήθημα του άρθρου 6§2 του ν.2664/98, δίνεται η δυνατότητα σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα να διορθώσουν τις εσφαλμένες πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα, πριν αυτές οριστικοποιηθούν και παράξουν αμάχητο τεκμήριο κυριότητας υπέρ του ελληνικού δημοσίου ή άλλου τρίτου. Τα θιγόμενα πρόσωπα, φερόμενα ως αληθή, θα πρέπει να αποδείξουν το δικαίωμα της κυριότητας με παράγωγο τρόπο κτήσης ή πρωτότυπο, επέχοντας της ίδιας δυνατότητας και ο καθολικοί διάδοχοι αυτών με αναδρομική αναγνώριση του χρόνου διαδοχής στο δικαίωμα της κυριότητας του ακινήτου. Έτσι, δύναται σωρευτικά η άσκηση του δικαιώματος της αναγνώρισης του δικαιώματος στην κυριότητα του επίδικου και ταυτόχρονα η διεκδίκησή του από οιοδήποτε τρίτο το νέμεται και κατέχει παρανόμως.

Εντούτοις, το δικαίωμα στο ως άνωθεν ένδικο βοήθημα διατηρούν και οι μονές κατά του ελληνικού δημοσίου. Επικαλούμενες, τους ιστορικούς τίτλους ιδιοκτησίας και το θεσμό της χρησικτησίας, αναφορικά με τα γεγονότα που στοιχειοθετούν τη νόμιμη και κανονική υπόσταση της μονής, σε συνδυασμό με τις διαχωριστικές και προστατευτικές διατάξεις των ν.4684/1930 και 4301/2014 (άρθρο 51§7) για την ταύτιση της περιγραφικής και χωρικής πληροφορίας του επίδικου ακινήτου, δύναται της αναγνώρισης και διόρθωσης της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία του αρμοδίου κτηματολογικού γραφείου, ώστε στα κτηματολογικά φύλλα να αναγραφεί η μονή ως κυρία με τίτλο κτήσης το εσαεί διαχωριστικό διάταγμα.

Επίλογος

Συνοψίζοντας, τα μοναστηριακά ακίνητα καθίστανται δεκτικά έκτακτης χρησικτησίας έως την 11-9-1915 με τη διάταξη του ν. ΓΞΧ/1910, η οποία ρυθμίστηκε με το Ν.Δ./22-4/15-5-1926, με σαρακονταετή παραγραφή κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, έκτοτε (12-9-1915) καθίστανται ανεπίδεκτα αυτής. Ως εκ τούτου, εφαρμόζονται αναλόγως οι ουσιαστικές και δικονομικές διατάξεις του α.ν. 1539/1938, τα δε μοναστήρια θεωρείται ότι αδιαλείπτως έχουν τη νομή των ακινήτων τους (πλασματική νομή), ασχέτως προς οποιαδήποτε αφαίρεση αυτής από τρίτους, οι δε αξιώσεις τους είναι απαράγραπτες.

Τα μοναστηριακά ακίνητα διακρίθηκαν σε εκείνα τα οποία εξυπηρετούν θρησκευτικούς σκοπούς¹⁸⁹ τα οποία εκ του νόμου θεωρούνται εκτός συναλλαγής (966ΑΚ) και ανεπίδεκτα (1045ΑΚ) της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας. Επιπλέον, όσα μοναστηριακά ακίνητα αν και δηλώθηκαν με ιστορικούς τίτλους ιδιοκτησίας (χρυσόβουλα, σιγγίλια, πατριαρχικές επιστολές, ιδιωτικά έγγραφα, ταπί, φερμάνια, χοτζέτια κλπ), ακόμη δε ανύπαρκτους εξαιτίας απώλειας των ιστορικών κτητορικών

¹⁸⁹ Το θέμα της νομικής φύσεως των μοναστηριών αποτελεί μείζονος σημασίας για το δίκαιο της μοναστηριακής περιουσίας, ήτοι η νομική προσωπικότητα των μοναστηριών, έννοια άγνωστη για το ρωμαϊκό και βυζαντινό δίκαιο, παρουσιάζεται ως με τη μορφή του ιδιόκτητου μοναστηριού (αντικείμενο δικαίου) το οποίο ανήκει στον κύριό του (χωροδεσπότη) και πάσα περιουσία αυτού, καθώς και τη μορφή εκείνη όπου ο ηγούμενος διαχειρίζεται την εξουσία και περιουσίας της μονής ως ανεξάρτητο θρησκευτικό ίδρυμα (υποκείμενο δικαίου). Συνεπώς, υφίσταται μια καταπιστευτική κυριότητα (trust, fiducia, wakf) κατά την οποία ο ηγούμενος διοικεί τη μονή και διαχειρίζεται την περιουσία της ως προστάτης αυτής και κατ' επέκταση ως εντεταλμένος του απώτερου λατρευτικού σκοπού που επιτελεί.

εγγράφων τους, δύνανται ex lege το ελληνικό δημόσιο και φυσικά πρόσωπα να αναγνωριστούν και διεκδικήσουν την κυριότητα επί μοναστηριακών ακινήτων με δικαστικές αγωγές. Ενίοτε, το εμπόδιο των μονών είναι απόδειξη του άτυπου τρόπου απόκτησης του ακινήτου, η εγκυρότητα των δημόσιων ή ιδιωτικών εγγράφων μεταβίβασης της κυριότητας, η κληρονομική διαδοχή των μοναχών τους. Η χρησιμότητα και ειδικά η έκτακτη θεραπεύει το νομικό κενό, δημιουργώντας ισότιμο και ισόκυρο τίτλο ιδιοκτησίας, αφενός με τις προϋποθέσεις του προϋσχύοντος δικαίου και εφαρμογής στις κατά τόπο περιοχές που προσαρτήθηκαν στο ελληνικό κράτος σε συνδυασμό με την διάδοχη ελληνική νομοθεσία έως την εισαγωγή του ΑΚ (1946).

Η εισαγωγή του εθνικού κτηματολογίου ως κτηματοκεντρικό επιστημονικό μέσο καταγραφής και καταχώρησης των εγγραπτών δικαιωμάτων στην Ελλάδα με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωσή τους, δεν εξαίρεσε τη μοναστηριακή ακίνητη περιουσία, η οποία δεν αποτελεί δημόσια όμως οι τίτλοι ιδιοκτησίας προέρχονται από δικαϊκά έγγραφα με εμπράγματο περιουσιακό περιεχόμενο, προερχόμενο από προϋσχόν δικαϊκό καθεστώς (βυζαντινό, οθωμανικό, ενετικό, ιταλικό, αγγλικό) που εφαρμόζετο στις διάφορες γεωχωρικές περιφέρειες της χώρας, όπως αυτές προσαρτήθηκαν διαδοχικά και αποτέλεσαν το ελληνικό κράτος.

Η διάταξη του ν.4684/31, η οποία τροποποιήθηκε με το π.δ.14-21/31 κατηγοριοποίησε τη μοναστηριακή περιουσία σε διατηρητέα και εκποιητέα, αποτελώντας παγία νομιμοποίηση των μοναστηριακών δικαιωμάτων επί της περιουσίας του στο καταστατικό χάρτη, καθώς και τις μετέπειτα νομοθετικές ρυθμίσεις των ν. 1700/87 και 1811/88 με την συμπεριλαμβανόμενη σύμβαση του ν.2413/96, καθορίζοντας την διάκριση των μοναστηριακών περιουσιών σε εκείνες για τις οποίες οι μονές εντάχθηκαν στο νομοθετικό πλαίσιο κι εκείνες οι οποίες δεν προσχώρησαν.

Έτσι, με το άρθ. 51§7 ν.4301/14 τα εκδοθέντα κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 8 παρ. 2 του ν.4684/1930, όπως κωδικοποιήθηκε με το π.δ.14/22.4.1931, τα διαχωριστικά διατάγματα και τους Πίνακες Α-Ε του β.δ. της 26.9.1952, όπως τροποποιήθηκε με την από 27.12.1968 σύμβαση, συνιστούν νόμιμους τίτλους ιδιοκτησίας και αποτελούν πλήρη απόδειξη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των ιερών μονών και του δημοσίου έναντι παντός τρίτου, χωρίς να απαιτείται μεταγραφή τους στα οικεία βιβλία μεταγραφών ή καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία. Μολαταύτα, η σύνταξη απογραφής του άρθ. 47§3.β' του καταστατικού χάρτη των παλαιών μονών του

ν.4301/14, άρθ. 25§1, δύναται να συμβάλλει στο σκοπό της καταγραφής του δικαιώματος της κυριότητας επί μοναστηριακού ακινήτου το οποίο σχετίζεται με το διαχωριστικό διάταγμα, διαθέτει δε την ευχέρεια στις μονές να συμπεριλάβουν και εκείνα τα ακίνητα τα οποία περιήλθαν σε άλλες, ως νόμιμοι διάδοχοι αυτών.

Τέλος, με βάση το ν.2664/98 και το άρθρο 6§2, καθένας τρίτος δύναται με την άσκηση του συγκεκριμένου ενδίκου βοηθήματος να επιδιώξει την αναγνώριση και διεκδίκηση της κυριότητας επί μοναστηριακού ακινήτου, συντρεχουσών των προϋποθέσεων του θεσμού της χρησικτησίας που διεξοδικά αναφέρθηκε παραπάνω, προσμετρώντας στο χρόνο και εκείνον του απώτατου δικαιοπάροχου, διορθώνοντας με αυτό τον τρόπο την πρώτη ανακριβή εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο, ομοίως και οι μονές έναντι εκείνων (δημοσίου ή άλλου τρίτου), οι οποίοι κατέχουν τα επίδικα ή δήλωσαν αναληθώς, ώστε εκείνες να αναγραφούν ως πλήρους κυριότητας κυρίες, κατ' εφαρμογή των προΐσχυόντων νόμων σε συνδυασμό με την ελληνική νομοθεσία και κατά τα οριζόμενα στο διαχωριστικό διάταγμα.

Βιβλιογραφία

1. Ι. Κονιδάρης, Το δίκαιον της μοναστηριακής περιουσίας, 2η έκδ., 2020, Εκδόσεις Σάκκουλα.
2. Εκκλησιαστικό δίκαιο, Ι. Κονιδάρης, Αθήνα Θεσσαλονίκη, 2020, Εκδόσεις Σάκκουλα.
3. Δ. Καραγιαννακίδης, Διοικητικά όργανα, εκπροσώπηση και έγγραφα των αγιορείτικων μονών, 2019, Εκδόσεις Σάκκουλα.
4. Χρησικτησία και Εθνικό Κτηματολόγιο, Βιβλιοθήκη Κτηματολογικού Δικαίου-Επιστημονική Διεύθυνση Γεωργ. Διαμαντόπουλου, Αθήνα Θεσσαλονίκη, 2017, Εκδόσεις Σάκκουλα.
5. Εκκλησιαστική περιουσία και Εθνικό Κτηματολόγιο, Βιβλιοθήκη Κτηματολογικού Δικαίου-Επιστημονική Δ/ση Γεωγ. Διαμαντόπουλου, Αθήνα Θεσσαλονίκη, 2017, Εκδόσεις Σάκκουλα.
6. Δάση, δασικοί χάρτες και δασικό κτηματολόγιο, Βιβλιοθήκη Κτηματολογικού Δικαίου-Επιστημονική Δ/ση Γεωγ. Διαμαντόπουλου, Αθήνα Θεσσαλονίκη, 2017, Εκδόσεις Σάκκουλα.
7. Η μετάβαση από την οθωμανική κυριαρχία στον ελεύθερο δικαϊκό βίο, Σοφία Τζωρτζακάκη-Τζαρίδου, ENOBE, Αθήνα Θεσσαλονίκη, 2013, Εκδόσεις Σάκκουλα.
8. Β. Μάρκος, Το νομικό καθεστώς των Πατριαρχικών και Σταυροπηγιακών Μονών στην ελληνική επικράτεια, 2012, Βιβλιοθήκη Εκκλησιαστικού Δικαίου, Αθήνα Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα.
9. Χρησικτησία και εκκλησιαστική ακίνητη περιουσία, Κων/νος Παπαγεωργίου, Τρίκαλα-Αθήνα, 2008, Πρότυπες Θεσσαλικές Εκδόσεις.
10. Αστικός Κώδιξ, Εμπράγματο δίκαιο, Απόστολο Γεωργιάδης, Δίκαιο και Οικονομία, 2004, Π.Ν. Σάκκουλας.

Άρθρα και μελέτες:

1. Το ιδιαίτερο νομικό πλαίσιο που αφορά διαχρονικά την ακίνητη ιδιοκτησία στα Δωδεκάνησα, Μελέτη του Παντελή Δ. Αποστολά, 2017, ΤΝΠ Νόμος.
2. Τα διαχωριστικά διατάγματα και το Εθνικό Κτηματολόγιο, Δ. Νικολακάκης, Νομοκανονικά, 2020.
3. Η εκκλησιαστική περιουσία και η πρόκληση του εθνικού κτηματολογίου στην Ελλάδα, Επιθεώρηση ακινήτων, 2020.

Διαδικτυακοί ιστότοποι:

1. www.monastiriaka.gr
2. www.darasxeio.gr
3. Sakkoulas-Online.gr
4. Nomos Intrasoft

Παράρτημα νομολογιακής προσέγγισης

ΑΠ150/94, ΤΝΠ Νόμος

Αυτοδίκαιη, τυγχάνει η περιέλευση υπέρ ιεράς μονής της περιουσίας των μοναχών στις οποίες τα μονοχολόγια έχουν γραφεί. Στη μονή περιέρχεται και κάθε περιουσία ή περιουσιακό δικαίωμα μοναχού το οποίο αποκτήθηκε μετά την κουρά του, εκτός από την περιουσία την οποία ο μοναχός αποκτά από αιτία μη χαριστική. Η υπεισέλευση της μονής στο κληρονομικό δικαίωμα μοναχού, ο οποίος αυθαίρετα είχε αποχωρήσει από τη μονή όχι όμως και νόμιμα, ήτοι χωρίς να απολυθεί ή να καθαιρεθεί. Η αυθαίρετη αποχώρηση δεν επιφέρει αποβολή της ιδιότητας.

Επίσης, αυτοδίκαιη η περιέλευση στη μονή μετά από αφαίρεση της νόμιμης μοίρας υπέρ των αναγκαίων κληρονόμων. Οι περιερχόμενες στο μοναχό μετά την είσοδό του στη μονή κληροδοσίες δωρεές και κληρονομίες ανήκουν στη μονή και ο μοναχός διατηρεί το δικαίωμα επικαρπίας επί του μισού της περιουσίας, ενώ η περιουσία που αποκτά από άλλη μη χαριστική αιτία περιέρχεται στον ίδιο προσωπικώς, ενώ μετά το θάνατό του κατά το ήμισυ στον ΟΔΕΠ και κατά το υπόλοιπο ήμισυ στη μονή. Το δικαστήριο δέχθηκε την αίτηση αναίρεσης, λόγω παραβίασης ουσιαστικού δικαίου.

ΑΠ1524/2012, ΤΝΠ Νόμος

Για την ίδρυση και αναγνώριση των μονών δεν απαιτείτο χορήγηση άδειας της πολιτείας. Μετά και τη σύνταξη της κτητορικής πράξης (τυπικού), η Μονή ακόμη και αν δεν αποκτούσε από την αρχή περιουσία, αποκτούσε νομική προσωπικότητα. Εφόσον, λοιπόν, είχαν τηρηθεί όλες οι προβλεπόμενες από το τότε ισχύον δίκαιο προϋποθέσεις ίδρυσής της, ήταν δυνατό η μονή να καταστεί κυρία με χρησικτησία των ακινήτων στα οποία ενεργούσε με τους μοναχούς της διακατοχικές πράξεις με διάνοια κυρίου. Η χρησικτησία σε βάρος κτημάτων που ανήκουν σε μονές πρέπει να συμπληρώνει τεσσαρακονταετία με ταυτόχρονη άσκηση καλόπιστης νομής έως τις 11-9-1915. Με την συγκεκριμένη απόφαση το δικαστήριο απέρριψε την αίτηση, διότι από την δικαστική πραγματογνωμοσύνη του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου προέκυψε ότι το επίδικο κτήμα δεν ανήκε στους προσκομιζόμενους τίτλους αλλά στο «Κτήμα Σκαραμαγκά» το οποίο ανήκε στο εναγόμενο νπδδ., επιπλέον δε οι ενάγοντες δεν επικαλέστηκαν χρησικτησία 40 ετών πριν από τις 11-9-1915.

171/1997 ΠολΠρΧαλκιδικής, ΤΝΠ Νόμος (Διάδικοι: ΣΕΚΑ Α.Ε. vs. Ιδιωτών)

Η επίδικη δασική έκταση περιήλθε στην κυριότητα της ενάγουσας Α.Ε. με συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας από την Ι.Μ. Ξενοφώντος Αγίου Όρους (Νέες Χώρες). Η ενάγουσα επέχουσα την υποχρέωση απόδειξης του τρόπου κτήσης της κυριότητας του επίδικου από την δικαιοπάροχο της μονή μέχρι τον πρωτότυπο τρόπο κτήσης (έκτακτη χρησικτησία), προέκυψε, εκ της ιστορικής περιγραφή και αιτίας κτήσης, ότι το επίδικο περιήλθε στο μοναστήρι με ιστορικούς τίτλους μολυβδόδουλα και συγγίλια των Κατά Βασιλική Προσταγή των Αυτοκρατόρων, έπειτα από απογραφή και αποκατάστασης Ιεράς Συνάξεως της Κοινότητας του Αγίου Όρους. Ωστόσο, δεν αποδείχθηκε ότι το δασόκτημα ήταν τελείας κυριότητας της μονής και εξαρτημένο σε αυτήν εκ παλαι και καταχωρημένο στο Οθωμανικό Αυτοκρατορικό Κτηματολόγιο

(Defterhane), ούτε περιελθών με πράξη δωρεάς κατά τον ΟθωμΑΚ, ως εκ τούτου προέκυψε ότι επρόκειτο για δημόσιο οθωμανικό κτήμα, κατηγορίας rekame, Έτσι, κατ' εφαρμογή του ΟθωμΔικ όως διατηρήθηκε στις Νέες Χώρες τα δημόσια κτήματα και τα δάση ανήκουν στην κυριότητα ελληνικό δημόσιο, περιελθόντα κατά διαδοχή από το οθωμανικό. Επίσης, ούτε σε ιδιώτη δύνατο η αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητας με τίτλο tessaruf, διότι η παραχώρηση αφορούσε αποκλειστικά καλλιεργήσιμες εκτάσεις. Επιπλέον, ο θεσμός της τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας, αφενός δεν αναγνωρίζονταν από το οθωμανικό δημόσιο, αφετέρου η προερχόμενη από κατακτήσεις γη μπορούσε να διατεθεί μόνο από τον σουλτάνο. Κατά συνέπεια όσο μακρά κι αν ήταν η νομή, δεν μπορούσε να καταστεί πρόσφορη στον ιδιώτη για την απόκτηση κυριότητας. Για τους λόγους αυτούς το Δικαστήριο απέρριψε την αγωγή των εναγόντων.

ΑΠ1056/2013, ΤΝΠ Νόμος (Διάδικοι: ΙΜ Κουλτουμουσίου vs. Ελληνικού δημοσίου)

Η Ι.Μ. Κουλτουμουσίου του Αγίου Όρους (Νέες Χώρες) υπέβαλε προς το Υπουργείο Γεωργίας την από 19-10-1932 αίτηση της περί αναγνώρισεως του δικαιώματος κυριότητας της έκτασης, η οποία βρίσκεται στη Π.Ε. Χαλκιδικής. Το Υπουργείο Γεωργίας δια της Δ/σης Δασών ζήτησε από το Δασαρχείο Πολυγύρου την αποστολή των τίτλων ιδιοκτησίας της μονής και την διεξαγωγή σχετικής έρευνα σχετικά με διεκδικούμενη επίδικη έκταση. Το Δασαρχείο Πολυγύρου σε απάντηση προς το Υπουργείο Γεωργίας ανέφερε τα όρια του όλου ακίνητου της μονής και ότι υπάγεται στη. περιφέρεια της κοινότητας ..., εκτάσεως 10.820 στρεμμάτων εκ των οποίων τα 1.000 στρέμματα ελαιώνες και καλλιεργήσιμος έκτασης. Η λοιπή έκτασις αποτελεί δάσος. Το εν λόγω δασόκτημα συγκαταλέγεται μεταξύ των εκμισθωμένων παρά του Ελληνικού Δημοσίου Μετοχίων...

Νομική σκέψη: Επειδή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 122 του νόμου "περί γαιών" της 7 Ραμαζάν 1274 (1858), στις μοναστηριακές γαίες ανήκαν, κατά την παρ. 1 αυτού, οι ανέκαθεν προσαρτημένες στις μονές με πλήρη δικαιώματα κυριότητας γαίες, αρκεί η "προσάρτησή" τους αυτή να ήταν καταχωρημένη με αντίστοιχη εγγραφή στο αυτοκρατορικό οθωμανικό κτηματολόγιο (defterhane), που αποτελούσε συστατικό τύπο της επικαλούμενης κυριότητας, οπότε δεν εξουσιάζονταν με τίτλο (ταπί) ούτε υπήρχε δυνατότητα αυτές να αγορασθούν ή να πωληθούν και γι' αυτές δεν ίσχυαν, ούτε εφαρμόζονταν, οι κοινές διατάξεις του Οθωμανικού Νόμου περί Γαιών, κατά δε την παραγρ.2, οι κοινές δημόσιες γαίες, οι οποίες αποτελούσαν και αυτές "προσαρτήματα" των Ι. Μονών, εξουσιάζονταν με τίτλο (ταπί) όχι απ' ευθείας στο όνομα της Μονής, αλλά με το όνομα του Μοναχού, εξακολουθούσαν δε να υπάγονται στην ίδια κατηγορία των δημόσιων γαιών του άρθρου 3 του ΟθνπΓαιών, εφαρμόζονταν δε σ' αυτές οι διατάξεις οι σχετικές με την εξουσίασή τους με τίτλο (ταπί) του ΟθνπΓαιών.

Η ιερά μονή δεν υπέβαλε στο υπουργείο γεωργίας αίτηση περί αναγνώρισεως του δικαιώματος κυριότητας επί του ακίνητου που αφορά το από 1076 σεληνιακού έτους (καθ' ημάς 1665) ταπί, καθόσον αυτό αποτελεί νέο τίτλο, ενώ το περιγραφόμενο σ' αυτό ακίνητο δεν περιλαμβάνεται στην προαναφερόμενη έκταση της οποίας αναγνωρίσθηκε κυρία με την αριθμ. 29/1933 απόφαση τού παρά του υπουργείου γεωργίας Διοικητικού Δικαστηρίου. Ωστόσο, το ταπί που προσκόμισε η μονή με το

οποίο αναγνωρίσθηκε κυρία με την παραπάνω απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας Διοικητικού Δικαστηρίου δεν ταυτίζεται ούτε εν μέρει με αυτό με το επίδικο ακίνητο το οποίο περιγράφεται στην έκθεση πραγματογνωμοσύνης με τοπογραφικό διάγραμμα, το δε περιγραφόμενο στο ταπί ακίνητο έχει όριο τον αιγιαλό και βρίσκεται κάτωθεν του ακινήτου το οποίο η μονή ζητά την αναγνώρισης της κυριότητας. Στο ακίνητο αυτό κατά την εποχή της οθωμανικής αυτοκρατορίας και κατά την απελευθέρωση των νέων χωρών έως τον ΕισΝΑΚ, υπήρχαν δασικές εκτάσεις επιφανείας, ελώδεις εκτάσεις και αγροί. Σήμερα, όμως, υπάρχει και νομότυπα εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού,. Η μονή δεν αναγνωρίσθηκε (αρμόδιο Διοικητικό Δικαστήριο παρά του Υπουργείου Γεωργίας) κυρία του ακινήτου το οποίο αναφέρεται στο παραπάνω ταπί, ούτε το δήλωσε ως τίτλο κτήσεως κυριότητας για την έκταση αυτού το οποίο αξιώνει να αναγνωρισθεί κυρία. Η μονή δεν άσκησε επί του επιδίκου οποιαδήποτε πράξη νομής ή κατοχής τουλάχιστον από το χρόνο εισαγωγής της ελληνικής νομοθεσίας στις νέες χώρες (1-2-1914), ούτε επέδειξε ενδιαφέρον για το ακίνητο το οποίο αναφέρεται στο ταπί, επαναπαυόμενη στο ακίνητο που με νεότερους τίτλους της είχε παραχωρηθεί από το οθωμανικό κράτος. Το ελληνικό δημόσιο κατέλαβε το ακίνητο το οποίο αναφέρεται στο ταπί και ως άνωθεν περιγράφηκε, ως διάδοχο του τουρκικού δημοσίου και το κατέγραψε ως δημόσιο. Μέρος του επίδικου παραχωρήθηκε προσωρινά και έπειτα οριστικά (παραχωρητήριο τίτλο υπουργείου γεωργίας) κατά νομή σε κτηνοτρόφους για γεωργοδενδροκομική καλλιέργεια (διανομή κατ' εφαρμογή του ν.δ. 2185/1952). Το υπόλοιπο του ακινήτου αυτού το διαχειριζόταν ως δικό του. Συγκεκριμένα, προχώρησε σε αναδάσωση, διάνοιξη δασικών δρόμων, υπέβαλε μηνύσεις κατά ιδιωτών για παράνομη εκχέρσωση, ενέκρινε για τμήμα αυτού σχέδιο οικισμού και εξέδωσε κατά τρίτων πρωτόκολλα διοικητικής αποβολής, ενώ τμήματα αυτού εκμίσθωσε για δασική βοσκή (1944 έως 1952).

Η ιερά μονή με υπόμνημα (1933) προς την επιτροπή απαλλοτριώσεων Χαλκιδικής, ισχυρίστηκε ότι η ολική έκταση του μετοχίου της αποτελείται από 370 στρέμματα καλλιεργήσιμης γης και από 10.185 στρέμματα δασικής έκτασης, ως εκ τούτου ζήτησε να απαλλοτριωθεί ολόκληρο το ακίνητό της αυτό ή να εξαιρεθεί από την απαλλοτρίωση ομοίως ολόκληρο και όχι τμήμα αυτού. Η επιτροπή απαλλοτριώσεων με απόφασή (άρθρου 65 του αγροτικού νόμου) της κήρυξε απαλλοτριωτέα **(αποκατάσταση μελών του τοπικού Συνεταιρισμού Ακτημόνων Καλλιεργητών)** όλη την έκταση της οποίας η μονή είχε αναγνωρισθεί κυρία με την ως άνωθεν απόφαση του υπουργείου γεωργίας, εκτός του προαναφερομένου ακινήτου των 4.439,29 στρεμμάτων, το οποίο ανήκει στην κυριότητα του ελληνικού δημοσίου ως διαδόχου του τουρκικού δημοσίου. Σύμφωνα με πρωτόκολλο αποτερματισμού (το έτος 1964 παρουσία του Ιερομόναχου της μονής και του δικηγόρου αυτής έγινε αποτερματισμός του δημοσίου δάσους από τα άλλα δάση) το ακίνητο των 4.439 στρεμμάτων του ταπίου δεν περιελήφθη στο κουτλουμουσιανό δάσος αλλά στο δημόσιο. Το πρωτόκολλο αυτό, στο τέλος του οποίου αναγραφόταν ότι μονή έχει δικαίωμα να ασκήσει ένσταση εντός προθεσμίας ενός μηνός, επιδόθηκε νομότυπα σ' αυτή (12-5-1965), ωστόσο δεν υπέβαλε με την οποία να ζητεί την αναγνώριση της κυριότητας του δάσους, (τμήματος του ακινήτου του ταπίου). Η μονή ουδέποτε ενδιαφέρθηκε για το ακίνητο που περιγράφεται στο ταπί, όπως τα όρια αυτού ως άνωθεν εκτέθηκαν, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή με τουριστική ανάπτυξη με σημαντική οικονομική αξία. Η μονή άσκησε διεκδικητική αγωγή (Πολυμελές Πρωτοδικείο Χαλκιδικής, δεκτή λόγω της ερημοδικίας του εναγομένου) κατά τρίτου προσώπου, ζητώντας να αναγνωρισθεί κυρία και να της αποδοθεί ακίνητο εμβαδού 3.278 στρεμμάτων το οποίο της απέμεινε μετά την

απαλλοτρίωση του μετοχίου της. Από την απόφαση δεν προέκυψαν τα όρια και η θέση του διεκδικούμενου ακίνητου, ήτοι αν αφορά αυτό το επίδικο ή τμήμα αυτού, πολλώ δε μάλλον γίνεται παραπομπή στο συνημμένο στην αγωγή τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο δεν προσκομίστηκε από τη μονή.

Από τα παραπάνω εκτιθέμενα πραγματικά περιστατικά αποδεικνύεται ότι η ενάγουσα Ιερά μονή δεν υπέβαλε στο υπουργείο γεωργίας το από σεληνιακού έτους 1076 (καθ' ημάς 1885) ταπί προς αναγνώριση του δικαιώματος κυριότητάς της επί του ακίνητου εμβαδού 4.439,20 στρεμμάτων, όπως, εκ της εκθέσεως πραγματογνωμοσύνης, περιγράφηκαν παραπάνω τα όριά του, το οποίο εξουσιάζονταν με το ταπί αυτό όχι απευθείας στο όνομα της (νπδδ), αλλά με το όνομα κουτλουμουσιανών καλογήρων. Το ακίνητο αυτό δεν περιέχεται ούτε εν μέρει στο ακίνητο για το οποίο η μονή αναγνωρίστηκε κυρία με απόφαση (1933) του υπουργείου γεωργίας Διοικητικού Δικαστηρίου. Το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση της αναιρεσείουσας

ΑΠ64/2007, ΤΝΠ Νόμος (*Διάδικοι: Ελληνικό δημόσιο vs Ιερά Πατριαρχική και Σταυροπηγιακή Μονή του Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου της Πάτμου*)

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της νήσου Πάτμου (**Δωδεκάνησα**) και των γύρω νησιών και νησίδων αποτελεί ιδιόμορφο, καθότι στην Ιερά Πατριαρχική και Σταυροπηγιακή Μονή του Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου τεκμαίρεται ότι της ανήκει η νομή και κατοχή, κυριότητα της νήσου και των γύρω νησιών και νησίδων του από την μεσοβυζαντινή περίοδο με τρία αυτοκρατορικά χρυσόβουλα. Ειδικότερα, η Ι.Μ. υποστήριξε ότι από το 1088 νέμεται και κατέχει με τρόπο πάγιο, καλόπιστο, αδιάλειπτα και χωρίς δικαστικές αμφισβητήσεις, ασκώντας με διάνοια κυρίου διακατοχικές πράξεις μέχρι το 1996 που το ελληνικό δημόσιο αμφισβήτησε την ως άνωθεν κυριότητα. Τα επίδικα περιήλθαν στη μονή κατά την βυζαντινή περίοδο και κατά το οθωμανικό γαιοκτητικό σύστημα των μουλκίων, εντάσσονταν στην κατηγορία γαιών πλήρους και καθαρής ιδιοκτησίας, τα οποία της ανήκαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή. Η ανωτέρω μοναστηριακή περιουσία ουδέποτε αμφισβητήθηκε από το οθωμανικό και ιταλικό κράτος, αντίθετα αναγνωρίστηκε με από τους κατακτητές των Δωδεκανήσων. Επιπλέον, η μονή συνέχισε αδιάλειπτα και μετά την ενσωμάτωση με το ελληνικό κράτος (1948) να ασκεί τα δικαιώματά της στα επίδικα, χωρίς καμία διατάραξη από το ελληνικό δημόσιο ή ιδιώτες, συνεχίζοντας να ασκεί διακατοχικές πράξεις (καλλιέργειες, εποπτεία, επαχθείς πράξεις κλπ) όπως απρόσκοπτα ανέκαθεν ενεργούσε.

Πάρα ταύτα, το ελληνικό δημόσιο (1996) προχώρησε σε ευθεία αμφισβήτηση των δικαιωμάτων κυριότητας της μονής στα επίδικα, διεκδικώντας την κυριότητά τους υπέρ του συμφέροντός του. Το ελληνικό δημόσιο θεώρησε ότι ήταν καθολικός διάδοχος του ιταλικού το οποίο διαδέχθηκε το οθωμανικό, μολονότι η επίδικη ιδιοκτησία ανάγεται σε χρόνος παλιότερους της αλώσεως της Κωνσταντινούπολης (1453), άνευ οιοδήποτε ιδιοκτησιακών αλλαγών. Ως εκ τούτου, το ελληνικό δημόσιο αγνόησε του βυζαντινούς τίτλους ιδιοκτησίας εννέα αιώνων, επικαλούμενο ότι τα χρυσόβουλα και σιγγίλια είναι είναι ιστορικά έγγραφα και όχι τίτλοι ιδιοκτησίας, ήτοι μετά την κατάλυση της βυζαντινής αυτοκρατορίας ουδεμία ισχύ κυριότητας υπείχαν, καίτοι είχε καταλυθεί από τους οθωμανούς, εν συνεχεία τους ιταλούς έως την οριστική προσάρτηση των Δωδεκανήσων στην Ελλάδα. Ωστόσο, η Πάτμος, αντίθετα με άλλα

νησιά της Δωδεκανήσου δεν ήταν δορυάλωτη. Επίσης, τα ακίνητα των μοναστηριών μετά το 1915 ήταν ανεπίδεκτα χρησικτησίας, όπως προβλέπεται από το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο και σε συνδυασμό με τη ρυθμιστική διάταξη του ΝΔ/1926 που εφαρμόστηκε και από τον ΕισΝΑΚ. Επιπλέον, τα μοναστήρια με τον Α.Ν. 1539/1938 θεωρούνται αδιαλείπτως πλασματικοί νομείς των ακινήτων τους, άσχετα αν αυτή αφαιρέθηκε από τρίτους. Επιπλέον, η μονή προέβαινε σε συμβολαιογραφικές πράξεις με επαχθή αιτία από την περίοδο της οθωμανικής αυτοκρατορίας, τα οποία εφόσον ήταν νόμιμα και έγκυρα δεν ήταν δυνατή η αμφισβήτησή τους από το ελληνικό δημόσιο.

Κατά συνέπεια, οι δωρεές στα μοναστήρια από τους βυζαντινούς αυτοκράτορες θεωρούνταν έγκυρες και αποτελούσαν ισχυρούς τίτλους ιδιοκτησίας, καθότι αποτελούσαν δημόσιες πράξεις, και συνεχίζουν ως έχειν μέχρι σήμερα σε συνδυασμό ή μη οποιασδήποτε μορφής απόφαση κατά τα οριζόμενα του ΕισΝΑΚ, η οποία θα ήταν δικαιοπολιτικά αυθαίρετη και έκνομη.

ΑΠ1550/1998, ΤΝΠ Νόμος *(Διάδικοι: Ελληνικό δημόσιο vs Ιερά Πατριαρχική και Σταυροπηγιακή Μονή Παναγία η Ακρωτηριανή-Τοπλού Σητείας της Κρήτης)*

Το αντικείμενο της επίδικης διαφοράς ήταν η κυριότητα επί εκτάσεως τριάντα στρεμμάτων, εκ της οποίας διακόσια πενήντα στρέμματα ήταν δασικού χαρακτήρα (Φοινικόδασος Βαΐ) στο **Λασιόθι Κρήτης**.

Το ελληνικό δημόσιο αξίωσε με αγωγή από την Ιερά Μονή την αχρεωστήτως επιστροφή αποζημίωσης, συνεπεία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης εκτάσεως, με τον ισχυρισμό ότι είναι ήταν κύριο αυτής ως χορτολιβαδικός βοσκότοπος και εν μέρει δασική έκταση, ως διάδοχος του οθωμανικού δημοσίου κατά τους όρους του Ν. ΔΣΙΓ/1913. Η Ιερά Μονή αξίωσε με αντίθετη αγωγή την αναγνώριση της κυριότητάς σε δασολιβαδικές εκτάσεις που τις είχαν απομείνει από την απαλλοτριωθείσα έκταση, προβάλλοντας ως τίτλους κτήσης τις παλιότερες πολιτειακές πράξεις διαχωρισμού της εκκλησιαστικής περιουσίας της Κρήτης με το ελληνικό κράτος, οι οποίες είχαν μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

Έπειτα από συνεκδίκαση των δύο αγωγών εκδόθηκαν δύο αποφάσεις (ΠολΠρΛασιθ 252/98 & 253/98) με τις οποίες αφενός στην πρώτη απορρίφθηκε το αίτημα του ελληνικού δημοσίου, ενώ στην δεύτερη έγινε αποδεκτό της ιεράς μονής. Ωστόσο, στις μετέπειτα ασκηθείσες εφέσεις, το μεν δημόσιο δικαιώθηκε εν μέρει σε ανάκτηση της χρηματικής αποζημίωσης την οποία κατέβαλε για την αναγκαστική απαλλοτρίωση, αφετέρου η ιερά μονή αναγνωρίστηκε ως κυρία σε ποσοστό εβδομήντα τοις εκατό της επίδικης έκτασης. Ως εκ τούτου, μετά από αναίρεση την οποία άσκησε καθένα από τα διάδικα μέρη, εκδόθηκαν οι ΑΠ1550/98 και 1551/98 με τις οποίες αναιρέθηκαν αμφότερες οι αποφάσεις των εφετείων, λόγω αντιφατικών αιτιολογιών, και επήλθε νέα κρίση αυτών (330/99 & 331/98) με τις οποίες, αφενός η ιερά μονή αναγνωρίστηκε κυρία της επίδικης έκτασης, πλην της δασικής έκτασης του Φοινικόδασους Βαΐ, αφετέρου απορρίφθηκε το αίτημα του ελληνικού δημοσίου επί του

ισχυρισμού περί αδικαιολογήτου πλουτισμού για την αχρεωστήτως επιστροφή της χρηματικής αποζημίωσης λόγω της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης.

Κατά συνέπεια, επί της Ιεράς Μονής αναγνωρίστηκαν οι τίτλοι ιδιοκτησίας, οι οποίες ήταν μεταγεγραμμένες στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο έπειτα από τις πράξεις διαχωρισμού (αναγκαστική απαλλοτρίωση ταμείου εφένδρων) της εκκλησιαστικής περιουσίας της Κρήτης με το ελληνικό δημόσιο, οι επιπρόσθετες αποφάσεις πράξεων διαχωρισμού (αναγκαστική απαλλοτρίωση αποκατάστασης προσφύγων), τα βυζαντινά και οθωμανικά έγγραφα τα οποία αποτέλεσαν αμάχητο διαχρονικό τεκμήριο τίτλων ιδιοκτησίας και την έκτακτη χρησικτησία σε βάρος του ελληνικού δημοσίου (Κρητ ΑΚ & ΝΔ/1926).

ΤριμΕφΘρακ 197/2015, ΤΝΠ Νόμος (*Διάδικοι: Ελληνικό δημόσιο vs. Ιερά Πατριαρχική και Σταυροπηγιακή Μεγίστη Μονή Βατοπεδίου Αγίου Όρους*)

Το αντικείμενο της επίδικης διαφοράς ήταν η κυριότητα της λίμνης Βιστωνίδας (ή Μπουρού) στη Ξάνθη (**Νέες Χώρες, Θράκη**), την νέμονταν και κατείχε, κατά το προϊσχύον βυζαντινό και οθωμανικό δίκαιο, η Ιερά Μονή Βατοπεδίου στα πλαίσια της ελληνικής νομοθεσίας από την απελευθέρωση της Θράκης (1919).

Η αντιδικία αρχικά εμφιλοχώρησε το 1920 όπου το ελληνικό δημόσιο θεώρησε ότι η επίδικη λίμνη ανήκε στην κυριότητά του. Η μονή με αγωγή αξίωσε την κυριότητα της λίμνης με το νομικό επιχείρημα ότι της ανήκε από τη βυζαντινή περίοδο (με την ονομασία “βιβάρι ή διβάρι”), καθώς και οι παρόχθιες (παραλίμνιες) περιοχές. Προς επίρρωση των ισχυρισμών της, αντέτεινε επίσημα δικαιοκτητικά έγγραφα της βυζαντινής και οθωμανικής περιόδου με αυτοκρατορικά χρυσόβουλα, πατριαρχικά σιγγίλια, κρατικά έγγραφα, πατριαρχικές επιστολές, σουλτανικά φερμάνια. Η μονή εκ παλαι ασκούσε διακατοχικές πράξεις με καλή πίστη, διάνοια κυρίου στη λίμνη και τις παραλίμνιες περιοχές, είχε δημιουργήσει ιχθυοτροφείο, βοηθητικές εγκαταστάσεις και ένα μετοχιακό ναό. Τα εμπράγματα δικαιώματα διατήρησε με αναγνώριση του από το ιερό οθωμανικό δίκαιο και του Αχτιναμέ (υποχρέωση) του σουλτάνου Μωάμεθ του Πορθητή στον Πατριάρχη Κωνσταντινουπόλεως Γεννάδιο. Ως εκ τούτου, η μοναστηριακή περιουσία κατέστη αναπαλλοτρίωτη με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της να παραμένει αδιατάρακτο χωρίς καμία διατάραξη έως και την ελληνική επανάσταση (1821), περίοδο κατά την οποία η μονή έπαψε να ασκεί διακατοχικές πράξεις λόγω αφαίρεσης των δικαιωμάτων της από τους οθωμανούς, εξαιτίας της συμμετοχής των αγιορειτών μοναχών στην επανάσταση. Ωστόσο, άμεσα αποκαταστάθηκε η κυριότητά της και παρέμεινε εις το διηνεκές αδιατάρακτη έως το 1913 με την εισβολή των βουλγάρων, οι οποίοι εκδίωξαν του μοναχούς και κατέλαβαν τη λίμνη και το μετόχι. Με την απελευθέρωση της Θράκης (1920) η μονή έστειλε ένα μοναχό, προκειμένου να επαναλειτουργήσει τη λειτουργία του μετοχίου.

Μολαταύτα, το ελληνικό δημόσιο θεώρησε ότι η πολεμική κατάκτηση των εδαφών αυτών από τους οθωμανούς καθιστούσαν δορυάλωτη την περιοχή, ως εκ τούτου κατ’ εφαρμογή του ιερού μουσουλμανικού νόμου περιέρχονταν στο οθωμανικό κράτος, άρα αυτοδικαίως στο ελληνικό. Μεταξύ των διαδίκων επήλθε συμβιβασμός, καθότι η

ιερά μονή πρόταξε αμυνόμενη με αντεπίθεση στο ελληνικό δημόσιο το ζήτημα της αφαίρεσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δύο μεγάλων κτημάτων στη Χαλκιδική για την αποκατάσταση των προσφύγων. Η διαπραγμάτευση είχε ως αποτέλεσμα την ανταλλαγή των δύο εκτάσεων με τη λίμνη Βιστωνίδας και των παραλίμνιων περιοχών της. Εντούτοις, το δημόσιο δεν τήρησε την υποχρέωσή του, αντίθετα παραχώρησε με μορφή διοικητικής πράξης την χρήση της λίμνης και όχι την κυριότητα αυτής με σύμβαση (1930) που υπογράφηκε μεταξύ των διαδίκων επί της ως άνωθεν περιγραφείσας βάσης.

Έκτοτε (1930), εκδόθηκαν δύο γνωμοδοτήσεις (26/98 & 17/02) από το Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμης Περιουσίας (ΓΣΔΚΑΠ) με τις οποίες αφενός ότι η νησίδα Αντά -Μπουρού της λίμνης Βιστωνίδας παραχωρήθηκε από τους βυζαντινούς αυτοκράτορες με χρυσόβουλα τα οποία αναγνωρίστηκαν από τους οθωμανούς τουλάχιστον μέχρι το 1821, καθώς η κυριότητα επί της νησίδας παρέμεινε αναλλοίωτη σύμφωνα με το οθΝπΓ παρότι υπήρχε αδυναμία ασκήσεως νομής, ωστόσο δεν επέφερε συνέπειες κτητικής παραγραφής υπέρ τρίτου, έκτοτε δε έως το 1913 οπότε επήλθε η συνένωση της Θράκης με την Ελλάδα (1920), αφετέρου με τις διατάξεις του ΕισΝΑΚ, συνδυαστικά με τους επικαλούμενοι τίτλοι ιδιοκτησίας εκ μέρους της μονής με τα τοπογραφικά διαγράμματα και καταθέσεις μαρτύρων, ότι προκύπτει η λίμνη Βιστωνίδα και οι παρόχθιες παραλίμνιες περιοχές της αποκτήθηκαν κατά τη βυζαντινή και οθωμανική περίοδο, συνεχίζοντας αδιαλείπτως να τη νέμεται και κατέχει κατά πλήρη κυριότητα. Για το λόγο αυτό η διοίκηση του κράτους δια μέσω της Κτηματικής Εταιρείας Δημοσίου (ΚΕΔ) αντάλλαξε τη λίμνη και τις γύρω περιοχές της με αστικά, αγροτικά και δασικά ακίνητα του δημοσίου (Ν.2732/1999). Ωστόσο, οι γνωμοδοτήσεις αυτές αμφισβητήθηκαν, διότι το ελληνικό δημόσιο έκρινε ότι δεν ήταν δεσμευτικές ούτε θα μπορούσαν οι γνωμοδοτήσεις του δημοσίου να επιφέρουν δεδικασμένο, καθώς και η ανταλλαγή των ακινήτων η οποία ανακλήθηκε με την αιτιολογία ότι έβλαπτε το δημόσιο συμφέρον (Α.Ν. 1539/1938).

Για το λόγο αυτό η ιερά μονή άσκησε αγωγή (2003) κατά του ελληνικού δημοσίου, αξιώνοντας την αναγνώριση της κυριότητας στη λίμνη Βιστωνίδα καθώς και σε έκταση 27.044,50 στρεμμάτων, στην οποία περιλαμβάνονταν οι παραλίμνιες εκτάσεις, οι νησίδες Αντά-Μπουρού, Αγίου Νικολάου (μετοχιακός ναός), Παναγίας Παντάνασσας για την οποία εκδόθηκε απόφαση (ΠολΠρΡοδόπης 87/2008) με την οποία αναγνωρίστηκε η κυριότητα μόνο για τις νησίδες.. Κατά της απόφασης ασκήθηκε έφεση περί μη δημοσίευσης δικαστικής απόφασης, έπειτα από κοινή δήλωση των διάδικων με το αιτιολογικό της παράβασης της διαθετικής αρχής των μερών. Επιπλέον, η ιερά μονή άσκησε αναίρεση και για την εξαφάνιση της εφετειακής απόφασης (ΕφΘεακ660/2009). Με αυτό τον τρόπο, ξεκίνησε νέα δίκη (2014) στην οποία αμφότεροι οι διάδικοι παραστάθηκαν και προσκόμισα τα αποδεικτικά τους έγγραφα, έχοντας επιπλέον ζητήσει την ανάκληση της πρωτόδικης απόφασης (ΠολΠρΡοδ87/1998), ενώ αυτοτελή δικόγραφα πρόσθετης παρέμβασης, υπέρ της μονής, κατέθεσαν η Εκκλησία της Ελλάδος, ο Οικουμενικό Πατριαρχείο, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ιερά Κοινότητα του Αγίου Όρους, ζητώντας να απορριφθεί η πρώτη εναντίον της έφεση και οι πρόσθετοι λόγοι έφεσης του δημοσίου.

Έτσι, εκδόθηκε η υπ' αρ. 197/2015ΤριμΕφΘρακ, λαμβάνοντας υπόψη την ιστορική βάση της αγωγή και το προσκομιζόμενο αποδεικτικό υλικό σε συνδυασμό με τις μαρτυρικές καταθέσεις, εξέθεσε τη νομική σκέψη ότι: η επίδικη λίμνη με τις όχθες της ανήκει στο ελληνικό δημόσιο ως κοινόχρηστα πράγματα, ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ΕισΝΑΚ η κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, κρίνεται σύμφωνα με το προϊσχύον δίκαιο και τα πραγματικά περιστατικά τα οποία απαιτούνταν για την κτήση τους, γεγονός που διέπεται και προστατεύεται από τον ΑΚ, ότι από τις συνδυαστικές διατάξεις “περί υδάτων του βυζαντινωμαϊκού δικαίου” το οποίο ίσχυε προ του ΑΚ και των βυζαντινών νόμων (Νεαρές), προκύπτει ότι οι λίμες διακρίνονταν σε δημόσιες και κοινής χρήσεως, υπό την έννοια ότι ανήκουν σε ειδική κατηγορία επειδή σχηματίζονται από δημόσιους ποταμούς εκβάλλοντας σε αυτές με τις ελεύθερες και αέναες ροές των υδάτων, αποτελώντας με τις κοίτες και όχθες κοινόχρηστα πράγματα, πολλώ δε μάλλον κοινόχρηστο πράγμα θεωρείται και ο αιγιαλός, επιπλέον ότι η περιοχή ήταν δορυάλωτη και τα εδάφη της περιήλθαν στο οθωμανικό κράτος (οθΝπΓ), άρα αυτοδικαίως στο ελληνικό δημόσιο, επιπλέον ότι η μονή δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις ως νπδδ των διατάξεων “περί εξακρίβωσης και διαχείρισης των περιουσιακών πόρων των κείμενων στις Νέες Χώρες, επί οθωμανική αυτοκρατορίας, χριστιανικών κοινοτήτων, περαιτέρω ότι δεν κατέστη κυρία ούτε με τη συνδρομή της έκτακτης χρησικτησίας, ότι οι γνωμοδοτήσεις δεν αποτελούν τίτλους κυριότητας, ότι η λίμνη αποτελεί ένα σημαντικό υδροβιότοπο για το οικοσύστημα και το φυσικό περιβάλλον που τροφοδοτείται από την αέναη ροή τριών μεγάλων ποταμών, επιπροσθέτως τα αποδεικτικά έγγραφα δεν ήταν ευκρινή και πολλά εκ αυτών ήταν επικυρωμένα και δακτυλογραφημένα αντίγραφα, η δε περιοχή αποτελεί αρχαιολογική ζώνη, ακόλουθα προέκυψε αδυναμία τοπογραφικής ταύτισης με της επίδικης λίμνης και των περιοχών της με τα έγγραφα των τίτλων στους οποίους δεν αναφέρονταν το όνομα της, ούτε τα όριά της, ούτε προέκυπτε ρητή αναφορά περί ιδιοκτησίας αυτής, προσέτι τα πατριαρχικά έγγραφα είχαν χαρακτήρα ίδρυσης, σύστασης, επισκοπών, μοναστηριών, σχολείων και ευαγών ιδρυμάτων.

Κατά συνέπεια το Δικαστήριο έκρινε ότι η ιερά μονή ουδέποτε απέκτησε την κυριότητα της λίμνης και της ευρύτερης γύρωθεν αυτής περιοχής, ούτε με τίτλους, ούτε με χρησικτησία, αποτελούν δε ανεπίδεκτα αυτής ως εκτός συναλλαγής πράγματα τα οποία ανέκαθεν ήταν δημόσια εδάφη.

ΜΠρΖακυνθ 97/2015 (Διάδικοι: *Ιερά Μητρόπολη Ζακύνθου και της Ιεράς Μονής αγίου Γεωργίου Κρημνών vs. PROMANA SA*)

Το αντικείμενο της επίδικης διαφοράς ήταν η πώληση ενός ακινήτου εκτάσεως 14.387 στρεμμάτων στη Ζάκυνθο (**Επτάνησα**). Η αξίωση της ιεράς μονής στηρίζετο στο επιχείρημα ότι η ανωτέρω έκταση της ανήκε, καθότι τα ακίνητα των μονών καθίστανται ανεπίδεκτα έκτακτης χρησικτησίας (1914). Οι αντίδικοι ισχυρίστηκαν ότι διατηρούσαν πατρωνικό δικαίωμα επί του επιδίκου (προνόμιο της ενετικής αστικής νομοθεσίας που εφαρμόστηκε παλαιότερα στη Ζάκυνθο), πλην όμως το δημόσιο αυτό δικαίωμα δεν ήταν σε καμία περίπτωση δικαίωμα κυριότητας αλλά τιμητικό δικαίωμα διαχείρισης και κάρπωσης της περιουσίας της ιεράς μονής. Σε συνδυασμό των διατάξεων, άρθ. 51 ΕισΝΑΚ, του ΑΝ 1539/1938, ΝΔ 86/1969 και του βρδ, κρίνεται ότι η απόκτηση του δικαιώματος κυριότητας πριν από την εισαγωγή του ΑΚ μπορούσε να

αποκτηθεί η κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία έπειτα από άσκηση νομής με καλή πίστη και διάνοια κυρίου για χρονικό διάστημα μιας συνεχούς τριακονταετίας, με τη δυνατότητα αυτού, ο οποίος χρησιδέσποζε, να συνυπολογίζει στο χρόνο της νομής του και εκείνο του δικαιοπαρόχου του.

ΑΠ783/2016, ΤΝΠ Νόμος (Διάδικοι: Ελληνικό δημόσιο vs. φυσικού προσώπου)

Το αντικείμενο της ένδικης διαφοράς αφορά μια έκταση επιφανείας 23.073,75 τ.μ., η οποία βρίσκεται σε νήσο των **Κυκλάδων** και απεικονίζεται στα τοπογραφικά διαγράμματα ως δασική έκταση (Ν.998/1979). Στον αναιρεσίβλητο, περιήλθε ως τμήμα ενός μεγαλύτερου ακινήτου από τον πατέρα του. Το επίδικο περιλαμβάνεται ως τμήμα μεγαλύτερου ακινήτου στους τίτλους του αμέσου και των απώτερων δικαιοπαρόχων του αναιρεσίβλητου. Οι τίτλοι ήταν δωρητήρια εν ζωή με τα οποία ο πατέρας του ενάγοντα απέκτησε το μεγαλύτερο αυτό ακίνητο από δωρεά του δικού του πατέρα, ο οποίος το είχε αποκτήσει με προικοσύμφωνο και στη συνέχεια με διανεμητήριο συμβόλαιο σε συνδυασμό με (εγκριτική) διανομή από τον πατέρα του. Με το διανεμητήριο αυτό διένειμε με τον αδελφό του την περιλαμβάνουσα και το μεγαλύτερο αυτό ακίνητο περιουσία μιας ιεράς μονής, η οποία τους είχε παραχωρηθεί, μαζί με τη μονή, από τον πατέρα τους, ο οποίος κατά τα έτη 1859-1860 είχε αγοράσει τη μονή και την περιουσία της από κάποιους κληρονόμους τρίτου, των οποίων ο κληρονομούμενος (τρίτος) είχε καταστεί κύριος στις το 1826 από δημοπρασία που είχαν διενεργήσει οι κληρονόμοι κάποιου τρίτου, ο οποίος ήταν κύριος από το 1816, ενώ πριν από αυτόν ιδιοκτήτες ήταν ο έτερος τρίτος από το 1806, σύμφωνα δε με έγγραφα του Πατριαρχείου Κων/λεως, τα οποία ανάγονται στο 1793 η μονή και η περιουσία της από το 1715 ανήκαν σε ιδιώτες.

Ακολούθως, ως προς το είδος του επίδικου, κατόπιν απόφασης της Α/θμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων [ΕΕΔΑ] Νομού Κυκλάδων, ήταν δασική έκταση, χωρίς να εμπίπτει σε κάποια από τις κατηγορίες δασών που χρήζουν αποτελεσματικής και διαρκούς προστασίας. Επίσης, δεν προέκυψε πέραν κάθε αμφιβολίας ότι είχε τον ίδιο χαρακτήρα κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του ΒΔ/1836 "περί ιδιωτικών δασών", κατά τον οποίο απαιτείτο να υφίσταται η ιδιότητα του δάσους για την εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας επ' αυτού του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά συνέπεια, αν υπήρχε ανέκαθεν δασική βλάστηση στα συγκεκριμένα σημεία, δεν θα είχε ανεγερθεί επ' αυτής η ξηρολιθιά, η οποία οριοθετούσε ακίνητο από άλλες ιδιοκτησίες ιδιωτών, σε συνδυασμό και με το ότι δεν προέκυψε από κάποιο αποδεικτικό μέσο ότι το επίδικο συνορεύει με δημόσια δασική έκταση, ως εκ τούτου ήταν ανέκαθεν άγρονη, μη καλλιεργήσιμη έκταση, χωρίς κάποιο ίχνος καλλιέργειας διαχρονικά, και αποτελούσε, περισσότερο ή λιγότερο κατά τη διαδρομή του χρόνου, βοσκότοπο, χορτολιβαδική, καθώς επίσης προέκυψε ότι πράξεις νομής ασκούνταν διαχρονικά στο όλο ακίνητο από τον αναιρεσίβλητο και πριν από αυτόν οι δικαιούχοι του, άμεσος και απώτεροι με καλή πίστη και διάνοια κυρίου, συμπεριλαμβανομένου του επίδικου τμήματος των 23.073,75 τ.μ., το οποίο εντάσσεται κατά τα ανωτέρω στην ενιαία έκταση του.

Περεταίρω, οι δημόσιες γαίες και όσες άλλες ανήκαν στο Οθωμανικό Δημόσιο κατά τον οθωμανικό νόμο κ της 7ης Ραμαζάν 1274 οι γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια) περιήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, χωρίς όμως από την ανωτέρω διαδοχή να θιγούν τα αποκτηθέντα έως τότε εμπράγματα δικαιώματα των

ιδιωτών επί των ακινήτων καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια) και τα αποκτηθέντα κατά τον ίδιο οθωμανικό νόμο δικαιώματα (τεσσαρούφ) επί των δημοσίων γαιών. Το Ελληνικό Δημόσιο με τις παραπάνω ρυθμίσεις απέκτησε δύναμει δικαιώματος πολέμου, με αμάχητο τεκμήριο, την κυριότητα μόνον εκείνων των ιδιοκτητών γαιών, οι οποίες κατά τη διάρκεια του απελευθερωτικού αγώνα του έτους 1821 έως το 1830 είτε εγκαταλείφθηκαν από τους απελθόντες στο εξωτερικό Οθωμανούς κυρίους τους και καταλήφθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο, είτε δημεύθηκαν από τις ελληνικές στρατιωτικές δυνάμεις. Μολαταύτα, κατά την οθωμανική περίοδο, οι Κυκλάδες αποτελούνταν στο σύνολο τους από ιδιωτικές γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια), οι οποίες εξουσιάζονταν κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας από τους κυρίους τους και επί των οποίων δεν υφίστατο κανένα δικαίωμα του Δημοσίου (αυτό συνέβαινε γιατί τα νησιά αυτά, υπαχθέντα υπό την Οθωμανική κυριαρχία όχι δικαίωμα πολέμου, αλλά με την οικειοθελή υποταγή τους, και οι γαίες των νησιών αυτών χαρακτηρίστηκαν κατά τον ιερό μουσουλμανικό νόμο ιδιωτικές, οι οποίες εξακολούθησαν να ανήκουν στους υπό των μέχρι τότε κυρίως αυτών κατά πλήρη κυριότητα. Το ιδιόμορφο αυτό ιδιοκτησιακό καθεστώς των νησιών Κυκλάδων (και του Αιγαίου) αναγνώρισε το ελληνικό κράτος στη "Διασάφηση" (Ν/27-11-1835) "περί προικοδοτήσεως ελληνικών οικογενειών" στην οποία γινόταν αναφορά στο "ιδιότροπο της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, κατά το οποίο σχεδόν όλες οι γαίες του Αιγαίου είναι ιδιοκτήτες, ενώ άλλες κατέχονται με εμφυτευτικά επί Τουρκοκρατίας δοθέντα δικαιώματα". Επομένως οι ιδιωτικές γαίες καθαρής ιδιοκτησίας των νήσων αυτών μη εξουσιάζομενες πριν από την επανάσταση από τον σουλτάνο, ούτε κατεχόμενες από οθωμανούς ιδιώτες, δεν περιήλθαν στο ελληνικό δημόσιο, κατά διαδοχή του τουρκικού δημοσίου, δικαίωμα πολέμου και δύναμει των διεθνών συνθηκών της ανεξαρτησίας.

Επιπλέον, σύμφωνα δε με τις διατάξεις του βυζαντινωμαϊκού δικαίου με καλή πίστη θεωρείτο η ειλικρινής πεποίθηση του χρησιδεσπόζοντος, ότι με την κτήση της νομής του πράγματος δεν προσβάλλεται κατ'ουσίαν το δικαίωμα κυριότητας άλλου, ενώ προϋπόθεση της συμπλήρωσης της τριακονταετούς νομής στο πρόσωπο του χρησιδεσπόζοντος ή των δικαιωπαρόχων του μέχρι τις 11.9.1915, για την κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία, είναι ότι το ακίνητο είναι δημόσιο κτήμα. (δάσος, χορτολιβαδική έκταση). Τούτο δε διότι, έχει μεν σήμερα τη μορφή δασικής έκτασης, στο δε απώτερο παρελθόν οπωσδήποτε τη μορφή χορτολιβαδικής έκτασης και ισχύει ως προς αυτό το τεκμήριο (μαχητό) κυριότητας του εναγομένου (για τις χορτολιβαδικές εκτάσεις), πλην όμως η κυριότητα του είχε αποκτηθεί από τους απώτερους δικαιωπαρόχους του ενάγοντα με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας του βυζαντινωμαϊκού δικαίου (ήτοι με την άσκηση φυσικής εξουσίας στο ακίνητο με διάνοια κυρίου και με καλή πίστη επί συνεχή τριακονταετία), καθώς ο σχετικός χρόνος χρησικτησίας αυτών είχε συμπληρωθεί το 1915 και συνεχίστηκαν οι πράξεις νομής από τους δικαιωπαρόχους του και τον αναιρεσίβλητο με καλή πίστη, νόμιμο τίτλο και διάνοια κυρίου έως την έγερση της αγωγής. Συγκεκριμένα, μεριμνούσαν για τη συντήρηση και διατήρηση της περιφραξής από ξηρολιθιά, καλλιεργούσαν το καλλιεργήσιμο, στο κέντρο του όλου ακινήτου, ακανόνιστου σχήματος τμήμα με δημητριακά, έβοσκαν δε και εξέτρεψαν τα ζώα τους στο, μη δεκτικό καλλιέργειας, επίδικο, ακανόνιστου επίσης σχήματος, τμήμα του, που περιβάλλει το υπόλοιπο, χωρίς να ενοχλούνται στην άσκηση των πράξεων νομής από κανένα. Έτσι ο ενάγων έχει αποκτήσει την κυριότητα του επιδίκου τμήματος των 23.073,75 τ.μ., με παράγωγο τρόπο, αλλά και (επικουρικά, κατά την επικουρική βάση της αγωγής) με τα προσόντα

της τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας. Για τους λόγους αυτούς το δικαστήριο απέρριψε την αίτηση του αναιρεσείοντος.

ΑΠ930/2012, ΤΝΠ Νόμος (Διάδικοι: *Ιερά Αυτοκρατορική Μονή Ζωοδόχου Πηγής της Πετραίας Αραβίας vs. φυσικού προσώπου*)

Η ένδικη υπόθεση αφορά ακίνητου μετοχίου στη νήσο Σκόπελο (**Θεσσαλία**) της ιεράς μονής. Στο μετόχι είχε διορισθεί οικονόμος της (1790) ένας ιερομόναχος, ο οποίος και εγκαταβίωνε σε αυτό. Το έτος 1802 προέβη στην αγορά παρακείμενου μετοχίου, το οποίο και άλλοτε ανήκε στη μονή, ωστόσο είχε πωληθεί σε τρίτο. Στο μετόχι είχε ανεγερθεί ιερός ναός, ο οποίος μετά την τότε πώληση του μετοχίου είχε εγκαταλειφθεί και ερειπώθηκε. Το μετόχι, αποτελούσε εξάρτημα του μετοχίου της ιεράς μονής και βρισκόταν εντός της πόλεως της Σκοπέλου. Ο ιερομόναχος τον ιερό ναό και ανήγειρε επί του ακινήτου καταστήματα, δωμάτια και μαγειρείο. Στη συνέχεια, ο πρωτοσύγγελος και Έξαρχος του Όρους Σινά στην Ελλάδα, πώλησε σε τρίτο το άνω μετόχι της μονής το οποίο αποτελείτο από τα περιγραφόμενα σε αυτό δέκα ακίνητα μεταξύ των οποίων το επίδικο και όπως αυτό περιγράφονταν. Στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη αναφέρονταν, ότι η μονή πώλησε στον αγοραστή όλα τα ανήκοντα στην κυριότητα της μονής κινητά όπως και τα ευρισκόμενα εντός της εκκλησίας. Επίσης αναφέρονταν ότι, *"ο αγοραστής. εν τη εντός των πωλουμένων κτημάτων, εκκλησία τη τετιμαμένη επ' ονόματι της Ζωοδόχου Πηγής υποχρεούται να μνημονεύει εν αυτή διά του Ιερουργούντος ιερέως το όνομα του κατά καιρόν αρχιεπισκόπου Σιναίου και μάλιστα εν τοις διπτύχοις"*. Το επίδικο, μείζονος εκτάσεως ακίνητο, διαιρέθηκε και τμήμα αυτού αποτελεί το επίδικο ακίνητο το οποίο συνορεύει όπως περιγράφεται. Την κυριότητα του επίδικου εδαφικού τμήματος, πώλησε ο ιδιοκτήτης (αγοραστής), επικαλούμενος κτήση της κυριότητας αυτού με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, σε άλλον τρίτο στο οποίο περιγράφεται το επίδικο ως οικόπεδο εμβαδού 124 τ.μ. στη θέση και όρια που περιγράφεται. Το περιγραφόμενο στα άνω συμβόλαια ακίνητο ταυτίζεται με το επίδικο στο συμπέρασμα ότι (λαμβάνοντας υπόψη και την διαταχθείσα τοπογραφική πραγματογνωμοσύνη και τη θέση αυτού σε σχέση με τα γειτονικά ακίνητα), το τμήμα του επιδικίου εμβαδού 64,40 τ.μ. εμπίπτει στα πωλητήρια συμβόλαια, ωστόσο αυτό δεν μπορεί να οδηγήσει σε διάφορο συμπέρασμα σχετικά με την ταυτότητα του ακινήτου τούτου. Περαιτέρω, η παρεμπίπτουσα απόφαση περί αντικαταστάσεως του ορισθέντος πραγματογνώμονα του Δικαστηρίου (αρχαιολόγος της 7ης Εφορίας Βυζαντινών αρχαιοτήτων) μετά από ανασκαφική έρευνα στο επίδικο και αφού πραγματοποιήθηκαν τομές σε πολλά σημεία αυτού, κατέληξε στο συμπέρασμα, ότι από τα ευρήματα δεν αποδεικνύεται, ότι εντός του ακινήτου αυτού υφίστατο κτίσμα σημαντικής αρχαιολογικής αξίας του κυρίως ναού. Η ανασκαφική αυτή έρευνα πραγματοποιήθηκε, όταν ο αναιρεσίβλητος υπέβαλε στις αίτηση (1991) και αρχιτεκτονική μελέτη στην αρμόδια υπηρεσία για την ανέγερση επί του επιδικίου διωρόφου κτίσματος, διότι υπήρχαν έντονες φήμες ότι επί του ακινήτου αυτού είχε αναγερθεί κατά τον 18^ο αιώνα ναός αφιερωμένος στον Άγιο Σάββα. Η αρμόδια εφορία δεν απέκλεισε την ύπαρξη τέτοιου κτίσματος σε άλλο σημείο του άνω μείζονος εκτάσεως ακινήτου, πλην όμως κατά το έτος 1881, όταν η περιουσία του μετοχίου πωλήθηκε από τον εκπρόσωπο της μονής δεν υπήρχε επί του μείζονος εκτάσεως ακινήτου ναός. Τούτο ενισχύεται και από το συμβόλαιο πώλησης (1881) με το οποίο μεταβιβάστηκε στο αναιρεσίβλητο (αγοραστή) και η υφιστάμενη στο μετόχι εκκλησία, ενώ ουδεμία αναφορά υπήρχε για δεύτερη εκκλησία (αφιερωμένη στον Άγιο Σάββα). Το επίδικο ακίνητο περιγράφονταν ως *"εκ μίας αποθήκης μετά προαυλίου κειμένης εις θέσιν Άγιος Σάββας"*. Τέλος, με την

κατάρτιση του συμβολαίου αγοραπωλησίας και την μεταγραφή του στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση της κυριότητας των πωληθέντων ακινήτων στον αναιρεσίβλητο καθώς και η παράδοση της νομής αυτών.

Από την διάταξη του ν.δ. της 22.4/16.5.926 που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 17 του ΕισΝΚΠολΔ, ρητώς ορίζεται ότι "τα επί των ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου, της Αεροπορικής Αμύνης και των Ιερών Μονών, εις ουδεμίαν υπόκεινται εις το μέλλον παραγραφή, η δε αρξαμένη παραγραφή ουδεμίαν νόμιμον συνέπειαν κέκτηται, αν μέχρι της δημοσιεύσεως του παρόντος δεν συνεπληρώθη η τριακονταετής παραγραφή κατά τους ισχύοντες νόμους...". Επίσης, στον Α.Ν. 1539/38 "περί προστασίας των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί ακινήτων" ορίζεται, ότι οι περί ακινήτων εμπράγματα αξιώσεις του Δημοσίου είναι απαράγραπτες, κατά του ν.δ. 3432/1955, εφαρμόζεται και επί των ακινήτων των ιερών μονών η διάταξη του ν. 4944/1931, κατά την οποία το Ταμ.Εθν.Στ. θεωρείται αδιαλείπτως, ότι έχει τη νομή ακινήτου κτήματος από της κτήσεως της κυριότητας αυτού, ανεξάρτητα από κάθε αφαίρεση αυτής από τρίτο και τέλος, κατά το ν.590/77 "περί καταστατικού χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος", οι διατάξεις του α.ν.1539/38 "περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων", όπως αυτός μεταγενέστερα τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε, έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τα ακίνητα που ανήκουν στα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στο άρθρο 1 παρ. 4 του νόμου αυτού, μεταξύ των οποίων είναι και οι Μονές. Εξάλλου, η λήξη κάθε παραγραφής δικαιωμάτων, καθώς και του χρόνου της χρησικτησίας, ανεστάλη, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.ΔΞΗ/1912 και τα αλληπάλληλα διατάγματα που εκδόθηκαν σε εκτέλεσή του, μέχρι του έτους 1930 και η αναστολή αυτή λαμβάνεται υπόψη αυτεπαγγέλτως από το δικαστήριο. Περαιτέρω, από τις διατάξεις του προϊσχύσαντος βρδ (Νεαρές 111), σύμφωνα με τις οποίες, κατά τους ειδικότερους ορισμούς του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ, κρίνεται η απόκτηση κυριότητας, εφόσον τα παραγωγικά γεγονότα για την απόκτησή της έγιναν όσο αυτές ίσχυαν, προκύπτει, ότι για να θεμελιωθεί δικαίωμα χρησικτησίας σε μοναστηριακά ακίνητα χρειαζόταν αρχικά παρέλευση 100 ετών, μεταγενέστερα δε ο χρόνος ορίστηκε σε 40 έτη και ακολούθως, με ν.ΓΧΞ/1910 σε 30 έτη. Λόγω της διαχρονικής αρχής, κατά την οποία εάν με νεότερο νόμο ορισθεί βραχύτερος χρόνος παραγραφής και χρησικτησίας, εφόσον ο υπολειπόμενος κατά τον παλαιότερο νόμο χρόνος είναι βραχύτερος από το χρόνο που προβλέπει ο νεότερος, εφαρμόζεται ο παλαιότερος νόμος, έπεται, ότι για την απόκτηση κυριότητας σε χρησικτησία σε μοναστηριακό ακίνητο, έπρεπε να είχε συμπληρωθεί έως τις 12-9-1915, χρόνος νομής 40 ετών, αφού έκτοτε ανεστάλη η συμπλήρωση της χρησικτησίας, ενώ από 26-5-1926, που ακόμη ίσχυε η αναστολή, απαγορεύθηκε η παραγραφή των εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα των μονών και συνεπώς δεν είναι έκτοτε δυνατή η απόκτηση από άλλον κυριότητας σε αυτά με χρησικτησία. Περαιτέρω, κατά το άρθρο 966ΑΚ, πράγματα εκτός συναλλαγής είναι, εκτός των άλλων, και τα προορισμένα στην εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών. Τέτοια πράγματα είναι και τα μετόχια των Ιερών Μονών, δηλαδή οι ακίνητες ιδιοκτησίες τους, οι οποίες, κείμενες μακριά από την έδρα τους, διαθέτουν ναΐδιο ή τουλάχιστον κάποιο άλλο κτίσμα. Η κυριότητα, στην οποία υπάγονται τα μετόχια αυτά, που αποτελούν παραρτήματα των ιερών μονών, είναι η κυριότητα του αστικού δικαίου. Ο χαρακτήρας τους ως πραγμάτων προορισμένων στην εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών δεν είναι ασυμβίβαστη προς την έννοια της ιδιοκτησίας και της νομής, αφού η διάθεσή τους για την εκπλήρωση θρησκευτικών σκοπών αποτελεί είδος χρήσεως, η οποία κατ' ουσία συνιστά νομή. Ενόψει αυτών, αν προσβάλλεται η κυριότητα ή η νομή επί των μετοχίων, οι ιερές μονές στις οποίες αυτά ανήκουν, μπορούν, ως κύριοι και νομείς τους, να ασκήσουν για την άρση της προσβολής τις αγωγές κυριότητας και νομής. Οι αγωγές αυτές μπορούν να ασκηθούν και προτού ακόμη πάψει ο προορισμός των μετοχίων για

την εκπλήρωση θρησκευτικού σκοπού, προτού δηλαδή πάψουν να είναι πράγματα εκτός συναλλαγής (άρθρο 971ΑΚ). Εξάλλου, σύμφωνα με το άρθρο 27ΑΚ) η νομή και τα εμπράγματα δικαιώματα σε κινητά ή ακίνητα πράγματα ρυθμίζονται από το δίκαιο της πολιτείας, όπου βρίσκονται. Από τη διάταξη αυτή προκύπτει, ότι η συνδρομή των νομίμων προϋποθέσεων για την προστασία της νομής μετοχίων, που μολονότι ανήκουν σε Ιερές Μονές, που εδρεύουν στην αλλοδαπή, βρίσκονται στην Ελλάδα, κρίνεται κατά το ημεδαπό δίκαιο (άρθρα 974 επ. ΑΚ).

Το Εφετείο έκρινε, ότι η ιερά μονή ήταν κυρία του επίδικου ακινήτου, το οποίο μετά τη γενομένη μεταβίβαση της κυριότητας και της νομής του (1881), που νόμιμα μεταγράφηκε, έπαυσε το επίδικο να είναι μετόχιο αυτής και δεν υφίστατο επ' αυτού ιερός ναός προς εκπλήρωση θρησκευτικού σκοπού, ώστε να αποτελεί πράγμα εκτός συναλλαγής. Συνακόλουθα, η μονή κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής, δεν ήταν κυρία του επιδίκου, το οποίο δεν αποτελούσε χώρο προορισμένο για τη λατρεία. Κατόπιν τούτου, εξαφάνισε την πρωτόδικη απόφαση, η οποία είχε απέρριψε την ένδικη αναγνωριστική περί κυριότητας ακινήτου αγωγή της αναιρεσείουσας. Με αυτά τα οποία δέχτηκε, δεν παραβίασε τις προαναφερθείσες ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του του ν.δ. της 22.4/16.8.1926 που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 17 του ΕισΝΚΠολΔ, και των α.ν. 1539/1938, ν.δ.3432/1955, ν.590/77 και τις διατάξεις του προϊσχύσαντος βρδ, καθώς και τις διατάξεις των άρθρων 966, 971, 174ΑΚ, τις οποίες ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε. Επίσης, δεν στέρησε την απόφασή του νόμιμης βάσης, αφού διέλαβε σε αυτήν πλήρεις, σαφείς και χωρίς αντιφάσεις αιτιολογίες, οι οποίες επιτρέπουν τον ανααιρετικό έλεγχο, ως προς το ουσιώδες ζήτημα, ότι η μονή κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής δεν ήταν κυρία του επιδίκου, ούτε αποτελούσε αυτό χώρο προορισμένο για τη λατρεία. Επομένως, το Δικαστήριο από συνδυασμό διατάξεων έκρινε ότι για τους λόγους τους οποίους υποβλήθηκε η κρινόμενη αίτηση ανάκλησης της προδικαστικής απόφασης του Εφετείου, η οποία υποβλήθηκε σε αυτό όταν το Εφετείο επιλαμβάνεται εκ νέου και μετά τις διεξαχθείσες αποδείξεις της υπόθεσης, μη έχουσα τα προαναφερθέντα προσόντα της αυτοτελούς αίτησης, δεν ιδρύει, αν δεν απαντηθεί, λόγο αναίρεσης, αφού δεν αποτελεί κεφάλαιο δίκης. Το Δικαστήριο απέρριψε την αίτηση.

ΑΠ7/2019, ΤΝΠ Νόμος (Διάδικοι: *Ελληνικό δημόσιο vs. Ιδιωτών και της Ιεράς Κοινοβιακής Μονής Κοιμήσεως Θεοτόκου Νταού Πεντέλης, Αττικής*)

Η ένδικη διαφορά άρχισε με την αγωγή του ήδη πρώτου αναιρεσίβλητου και την πρόσθετη παρέμβαση της δεύτερης αναιρεσίβλητης, οι οποίες κατατέθηκαν στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκαν οι αποφάσεις υπ' αρ. 4883/2010 του ιδίου Δικαστηρίου και 2086/2015 του Εφετείου Αθηνών. Την αναίρεση των ανωτέρω αποφάσεων ζητεί το αναιρεσείον με αίτησή του.

Από τις ρυθμίσεις που περιέχονται στο πρωτόκολλο του Λονδίνου και της Κωνσταντινουπόλεως, προκύπτει ότι στην κυριότητα του ελληνικού δημοσίου περιήλθαν εκείνα τα ακίνητα που βρίσκονταν εντός της ζώνης την οποία (μέχρι την 3-2-1830) είχε καταλάβει με τις στρατιωτικές του δυνάμεις και ανήκαν είτε στο οθωμανικό δημόσιο είτε σε οθωμανούς ιδιώτες, καθώς και σε εκείνα, τα οποία, κατά τον χρόνο της υπογραφής των πρωτοκόλλων είχαν εγκαταλειφθεί από τους άλλοτε κυρίους τους οθωμανούς, περιεχόμενα αυτού στην κυριότητα του Δημοσίου ως αδέσποτα. Έτσι, το ελληνικό δημόσιο δεν κλήθηκε ως καθολικός διάδοχος των οθωμανών αλλά διαδέχθηκε το οθωμανικό δικαίωμα πολέμου. Όσον αφορά τα οθωμανικά κτήματα τα ευρισκόμενα κατά τον χρόνο διακηρύξεως της ανεξαρτησίας του νέου ελληνικού κράτους (3-2-1830) εντός εδαφών τελούντων υπό τουρκική στρατιωτική κατοχή και εν συνεχεία

παραχωρηθέντων στην ελληνική κυριαρχία (Αττική, η Εύβοια και τμήματα της Βοιωτίας και της Φθιώτιδας).

Ειδικότερα, επί δημοσίων κτημάτων (όπως τα δάση τα οποία είναι εθνικά), ήταν επιτρεπτή η κτήση κυριότητας από ιδιώτη με έκτακτη χρησικτησία, σύμφωνα με τις έχουσες εφαρμογή κατ' άρθρο 51 Εισ.Ν.ΑΚ, για τον προ της ενάρξεως της ισχύος του ΑΚ χρόνο, διατάξεις του βρδ, κατόπιν ασκήσεως νομής επί του δημοσίου κτήματος με καλή πίστη και με την ειλικρινή πεποίθηση του νομέως, ότι με τη κτήση της νομής του πράγματος (ως πράξεις νομής που οδηγούν στην κτήση κυριότητας με χρησικτησία θεωρούνται, όταν πρόκειται για ακίνητο, οι υλικές και εμφανείς σ' αυτό πράξεις, όπως είναι, μεταξύ άλλων, η επίβλεψη, η επίσκεψη, η εκμίσθωση, η φύλαξη, η συλλογή καρπών, ο καθαρισμός, η οριοθέτηση, οι καταμετρήσεις και η σύνταξη διαγραμμάτων, η καταβολή του οικείου φόρου) δεν προσβάλλει κατ' ουσίαν το δικαίωμα κυριότητας τρίτου, συνυπολογίζοντας στο χρόνο της νομής και εκείνον του δικαιοπαρόχου, εφόσον είχε γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχος αυτού, ενώ κατά το ίδιο δίκαιο, που ίσχυε πριν από τον ΑΚ, τα δημόσια κτήματα είχαν εξαιρεθεί από την τακτική χρησικτησία. Ως εκ τούτου, με το ν. της 21.6/3-7- 1837 "περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων" συνάγεται, ότι η έκτακτη χρησικτησία χωρεί με τις προϋποθέσεις που εκτέθηκαν και σε δημόσια κτήματα, εφόσον η τριακονταετής νομή αυτών, κατά τις διατάξεις του βρδ είχε συμπληρωθεί μέχρι και της 11-9-1915, (ν.ΔΞΗ'/1912 και των διαταγμάτων "περί δικαιοστασίου") και αφετέρου του Ν.Δ. της 22.4/16-5-1926 το οποίο επαναλήφθηκε στον α.ν. 1539/1938 που διατηρήθηκαν σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ. Επίσης από τις παραπάνω διατάξεις συνάγεται ότι δεν απαιτείται ως προϋπόθεση της αξιούμενης καλής πίστης για την κτήση κυριότητας επί δημοσίου κτήματος με έκτακτη χρησικτησία η ύπαρξη ταπίου υπέρ του χρησιδεσποζόντος ή στην περίπτωση του δάσους η εκ μέρους αυτού υποβολή τίτλων ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 3 του από 17-11-1836 ΒΔ/τος "περί ιδιωτικών δασών".

Σε ότι αφορά το Δημόσιο, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, αποκτά πρωτοτύπως κυριότητα και συγχρόνως με την κυριότητα αποκτά αυτοδικαίως και τη νομή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν έλαβε τη φυσική εξουσία αυτού ή αν ενήργησε πάνω σ' αυτό πράξεις διακατοχής. Περαιτέρω, τίτλους (εκ του νόμου) για τα κτήματα των ιερών μονών αποτελούν και τα διαχωριστικά διατάγματα της μοναστηριακής περιουσίας, χωρίς να απαιτείται μεταγραφή αλλά δημοσιεύονται στην ΕτΚ. Έτσι, συνιστούν ex lege τίτλο κυριότητας υπέρ της αναφερόμενης σ' αυτά μονής, χωρίς αμφισβήτηση. Η ανήκουσα σε κάθε μονή ακίνητη περιουσία διακρίθηκε σε διατηρητέα και εκπονητέα περιουσία, η οποία αναγκαστικά προϋπέθετε τον προσδιορισμό της ανήκουσας σε κάθε μονή περιουσίας, δεδομένου ότι η πολιτεία με τη νομοθετική αυθεντία της διαπίστωσε την προϋπάρχουσα κυριότητα κάθε μονής που είχε αποκτηθεί στο παρελθόν. Σε συνδυασμό του Ν.Δ/1926 και του Ν.ΔΞΗ/1912, καθώς και του Ν.590/1977, οι διατάξεις του Α.Ν. 1539/1938 έχουν ανάλογη εφαρμογή και επί των κτημάτων των ανηκόντων στις ιερές μονές, δεν υπόκεινται σε παραγραφή, και εν τέλει κατά το Ν.Δ.3432/1955 και το ν.4944/1930, θεωρείται αδιαλείπτως ότι έχει τη νομή ακινήτου κτήματος από της κτήσης της κυριότητας αυτού ανεξάρτητα από κάθε αφαίρεση αυτής από τρίτο, ήτοι ότι οι ιερές μονές μετά την 11.09.1915, είχαν αδιαλείπτως τη νομή, ως εκ τούτου παραμένουν έκτοτε ανεπίδεκτα χρησικτησίας, ενώ πριν από την προηγούμενη ημερομηνία (11.09.1915) ήταν δυνατή η εκ μέρους τρίτων κτήση κυριότητας επί μοναστηριακών κτημάτων με έκτακτη χρησικτησία, κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις του βρδ με την άσκηση καλόπιστης νομής επί 40ετία, η οποία θα έπρεπε να είχε οπωσδήποτε συμπληρωθεί ήδη κατά την 11.9.1915.

Στην προκειμένη περίπτωση το Εφετείο δέχθηκε τα ακόλουθα:

Με συμβόλαιο πώλησης (1975) η προσθέτως παρεμβαίνουσα υπέρ του ενάγοντος και ήδη εκκαλούσα Ιερά Κοινοβιακή Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου μεταβίβασε στον ενάγοντα και τον αδελφό του κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου στον καθένα ένα ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 2.795 τ.μ., με τα περιγραφόμενα σε αυτό σύνορα. Το οικόπεδο αυτό οι συγκύριοι Α. και Β είχαν καταλάβει και κατείχαν έτη πριν την ανωτέρω πώληση και ο πατέρας τους από το 1953. Κατά καιρούς ζητούσαν με διάφορες αιτήσεις τους προς το ηγουμενοσυμβούλιο της μονής τη συμβιβαστική προς αυτούς εκ μέρους της μονής μεταβίβαση του επιδίκου με πώληση. Η μονή, αποφάσισε να αποδεχθεί τον προτεινόμενο συμβιβασμό και να πωλήσει το επίδικο στους ανωτέρω . Η απόφαση αυτή του ηγουμενοσυμβουλίου εγκρίθηκε νόμιμα από τον Αρχιεπίσκοπο Αθηνών και δόθηκε η απόφαση του ΟΔΔΕΠ, ενώ η αγοραπωλησία επετράπη δια αποφάσεως του Νομάρχη και κατεβλήθησαν στο Ταμείο Γενικών Εσόδων τα νόμιμα τέλη υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εποικισμού και έτσι άρθθηκαν οι απαγορεύσεις του Ν.3250/1924 και του Ν. 2148/1952.

Το ελληνικό δημόσιο, ισχυρίστηκε ότι το επίδικο ακίνητο ανήκει στη κυριότητα του, καθόσον περιλαμβάνεται σε δασικά πολύγωνα με αριθμούς και μάλιστα ότι η έκταση στην οποία περιλαμβάνεται και το επίδικο κηρύχθηκε αναδασωτέα, είχε καταχωρηθεί στο κτηματολογικό βιβλίο του Δήμου και στο κτηματολογικό φύλλο με ΚΑΕΚ φερόμενο ως κύριο το Ελληνικό Δημόσιο, (μετά από δήλωση και ένσταση του Δημοσίου του Ν.2308/1995) στο κτηματολογικό γραφείο ΟΤΑ, ανήκων σε αυτό ως δασικό. Από τα παραπάνω αποδεικτικά στοιχεία αποδείχθηκε ότι το επίδικο ακίνητο, εντάχθηκε στο εγκεκριμένο σχέδιο του ΟΤΑ ΦΕΚ147Δ/61). Ωστόσο, η επίδικη έκταση βρίσκεται εκτός των ορίων της κηρυγμένης αναδασωτέας έκτασης (τεχνική έκθεση), η οποία σε κάθε περίπτωση δε θα μπορούσε να κηρυχθεί αναδασωτέα, καθόσον βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Επιπλέον, ο ισχυρισμός του εναγομένου ότι το επίδικο ακίνητο καλύπτονταν μέχρι και το 1960 από δασική βλάστηση σε ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 30% και ότι σε ένα τμήμα του επιδίκου (το οποίο εμπίπτει σε συγκεκριμένο δασικό πολύγωνο) η κάλυψη από δασική βλάστηση ανέρχονταν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%, ενώ το έτος 1998 σε ποσοστό μεγαλύτερο του 70%, δεν ασκεί επιρροή διότι από την ένταξη του επιδίκου στο σχέδιο πόλεως δεν υπάγεται στο ν.998/1979, καθότι οι διατάξεις αυτές δεν καταλαμβάνουν χώρους που χαρακτηρίζονται ως οικοδομήσιμοι ακόμη και αν η υφιστάμενη βλάστηση θα δικαιολογούσε τον χαρακτηρισμό τους ως κοινόχρηστων χώρων πρασίνου. Επίσης, το επίδικο ακίνητο, δεν αποτελεί δάσος κατά την έννοια του δασικού κώδικα και δεν υπάγεται στην αναδασωτέα περιοχή του λεκανοπεδίου αλλά αποτελούσε "αδιαμόρφωτη έκταση".

Περεταίρω το επίδικο, αποτελούσε τμήμα ενός πολύ μεγαλύτερου κτήματος της μονής, το οποίο περιελάμβανε δάση και δασότοπους, βοσκήσιμες και καλλιεργήσιμες γαίες. Η μονή, η οποία ιδρύθηκε σύμφωνα με το βρδ, το έτος 1578, απέκτησε το κτήμα αυτό το ίδιο έτος από ένα οθωμανό με τίτλους αγοραπωλησίας, οι οποίοι καταστράφηκαν κατά τη διάρκεια της Ελληνικής Επανάστασης, ωστόσο εξουσίαζε αυτό συνεχώς (έως την 11.09.1915 και εντεύθεν) ως ενιαίο ακίνητο στο οποίο περιλαμβάνεται και το επίδικο, το οποίο ήταν καλλιεργήσιμη έκταση με ευρισκόμενα σε αυτό και πευκόδενδρα με διάνοια κυρίου και διακατοχικές πράξεις, χωρίς δικαστική αμφισβήτηση από το ελληνικό δημόσιο. Ειδικότερα, η μονή επέβλεπε και προστάτευε αυτό από επεμβάσεις ή διεκδικήσεις τρίτων, έχοντας πάντοτε την ειλικρινή πεποίθηση, μέχρι την εισαγωγή του ΑΚ (23.02.1946), ότι με την κτήση της νομής του και νεμόμενη ως κυρία το ακίνητο αυτό, μέσα στα όρια του οποίου περιλαμβανόταν και το επίδικο, δεν προσέβαλε το δικαίωμα κυριότητας άλλου, ακόμη και του ελληνικού δημοσίου, το

οποίο ουδέποτε κατέλαβε τη νομή του, ούτε άσκησε οποιαδήποτε διακατοχική πράξη σε αυτό (ολόκληρο ή μέρος του). Μετά δε την εισαγωγή του ΑΚ (23.02.1946), έχοντας την πεποίθηση, χωρίς βαριά αμέλεια, ότι είχε αποκτήσει κυριότητα στο μείζον αυτό ακίνητο, στο οποίο περιλαμβανόταν και το επίδικο. Συγκεκριμένα, η μονή με σειρά συμβολαίων από το έτος 1867 έως 1929, εκμίσθωνε σε τρίτους διάφορα τμήματα της επίδικης έκτασης. Τις πράξεις αυτές, ενεργούσαν τα αρμόδια όργανα της μονής για λογαριασμό της με διάνοια κυρίου, έχοντας τη θέληση να εξουσιάζει και εκμεταλλεύεται ολόκληρο τα παραπάνω μείζον ακίνητο, στο οποίο περιλαμβάνεται και το επίδικο τμήμα του, ως ιδιοκτήτρια. Επίσης, λόγω της προαναφερόμενης καταστροφής των τίτλων αγοραπωλησίας του μείζονος ως άνω ακινήτου από τη μονή με διαταγή της Ελληνικής Κυβέρνησης, συντάχθηκαν τα έτη 1836 και 1837, ως "μαρτυρικά" έγγραφα, οι-δύο κώδικες, που σώζονται μέχρι σήμερα. (αρ. πρωτ. 62 Φεβρουάριου 1836 θεώρηση του Επαρχιακού Διευθυντή και ο "Κώδιξ Μέγας της Ιεράς Μονής Παναγίας..."(έτος 1837), καθώς και θεώρηση του ηγουμενοσυμβουλίου (αρ. πρωτ. 40 έτος 1837, και θεώρηση μ του Τμηματάρχη του Εκκλησιαστικού Τμήματος του τότε Υπουργείου Εκκλησιαστικών και Δημόσιας Εκπαίδευσης (έτος 1909).

Ως εκ των ανωτέρω, το Εφετείο δέχθηκε την ένδικη αγωγή του πρώτου αναιρεσιβλήτου και αναγνώρισε ότι αυτός κατά το χρόνο έναρξης του κτηματολογίου στο Δήμο (2006) ήταν συγκύριος κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου του επίδικου ακινήτου των 2.795 τμ που απέκτησε με παράγωγο τρόπο (κατόπιν αγοραπωλησίας κατά το άνω ποσοστό, του υπόλοιπου περιελθόντος στον αδελφό του, με συμβόλαιο του 1975 που μεταγράφηκε νόμιμα από αληθινό κύριο, ήτοι την Ιερά Κοινοβιακή Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου Νταού Πεντέλης, η οποία είχε καταστεί κυρία με έκτακτη χρησικτησία υπό τους όρους του προισχύσαντος βρδ, που είχε συμπληρωθεί έως την 11-9-1915), και διέταξε τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής στα βιβλία του κτηματολογικού γραφείου .ως προς το ακίνητο αυτό, ώστε να καταχωριστεί ο ενάγων (ήδη πρώτος αναιρεσιβλήτος) κατά το παραπάνω ποσοστό εξ αδιαιρέτου αντί του φερομένου ως κυρίου ελληνικού δημοσίου, απορρίπτοντας τις προαναφερόμενες ενστάσεις του αναιρεσιβλήτος ελληνικού δημοσίου (εναγομένου), αφού δέχθηκε, κατά το μέρος που ενδιαφέρει, ως ουσιαστικά βάσιμες τις εφέσεις τόσο του πρώτου αναιρεσιβλήτου-ενάγοντος, όσο και της δεύτερης αναιρεσιβλήτης και προσθέτως παρεμβαίνουσας υπέρ αυτού στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο, δικαιοπαρόχου του ως άνω μονής κατά της απόφασης του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου που είχε απορρίψει την αγωγή στο σύνολο της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, όπως και την πρόσθετη παρέμβαση και ακολούθως εξαφάνισε την απόφαση κατά τα παραπάνω κεφάλαιά της και δίκασε την αγωγή αυτή και την πρόσθετη παρέμβαση.

Με αυτά τα οποία δέχθηκε το Εφετείο, κατά την κρίση του, δε στέρησε την απόφασή του νόμιμης βάσης, ως προς το ουσιώδες ζήτημα της κτήσης κυριότητας επί του επίδικου ακινήτου από την προαναφερόμενη άμεση δικαιοπάροχο του ενάγοντος μονή με έκτακτη χρησικτησία, η οποία μάλιστα είχε συμπληρωθεί την 11-9-1915, και ειδικότερα ως προς τη διενέργεια πράξεων νομής επί τριακονταετία κατά τις διατάξεις του βρδ, και την καλή πίστη στο πρόσωπο αυτής κατά τη διενέργεια των πράξεων. Τούτο, αφού δέχθηκε, ως προς τις πράξεις νομής, ότι από το 1578 που ιδρύθηκε η μονή και αγόρασε το μεγαλύτερο κτήμα (έκτασης πολλών στρεμμάτων), το οποίο περιελάμβανε δάση και δασότοπους, αλλά και βοσκήσιμες και καλλιεργούμενες εκτάσεις, στο οποίο περιλαμβανόταν και το επίδικο μέχρι την 11-9-1915 αλλά και πέραν της ημερομηνίας αυτής ως κυρία, και διενεργούσε πράξεις νομής. Αναφορικά δε με την ύπαρξη της καλής πίστης της ιεράς μονής κατά την άσκηση των πράξεων νομής, αφού δέχθηκε ότι αυτή νεμόταν το μείζον ακίνητο και το εντός αυτό επίδικο ακίνητο με

διάνοια κυρίου και καλή πίστη, ήτοι έχοντας την εύλογη και ειλικρινή πεποίθηση (μέχρι την εισαγωγή του ΑΚ) ότι δεν βλάπτουν δικαιώματα τρίτων και ιδίως του ελληνικού δημοσίου, μετά δε την εισαγωγή του ΑΚ, με την πεποίθηση, χωρίς βαρεία αμέλεια ότι είχε αποκτήσει την κυριότητα στο μείζον ακίνητο, στο οποίο περιλαμβανόταν και το επίδικο, η δε καλή πίστη δικαιολογείται όχι μόνο από το ότι νεμόταν το μείζον ακίνητο ως περιλαμβανόμενο στην έκταση που αγόρασε, χωρίς ποτέ να ενοχληθεί από το ελληνικό δημόσιο το οποίο καμία πράξη δεν άσκησε στο όλο κτήμα ή μέρος αυτού, αλλά και από το ότι το τελευταίο με πολλές πράξεις του, οι οποίες ανάγονται σε χρονικό διάστημα τουλάχιστον τριακονταετίας πριν την 11-9-1915, αναγνώριζε ότι το μείζον κτήμα ανήκε στην κυριότητά της μονής.

Επομένως οι λόγοι αναίρεσης για ασαφείς αιτιολογίες σχετικά με τη διενέργεια πράξεων νομής επί τριακονταετία κατά τις διατάξεις του βρδ (κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία, ακόμη και επί δημοσίου κτήματος, η ύπαρξη τίτλου -ταπίου- ή άλλου έγκυρου τίτλου υπέρ του χρησιδεσπόζοντος) από τη δικαιοπάροχο του πρώτου αναιρεσιβλήτου και δη τη δεύτερη αναιρεσιβλήτη ιερά μονή αλλά και μετέπειτα μέχρι τη μεταβίβαση τον ενάγοντα και τον αδελφό του διότι, κατά την άποψή του, ενώ δέχεται τη διενέργεια από αυτήν των παραπάνω πράξεων νομής στο επίδικο, παρά ταύτα δέχεται περαιτέρω ότι με το συμβόλαιο πώλησης μεταβίβασης το επίδικο ακίνητο δεν αποτελεί δάσος κατά την έννοια του δασικού κώδικα αλλά αποτελούσε αδιαμόρφωτη έκταση και ήδη κατά τη σύνταξη του συμβολαίου οικοδομήσιμο οικόπεδο. Επίσης, το Εφετείο έλαβε υπόψη στα αποδεικτικά μέσα του δημοσίου (απόδειξη της ακριβούς θέσης, επιφάνειας και ορίων του κτήματος, την τεχνική έκθεση του δασολόγου το οποίο συντάχθηκε στα πλαίσια άλλης δίκης για ακίνητο στην ίδια περιοχή κατά την οποία το κτήμα δεν εκτείνεται μέχρι εκεί που αναφέρονταν αλλά αφορά συγκεκριμένη θέση, και λοιπά δημόσια έγγραφα τα οποία βεβαίωναν ότι στο πδ/1933 η περιουσία της μονής καταγράφεται μικρότερη από τη διεκδικούμενη, καθώς και την έκθεση γραφολογικής πραγματογνωμοσύνης της δασικής γραφολόγου με την οποία υποστηρίχθηκε ότι ο μεγάλος κώδικας της μονής (περιγράφει ακίνητα), νοθεύθηκε με μεταγενέστερες εγγραφές.

Όπως προκύπτει από το σκεπτικό της προσβαλλόμενης απόφασης συνεκτιμήθηκαν όλα τα νόμιμα με επίκληση από τους διαδίκους προσαχθέντα έγγραφα σε συνδυασμό με το σύνολο των αιτιολογιών της, ως εκ τούτου το Εφετείο κατέληξε στο πιο πάνω αποδεικτικό του πόρισμα, χωρίς να είναι υποχρεωμένο να κάνει μνεία ή χωριστή αξιολόγηση καθενός από αυτά, ουδεμία δε αμφιβολία δημιουργείται για τη συνεκτίμησή τους με τα υπόλοιπα αποδεικτικά μέσα. Το δικαστήριο απέρριψε την αίτηση του ελληνικού δημοσίου για αναίρεση της απόφασης του Εφετείου Αθηνών (2086/2015).