



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 453/2010**

**Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους**

**Τμήμα Β'**

**Συνεδρίαση της 13<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2010**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Βλάσιος Ασημακόπουλος, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

**Νομικοί Σύμβουλοι:** Μιχαήλ Απέσσος, Αλέξανδρος Καραγιάννης, Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Γεώργιος Κανελλόπουλος, Ευγενία Βελώνη, Δημήτριος Χανής, Αφροδίτη Κουτούκη, Δημήτριος Αναστασόπουλος.

**Εισηγητής:** Κωνσταντίνος Βαρδακαστάνης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

-----

**Αριθμός Ερωτήματος:** Το υπ' αριθ. 118715/1161/19.3.2010 έγγραφο ερώτημα της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται, κατ' ορθή εκτίμηση του περιεχομένου του εγγράφου αυτού, εάν με την υπ' αριθ. 92/3.10.1936 απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου του Οργανισμού Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας Ν. Ηρακλείου (υπ' αριθ. 30 Πρακτικό), εκδοθείσα κατ' εξουσιοδότηση του Α.Ν. από 24.10.1935, θεωρείται λυμένο το ιδιοκτησιακό καθεστώς εκτάσεως εμβαδού 931.248 τ.μ. στη θέση «Πελεκητά» του Δήμου

Γουβών Πεδιάδας Ν. Ηρακλείου, την οποία απέκτησε με συμβόλαιο αγοράς ο Β' Παραθεριστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Δασκάλων και Νηπιαγωγών Ηρακλείου Κρήτης με σκοπό την οικιστική αξιοποίηση.

---

Στο ως άνω ερώτημα το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Β' Τμήμα) γνωμοδοτεί ως εξής:

### **I. Ιστορικό**

1. Με το υπ' αριθμ. 15349/1941 συμβόλαιο και με εκούσια δημοπρασία, εκποιήθηκαν εκτάσεις που περιήλθαν στον Μιχαήλ Κουτεντέ ή Κουτεντάκη, τελευταίο πλειοδότη, σε διάφορες θέσεις όπως Λειβάδια ή Πεζέτι, Άγιος Ιωάννης της Περιφέρειας του Δήμου Γουβών πεδιάδας νομού Ηρακλείου και της Κτηματικής Περιφέρειας του χωριού Καινούργιο Χωριό πεδιάδας Ν.Ηρακλείου με αναφερόμενες θέσεις Ανεμόμυλος, Σόχωρο, Ρυάκια ή Πατητήρια Πέντες Ρίζες, Μέσα Τρούλος Περδικόλακος, αγριάδα Πελεκητών ή Πεζέτι ή Τροχάλους Μετοχίου Πελεκητών, παρατηρητήρια ή Ροδίτης Λάκκος. Στο συμβόλαιο αυτό αναφέρεται ότι τα ως άνω ακίνητα είχαν περιέλθει στην πλήρη κυριότητα και κατοχή του Οργανισμού Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας «... προ αμνημονεύτων ετών δια συνεχούς αδιαλείπτου καλή τη πίστη και διανοία κυρίου κατοχής ελεύθερα παντός βάρους .....»

Πρόκειται για ακίνητα, που εφέροντο να ανήκουν, μεταξύ άλλων, σε Ι.Μονές διατηρητέες, κατά τις διατάξεις των άρθρων 84επ του Ν.Δ. 276/1900 της Κρητικής Πολιτείας «Περί καταστατικού χάρτου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας», του π.δ. από 8 Ιουλίου 1930 και του α.ν. από 12.11.1935 «περί Διοικήσεως και Διαχειρίσεως της εν Κρήτη Μοναστηριακής Περιουσίας», με τον οποίο τροποποιήθηκαν διατάξεις του προηγούμενου διατάγματος.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων των ανωτέρω π.δ. και α.ν. εκδόθηκε η υπ' αριθ. 92 (πρακτικό 30) απόφαση του τοπικού συμβουλίου του Ο.Δ.Μ.Π. Νομού Ηρακλείου με την οποία για την Ιερά Μονή Ανωπόλεως έγινε διαχωρισμός των διατηρουμένων και εκποιητέων κτημάτων υπέρ της μονής που μεταγράφηκε στο Υποθ/κείο Χερσονήσου [όμως, **όλως προσφάτως (21.7.2009)**] και τα περιελθόντα στον ΟΔΜΠ ακίνητα εκ-

ποιήθηκαν με εκούσιο πλειστηριασμό και το προαναφερθέν ακίνητο των 931 στρεμ., κείμενο στη θέση «Πελεκητά» της Κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Γουβών Ηρακλείου Κρήτης, περιήλθε στον Γ. Κουτεντάκη με το υπ' αριθ. 15349/41 συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Ηρακλείου Ευστρατίου Γαρεφαλάκη νομίμως μεταγραφέν.

**2.** Κατόπιν αιτήματος Βασιλείου Κουτεντέ, επελήφθη η Πρωτοβάθμια Επιτροπή Επιλύσεων Δασικών Αμφισβητήσεων (Ε.Ε.Δ.Α.), κατά τη διαδικασία του άρθρου 14 του Ν. 998/1979 και εξέδωσε την υπ' αριθ. 8/1992 απόφασή της, σύμφωνα με την οποία κρίθηκε έκταση στη θέση «Πελεκητά» του Δήμου Γουβών Πεδιάδας Ν. Ηρακλείου, κατά 1061,36 στρέμματα ως αγροτική (κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 6 περ. α του άρθρου 3 του ν. 998/1979) και κατά 323 στρέμματα ως βραχώδης (κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 6 περ. γ του άρθρου 3 του ν. 998/1979). Τμήμα της εκτάσεως αυτής, εμβαδού 931,248 στρεμμάτων βραχώδους και αγροτικής μορφής, κατά την σχετική τεχνική κρίση της Επιτροπής, περιήλθε στον Β' Παραθεριστικό Οικοδομικό Συνεταιρισμό Δασκάλων και Νηπιαγωγών Ν. Ηρακλείου Κρήτης δυνάμει του υπ' αριθ. 9460/1996 πωλητηρίου συμβολαίου, σε εκτέλεση προσυμφώνου, από τον Γεώργιο Κουτεντάκη.

Ήδη, μετά την θέση σε ισχύ του ν. 3208/2003 και ειδικά δυνάμει της διατάξεως της παρ. 2 άρθρου 1 αυτού, οι βραχώδεις εκτάσεις εντάσσονται στο πλαίσιο προστασίας του ν. 998/1979, όπως ισχύει, και τελούν υπό την διοίκηση και διαχείριση της δασικής υπηρεσίας. Επομένως, σύμφωνα με τα στοιχεία της Διευθύνσεως Δασών Ν. Ηρακλείου, από την συνολική έκταση που εξετάζεται των 931,195 στρεμμάτων, 671,750 στρέμματα περίπου χαρακτηρίζονται ως γεωργική έκταση και τα υπόλοιπα 259,498 ως βραχώδης έκταση, κατά προβλεπόμενα στην παρ. 6 περ. γ του άρθρου 3 ν. 998/1979.

**3.** Σε απάντηση αιτήματος του Β' Παραθεριστικού Οικοδομικού Συν/σμού Δασκάλων και Νηπιαγωγών Ν. Ηρακλείου προς τη Δ/νση Δασών Ηρακλείου για χορήγηση βεβαίωσης στο πλαίσιο της παρ. 4 άρθρου 17 του π.δ. 93/1987, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2406/21.6.1994 βεβαίωση του Νομάρχη Ηρακλείου, σύμφωνα με την οποία η απεικονιζόμενη στο προσκομισθέν διάγραμμα έκταση, εμβαδού 931.248 τ.μ., δεν είναι δάσος ή δασική έκταση ή χορτολιβαδική ή αναδασωτέα και, ως εκ τούτου, δεν εμπίπτει στο πλαίσιο προστασίας του ν. 998/1979 ούτε υφίσταται υποχρέωση, κατά το άρθρο 38 του ίδιου νόμου, να κηρυχθεί αναδασωτέα, την δε βεβαίωση αυτή χορήγησε ο Νομάρχης

παρά την αντίθετη εισήγηση του Δ/ντή Δασών Ν. Ηρακλείου (υπ' αριθ. 1721/17.6.1994), στην οποία αναφέρεται ρητά ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης δεν είναι λυμένο.

Στη συνέχεια ο ως άνω Συνεταιρισμός απηύθυνε σχετικό αίτημα στην αρμόδια Δ/νση Πολιτικής Γης του τότε Υπουργείου Γεωργίας, επί του οποίου εκδόθηκε η υπ' αριθ. 131923/3.11.1994 πράξη του Υπουργού Γεωργίας, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 50 του ν. 998/1979, με την οποία εγκρίθηκε η «κτήση γης» της εν λόγω εκτάσεως από τον άνω Οικοδομικό Συνεταιρισμό με σκοπό την οικιστική αξιοποίησή της, στην τελευταία παράγραφο της οποίας δε αναφέρεται ότι η απόφαση αυτή «...δεν έχει την έννοια αναγνώρισης κυριότητας και το Δημόσιο δεν αποξενούται τυχόν δικαιωμάτων του από την παραπάνω έκταση...».

Με την υπ' αριθμ. 89773/5275/1996 απόφαση του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε , εγκρίθηκε η χωροθέτηση και η οικιστική καταλληλότητα της εκτάσεως, εμβαδού 928 στρεμ. εκ της συνολικής, εμβαδού 931 στρεμ. περίπου. Επίσης εκδόθηκε πολεοδομική μελέτη εγκριθείσα με την υπ' αριθμ. 9462/5.3.2004 απόφαση του τέως Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ και έκτοτε εκκρεμεί η υπογραφή του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ως προς την έγκριση της Περιβαλλοντικής Μελέτης, υπογραφείσα από τον τέως Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, δεδομένου ότι στην ερωτώσα υπηρεσία ανέκυψε προβληματισμός ως προς την κυριότητα της εκτάσεως.

4. Σε συνέχεια των ανωτέρω, η επισήμανση της Διευθύνσεως Δασών και Φυσικού Περιβάλλοντος ότι, κατά τη διάταξη της παρ. 4 άρθρου 50 του ν. 998/1979, η κυριότητα αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την έγκριση της απαιτούμενης για την οικιστική αξιοποίηση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων [Μ.Π.Ε.], εμπόδισε την συνυπογραφή από τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων [Υ.Α.Α.Τ.] της σχετικής αποφάσεως εγκρίσεως των περιβαλλοντικών όρων [Ε.Π.Ο.]. Καί τούτο διότι, όπως επισημαίνει η υπηρεσία, δεν αποδεικνύεται η ύπαρξη σχετικού δικαιώματος κυριότητας του ενδιαφερομένου Συνεταιρισμού είτε βάσει αποφάσεως Υπουργού Γεωργίας ή Υ.Α.Α.Τ., κατόπιν γνωμοδοτήσεως του αρμοδίου Συμβουλίου Ιδιοκτησίας Δασών (Σ.Ι.Δ.), είτε βάσει αμετάκλητης δικαστικής αποφάσεως εκδοθείσης σε δίκη με το Δημόσιο. Κατόπιν αυτών, η άνω ΜΠΕ παραμένει εκκρεμής.



5. Τέλος, σημειώνεται στο ιστορικό του ερωτήματος από την ερωτώσα υπηρεσία ότι, εν συνόψει, ο Οικοδομικός Συνεταιρισμός έχει προσκομίσει τα εξής διοικητικά έγγραφα σχετικά με την υπό κρίση υπόθεση: (α) Καταστατικό που εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 26192/133/1993 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ [ΦΕΚ 222 Β]. (β) Την υπ' αριθ. 8/1992 απόφαση της Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων από την οποία προκύπτει ότι το ακίνητο του δεν αποτελεί δάσος και δασική έκταση αλλά καλλιεργούμενη και βραχώδη έκταση (προ της ισχύος του ν. 3208/2003), (γ) Το υπ' αριθ. 2406/1994 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Ηρακλείου από το οποίο προκύπτει ότι το ακίνητο αυτό δεν έχει δασικό χαρακτήρα αλλά γεωργικό και βραχώδη χαρακτήρα όπως προαναφέρθηκε, (δ) Την υπ' αριθ. 131923/ 1994 εγκριτική απόφαση κτήσεως γης του Υπουργείου Γεωργίας, με την επιφύλαξη τυχόν δικαιωμάτων του Δημοσίου, (ε) Το υπ' αριθ. 216/1995 έγγραφο της Περιφέρειας Κρήτης, με το οποίο βεβαιώνει ότι δεν έχει αντίρρηση στην ανάπτυξη παραθεριστικού οικισμού και (στ) Το υπ' αριθ. 3449/18.11.2008 έγγραφο της Κτηματικής Υπηρεσίας Ηρακλείου, στο οποίο βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν είναι καταγεγραμμένο ως ανταλλάξιμο κτήμα, πλην όμως διευκρινίζεται ότι τούτο δεν αποτελεί όμως πιστοποιητικό ανυπαρξίας δικαιωμάτων του Δημοσίου, καθ' όσον δεν έχει διερευνηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς με τη διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του α.ν. 1539/1938.

## **II. Νομικό πλαίσιο**

**A.1.** Ο ν. 4684/1930 «περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της Εκκλησιαστικής περιουσίας και περί συγχωνεύσεως των μικρών Μονών», ο οποίος απετέλεσε το βασικό νομοθέτημα για την διοίκηση και διαχείριση και ιδίως την ρευστοποίηση της περιουσίας των ιερών μονών που βρίσκονται στα όρια της ελληνικής επικράτειας, προέβλεψε για τον σκοπό αυτό την ίδρυση ν.π.δ.δ. με την επωνυμία «Οργανισμός διοικήσεως της Εκκλησιαστικής και Μοναστηριακής περιουσίας (επονομαζόμενος Ο.Δ.Ε.Π.)». Όμως, από τις διατάξεις του εν λόγω νόμου ρητά εξαιρέθηκαν με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 αυτού οι μονές του Αγίου Όρους και της Κρήτης, για την οποία ειδικά προβλέπεται ότι *«...Δια Διατάγματος, εφ' άπαξ εκδιδόμενου εντός δύο μηνών από της δημοσιεύσεως του παρόντος και προκαλουμένου υπό του Υπουργού των Θρησκευμάτων, μετά πρότασιν*

του Γενικού Διοικητού Κρήτης, θέλουσι κανονισθή τα της Διοικήσεως, διαχειρίσεως και ρευστοποιήσεως της εν Κρήτη μοναστηριακής περιουσίας».

2. Δυνάμει της εξουσιοδοτήσεως αυτής του άρθρου 24, εκδόθηκε το από 8.7.1930 π.δ. «περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της εν Κρήτη Μοναστηριακής περιουσίας» [ΦΕΚ Α 233<sup>ο</sup>], που τροποποιήθηκε με τον α.ν. από 24.10/12.11.1935 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του από 8<sup>ης</sup> Ιουλίου 1930 Π.Δ. "περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της εν Κρήτη Μοναστηριακής περιουσίας"» [ΦΕΚ Α 545] και με το οποίο, μεταξύ άλλων, ορίζεται ότι τα υφιστάμενα στην Κρήτη τέσσερα Μοναστηριακά Ταμεία μετονομάζονται Οργανισμοί Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας (Ο.Δ.Μ.Π.) και συνιστούν ν.π.δ.δ. [άρθρο 1], των οποίων σκοπός είναι η ρευστοποίηση της Μοναστηριακής περιουσίας και η Διοίκηση και διαχείριση της Εκκλησιαστικής περιουσίας, πλην της περιουσίας των Ναών [άρθρο 2], ότι κάθε Ο.Δ.Μ.Π. διοικείται από τριμελές Τοπικό Συμβούλιο [άρθρο 3], ότι στην έδρα της Γενικής Διοικήσεως Κρήτης συνιστάται Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο [άρθρο 4], ότι **"Πάσαι ανεξαιρέτως αι πράξεις των Τοπικών Συμβουλίων των Οργανισμών Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας ως και η έγκρισις των πρακτικών δημοπρασίας εκποιήσεως της περιουσίας ταύτης υπόκεινται εις την έγκρισιν του Κεντρικού Εποπτικού Συμβουλίου, το οποίον επί πλέον έχει και πάντα τα λοιπά δια του παρόντος παρεχόμενα αυτώ δικαιώματα και καθήκοντα"** [άρθρο 5], ότι από της ισχύος του Διατάγματος περιέρχεται αυτοδικαίως σε κάθε Οργανισμό η διοίκηση και διαχείριση όλης της υφιστάμενης κινητής και ακίνητης περιουσίας του οικείου Μοναστηριακού Ταμείου όπως και εκείνης των Μονών που πρόκειται να διαλυθούν, εκτός από την περιουσία των διατηρουμένων Μονών [άρθρο 6] και τέλος, ότι **"...Παρά των ΟΔΜΠ Κρήτης καθορισθήσονται αι περιοχαί των διατηρουμένων μονών, αναλόγως των σημερινών αναγκών αυτών, των λοιπών κτημάτων αυτών περιερχομένων εις κυριότητα και χρήσιν των οικείων οργανισμών δια μεταγραφής του οικείου πρακτικού εκάστου Τοπικού Συμβουλίου του ΟΔΜΠ εις τα οικεία βιβλία των μεταγραφών"** [άρθρο 13].

3. Στο ν. 4149/1961 «περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας και άλλων τινων διατάξεων» [ΦΕΚ Α 41], που αντικατέστησε τον αντίστοιχο Καταστατικό Χάρτη ν. 276/1900 της Κρητικής Πολιτείας, ορίζεται στο άρθρο 97 του κε-



[6]

φαλαίου ΙΓ περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της εν Κρήτη Μοναστηριακής περιουσίας ότι **“Πάσαι ανεξαιρέτως αι πράξεις των Τοπικών Συμβουλίων των Οργανισμών Διοικήσεως Μοναστηριακής Περιουσίας ως και η έγκρισις των πρακτικών δημοπρασίας εκποιήσεως της περιουσίας ταύτης υπόκεινται εις την έγκρισιν του Κεντρικού Εποπτικού Συμβουλίου”**.

Με βάση τις ως άνω ειδικές διατάξεις τόσο τις αρχικές του από 8-7-1930 π.δ. σε σχέση με το διαχωρισμό της ακίνητης περιουσίας των Ι. Μονών Κρήτης σε διατηρητέα και εκποιητέα και τις αναγκαίως προς τούτο εκδιδόμενες σχετικές αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων κατά τον προβλεπόμενο τύπο και διαδικασία, όσο και τις νεότερες των ν.4149/1961, γίνεται φανερό ότι χωρίς την τήρηση αυτών δεν ήτο δυνατόν να επέλθουν οι σκοπούμενες από το νόμο έννομες συνέπειες.

Η παραδοχή αυτή ενισχύεται και από την κατηγορηματικότητα της διατύπωσης των εν λόγω διατάξεων του άρθρου 5 του π.δ. από 8.7.1930, και της ομοίου περιεχομένου του άρθρου 97 του ν.4149/1961, με τις οποίες επιτάσσεται η έγκριση τόσο των περι διαχωρισμού της μοναστηριακής περιουσίας πράξεων των Τοπικών Συμβουλίων όσο και των πρακτικών των δημοπρασιών εκποίησης ακινήτων της εκποιητέας περιουσίας από το Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο, πράγμα το οποίο δεν καταλείπει καμμία αμφιβολία ότι **σε κάθε περίπτωση απαιτείται η έγκριση αυτή ως αναγκαίος όρος για την εγκυρότητα των εν λόγω κατά περίπτωση πράξεων και την επέλευση των εξ αυτών έννομων συνεπειών**.

**B.1** Ο Κρητικός Αστικός Κώδικας, που άρχισε να ισχύει στην Κρήτη από την 23.9.1904, διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 2 του ν. 147/1914 και μετά την ένωση της Κρήτης με την υπόλοιπη Ελλάδα μέχρι την κατάργησή του, που επήλθε την 22.2.1946 με τα άρθρα 1, 5 αριθ. 3 του ΕισΝΑΚ και 1 παρ. 1 του ν.δ. 7/10.5.1946, λόγω ενάρξεως ισχύος του Αστικού Κώδικα.

Ο κώδικας αυτός στο άρθρο 293 προβλέπει ότι **«Ο καλή τη πίστει αποκτήσας ακίνητον, δυνάμει τίτλου, κατά τους νομίμους τύπους συντεταγμένου και προσηκόντως μεταγεγραμμένου, γίνεται κύριος, δια δεκαετούς συνεχούς νομής, από της χρονολογίας της μεταγραφής.»**

Επίσης στο άρθρο 295 ορίζεται ότι «Ο επί είκοσι συνεχή έτη νεμόμενος ακίνητον κτάται την κυριότητα αυτού.»

2. Εξ άλλου και εν όψει των ισχυουσών διατάξεων του άρθρου 21 του ν.δ. της από 22.4/16.5.1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης» και του άρθρου 4 παρ. 1 του α.ν. 1539/1938, με τις οποίες απαγορεύθηκε κάθε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των κτημάτων αυτού από της 16<sup>ης</sup> Μαΐου και εφεξής, και των διατάξεων του ν. ΔΞΗ/1912 και των με βάση αυτόν εκδοθέντων διαταγμάτων περί δικαιοστασίου, με τα οποία ανεστάλη κάθε παραγραφή και κάθε δικαστική προθεσμία επί αστικών διαφορών από 12.9.1915 και εφεξής και πέραν της 19<sup>ης</sup> Μαΐου 1926, δεν τίθεται εν προκειμένω από τη Διοίκηση θέμα ως προς την κτήση ή μη της κυριότητας των εν λόγω ακινήτων από τη Μονή με έκτακτη χρησικτησία κατ' εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων έναντι του Δημοσίου και τούτο ανεξαρτήτως του εάν ήταν δυνατό να χωρήσει στην Κρήτη κτήση κυριότητας έναντι του Δημοσίου με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, καθ' όσον αφ' ενός μεν ο θεσμός της χρησικτησίας ήταν άγνωστος στο οθωμανικό δίκαιο (ΑΠ 1792/1983 ΝοΒ 32, 1728, ΑΠ 1053/1982 ΝοΒ 31, 1163) αφ' ετέρου δε το χρονικό διάστημα από την ισχύ του Κρητικού Αστικού Κώδικα, που προέβλεπε την έκτακτη χρησικτησία μέχρι την 11.9.1915, χρονικό σημείο από το οποίο ανεστάλη κάθε προθεσμία και παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου, δεν επαρκεί για την συμπλήρωση της αναγκαίας εικοσαετίας.

Τα ανωτέρω ισχύουν και για την περίπτωση της τακτικής χρησικτησίας, δεδομένου ότι για να τεθεί προς εξέταση το ζήτημα του συνυπολογισμού τυχόν προγενέστερου της ενάρξεως ισχύος του Κρητικού Αστικού Κώδικα χρόνου για την συμπλήρωση της απαιτούμενης δεκαετίας της τακτικής χρησικτησίας, απαιτείται, κατά τις προϋποθέσεις του άρθρου 293 ΚΑΚ, προεχόντως έγκυρος, μεταγεγραμμένος τίτλος [ΑΠ 544/1957 ΝοΒ 6.226, ΑΠ 141/1957 ΝοΒ 5.665] τέτοιος δε τίτλος από το διδόμενο ιστορικό δεν προκύπτει ότι προϋπήρχε.

**III.** Από όσα εκτίθενται στις προηγούμενες παραγράφους, πραγματικά περιστατικά και εφαρμοστέες διατάξεις, συνάγονται τα ακόλουθα:



**A.** Καθίσταται κατ' αρχήν πρόδηλο ότι από παρανόηση η ερωτώσα υπηρεσία υπέλαβε ότι εφαρμόζονται και ερωτά αν και στην εξεταζόμενη περίπτωση αποτελούν τίτλους κυριότητας υπέρ του ΟΔΕΠ εκείνα τα διατάγματα που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 8 του ν. 4684/1930 (όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα με τους ν. 5141/1931 και 5256/1931 και κωδικοποιήθηκε με το π.δ. 14/28.4.1931), τα οποία, με την ιδιαίτερη φύση και λειτουργία τους ως ατομικές διοικητικές πράξεις, έχει κριθεί (Α.Π. 1338/2010) ότι αποτελούν τίτλους κυριότητας ex lege από της δημοσιεύσεώς τους στο οικείο Φ.Ε.Κ. Όμως, εν προκειμένω, όπως προαναφέρθηκε [παρ. II.A], εφαρμοστέες διατάξεις είναι αυτές του κανονιστικού διατάγματος που εκδόθηκε εφ' άπαξ κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 24 του ίδιου νόμου που είναι και το μόνο που ρύθμισε, κατά την ερευνώμενη περίοδο, την διοίκηση, διαχείριση και ρευστοποίηση της μοναστηριακής περιουσίας των ιερών Μονών της Κρήτης, καθώς και οι διατάξεις των κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδοθεισών πράξεων, αφού οι Μονές αυτές, μαζί με τις Μονές του Αγίου Όρους, είχαν εξαιρεθεί από τις ρυθμίσεις του άνω ν. 4684/1930. Επομένως, η αληθής έννοια του υπό κρίση ερωτήματος είναι εάν η υπ' αριθ. 92/1936 απόφαση (πρακτικό υπ' αριθ. 30/3.10.1936) του Τοπικού Συμβουλίου του ΟΔΜΠ Ν. Ηρακλείου Κρήτης, εκδοθείσα κατ' εφαρμογή του άρθρου 13 του π.δ. από 8.7.1930, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και μεταγραφείσα στο Υποθηκοφυλακείο Χερσονήσου Κρήτης την 21.7.2009, συγκροτεί ή όχι τίτλο κυριότητας εκ του νόμου, δηλαδή εκ του ανωτέρω π.δ., για τα ακίνητα που περιγράφονται σ' αυτήν.

**B. 1.** Ως προς τις Ι. Μονές της Κρήτης, με τις διατάξεις του π.δ. από 8.7.1930 δεν τέθηκαν όμοιες ρυθμίσεις με αυτές του νόμου 4684/1930 για τον διαχωρισμό της ακίνητης περιουσίας τους σε διατηρητέα και εκποιητέα με την έκδοση σχετικών προεδρικών διαταγμάτων, αλλά αντίθετα προβλέφθηκε προς τούτο η έκδοση Πράξεων των Τοπικών Συμβουλίων, των οποίων απαιτείτο οπωσδήποτε η έγκριση από το Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο για την ισχύ τους και για την επέλευση των εξ αυτών έννομων συνεπειών.

Με την σαφή αυτή διαφοροποίηση του νομοθέτη ως προς την περιουσία των Ι.Μονών της Κρήτης, αφ' ενός μεν υποδεικνύεται η διαδικασία (άρθρα 5 και 13 του π.δ. από 8.7.1930, όπως τροποποιήθηκε), με την οποία δια της καταχωρίσεως των ως άνω πράξεων στα βιβλία μεταγραφών μπορεί να αχθεί η Ι. Μονή και ο ΟΔΜΠ αντιστοίχως


στην κτήση της κυριότητας, αφ' ετέρου δε τίθενται οι προϋποθέσεις, η πλήρωση των οποίων οδηγεί ευθέως στη συγκρότηση τίτλου κυριότητας υπέρ της μεν Ι.Μονής επί της διαχωρισθείσας διατηρητέας περιουσίας, του δε ΟΔΜΠ επί της εκποιητέας, με σκοπό την ρευστοποίησή της.

Ειδικότερα, για την συγκρότηση τίτλου κυριότητας υπέρ Ι.Μονής της Κρήτης και ΟΔΜΠ, αντιστοίχως, έπρεπε να καταγραφούν τα ακίνητα της Μονής με ειδική περιγραφή ενός εκάστου από το Τοπικό Συμβούλιο, κατά την προβλεπόμενη διαδικασία, να διαχωρισθούν σε περιουσία διατηρητέα και εκποιητέα, εν συνεχεία η απόφαση (πρακτικό) αυτή του Τοπικού Συμβουλίου να εγκριθεί από το Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο και τέλος, η άνω εγκεκριμένη πράξη να καταχωρισθεί νόμιμα στα οικεία βιβλία μεταγραφών.

**2.** Πάντα τα ανωτέρω, όμως, ισχύουν υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι η ακίνητη περιουσία, της οποίας επιτυγχάνεται ο διαχωρισμός με την άνω απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου και την Έγκριση του Κεντρικού Εποπτικού Συμβουλίου σε διατηρούμενη και εκποιητέα, ανήκε κατά κυριότητα, ήδη κατά τον χρόνο του διαχωρισμού οπωσδήποτε στην Ι.Μονή, στην οποία η απόφαση αφορούσε και όχι σε τρίτον ή το Ελληνικό Δημόσιο για την έναντι του οποίου απόκτηση της κυριότητας ισχύουν τα όσα εκτίθενται στο κεφάλαιο II.B.

**Γ.** Επί του ζητήματος του εάν η διαδικασία που έλαβε χώρα για τον διαχωρισμό της ακίνητης περιουσίας της Ι.Μονής Ανωπόλεως Πεδιάδος, στην οποία περιλαμβάνεται και η ερευνώμενη έκταση, συγκροτεί τίτλο κυριότητας, επισημαίνεται ότι, όπως προκύπτει από το διδόμενο ιστορικό που εκτίθεται στο κεφ. I, η υπ' αριθ. 92/1936 απόφαση (πρακτικό υπ' αριθ. 30) του Τοπικού Συμβουλίου ΟΔΜΠ Ν. Ηρακλείου, με την οποία διαχωρίστηκαν οι περιουσίες των Ι. Μονών Ανωπόλεως Πεδιάδος και Καρδιωτίσσης Πεδιάδος, αφ' ενός μεν **ουδέποτε έλαβε την αναγκαία έγκριση από το Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο**, αφ' ετέρου δε δεν καταχωρίσθηκε στα οικεία βιβλία μεταγραφών παρά μόνον την **21.7.2009**, όπως προκύπτει από το σχετικό πιστοποιητικό μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Χερσονήσου Κρήτης.

Κατά συνέπεια των ανωτέρω και ανεξαρτήτως του εάν η διαδικασία που προβλέπεται στο π.δ. από 8.7.1930, όπως τροποποιήθηκε, συγκροτεί τελικά τίτλο κυριότητας για τον ΟΔΜΠ ως προς την εκποιητέα περιουσία της Ι.Μονής, στην εξεταζόμενη περί-




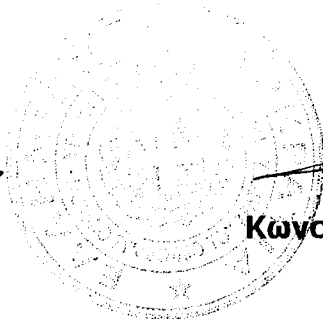
πτωση τούτο οπωσδήποτε δεν συμβαίνει, αφού, και αν ακόμη γίνει δεκτό ότι το ελάττωμα της ελλείψεως μεταγραφής ήρθη μεταγενεστέρως, ζήτημα που ουδόλως ερευνήθηκε εν προκειμένω, πάντως ο προσφάτως μεταγραφείς τίτλος δεν είναι έγκυρος, αφού στερείται του εντόνως απαιτούμενου και σπουδαίου, ως συστατικού, τύπου της εγκρίσεως από το Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο.

**IV.** Με βάση όλα τα προεκτεθέντα, επί του τεθέντος ερωτήματος, όπως αυτό κατ' εκτίμηση διαμορφώθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β') γνωμοδοτεί ομόφωνα, αφ' ενός μεν ότι οι πράξεις των Τοπικών Συμβουλίων ΟΔΜΠ Κρήτης περί διαχωρισμού της μοναστηριακής περιουσίας σε διατηρητέα και εκπονητέα, εφ' όσον σ' αυτές έχουν κατά τρόπο ειδικό και συγκεκριμένο καταγραφεί τα καθ' έκαστα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας της Ι.Μονής και διαχωρισθεί σε διατηρητέα και εκπονητέα και οι πράξεις αυτές έχουν εγκριθεί από το αρμόδιο Κεντρικό Εποπτικό Συμβούλιο Κρήτης και νομίμως καταχωρισθεί στα οικεία βιβλία μεταγραφών, συνιστούν τίτλους κυριότητας υπέρ του ΟΔΜΠ για την εκπονητέα περιουσία και περαιτέρω ότι, εφ' όσον εν προκειμένω ως προς τα ακίνητα του ερωτήματος δεν έχει τηρηθεί η εν λόγω προβλεπόμενη διαδικασία ως αναγκαίος τύπος, όπως προεκτίθεται, η απόφαση του Τοπικού Συμβουλίου ΟΔΜΠ Ν. Ηρακλείου δεν συνιστά τίτλο κυριότητας υπέρ του ΟΔΜΠ, ως μη πληρούσα, κατά τα άνω, όλες τις τιθέμενες από το π.δ. από 8.7.1930 προϋποθέσεις.

**Θεωρήθηκε**  
**Αθήνα 08-03-2011**

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ**

  
**Βλάσιος Ασημακόπουλος**  
**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**



**Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ**

  
**Κωνσταντίνος Βαρδακαστάνης**  
**Πάρεδρος Ν.Σ.Κ**

