

Κωνσταντίνος Β. Πλιάτσικας
Διδάκτωρ Νομικής
Επισκέπτης Λέκτορας University of Nicosia
Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω
Επί παγία αντιμισθία Δικηγόρος
του Δήμου Κορδελιού-Ευόσμου
Κομνηνών 19, Θεσσαλονίκη
Τηλ. 2310220377

Εύοσμος, 1/12/2020
ΑΡ.ΠΡΩΤ. 46581

ΠΡΟΣ: 1) ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
2) ΔΗΚΕΚΕ

ΚΟΙΝ.: ΓΡ.ΔΗΜΑΡΧΟΥ

ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΗ 160/2020

Θέμα: Ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου με ΚΑΕΚ 190340512001/0/0 που φαίνεται να ανήκει κατά κυριότητα στον Ι.Ν. Μεταμορφώσεως του Σωτήρος

Με το υπ' αριθμ. πρωτ. 2240/18-11-2020 έγγραφό της η ΔΗ.Κ.Ε.Κ.Ε., η οποία κατατέθηκε στο Δήμο στις 27-11-2020, ζητά την έκφραση γνώμης σχετικά με τη νομική κατάσταση (ιδιοκτησιακό καθεστώς) του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190340512001/0/0 ενόψει αμφισβήτησης της κυριότητας του ΝΠΔΔ με την επωνυμία Ι.Ν. Μεταμορφώσεως του Σωτήρος.

Λαμβάνοντας υπόψη:

1. Την υπ' αριθμ. 18286/13-1-1977 Συμβολαιογραφική Πράξη συναίνεσης δυνάμει του άρθρου 7 ν. 3800/1957 με το συνημμένο σε αυτό πιστοποιητικό μεταγραφής
2. Τη υπ' αριθμ. 2768582/2014 δήλωση τακτοποίησης αυθαιρέτων
3. Αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου με ΚΑΕΚ 190340512001/0/0 και
4. Την τεχνική έκθεση του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στέργιου Βολιώτη.

ΕΚΦΡΑΖΩ ΤΗΝ ΑΚΟΛΟΥΘΗ ΓΝΩΜΗ

Σύμφωνα με το άρθρο 7§1 ν. 3800/1957: *«1. Κτήματα των Ιερών Ναών της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος, τελούντα υπό την νομήν και κατοχήν τούτων από της απελευθέρωσης του Ελληνικού Κράτους και διά τα οποία δεν υφίστανται νόμιμος τίτλος της μεταβιβάσεως ταύτης, λόγω αδυναμίας κτήσεως τοιούτου κατά το επί Τουρκοκρατίας*

υφιστάμενον καθεστώς, θεωρούνται ως περιελθόντα κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας εις τους ναούς τουτους από της κτήσεώς των. Η τυπική αυτή τακτοποίησης του δικαιώματος κυριότητας επί των κτημάτων του προηγουμένου εδαφίου, συντελείται διά μεταγραφής εις τα βιβλία των μεταγραφών του εγγράφου της συναινέσεως του εμφανιζομένου ως κυρίου των κτημάτων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τούτου, συντασσομένου ενώπιον συμβολαιογράφου. Αι διά την εφαρμογήν του παρόντος πράξεις, συντασσόμεναι επί παγίου τέλους χαρτοσήμου, δεν συνεπάγονται υποχρέωσιν καταβολής φόρου μεταβιβάσεως.»

Από όσα έγιναν δεκτά (κατά πλειοψηφία) στη νομολογία του Αρείου Πάγου (ΑΠ 382/2014, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ) κατά την ερμηνεία του παραπάνω άρθρου προκύπτουν τα εξής: Με την ανωτέρω διάταξη θεσμοθετείται αναδρομική κτήση κυριότητας των Ιερών Ναών της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Ελλάδος επί κτημάτων, τα οποία βρίσκονται στη νομή και κατοχή τους από την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους και, για τα οποία υπάρχει αδυναμία κτήσης νόμιμου τίτλου μεταβίβασης, πριν από την απελευθέρωση της περιοχής. Η ρύθμιση αυτή υπαγορεύτηκε από την ανάγκη τακτοποίησης της κυριότητας ακινήτων, τα οποία επί Τουρκοκρατίας δεν επιτρεπόταν να αγοράσουν οι εκκλησίες, διότι, κατά τον Οθωμανικό Αστικό Νόμο, η έννοια του νομικού προσώπου ήταν άγνωστη και οι εκκλησίες (ναοί), εν γένει, δεν αναγνωρίζονταν ως υποκείμενα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων. Αναγνωρίζονταν μόνο de facto ως περιουσία και ολότητες, των οποίων τη διαχείριση ασκούσαν, κατά τα παραχωρηθέντα από το Σουλτάνο προνόμια του Γένους, οι κατά τόπους αρχές με επιτρόπους της Ορθοδόξου Κοινότητας, υπό την προεδρία επιχώριου επισκόπου. Η εν λόγω πραγματική κατάσταση περιβλήθηκε νομοθετικό κύρος με τη διάταξη του άρθρου 7 του νόμου 3800/1957. Ο τελευταίος αυτός νόμος ήρθε να καλύψει αναδρομικά τις περιπτώσεις κυριότητας των εκκλησιών επί ακινήτων, τα οποία αγοράστηκαν επί Τουρκοκρατίας στο όνομα διαφόρων χριστιανών, επειδή υπήρχε νομική αδυναμία κτήσης αυτών (ακινήτων) από τις ίδιες, και τα οποία τελούσαν στην πραγματικότητα υπό τη νομή και κατοχή τους (εκκλησιών). **Όμως, η αναδρομική αυτή κτήση κυριότητας δεν λογίζεται ότι επέρχεται αυτοδικαίως από το νόμο υπέρ των προαναφερθέντων Ιερών Ναών, αλλά τελεί υπό την προϋπόθεση της έγγραφης συναίνεσης του εμφανιζόμενου ως κυρίου του ακινήτου πριν από την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους, (ημερομηνία που ποικίλει ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο) ή των καθολικών ή των ειδικών διαδόχων τούτου. Η εν λόγω συναίνεση συντάσσεται ενώπιον συμβολαιογράφου και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία μεταγραφών. Η αντίθετη εκδοχή, ότι δηλαδή η κυριότητα του Ιερού Ναού αποκτάται δι' απλής δηλώσεως του νομίμου εκπροσώπου της θα συνεπαγόταν τη**

δυνατότητα των Ιερών Ναών να αποκτούν κυριότητα, και μάλιστα αναδρομικά από τους χρόνους της Τουρκοκρατίας σε ακίνητα, συχνά μεγάλων εκτάσεων, με μόνη την επίκληση της άσκησης νομής και κατοχής τούτων μετά την απελευθέρωση του Ελληνικού Κράτους, χωρίς την ανάγκη παροχής έγγραφης συμβολαιογραφικής συναίνεσης, νόμιμα μεταγεγραμμένης, του πιστού χριστιανού, στο όνομα του οποίου φέρεται ότι αγοράστηκε το ακίνητο, ή των διαδόχων του, και ως εκ τούτου στερείται νομίμου ερείσματος διότι, αν η πραγματική βούληση του νομοθέτη ήταν η αυτοδίκαιη από το νόμο αναγνώριση κυριότητας στα πιο πάνω ακίνητα υπέρ των Ιερών Ναών, δεν θα έθετε ως επιπλέον προϋπόθεση την ύπαρξη έγγραφης συναίνεσης του τρίτου (και πάντως όχι του νομίμου εκπροσώπου του Ιερού Ναού), και συνεπώς, **ενόσω υπάρχει η έλλειψη αυτής (συναίνεσης) η κτήση της κυριότητας των Ιερών Ναών στα εν λόγω ακίνητα βρίσκεται σε μετέωρη κατάσταση και αποκτά πλήρη νομική ισχύ μόνο μετά την παροχή της (συναίνεσης).**

Η εφαρμογή της παραπάνω νομολογίας του Αρείου Πάγου είναι βέβαιο πως θα εισήγαγε τομή στην κτήση των ακινήτων από τους Ιερούς Ναούς, καθώς, προκειμένου να τηρηθεί η προβλεπόμενη στον ν. 3800/1957 διαδικασία θα ήταν πρακτικά αδύνατο να εφαρμοστεί, καθώς, σύμφωνα με όσα κατά πλειοψηφία έγιναν δεκτά από το Ακυρωτικό, σε κάθε περίπτωση απαιτείται συναίνεση ιδιώτη κυρίου μιας έκτασης και δεν αρκεί η συναίνεση-δήλωση του εκπροσώπου της Εκκλησίας.

Ενόψει της παραπάνω εξέλιξης ο νομοθέτης επενέβη και το 2015 (ΦΕΚ Α 23/6.2.2015) εισήγαγε την ακόλουθη διάταξη στο άρθρο 17§4 του Κανονισμού 3/2015: *«Τα εκκλησιαστικά ακίνητα, επί των οποίων έχουν εκδοθεί τίτλοι κυριότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7 του Ν. 3800/1957 (Φ.Ε.Κ. Α' /256/19.12.1957) και 88 του Α.Ν. 2200/1940 (Φ.Ε.Κ. Α'/42/1-2-1940), θεωρούνται και αναγνωρίζονται ως ανέκαθεν ανήκοντα στα οικεία εκκλησιαστικά πρόσωπα»*. Με τη διάταξη αυτή, κατά πλάσμα δικαίου («θεωρείται»), αναγνωρίζεται εκ του νόμου η κυριότητα των ακινήτων για τα οποία έχει συνταχθεί και μεταγραφεί μέχρι την έναρξη ισχύος του «τίτλος κυριότητας» κατά την έννοια του άρθρου 7 ν. 3800/1957, χωρίς ο νόμος να διευκρινίζει εάν στον τίτλο αυτό θα έπρεπε να συναινεί ο ιδιώτης κύριος του ακινήτου ή αρκεί η συναίνεση (ορθά δήλωση) του εκπροσώπου της Εκκλησίας. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον η κυριότητα των Ναών επισφραγίζεται πλέον νομοθετικά, δεν υπάρχει περιθώριο εφαρμογής της παραπάνω νομολογίας του Αρείου Πάγου, αλλά μόνη περίπτωση παράκαμψης της νομοθετικής ρύθμισης και επανόδου στην

προγενέστερη νομολογία αποτελεί η επίκληση της αντισυνταγματικότητας της ρύθμισης του Κανονισμού 3/2015. Η κρίση, βέβαια, επί του ισχυρισμού ανήκει στο Δικαστήριο που θα κρίνει στη συγκεκριμένη περίπτωση.

Στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μου, προκύπτουν τα εξής: Το έτος 1977 εκπρόσωπος του Ιερού Ναού του Σωτήρος εμφανίστηκε ενώπιον συμβολαιογράφου και δήλωσε πως το ακίνητο στο οποίο αφορά η ερώτηση της ΔΗ.Κ.Ε.Κ.Ε. αποτελούσε αντικείμενο νομής και κατοχής του εν λόγω Ναού από αμνημονεύτων χρόνων, οπότε συντάχθηκε σχετικά η υπ' αριθμ. 18286/13-1-1977 συμβολαιογραφική πράξη, η οποία μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου.

Σύμφωνα, λοιπόν, με όσα αναφέρονται στη μείζονα σκέψη της παρούσας, ο παραπάνω τίτλος είναι κατ' αρχήν ισχυρός και ικανός να προσπορίσει κυριότητα στον Ιερό Ναό, ιδίως μετά την νομοθετική τροποποίηση του έτους 2015, οπότε κατά πλάσμα δικαίου επικυρώθηκε αναδρομικά η κυριότητά του, δυνάμει της παραπάνω δήλωσης.

Σύμφωνα, λοιπόν, με τα παραπάνω φαίνεται πως κύριος του ακινήτου είναι ο Ιερός Ναός. Περίπτωση ανατροπής της διαμορφωθείσας κατάστασης δεν αποκλείεται νομικά, όμως, η εξέλιξη μάλλον δεν θα είναι ευνοϊκή, ιδίως ενόψει των αποδεικτικών δυσκολιών που εντοπίζονται στην υπόθεση. Και τούτο, διότι το κρίσιμο εν προκειμένω ζήτημα είναι το εάν πράγματι από την απελευθέρωση των Νέων Χωρών μέχρι και το 1977 τη νομή και κατοχή επί του ακινήτου ασκούσε η τότε κοινότητα ή ο Ιερός Ναός, γεγονός που πρέπει να αποδειχθεί με κάθε πρόσφορο αποδεικτικό μέσο (μάρτυρες ή έγγραφα) ενώπιον του δικαστηρίου. Πριν φτάσουμε όμως σε αυτό, θα πρέπει να ξεπεραστεί ο σκόπελος της πρόσφατης νομοθετικής ρύθμισης μέσω της κατάφασης της αντισυνταγματικότητάς της. Επίσης, θα πρέπει να προσβληθεί ως πλαστό το συμβολαιογραφικό έγγραφο που περιλαμβάνει τη δήλωση του εκπροσώπου της Εκκλησίας.

Ακόμη και εάν γίνουν δεκτά τα παραπάνω, κρίσιμο ζήτημα που θα πρέπει να ξεπεραστεί είναι η αποδυνάμωση της κυριότητας του Δήμου, ενόψει της παρόδου μακρού χρονικού διαστήματος από την δημιουργία της κατάστασης (1977) και της μη άσκησης δικαιωμάτων του Δήμου.

Τα παραπάνω δεν ανατρέπονται αυτομάτως ακόμη και υπό το πρίσμα της διάταξης της παραγράφου 4 του άρθρου 2 του ν. 582/1968, σύμφωνα με τον οποίο η περιουσία των κοιμητηρίων ανήκει στους δήμους και της κοινότητες, καθώς απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση της κυριότητας επί των κοιμητηρίων αποτελεί η ίδρυσή τους από τους δήμους ή τις κοινότητες. Μόνο εάν αποδειχθεί ότι τα κοιμητήρια ιδρύθηκαν από δήμο ή κοινότητα

καλείται σε εφαρμογή η παραπάνω διάταξη. Εξάλλου, καμία επιρροή δεν ασκεί το γεγονός ότι ο Δήμος ή η άλλοτε Κοινότητα κατασκεύασε επί του ακινήτου κτίσματα. Αυτά ανήκουν στον κύριο του εδάφους και όχι το αντίστροφο (ΑΚ 953).

Με δεδομένα όσα παραπάνω αναφέρονται, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία η κυριότητα του ακινήτου φαίνεται να ανήκει στον Ιερό Ναό. Δεν αποκλείεται, πάντως, η επίκληση κυριότητας από τον Δήμο με όλες τις δυσχέρειες που παραπάνω αναφέρονται. Πριν, όμως, οποιαδήποτε απόφαση θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι πρέπει να προσδιοριστούν και αξιολογηθούν εκ των προτέρων τα αποδεικτικά μέσα που θα στηρίζουν την αγωγή του Δήμου.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

Η γνώμη μου είναι ότι με βάση τα δεδομένα που προσφέρθηκαν κύριος του ακινήτου είναι ο Ιερός Ναός. Δεν αποκλείεται, πάντως, η διεκδίκηση της κυριότητας από τον Δήμο, η οποία, όμως, με βάση τη διαμορφωθείσα επί πολλά έτη κατάσταση, ίσως δεν ευδοκιμήσει.

Ο γνωμοδοτών



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Β. ΠΛΙΑΤΣΙΚΑΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (Α.Μ. 10373)
ΔΙΔΑΚΤΩΡ ΝΟΜΙΚΗΣ Α.Π.Θ.
ΚΟΜΝΗΝΩΝ 19 - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΤΗΛ. 2310 220377 - 6977 559354
ΑΦΜ: 137335112- ΔΟΥ: Α' ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
e-mail: info@pliatsikaslaw.gr