



Έδεσσα 2019

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΕΛΛΑΣ**

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας : 58200 - ΕΔΕΣΣΑ
Πληροφορίες : Χ. Γεροντίδης
Τηλ. : **23810 27335**, 21606
Τηλ. syzefxis: 2381352600, 605
Fax : 23810 25753
e-mail: kthmpell@otenet.gr

**ΠΡΟΣ : Τις επιτροπές ενστάσεων
Εθνικού Κτηματολογίου
Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας**

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Για το **ΚΑΕΚ 380550402025/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/360 & 38055/601 & 38055/107
& 38055/697 & 38055/190 & 38055/510
& 38055/603 & 38055/741 & 38055/486 & 38055/128)**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550401421/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/363 & 38055/364 & 38055/145 & 38055/144 &
38055/146 & 38055/139 & 38055/140 & 38055/422 & 38055/142 & 38055/215 &
38055/39 & 38055/545 & 38055/156 & 38055/105 & 38055/115 & 38055/114 &
38055/153 & 38055/353 & 38055/334 & 38055/335 & 38055/337 & 38055/168 &
38055/170 & 38055/169 & 38055/171 & 38055/172 & 38055/212 & 38055/149 &
38055/148 & 38055/444 & 38055/452 & 38055/187 & 38055/379 & 38055/380 &
38055/381 & 38055/388 & 38055/372 & 38055/719 & 38055/229 & 38055/232 &
38055/271 & 38055/631 & 38055/313 & 38055/613 & 38055/772 & 38055/771 &
38055/607 & 38055/582 & 38055/656 & 38055/269 & 38055/272 & 38055/275 &
38055/616 & 38055/617 & 38055/737 & 38055/658 & 38055/336 & 38055/343 &
38055/129 & 38055/791 & 38055/810 & 38055/682 & 38055/811 & 38055/846 &
38055/847 & 38055/848 & 38055/790)**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608447/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/297 & 38055/346 & 38055/699 & 38055/263 &
38055/420 & 38055/358 & 38055/340 & 38055/533)**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608519/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/481 & 38055/502 & 38055/32 & 38055/437 & 38055/327
& 38055/182 & 38055/390 & 38055/482 & 38055/695 & 38055/657 & 38055/296 &
38055/716 & 38055/685 & 38055/654 & 38055/298 & 38055/418 & 38055/461 &**)

38055/625 & 38055/478 & 38055/765 & 38055/776 & 38055/643 & 38055/763 & 38055/514 & 38055/815 & 38055/775 & 38055/793 & 38055/770 & 38055/781 & 38055/783 & 38055/732 & 38055/622 & 38055/736 & 38055/623 & 38055/518)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608008/0/0** (Αριθμός Ένστασης : **380.../....**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608030/0/0** (Αριθμός Ένστασης : **380.../....**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608305/0/0** (Αριθμός Ένστασης : **38055/643**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550605008/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/74 & 38055/162 & 38055/480 & 38055/749 & 38055/748 & 38055/355 & 38055/85 & 38055/328 & 38055/92 & 38055/598 & 38055/600 & 38055/81 & 38055/82 & 38055/83 & 38055/84 & 38055/483 & 38055/701 & 38055/513 & 38055/605 & 38055/686 & 38055/542 & 38055/528 & 38055/524 & 38055/303 & 38055/647 & 38055/646 & 38055/644 & 38055/349 & 38055/742 & 38055/164 & 38055/76 & 38055/645 & 38055/615 & 38055/165 & 38055/487 & 38055/764 & 38055/155 & 38055/794 & 38055/624 & 38055/814 & 38055/724 & 38055/799 & 38055/780 & 38055/517 & 38055/796 & 38055/767 & 38055/784 & 38055/800 & 38055/792 & 38055/782 & 38055/747 & 38055/766 & 38055/715**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608552/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/599 & 38055/606 & 38055/604**)

Για το **ΚΑΕΚ 380550608028/0/0**

(Αριθμός Ένστασης : **38055/462 & 38055/500 & 38055/499 & 38055/329 & 38055/555 & 38055/554 & 38055/477 & 38055/330 & 38055/295 & 38055/761 & 38055/750 & 38055/751 & 38055/754 & 38055/755 & 38055/341 & 38055/485 & 38055/505 & 38055/356 & 38055/135 & 38055/752 & 38055/753 & 38055/331 & 38055/774 & 38055/858 & 38055/857 & 38055/854 & 38055/734 & 38055/853 & 38055/852 & 38055/856 & 38055/862 & 38055/839 & 38055/805 & 38055/855**)

Τα παραπάνω ΚΑΕΚ αφορούν εκτάσεις στο αγρόκτημα Νησίου Έδεσσας και εμπίπτουν:

Α) Σε δικαιώματα που διαχειρίζεται η υπηρεσία μας, **βάσει του Α. Ν. 2636/1940**, ως μεσεγγυημένες περιουσίες των κληρονόμων της Αλβανίδας υπηκόου Χατζηρέ Χανούμ Καπλάν Φράσαρι, 1) **BASO KOSTANDIN** και 2) **GERSALIU ALIJE** με ποσοστό 50% ο καθένας από αυτούς εξ αδιαιρέτου, βάσει των παρακάτω δικαστικών αποφάσεων που αποτελούν τους Τίτλους των σημερινών διαδοχικά κληρονόμων της Χατζηρέ Χανούμ: **α)** Αριθ. αποφ. 1027/αριθ. πράξεως 1135/23.6.1978 απόφαση του δικαστηρίου Τιράνων, **β)** Αριθ. αποφ. 608/αριθ. πράξεως 883/7.5.1983 απόφαση του δικαστηρίου Τιράνων, **γ)** Αριθ. αποφ. 251/αριθ. πράξεως 418/12.2.1991 απόφαση του δικαστηρίου Τιράνων και **δ)** Αριθ. αποφ. 8554/αριθ. πράξεως 13873/01.11.2011 απόφαση του δικαστηρίου Τιράνων.

Β) Σε δικαιώματα που κατά την προσωρινή ανάρτηση καταχωρήθηκαν με την ένδειξη **ΑΓΝΩΣΤΟΥ**.

Ιστορικό ιδιοκτησίας αγροκτήματος Νησίου

Αρχικοί ιδιοκτήτες ολόκληρου του αγροκτήματος Νησίου Έδεσσας, ήταν οι Οσμάν και Σεϊφουλάχ Βέηδες, όπως ήταν καταχωρημένο στα Τούρκικα Κτηματολόγια Έδεσσας στην σελίδα 245 του βιβλίου 22 μηνός Δεκεμβρίου του έτους 1324, καθ' ημάς 1908. Μετά τον θάνατο του Οσμάν (χωρίς παιδιά) περιήλθε το μερίδιό του στον αδελφό του Σεϊφουλάχ και την σύζυγό του Καδριέ. Μετά τον θάνατο του Σεϊφουλάχ περιήλθαν τα μερίδιά του στους κληρονόμους του και η περιουσία χωρίστηκε ως εξής: **α)** Χατζηρέ Χανούμ κόρη του Σεϊφουλάχ, **β)** Σουκρή Βέη γιος του Σεϊφουλάχ, **γ)** Κυανιγιέ Χανούμ κόρη του Σεϊφουλάχ, **δ)** Ισμέτ Χανούμ κόρη του Σεϊφουλάχ και **ε)** Καδριές σύζυγος του Οσμάν Βέη.

Το αγρόκτημα "Νησί" απαλλοτριώθηκε εξ' ολοκλήρου κατά το έτος 1924 και εκδόθηκαν γιαυτό οι υπ' αριθμ. 28/1931, 28α/1932 και 28β/1934 Αποφάσεις της Ε.Α. Έδεσσας. Από την απαλλοτρίωση αυτή **εξαιρέθηκε το κτηματομερίδιο του Σουκρή Βέη**, Τούρκου υπηκόου, που ανέρχονταν στο 1/3 περίπου του όλου κτήματος κατά το έτος 1927, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 422/31.1.1927 Απόφαση της Ε.Α. Έδεσσας κατ' εφαρμογή των Ελληνοτουρκικών Συμφωνιών και της υπ' αριθμ. 19174/27.2.1927 Δ/γης του Υπουργείου Γεωργίας. Βάσει των συμφωνιών αυτών παραδόθηκε στον νόμιμο πληρεξούσιο του Σουκρή Βέη, το μερίδιό του και συντάχθηκε το από **31.5.1927 Πρωτόκολλο** Παράδοσης – Παραλαβής.

Η **περιουσίες των Κυανιγιέ Χανούμ και Ισμέτ Χανούμ περιήλθαν στο Δημόσιο** με αποφάσεις της Μικτής Επιτροπής, σύμφωνα με τις διατάξεις της Συμβάσεως της Λωζάνης περί ανταλλαγής των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών, υπαγόμενες στην υποχρεωτική ανταλλαγή.

Από τα στοιχεία μας δεν προκύπτει τότε απεβίωσε η **Καδριέ Χανούμ συζ. Οσμάν Βέη**, ούτε σε ποιους περιήλθαν τα μερίδιά της επί του αγροκτήματος.

Τέλος, η **Χατζηρέ Χανούμ αναγνωρίστηκε ως Αλβανίδα υπήκοος** από το Συμβούλιο Ιθαγένειας του Υπουργείου Εξωτερικών κατά την 238η Συνεδρία στις 13 Ιουλίου 1928 και η περιουσία της δεν υπάχθηκε στην υποχρεωτική ανταλλαγή των διατάξεων της Συμβάσεως της Λωζάνης περί ανταλλαγής των Ελληνοτουρκικών πληθυσμών.

Οριστικός Διαχωρισμός αγροκτήματος Νησίου και περιουσίας Χατζηρέ και Σουκρή

Με το από **23.7.1934 Πρωτόκολλο Οριστικού Διαχωρισμού** Αγροκτήματος Νησίου της Επιτροπής του άρθρου 79 του Αγροτικού Νόμου, καθορίστηκε μεταξύ άλλων και ο διαχωρισμός της περιουσίας του Σουκρή Βέη και της Χατζηρέ Χανούμ. Επίσης με το από **01.06.1936 Πρωτόκολλο έγινε η εφαρμογή**, του από 23.7.1934 Πρωτοκόλλου Οριστικού Διαχωρισμού, στην ιδιοκτήτρια Χατζηρέ Χανούμ. Σύμφωνα με αυτά η περιουσία της Χατζηρέ αποτελούνταν **α)** από έκταση δάσους 1.540 στρεμμάτων, **β)** από το 1/2 συνολικής έκτασης 183,545 στρεμμάτων του τεμαχίου αποτύπωσης 441, **γ)** από το 1/2 συνολικής έκτασης 164,950 στρεμμάτων του

τεμαχίου αποτύπωσης 430, **δ)** από το 1/2 συνολικής έκτασης 111,989 στρεμμάτων του τεμαχίου αποτύπωσης 443.

Δέσμευση περιουσίας Χατζηρέ Χανούμ

Με τον Α.Ν. 2636/1940 "Περί δικαιοπραξιών εχθρών και μεσεγγυήσεως εχθρικών περιουσιών" και τον Νόμο 13/1944 "περί επαναφοράς ισχύος των διατάξεων του Α.Ν. 2636/1940 **τέθηκε υπό μεσεγγύηση ολόκληρη η περιουσία της Αλβανίδας υπηκόου Χατζηρέ Χανούμ** και για το λόγο αυτό συντάχθηκε το από **27.08.1945 Πρωτόκολλο Απογραφής** της υπό μεσεγγύηση περιουσίας, η οποία περιγράφονταν ως εξής:

- Αγρός εκτάσεως 156 στρεμμάτων, στη θέση «σιδηροδρομικός σταθμός Άγρα», νοτίως της σιδηροδρομικής γραμμής,
- Αγρός εκτάσεως 144 στρεμμάτων, στην ίδια θέση, βορείως της σιδηροδρομικής γραμμής,
- Μωρεόκηπος εκτάσεως 17 στρεμμάτων, στην ίδια θέση, νοτίως της σιδηροδρομικής γραμμής,
- Μωρεόκηπος εκτάσεως 49 στρεμμάτων, στην ίδια θέση, νοτίως της σιδηροδρομικής γραμμής,
- Δάσος εκτάσεως 1564 στρεμμάτων, στη θέση «Μπάρτζε» περιοχής Νησίου.

Η περιουσία αυτή εξακολουθεί να βρίσκεται υπό μεσεγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου μέχρι σήμερα.

Διανομές – απαλλοτριώσεις του Υπουργείου Γεωργίας

Με τη **διανομή** του Υπουργείου Γεωργίας **ετών 1937 – 39** αγροκτήματος Νησίου, οι εκτάσεις ιδιοκτησίας της **Χατζηρέ Χανούμ** αποτυπώθηκαν ως εξής: **α) Τεμάχιο 3**, με τον χαρακτηρισμό δάσος, έκτασης εμβαδού 1.549.966,00 τ.μ. με ποσοστό ιδιοκτησίας 100%, **β) Τεμάχιο 1112**, αγρός έκτασης εμβαδού 179.781,00 τ.μ., με ποσοστό ιδιοκτησίας 50% (το υπόλοιπο 50% ιδιοκτησίας Σουκρή Βέη γιος του Σεΐφουλάχ), **γ) Τεμάχιο 1061**, αγρός έκτασης εμβαδού 161.149,00 τ.μ., με ποσοστό ιδιοκτησίας 50% (το υπόλοιπο 50% ιδιοκτησίας Σουκρή Βέη γιος του Σεΐφουλάχ), **δ) Τεμάχιο 1100**, αγρός έκτασης εμβαδού 106.963,00 τ.μ., με ποσοστό ιδιοκτησίας 50% (το υπόλοιπο 50% ιδιοκτησίας Σουκρή Βέη γιος του Σεΐφουλάχ).

Με την αριθμ. **21/57 Απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων: Α)** Εξαιρέθηκαν της απαλλοτρίωσης υπέρ της ιδιοκτήτριας Χατζηρέ 333.000,00 τ.μ. ως εξής: 1) 250.000,00 τ.μ. ασκεπείς αγροί στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και 31.375,00 τ.μ. απαλλοτριωθέντα υπέρ της ΔΕΗ, 2) 65.850,00 τ.μ. μωρεόκηποι και 3) 17.150,00 τ.μ. αγροί πουλημένοι σε ιδιώτες από την Χατζηρέ κατά τα έτη 1929 έως 1938. **Β)** Απαλλοτριώθηκε έκταση 33.000,00 τ.μ. από το τεμάχιο 1112 στο δυτικό τμήμα του και ορίστηκε αποζημίωση υπέρ της ιδιοκτήτριας Χατζηρέ το ποσό των 4.000 δραχμών ανά στρέμμα. Με την αριθμ. 235/1960 Απόφαση του Πρωτοδικείου Έδεσσας καθορίστηκε τελικά η αποζημίωση από το Ελληνικό Δημόσιο στην Χατζηρέ (διά του εκπροσώπου

της Προϊσταμένου του Γραφείου ΔΑΠ Έδεσσας, ως διαχειριστή της ΜΕΠ, δυνάμει του Α.Ν. 2636/40) για τα 33.000,00 τ.μ. από το 1112 τεμάχιο σε 153 μεταλλικές δραχμές κατά στρέμμα. Ο διαχωρισμός της έκτασης των 33.000 στρεμμάτων αποτυπώθηκε στο από 09.11.1960 Πρακτικό Επιτροπής διαχωρισμού.

Με τη **συμπληρωματική διανομή έτους 1960** του Υπουργείου Γεωργίας, λαμβάνοντας υπόψη και την 21/57 Απόφαση απαλλοτριώσης, το τεμάχιο 1112, εμβαδού 179.781,00 τ.μ., διαχωρίστηκε και προέκυψαν **α)** το τεμάχιο 1354 αγρός έκτασης εμβαδού 21.500,00 τ.μ., με ποσοστό ιδιοκτησίας 50% στην Χατζηρέ (το υπόλοιπο 50% ιδιοκτησίας Σουκρή Βέη γιος του Σεϊφουλάχ), **β)** το τεμάχιο 1355 αγρός έκτασης εμβαδού 124.300,00 τ.μ., με ποσοστό ιδιοκτησίας 50% στην Χατζηρέ (το υπόλοιπο 50% ιδιοκτησίας Σουκρή Βέη γιος του Σεϊφουλάχ), **γ)** έκταση 33.000,00 τ.μ. που απαλλοτριώθηκε με την αριθμ. 21/57 Απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων στα ονόματα διαφόρων ιδιωτών και **δ)** δρόμοι.

Υπολογισμός και εντοπισμός περιουσίας Χατζηρέ

Σύμφωνα με όσα αναφέρουμε παραπάνω η σημερινή περιουσία των κληρονόμων της Χατζηρέ Χανούμ αποτυπώνεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Αριθμ. τεμαχίου Πρωτοκ. διανομής 23.7.1934	Έκταση τ.μ. Πρωτοκ. 23.7.34	Αριθμ. τεμαχίου διανομής 1937-39	Έκταση τ.μ. τεμαχίου διανομής 1937-39	Αριθμ. τεμαχίου συμπλ. διανομής 1960	Έκταση τ.μ. τεμαχίου συμπληρ. διανομής 1960	ΚΑΕΚ Προσωρινής Ανάρτησης Κτημ/γίου	Ποσοστά Ιδιοκτησίας και Σημερινοί συνιδιοκτήτες της περιουσίας της Χατζηρέ
1	Αναφέρεται περιγραφή ορίων και όχι αριθμός τεμαχίου	1540000	3	1549966			380550402025 380550401421	Χατζηρέ 100%. Σημερινοί συνιδιοκτήτες κληρονόμοι: 1) BASO KOSTANDIN 50% και 2) GERALIU ALIJE 50%.
2	441	183545	1112	179781	1354	21.500	380550608447	Σουκρή 50% και Χατζηρέ 50%. Σημερινοί συνιδιοκτήτες κληρονόμοι της Χατζηρέ: 1) BASO KOSTANDIN 25% και 2) GERALIU ALIJE 25%.
					1355	124300	380550608519 380550608008 380550608030 380550608305	
3	430	164950	1061	161149			380550605008 380550608552	Σουκρή 50% και Χατζηρέ 50%. Σημερινοί συνιδιοκτήτες κληρονόμοι Χατζηρέ: 1) BASO KOSTANDIN 25% και 2) GERALIU ALIJE 25%.
4	443	111989	1100	106963			380550608028	Σουκρή 50% και Χατζηρέ 50%. Σημερινοί συνιδιοκτήτες κληρονόμοι της

								Χατζηρέ: 1) BASO KOSTANDIN 25% και 2) GERSALIU ALIJE 25%.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Διαχείριση ΜΕΠ Χατζηρέ από το Ελληνικό Δημόσιο

Οι υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου, από την εφαρμογή του Α.Ν. 2636/1940 που τέθηκε υπό μεσεγγύηση ολόκληρη η περιουσία της Αλβανίδας υπηκόου Χατζηρέ Χανούμ και τη σύνταξη του από 27.08.1945 Πρωτοκόλλου Απογραφής, ενοικίαζε με δημοπρασίες τους επίδικους αγρούς σε κατοίκους της περιοχής Άγρια και Νησίου, μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1980 και απέδιδε τα αντίστοιχα χρηματικά ποσά που εισπράττονταν στον ειδικό λογαριασμό της Τράπεζας της Ελλάδος που τηρείται για τη διαχείριση των ΜΕΠ. Υπέβαλλε φορολογικές Δηλώσεις για λογαριασμό της Χατζηρέ και κατέβαλλε τον αναλογούντα φόρο από τον λογαριασμό των ΜΕΠ ενώ συνεχίζει μέχρι σήμερα να πληρώνει τον αναλογούντα φόρο ΕΝΦΙΑ για τους σημερινούς κληρονόμους της Χατζηρέ.

Από τα μέσα της δεκαετία του 1980 και μετέπειτα προέκυψε απροθυμία των ιδιωτών να συμμετέχουν στις δημοπρασίες που εξακολουθούσε να κηρύττει η υπηρεσία μας με αποτέλεσμα να καθίστανται άγονες. Έκτοτε και παρά τις συνεχείς προσπάθειες της υπηρεσίας μέχρι σήμερα, δεν κατέστη δυνατό να εντοπιστούν επακριβώς οι καλλιεργητές των αγροτικών εκτάσεων της ΜΕΠ (Χατζηρέ) προκειμένου να διεκδικηθούν μισθώματα αυθαίρετης χρήσης. Το έτος 2014 η υπηρεσία μας ως διαχειρίστρια της ΜΕΠ Χατζηρέ κατέθεσε δηλώσεις για λογαριασμό των σημερινών ιδιοκτητών κατά τη διαδικασία των αρχικών δηλώσεων του Εθνικού Κτηματολογίου και στην προσωρινή ανάρτηση το έτος 2017 η περιουσία που δηλώσαμε καταχωρήθηκε στα ονόματά τους **ενώ** για το ποσοστό εξ αδιαιρέτου που αντιστοιχούσε στην ιδιοκτησία του Σουκρή καταχωρήθηκε ως ΑΓΝΩΣΤΟΣ. Σημερινοί συνιδιοκτήτες, στην περιουσία της Χατζηρέ είναι οι 1) **BASO KOSTANDIN** και 2) **GERSALIU ALIJE** με ποσοστό 50% ο καθένας από αυτούς εξ αδιαιρέτου.

Δικαστική διεκδίκηση περιουσίας Χατζηρέ από Βασίλειο Κόντη και κληρονόμους του

Ο Βασίλειος Κόντης του Λυσίμαχου διεκδίκησε ήδη από την δεκαετία του 1950 την περιουσία της Χατζηρέ και στη συνέχεια σε διάφορες χρονικές περιόδους οι κληρονόμοι του συνέχισαν να τη διεκδικούν μέχρι το έτος 2007. Σύμφωνα με το αίτημά τους ζητούσαν να αναγνωριστούν Κύριοι της περιουσίας της Χατζηρέ επειδή όπως ισχυρίζονταν, με το με ημερομηνία 5-9-1939 ιδιωτικό έγγραφο, το οποίο δεν προσκόμισαν και επικαλέστηκαν την καταστροφή του λόγω του πολέμου 1941-1945, η Χατζηρέ Χανούμ πούλησε τέσσερα ακίνητα στην κτηματική περιοχή "Νησίου" στον Βασίλειο Κόντη του Λυσίμαχου. Για την υπόθεση αυτή εκδόθηκε η με αριθμό 20/2007 οριστική απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης, με την οποία απορρίφθηκε το αίτημά τους.

Περιουσία του Σουκρή Βέη γιος του Σεϊφουλάχ

Όπως αναφέρουμε παραπάνω η περιουσία του Σουκρή Βέη γιος του Σεϊφουλάχ δεν καταγράφηκε στην ανταλλάξιμη περιουσία του Υπουργείου Οικονομικών, εξαιρέθηκε της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του Υπουργείου Γεωργίας και παραδόθηκε το έτος 1927 στον νόμιμο εκπρόσωπο του Σουκρή Βέη. Έκτοτε για την περιουσία του, η οποία διαμορφώθηκε σύμφωνα με τις διανομές του Υπουργείου Γεωργίας και τον διαχωρισμό της από την περιουσία της Χατζηρέ, δεν έχουμε πληροφορίες. Ωστόσο, **όσοι ιδιώτες σήμερα επικαλούνται ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε κτήματα που υπάγονται στην περιουσία του Σουκρή Βέη, θα πρέπει να αποδείξουν ότι το ιδιοκτησιακό τους δικαίωμα προέρχεται με Τίτλους, νόμιμα μεταγεγραμμένους στο Υποθηκοφυλακείο, διαδοχικά από τον Σουκρή Βέη. Διαφορετικά η υπηρεσία μας προβάλλει δικαιώματα Κυριότητας στην ως άνω περιουσία, ως εγκαταλελειμμένη περιουσία του Σουκρή Βέη, σύμφωνα με το άρθρο 34 του Α.Ν. 1539/1938 ενώ εξάλλου δεν ισχύει χρησικτησία σε αγροτικά ακίνητα του Δημοσίου.**

Τέλος, έχοντας υπόψη το άρθρο 3 του Οθωμανικού Νόμου περί Γαιών, σύμφωνα με το οποίο αγροί, λειμώνες, λιβάδια, χειμερινές και θερινές βοσκές, δάση και τα παρόμοια συγκροτούσαν την κατηγορία των «δημοσίων γαιών» η κυριότητα των οποίων ανήκε στο οθωμανικό δημόσιο, τα άρθρα 5 και 6 της Συνθήκης των Αθηνών της 1/14 Νοεμβρίου 1913 περί Ειρήνης μεταξύ Ελλάδος και Οθωμανικού κράτους, δυνάμει των οποίων το Ελληνικό Δημόσιο υπεισήλθε στην κυριότητα των «δημοσίων γαιών» «δικαιώματι πολέμου», ότι η εν λόγω Συνθήκη αναφέρεται στις προσαρτηθείσες Νέες Χώρες (Μακεδονία, Ήπειρος, νησιά του Αιγαίου), ότι ο θεσμός της χρησικτησίας ήταν άγνωστος στην προϊσχύουσα οθωμανική έννομη τάξη, μη εφαρμόσιμος δε στα δημόσια κτήματα τα κείμενα στις Νέες Χώρες υπό το κράτος ισχύος της ελληνικής έννομης τάξης, συνάγεται ότι το Ελληνικό Δημόσιο, εφ' όλων των πρώην οθωμανικών «δημοσίων γαιών» του Νομού Πέλλας, διατηρεί σήμερα δικαίωμα κυριότητας.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Οι περιουσίες του **Σουκρή** και της **Χατζηρέ** έχουν σαφώς καθοριστεί μέσα από τις διανομές που έκανε το Ελληνικό Δημόσιο (διανομή 1937-39, συμπληρωματική διανομή 1960) και την αριθμ. 21/57 Απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων, διαχωρίζοντας πλήρως τόσο τις μεταξύ τους εκτάσεις, όσο και αυτές που απαλλοτριώθηκαν υπέρ της ΔΕΗ και των εκτάσεων που είχαν πουληθεί από την Χατζηρέ σε ιδιώτες κατά τα έτη 1929-1938.

- Οι **εκτάσεις της Χατζηρέ και των σημερινών κληρονόμων της**, όπως αυτές περιγράφονται στον παραπάνω πίνακα και σήμερα αποτελούνται από **α)** το 100% του τεμαχίου 3, **β)** το 50% εξ αδιαιρέτου του τεμαχίου 1354, **γ)** το 50% εξ αδιαιρέτου του τεμαχίου 1355, **δ)** το 50% εξ αδιαιρέτου του τεμαχίου 1061 και **ε)** το 50% εξ αδιαιρέτου του τεμαχίου 1100, βρίσκονται σε καθεστώς μεσεγγύησης από το Ελληνικό Κράτος, βάσει του Α. Ν. 2636/1940, από τις 27.08.1945 μέχρι σήμερα, ως ιδιωτικές περιουσίες Αλβανών υπηκόων και διαχειρίζονται από

το Ελληνικό Δημόσιο. Οι υπηρεσίες του Ελληνικού Δημοσίου ανελλιπώς μέχρι σήμερα διαχειρίζονται τις εκτάσεις αυτές με συνεχείς μισθώσεις δια δημοπρασιών, κατάθεση φορολογικών δηλώσεων, πληρωμών φόρων ακίνητης περιουσίας και κάθε άλλης υποχρέωσης, καθώς και με δικαστική εκπροσώπηση σε κατά καιρούς αμφισβητήσεις από ιδιώτες και γενικά ασκούν συνεχή και αδιάλειπτη διαχείριση στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων τους και του νόμου.

- Οι **εκτάσεις του Σουκρή Βέη γιος του Σεϊφουλάχ**, όπως αυτές αποτυπώθηκαν αργότερα στις διανομές του Ελληνικού Δημοσίου, εξαιρέθηκαν της ανταλλάξιμης περιουσίας και αποδόθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο, ως ιδιωτικές, σε πληρεξούσιο του Σουκρή Βέη στις 31.05.1927 και η περιουσία του δεν καταγράφηκε στα βιβλία Δημοσίων και Ανταλλαξίμων κτημάτων της υπηρεσίας μας. Ωστόσο η υπηρεσία μας (Ελληνικό Δημόσιο – Υπουργείο Οικονομικών) διατηρεί το νόμιμο “δικαίωμα της σοβαρής προσδοκίας” απόκτησης Κυριότητας στις εκτάσεις που προέρχονται από την περιουσία του Σουκρή Βέη, εφόσον αποδειχθεί ότι πρόκειται για εγκαταλελειμμένη περιουσία, σύμφωνα με το άρθρο 34 του Α.Ν. 1539/1938 και το δικαίωμα αυτό του Δημοσίου προηγείται της προσδοκίας τρίτων προς χρησικτησία των ακινήτων. Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με τον ορισμό του εγκαταλελειμμένου ακινήτου, το ακίνητο δεν παύει να θεωρείται εγκαταλελειμμένο, εκ του λόγου ότι τρίτος αυθαίρετα εγκαταστάθηκε σ' αυτό, ενώ από τη στιγμή που το οποιοδήποτε ακίνητο περιέλθει στην κατάσταση της εγκατάλειψης, αμέσως γεννάται για το Δημόσιο, το δικαίωμα να καταλάβει αυτό και να το διαχειρισθεί ως αλλότριον (ξένο πράγμα) για μια δεκαετία (και συγκεκριμένα για λογαριασμό, ενδεχομένως, του στο μέλλον εμφανιζόμενου νόμιμου δικαιούχου) και να αποκτήσει αυτό κατά πλήρη κυριότητα μετά την παρέλευση της δεκαετίας υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει ο Α.Ν. 1539/38, άρθρο 34 “περί προστασίας δημοσίων κτημάτων”.

Συνημμένα:

Ο Προϊστάμενος

της Κτηματικής Υπηρεσίας Πέλλας



ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΣ Ν. ΓΕΡΟΝΤΙΔΗΣ
ΕΦΟΡΙΑΚΟΣ ΤΕ/Α



Έδεσσα 2019

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΠΕΛΛΑΣ**

Ταχ. Δ/ση : Διοικητήριο
Ταχ. Κώδικας : 58200 - ΕΔΕΣΣΑ
Πληροφορίες : Χ. Γεροντίδης
Τηλ. : **23810 27335**, 21606
Τηλ. syzefxis: 2381352600, 605
Fax : 23810 25753
e-mail: kthmpell@otenet.gr

ΠΡΟΣ : Την Τis επιτροπές ενστάσεων
Εθνικού Κτηματολογίου
Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας

**ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟ ΥΠΟΜΝΗΜΑ
Για τις Μεσεγγυημένες Περιουσίες ΜΕΠ**

**ΚΑΕΚ 380550402025, 380550401421, 380550608447, 380550608519,
380550608008, 380550608030, 380550608305, 380550605008, 380550608552,
380550608028**

Συμπληρωματικά του αρχικού μου υπομνήματος σας γνωρίζω τα εξής:

Οι επίδικες στις εξεταζόμενες ενστάσεις εκτάσεις, αποτελούν τμήματα της περιουσίας της Χατζηρέ Χανούμ, η οποία έχει νομίμως περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα και κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου στον καθένα από τους νόμιμους κληρονόμους της, Kostandin Basho και Alije Gercaliu, και έχουν τεθεί υπό τη διαχείριση του Ελληνικού Δημοσίου, ως μεσεγγυημένη εχθρική περιουσία. Τόσο η Χατζηρέ Χανούμ, όσο και οι δύο κληρονόμοι της ουδέποτε απεκδυθήκαν των ιδιοκτησιακών τους δικαιωμάτων επί των εκτάσεων αυτών, ασκούνταν δε από το έτος 1945 και μέχρι και σήμερα, συνεχώς και αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής επ' αυτών από το Ελληνικό Δημόσιο, ως διαχειριστή της μεσεγγυημένης αυτής περιουσίας. Ειδικότερα, το Δημόσιο υπό την ιδιότητα του αυτή δια δημόσιας δημοπρασίας εκμίσθωνε τις εκτάσεις αυτές μέχρι και το έτος 1998 σε κατοίκους κυρίως των τ.κ. Νησίου και Άγρα, εισέπραττε το μίσθωμα και το κατέβαλε σε ειδικό λογαριασμό που τηρείται για τις ΜΕΠ, υπέβαλε τις σχετικές δηλώσεις φόρου εισοδήματος για τα μισθώματα αυτά, πλήρωνε τους αναλογούντες φόρους, δήλωνε και εξακολουθεί να δηλώνει κάθε χρόνο τα εν λόγω ακίνητα δια υποβολής δηλώσεων περιουσιακής κατάστασης (Ε9), πλήρωνε και εξακολουθεί να πληρώνει τους φόρους ακίνητης περιουσίας (ΦΑΠ & ΕΝΦΙΑ), υπέβαλε δηλώσεις ιδιοκτησίας κατά την έναρξη της κτηματογράφησης στην περιοχή, εκπροσωπούσε τους ιδιοκτήτες στις ανοιχθείσες δίκες, ενώ **κατά τα έτη 2012 και 2013 απέστειλε ατομικές ειδοποιήσεις στους φερόμενους αυθαιρέτως κατόχους τμημάτων των εκτάσεων αυτών, γνωστοποιώντας τους το ιδιοκτησιακό καθεστώς των επίδικων**, προκειμένου αυτοί να συνάψουν τα σχετικά μισθωτήρια συμβόλαια, ο δε εντοπισμός των αυθαιρέτων κατόχων έλαβε χώρα μετά από πολυετή αναζήτηση των στοιχείων τους από την Κτηματική Υπηρεσία Πέλλας προς όλους τους τυχόν εμπλεκόμενους φορείς.

Όπως γίνεται αντιληπτό από τα παραπάνω, τα οποία αποδεικνύονται από μια σωρεία δημοσίων εγγράφων, οι πραγματικοί συγκύριοι των εκτάσεων αυτών ουδέποτε έπαψαν να ασκούν (δια του νομίμου διαχειριστή τους) επ' αυτών πράξεις νομής και κατοχής, που αρμόζουν σε πραγματικό κύριο και μάλιστα χωρίς να υπάρχει η οποιαδήποτε όχληση ή διαμαρτυρία είτε από τους αντιδίκους, είτε από τους δήθεν προκτήτορες τους, είτε από τρίτους.

Συνεπώς, τα επίδικα ακίνητα ανήκουν στην αποκλειστική συγκυριότητα των Kostandin Basho και Alije Gercaliu κατά ποσοστό 25% εξ αδιαιρέτου στον καθένα από αυτούς και κάθε ισχυρισμός των αντιδίκων περί δικής τους αποκλειστικής κυριότητας επ' αυτών τυγχάνει απορριπτός.

ΟΥΣΙΑ ΑΒΑΣΙΜΟ ΕΠΙΚΛΗΣΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙ ΜΕΠ

Στις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 2636/1940 «περί δικαιοπραξιών εχθρών και μεσεγγυήσεως εχθρικών περιουσιών» ορίζεται ότι: «1. Εχθροί υπό την έννοιαν του παρόντος νόμου θεωρούνται: α) **Τα κράτη άτινα δια βασιλικών διαταγμάτων εκδιδόμενων προτάσει του Προέδρου της Κυβερνήσεως, του υπουργού των Εξωτερικών και του υπουργού των Οικονομικών ορίζονται εκάστοτε ως εχθρικά υπό την έννοιαν του παρόντος νόμου, οι αρχηγοί των κρατών τούτων και τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου αυτών.** β) Τα φυσικά πρόσωπα, άτινα κέκτηνται την ιθαγένειαν των κατά την περίπτωσιν α` εχθρικών κρατών ή έχουσι κατοικίαν ή μόνιμον διαμονήν εν αυτοίς. γ) Τα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου και πάσαι αι Ενώσεις προσώπων ή περιουσίας εφ` όσον έχουσι την έδραν διοικήσεως αυτών εν τινι των κατά την περίπτωσιν α εχθρικών κρατών ή τελούσιν υπό νομικήν ή οικονομικήν επιρροήν εχθρών υπό την έννοιαν του παρόντος άρθρου. 2. Δεν είναι εχθροί υπό την έννοιαν του παρόντος νόμου τα φυσικά πρόσωπα τα κεκτημένα ιθαγένειαν εχθρικού κράτους εφ` όσον είναι ελληνικής καταγωγής και διαμένουσιν εν τή ημεδαπή ή εις συμμάχους χώρας. 3. Εν περιπτώσει αμφιβολίας περί της εχθρικής ιδιότητας ή οιουδήποτε των εν παραγράφω 1 προσώπων ή ενώσεων αποφαίνονται μετά γνώμην της κατά το άρθρο 19 επιτροπής οι υπουργοί Οικονομικών και Εθνικής Οικονομίας.» και στις διατάξεις του άρθρου 7 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι :«1. Ως εχθρικά περιουσία εν Ελλάδι θεωρούνται τα επόμενα περιουσιακά στοιχεία εφ` όσον ανήκουσι νομικώς ή οικονομικώς εις εχθρούς υπό την έννοιαν του άρθρου 1 α)Κινητά και **ακίνητα πράγματα ευρισκόμενα εν Ελλάδι.** β)..... γ)..... δ)..... δ)Απαιτήσεις κατά οφειλέτου κατοικούντος ή διαμένοντος μονίμως εν Ελλάδι ή απαιτήσεις προκύψασαι εκ συναλλαγών της εν Ελλάδι εμπορικής επιχειρήσεως του οφειλέτου. στ) η)**Δικαιώματα εκ συμβάσεων περί των υπό α - στ περιουσιακών στοιχείων** θ) παν άλλο εν γένει περιουσιακών στοιχείων ευρισκόμενον εν Ελλάδι. 2. Εξαιρούνται των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου τα περιουσιακά στοιχεία τα ανήκοντα εις Έλληνας υπηκόους κατοικούντας ή διαμένοντας εις εχθρικά κράτη.».

Περαιτέρω, στις διατάξεις του άρθρου 6 του αυτού νόμου ορίζεται ότι: «**Αι εν Ελλάδι εχθρικά περιουσίαί τίθενται υπό μεσεγγύησιν από της θέσεως εν εφαρμογή του παρόντος νόμου, απαγορεύεται δέ και είναι άκυρος πάσα διάθεσις των περιουσιών τούτων παρά του εχθρού δικαιούχου ή παρά ρας διατάξεις του παρόντος νόμου.**», ενώ κατά το άρθρο 10 «1.Η μεσεγγυησις δεν κωλύει τους τρίτους μη εχθρούς να ασκήσωσι τα κατά του κυρίου της υπό μεσεγγύησιν περιουσίας δικαιώματα αυτών και να επιδιώξωσι την κατά τους κειμένους νόμους ικανοποίησιν αυτών εξ αυτής , επιφυλαττομένης της διατάξεως της παραγράφου 2 του άρθρου 2.».

Στο δε άρθρο 12 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι «1. Διαχειρισταί των υπό μεσεγγύησιν εχθρικών περιουσιών είναι εκ του Νόμου οι Οικονομικοί Έφοροι της περιφέρειας εν η κείται έκαστον περιουσιακόν στοιχείον. 2. Όπου εδρεύουσι πλείονες Οικονομικοί Έφοροι ο διαχειριστής ορίζεται δι' αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών μεταξύ αυτών. 3. Δι' αποφάσεως του αυτού Υπουργού επιτρέπεται να ορίζονται διαχειρισταί αντί του Οικονομικού Εφόρου άλλοι δημόσιοι υπάλληλοι ή ιδιώται, εάν η υπό του Οικονομικού Εφόρου άσκησις της διαχειρίσεως είναι δυσχερής». Τέλος στο άρθρο 13 του νόμου αυτού ορίζεται ότι «1. Οι διαχειρισταί έχουσι καθήκον την ανεύρεσιν, καταγραφήν, συντήρησιν και την κατά τον συνήθη προορισμόν εκμετάλλευσιν των μεσεγγυηθεισών περιουσιών, λαμβάνοντες τα προς τούτο αναγκαία παντός είδους μέτρα, την επιδίωξιν της ικανοποιήσεως των μεσεγγυημένων απαιτήσεων, ως και την ικανοποίησιν των κατά του κυρίου της μεσεγγυηθείσης περιουσίας δικαιωμάτων τρίτων. Οι διαχειρισταί επιλαμβάνονται άμα τη θέσει εν εφαρμογή του παρόντος Νόμου ή άμα τω διορισμώ των της κατοχής της υπό μεσεγγύησιν εχθρικής περιουσίας. 2. Οι διαχειρισταί εκπροσωπούσι πλήρως, δικαστικώς και εξωδίκως, τον κύριον της υπό μεσεγγύησιν περιουσίας εντός των ορίων των κατά την παρ. 1 καθηκόντων των, προς τούτους δε και μόνους κοινοποιούνται υποχρεωτικώς πάντα τα την περιουσίαν του κυρίου αφορώντα δικαστικά ή εξώδικα έγγραφα πάσης φύσεως. 3. Τα της διαχειρίσεως των υπό μεσεγγύησιν περιουσιών, ο τρόπος της τηρήσεως των σχετικών βιβλίων και η λογοδοσία των διαχειριστών κανονίζονται δι' αποφάσεων του Υπουργού των Οικονομικών, δημοσιευομένων εν τη Εφημερίδι της Κυβερνήσεως».

Με το ΒΔ της 10/10.11.1940, που ίσχυσε αναδρομικώς από την 28.10.1940, ορίστηκε ότι μεταξύ των προσώπων που χαρακτηρίζονται ως «εχθρός» κατά τις διατάξεις του παραπάνω α.ν. περιλαμβάνονται και τα πρόσωπα που έχουν ιθαγένεια αλβανική ή έχουν την κατοικία τους ή τη διαμονή τους στην Αλβανία. Επιπλέον, με το άρθρο 1 του Ν. 4506/1966 «Περί απαγορεύσεως άνευ ειδικής αδείας, δικαιοπραγιών αφορωσών τας εν Ελλάδι περιουσίας των εν Αλβανία Ελλήνων το γένος» ορίζεται ότι «Απαγορεύεται η σύναψις συμβάσεων εχουσών ως αντικείμενον την σύστασιν, μετάθεσιν, αλλοιώσιν ή κατάργησιν εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων κειμένων εν Ελλάδι και ανηκόντων εις Έλληνας το γένος Αλβανούς υπηκόους διαμένοντας εν Αλβανία ή προσυμφώνων δι' ων αναλαμβάνεται υποχρέωσις προς σύναψιν των ανωτέρω συμβάσεων».

Τέλος, από τις διατάξεις των άρθρων 1041, 1042, 1043, και 1045 ΑΚ, προκύπτει, ότι εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο ακίνητο για μία δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος με τακτική χρησικτησία, ενώ εκείνος που έχει στη νομή του ακίνητο για μία εικοσαετία, γίνεται κύριος με έκτακτη χρησικτησία. **Ο νομέας τελεί σε καλή πίστη, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα.** Για τη χρησικτησία αρκεί και ο νομιζόμενος τίτλος, εφόσον δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα. Νομιζόμενος τίτλος είναι ο τίτλος κτήσεως κυριότητος, ο οποίος κατά την πεποίθηση του νομέως, η οποία δεν οφείλεται σε βαριά αμέλειά του, εκλαμβάνεται από αυτόν ως υπάρχων, ενώ πράγματι δεν υπήρξε καθόλου. Επί μεταβιβαστικής σύμβασης ακινήτου, **εάν δεν συνετάχθη συμβολαιογραφικό έγγραφο ή δεν ακολούθησε μεταγραφή, δεν υπάρχει ούτε νομιζόμενος τίτλος,** διότι στην περίπτωση αυτήν η πεποίθηση του νομέα περί αποκτήσης της κυριότητος κατά νόμιμο τρόπο στερείται και του στοιχειώδους ευλογοφανούς στηρίγματος για επιμελή άνθρωπο. Αλλά εάν συντάχθηκε το συστατικό έγγραφο και ακολούθησε μεταγραφή, πλην όμως το έγγραφο αυτό είχε κάποια τυπική έλλειψη ή αποδεικνύεται πλαστό, **εφόσον ο νομέας, όχι από βαριά αμέλειά**

του, αγνοούσε την έλλειψη, αν δηλαδή πίστευε δικαιολογημένα στην ύπαρξη ή στο κύρος του τίτλου, η χρησικτησία δεν αποκλείεται.

Σύμφωνα με τις προαναφερόμενες διατάξεις, οι «εχθρικές» περιουσίες που έχουν τεθεί υπό μεσεγγύηση αυτοδικαίως από την έναρξη της ισχύος του α.ν. 2636/1940, δηλαδή χωρίς να απαιτείται η έκδοση διοικητικής ή δικαστικής πράξης, **απαγορεύεται να διατεθούν από τον «εχθρό» δικαιούχο** (άρθρο 6 του νόμου αυτού). Δεν καθίστανται όμως ανεπίδεκτες χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, κατά τη διάρκεια της μεσεγγύησής τους, εκ μέρους τρίτων μη εχθρών. Τούτο δε διότι ανεπίδεκτα χρησικτησίας είναι, κατά το άρθρο 1054 ΑΚ, μόνο τα εκτός συναλλαγής πράγματα, ενώ αντιθέτως τα πράγματα των οποίων απαγορεύεται από το νόμο η διάθεση (άρθρο 175 ΑΚ), μεταξύ των οποίων και **οι «εχθρικές περιουσίες» από τον «εχθρό» δικαιούχο δεν είναι καταρχήν ανεπίδεκτα χρησικτησίας, εκτός αν προκύπτει άμεσα ή έμμεσα το αντίθετο από τη διάταξη που θεσπίζει την απαγόρευση διάθεσης**. Βέβαια, από καμιά διάταξη του ως άνω α.ν. 2636/1940, αλλά και των μεταγενεστέρων, που τροποποίησαν και συμπλήρωσαν αυτήν, δεν προκύπτει ότι η θέση υπό μεσεγγύηση «εχθρικής περιουσίας» συνεπάγεται απολίθωση της νομικής κατάστασής της στο χρόνο έναρξης της μεσεγγύησης, ούτε καθιστά τα δικαιώματα του «εχθρού» επί των στοιχείων της «εχθρικής περιουσίας» अपαραγράφτα και τα περιλαμβανόμενα σ' αυτήν κινητά ή ακίνητα πράγματα οιονεί εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας.

Επί του νομικού αυτού ζητήματος έκρινε η επικαλούμενη από τους ενιστάμενους με αριθμ. **5/2006 απόφαση της ΟΛΑΠ (ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ)**, πλην όμως με την απόφαση αυτή η Ολομέλεια του ΑΠ κλήθηκε να αποφανθεί επί του ειδικότερου ερωτήματος **αν συγκεκριμένα το Δημόσιο μπορεί, κατά το νόμο, να αποκτήσει στα ακίνητα αυτά νομή χρησικτησίας και να αποκτήσει έτσι, την κυριότητά τους**. Και κατά τα διαλαμβανόμενα στην απόφαση αυτή, κρίθηκε ότι το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα αυτή, εφόσον θεωρηθεί ως τρίτος σε σχέση με τα υπό μεσεγγύηση «εχθρικά» ακίνητα. Αντιθέτως, δεν έχει τέτοια δυνατότητα αν με βάση τις διατάξεις του α.ν. 2636/1940 έχει την ιδιότητα του κατόχου αυτών και τα διαχειρίζεται ως αντιπρόσωπος στη νομή του κυρίου τους «εχθρού», διότι στην περίπτωση αυτή, εφόσον εξωτερικεύσει τη βούλησή του να είναι εφεξής αυτός νομέας, θα θεωρηθεί ότι αντιποιείται τη νομή, οπότε αυτή δεν χάνεται για το νομέα «εχθρό» προτού ο τελευταίος λάβει γνώση της αντιποίησης και εφησυχάσει, σύμφωνα με το άρθρο 982 ΑΚ. Το Δημόσιο, όμως, βάσει του προαναφερόμενου νόμου, ούτε κάτοχος καθίσταται της υπό μεσεγγύηση «εχθρικής περιουσίας» ούτε τη διαχείριση αυτής έχει ως αντιπρόσωπος στη νομή του κυρίου της. Το άρθρο 13 του α.ν. 2636/1940 ορίζει ρητώς ότι της κατοχής της περιουσίας αυτής επιλαμβάνονται «άμα τη θέσει εν εφαρμογή του παρόντος νόμου ή άμα τω διορισμώ των» οι διαχειριστές, που, κατά το προηγούμενο άρθρο, μπορεί να είναι και άλλοι, εκτός από τον Οικονομικό Έφορο, δημόσιοι υπάλληλοι ή και ιδιώτες, οι οποίοι εκπροσωπούν πλήρως, δικαστικώς και εξωδίκως, τον κύριο της υπό μεσεγγύηση περιουσία και όχι το Δημόσιο, κατά του οποίου και μπορούν να στραφούν, στην περίπτωση που το τελευταίο ήθελε προσβάλλει ή αμφισβητήσει τα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα του «εχθρού» όπως συμβαίνει επί κατάληψης ακινήτου που ανήκει στον «εχθρό», αφού αυτή καθ' εαυτή η θέση υπό μεσεγγύηση της «εχθρικής περιουσίας» δεν συνεπάγεται την αναστολή της παραγραφής της ενοχικής ή εμπραγμάτου αξίωσης του εχθρού.

Στην προκειμένη περίπτωση όμως, δεν τίθεται ζήτημα αναγνώρισης της κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου επί των ΜΕΠ, καθώς είναι προφανές ότι όλα αυτά τα

χρόνια τις διαχειρίζεται ως αντιπρόσωπος στη νομή του κυρίου τους «εχθρού», ήτοι της ίδιας της Χατζηρέ Χανούμ και των κληρονόμων αυτής. Η δε, επίκληση κτήσης της κυριότητας των επίδικων τεμαχίων με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας από τους ενιστάμενους, ως τρίτους, είναι άλλο ζήτημα, για τη θεμελίωση του οποίου θα πρέπει να διαπιστωθεί εάν συντρέχουν στο πρόσωπο τους οι προϋποθέσεις του 1045 ΑΚ επί της εν λόγω ΜΕΠ. Έτσι, παρά το γεγονός ότι ΕΜΜΕΣΑ έχει κριθεί νομολογιακά ότι οι ΜΕΠ είναι επιδεκτικές χρησικτησίας, πλην όμως, στην κρινόμενη υπόθεση οι ενιστάμενοι είτε επικαλούμενοι συμβολαιογραφικές μεταβιβαστικές πράξεις, οι οποίες καθίστανται άκυρες, διότι κατά τα προαναφερόμενα, απαγορεύεται ρητά η διάθεση των ΜΕΠ, είτε επικαλούμενοι ότι αυτοί και οι δικαιοπάροχοι τους ασκούσαν πράξεις νομής και κατοχής επί των επίδικων συνεχώς και αδιαλείπτως, δεν είναι δυνατή η απόκτηση τους με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, καθώς λείπει το στοιχείο της «καλή πίστης». Κι αυτό, διότι ουδέποτε τους δημιουργήθηκε η εντύπωση ότι τα επίδικα αγροτεμάχια είναι εγκαταλελειμμένα ή ότι στερούνται ιδιοκτήτη, καθώς με τις παραπάνω αναλυτικά αναφερόμενες πράξεις του το Ελληνικό Δημόσιο διαχειριζόταν, ως αντιπρόσωπος νομής, την περιουσία αυτή χωρίς μάλιστα να ενοχληθεί ποτέ από οποιονδήποτε. Οι αντίδικοι και οι δήθεν δικαιοπάροχοι τους ήταν αυτοί που μίσθωναν τις επίδικες εκτάσεις έναντι μισθώματος τουλάχιστον μέχρι και το έτος 1998, ενώ έκτοτε άρχισαν να αρνούνται τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης επιδιώκοντας άκαρπες δημοπρασίες και με κύριο σκοπό να αποκτήσουν οι ίδιοι τους ιδιοκτησιακά δικαιώματα επ' αυτών. Αλλά και μετά το έτος 1998, το Δημόσιο δεν έπαψε να διαχειρίζεται τα επίδικα, και μάλιστα, κατά το έτος 2013 μετά από πολυετείς προσπάθειες κατάφερε να εντοπίσει τους φερόμενους αυθαίρετους κατόχους αυτών και τους γνωστοποιήσει για άλλη μια φορά ότι οι καταληφθείσες εκτάσεις είναι ΜΕΠ και ότι οφείλουν, εφόσον το επιθυμούν, να συνάψουν τα σχετικά μισθωτήρια συμβόλαιο, υποδηλώνοντας με τον τρόπο αυτό και για μια ακόμα φορά ότι δεν ανήκουν σ' αυτούς, αλλά στην ιδιοκτησία των κληρονόμων της αλβανίδας υπηκόου Χατζηρέ Χανούμ Καπλάν Φράσαρι.

Εν κατακλείδι, ακόμα κι αν θεωρηθεί ότι οι ΜΕΠ είναι επιδεκτικές χρησικτησίας από τρίτους, σε καμία περίπτωση δεν συντρέχουν στο πρόσωπο των ενισταμένων οι προϋποθέσεις του άρθρου 1045 ΑΚ, καθώς κατά την άσκηση των επικαλούμενων από αυτούς πράξεων νομής και κατοχής, ακόμα και αν υποτεθεί ότι είναι αληθινές, αυτοί αναμφισβήτητα τελούσαν σε κακή πίστη, διότι γνώριζαν από τις συνεχείς και εμφανείς πράξεις του Δημοσίου ότι πρόκειται για μεσεγγυημένη ιδιοκτησία Αλβανών υπηκόων και ότι ουδέποτε δεν θα μπορούσαν οι ίδιοι να αποκτήσουν την κυριότητα της. Κατά συνέπεια, οι ενστάσεις πρέπει να απορριφθούν στο σύνολό τους ως ουσία αβάσιμες.

Συνημμένα:



Ο Προϊστάμενος

της Κτηματικής Υπηρεσίας Πέλλας

ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΣ Ν. ΓΕΡΟΝΤΙΔΗΣ

ΕΦΟΡΙΑΚΟΣ ΤΕ/Α